

Taslak niteliğindeki bu İzahname yayımlanma tarihi itibarıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvurusu çerçevesinde incelenmekte olup henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname Şirket'in (www.zgvo.com.tr) ve Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin (www.vakifyatirim.com.tr) internet sitesinde ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (www.kap.org.tr) yayımlanacaktır.

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İzahname

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nce/...../..... tarihinde onaylanmıştır.

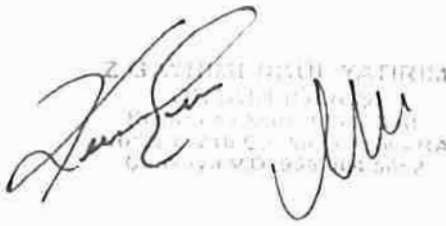
Ortaklığımızın çıkarılmış/ödenmiş sermayesinin 168.242.225 TL'den 205.742.225 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 37.500.000 TL nominal değerli 37.500.000 adet B Grubu pay ve mevcut ortaklardan Ahmet Kerem Eren'in sahip olduğu 25.000.000 TL nominal değerli 25.000.000 adet B Grubu pay olmak üzere toplam 62.500.000 TL nominal değerli 62.500.000 adet B Grubu payların halka arzına ilişkin izahnamedir.

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

Halka arz edilecek paylara ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

Bu izahname, ortaklığımızın www.zgvo.com.tr ve halka arzda satışa aracılık edecek Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin www.vakifyatirim.com.tr internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (www.kap.org.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

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



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akademi Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Firma Adres No: 16 Beşiktaş 34385 İSTANBUL
Tel: (0212) 352 35 77 Fax: 0(212) 212 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 35738
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8369
Mersis No: 0-9220-0683-6900017

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

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

Z GAYRİ MENKUL YATIRIM
KURUMU
MÜDÜRÜ
İmza

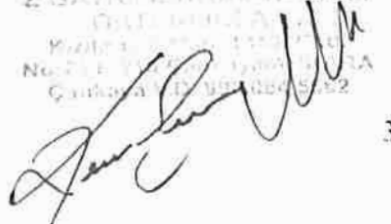
2

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
4 Kat Katman, Etiler Mahallesi, Etiler Cad. Park Mh. 2. Sitede
F-2 Kat Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0(212) 332 33 77 Fax: 0(212) 332 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Borsadaki Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0-9220-0803-5900017

İÇİNDEKİLER

KISALTMA VE TANIMLAR	4
I. BORSA GÖRÜŞÜ.....	8
II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR.....	9
1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLEENEN KİŞİLER.....	10
2. ÖZET.....	12
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER.....	34
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER.....	35
5. RİSK FAKTÖRLERİ.....	41
6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER.....	57
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	77
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER.....	101
9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER.....	101
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER.....	106
11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI.....	115
12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR.....	118
13. EĞİLİM BİLGİLERİ.....	118
14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ.....	119
15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER.....	119
16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER.....	124
17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI.....	124
18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER.....	127
19. ANA PAY SAHİPLERİ.....	128
20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER.....	130
21. DİĞER BİLGİLER.....	130
22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER.....	136
23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER.....	138
24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	141
25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR.....	149
26. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER.....	170
27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER.....	171
28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ.....	172
29. SULANMA ETKİSİ.....	173
30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER.....	174
31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER.....	176
32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI.....	176
33. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ.....	185
34. İNCELEMAYE AÇIK BELGELER.....	186
35. EKLER.....	186

Z. GAVİROLMEKİME YATIRIM
G.Ş.İ. ŞİRKETİ A.Ş.
Mirasçısı : Z. GAVİROLMEKİME
No: 27141/ŞİRKETLER GAZETESİ VE AKADEKURU
Çarşamba - 10 09 2018 05 53 52



3

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad. Mah. Fıstıkcıbaşı Cad. Park A Blok Kat: 11/11 Sığirci
F: 2/A Blok No: 8 Büyükdere Cad. 34396 İSTANBUL
Tel: 0 212 352 85 77 Fax: 0 212 05 136 29
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357276
Eğilimli Kurumlar V.D. 922 008 6359
Mersis No: 0 9220 0883 6900 017

KISALTIMA VE TANIMLAR

KISALTMALAR	TANIMLAR
A.Ş.	: Anonim Şirketi
AB	: Avrupa Birliği
ABD	: Amerika Birleşik Devletleri
ABD Doları / USD / Amerikan Doları	: Amerika Birleşik Devletleri Doları
Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik	: 28.08.2012 tarihli ve 28396 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
Aracı Kurum / Vakıf Yatırım	: Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi	: "Halka Arza Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi"
AVM	: Alışveriş Merkezi
Euro / EUR / Euro	: Avrupa Birliği para birimi
Bağımsız Hukukçu Raporu	: Tunca Avukatlık Ortaklığı tarafından hazırlanan Bağımsız Hukukçu Raporu
BİAŞ / Borsa / Borsa İstanbul / BİST	: Borsa İstanbul A.Ş.
BoE	: Birleşik Krallık Merkez Bankası
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 Bakanlığı	: T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı
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

[Handwritten signatures and stamps]

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebul Kadir Cnd. Per. No: 2/2
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: (0212) 352 36 77 Fax: 0(212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 35729
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 004 8330
Mersis No: 0-8220-0083-6900017

KISALTMALAR	TANIMLAR
	yayımlanan 2872 sayılı Çevre Kanunu
Dar Mükellef	: Türkiye’de yerleşik olmayan kişi ve kurumların Türkiye’de elde ettikleri kazanç ve iratlar nedeniyle vergi yükümlüsü olması durumu
Esas Sözleşme	: Şirket esas sözleşmesi
ECB	: Avrupa Merkez Bankası
FATF	: Mali Eylem Görev Gücü
FED	: Amerikan Merkez Bankası
Fiyat Tespit Raporu	: Halka arz fiyatının belirlenmesinde kullanılan yöntemlere ilişkin olarak Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanacak fiyat tespit raporu
Genel Kurul	: Z GYO genel kurulu
Grup	: Şirket ve Ortaklıkları
GSYH	: Gayri Safi Yurt İçi Hasıla
GYO	: Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
GYODER	: Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği
GYO Tebliği	: Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği
Halka Arz Eden	: Ahmet Kerem EREN
Halka Arz Edilen Paylar	: İhraççı’nın çıkarılmış sermayesinin 168.242.225 TL’den 205.742.225 TL’ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 37.500.000 TL nominal değerli 37.500.000 adet B Grubu pay ve mevcut ortaklardan Ahmet Kerem EREN’e ait 25.000.000 TL nominal değerli 25.000.000 adet B Grubu pay olmak üzere toplam 62.500.000 TL nominal değerli 62.500.000 adet B Grubu pay
Hazine	: T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı
ISIN	: Uluslararası menkul kıymet tanımlama numarası
İmar Kanunu	: 3194 sayılı İmar Kanunu
İSG	: İş sağlığı ve güvenliği
İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu	: 30.06.2012 tarihli ve 28339 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu
İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik	: 10.08.2005 tarihli ve 25902 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik

Z. GYO
 Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
 Akat Mah. Ebululhaidir Cad. Park Mağ. Bites
 F-2/A Blok No: 18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
 Tel: 0(212) 362 35 77 Fax: 0(212) 362 35 20
 www.vakifyatirim.com.tr
 İstanbul Ticaret Sicil No: 35728
 Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 6359
 Mersis No: 0-9220-0883-5900017

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Akat Mah. Ebululhaidir Cad. Park Mağ. Bites
 F-2/A Blok No: 18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
 Tel: 0(212) 362 35 77 Fax: 0(212) 362 35 20
 www.vakifyatirim.com.tr
 İstanbul Ticaret Sicil No: 35728
 Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 6359
 Mersis No: 0-9220-0883-5900017

KISALTMALAR	TANIMLAR
KAP	: Kamuyu Aydınlatma Platformu
Kar Payı Tebliği	: 23.01.2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği
KDV	: Katma Değer Vergisi
KFE	: Konut Fiyat Endeksi
KPMG	: Klynveld Peat Marwick Goerdeler
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
Kültür ve Turizm Bakanlığı	: Türkiye Cumhuriyeti Kültür ve Turizm Bakanlığı
KVK	: 21.06.2006 tarihli ve 26205 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu
Ltd. Şti.	: Limited Şirketi
m ²	: Metrekare
MKK	: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
MİA	: Merkezi İş Alanı
Önemli Nitelikteki İşlemlere ve Ayrılma Hakkı Tebliği	: 27.06.2020 tarihli 31168 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmış II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği
Pay Tebliği	: 22.06.2013 tarihli ve 28685 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmış 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
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
SPKn	: 30.12.2012 tarihli ve 28513 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
Şirket/İhraççı	: Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
T.C.	: Türkiye Cumhuriyeti
Takasbank	: İstanbul Takas ve Saklama Bankası Anonim Şirketi
TCMB / Merkez Bankası	: Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 İKİNCİ KAT
 AKAT MAHALLESİ EBÜLİLA MADDİN CAD. KARAİLYA Sİİ.
 F-2/A Blok No:11 Kat:34333 İSTANBUL
 Tel: 0212 352 36 20 Fax: 0212 352 36 20
 www.vakifyatirim.com.tr
 İstanbul Ticaret Sicil No: 35722
 Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 086 8349
 Mersis No: 080200094354000171

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER,
 Akat Mah. Ebu İla Maddin Cad. Karai İlyaya Sii.
 F-2/A Blok No:11 Kat:34333 İSTANBUL
 Tel: 0212 352 36 20 Fax: 0212 352 36 20
 www.vakifyatirim.com.tr
 İstanbul Ticaret Sicil No: 35722
 Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 086 8349
 Mersis No: 080200094354000171

KISALTMALAR	TANIMLAR
TFRS	: Türkiye Finansal Raporlama Standartları
TKA	: Toplam Kiralanabilir Alan
TL	: Türk Lirası
TTK	: 14.02.2011 tarihli ve 27846 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
TTSG	: Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi
TÜFE	: Tüketici Fiyat Endeksi
TÜİK	: Türkiye İstatistik Kurumu
ÜFE	: Üretici Fiyat Endeksi
Yıldız Pazar	: Borsa'ya ilk kotasyonda halka arz edilen kısmının piyasa değeri 1.000.000.000 TL ve üzeri olan payların işlem göreceği pazar
Yönetim Kurulu	: Z GYO'nun yönetim kurulu

Z GYO MENKUL DEĞERLER A.Ş.
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
7

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Mah. Etiler Mardin Cad. Park Aya Site.
Fisika Blok No:18 Beşiktaş 34335 STANBUL
Tel:0(212) 352 35 77 Fax: 0(212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357226
Sıngazlı Kurumlar V.D. 922 006 0359
Mersis No: 08020004935900017

I. BORSA GÖRÜŞÜ:

[Borsa İstanbul görüşü ilerleyen aşamalarda tamamlanacaktır.]

Z GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
CUMHURİYET
KURUMSAL MENKUL DEĞERLER
60120
Çankaya V.D.

8

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akmer Mah. Abulula Mardin Cad. Park Maya Site
E-2 Blok No:18 Beşiktaş 34321 İSTANBUL
T.C. 0212 352 05 77 Fax: 0212 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 33721
Resmî Kurumlar V.D. 922 008 8059
Mersis No: 8-922A-0083-5900011

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.

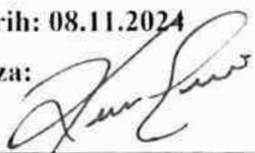
Z GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Marmara Cad. No: 18 Beşiktaş 34395 İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272283 İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Çatmağa VII

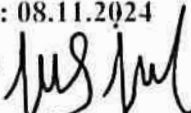

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mev. Etiler Mardin Cad. Paş. Maya Sit.
E-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34395 İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272283 İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
www.vakifyatirim.com.tr
Bogaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8999
Mersis No: 0-9220-0843-5500117

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER

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

İhraççı Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yetkilisi	Sorumlu Olduğu Kısım:
Adı Soyadı: Ahmet Kerem EREN Görevi: Yönetim Kurulu Başkanı Tarih: 08.11.2024 İmza:  Adı Soyadı: Merve EREN Görevi: Yönetim Kurulu Üyesi Tarih: 08.11.2024 İmza: 	İZAHNAMENİN TAMAMI 

Halka Arz Eden	Sorumlu Olduğu Kısım:
Adı Soyadı: Ahmet Kerem EREN Tarih: 08.11.2024 İmza: 	İZAHNAMENİN TAMAMI

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Adı Soyadı: Barış İNAL Görevi: Genel Müdür Tarih: 08.11.2024 İmza:  Adı Soyadı: Mehmet Doğa DOĞMUŞ Görevi: Müdür Yardımcısı Tarih: 08.11.2024 İmza: 	VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Akad. Mah. Edüluza Mardin Cad. Park Maya Sitesi F-2/A Blok Kat: 18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL Tel: 0 (212) 454 06 77, Fax: 0 (212) 454 06 40 E-Posta: info@vakifyatirim.com.tr İstanbul Ticaret Sicil No: 357278 Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 006 8959 Mersis No: 0-9220-0883-6900017

--	--

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

İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.

İlgili Bağımsız Denetim Raporlarını Hazırlayan Kuruluş Ser&Berker Bağımsız Denetim A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım
Adı Soyadı: Halit DEMİRAL Görevi: Sorumlu Denetçi	31.12.2021, 31.12.2022 ve 31.12.2023 Tarihli Finansal Tablolar ve Özel Bağımsız Denetim Raporları

İlgili Bağımsız Denetim Raporlarını Hazırlayan Kuruluş Finansal Eksen Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım
Adı Soyadı: Ufuk Doğruer Görevi: Sorumlu Ortak Başdenetçi	30.09.2024 Tarihli Finansal Tablolar ve Özel Bağımsız Denetim Raporları

İlgili Gayrimenkul Yatırım Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluş Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım
Sorumlu Değerleme Uzmanı: Olcay USTA Gayrimenkul Değerleme Uzmanı: İrfan ÖZTÜRK	30.09.2024 tarih ve SPK-149 nolu 30.09.2024 tarih ve SPK-150 nolu 30.09.2024 tarih ve SPK-145 nolu 30.09.2024 tarih ve SPK-151 nolu 30.09.2024 tarih ve SPK-144 nolu 30.09.2024 tarih ve SPK-146 nolu 30.09.2024 tarih ve SPK-147 nolu

Z GAYRİMENKUL YATIRIM DEĞERLEME A.Ş.
Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Sorumlu Değerleme Uzmanı: Olcay USTA
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı: İrfan ÖZTÜRK

2. ÖZET

A—GİRİŞ VE UYARILAR		
	Başlık	Açıklama Yükümlülüğü
A.1	Giriş ve uyarılar	<ul style="list-style-type: none">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 yanltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.
A.2	İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi	İzahname sonradan tekrar kullanılmayacaktır.
B—İHRAÇÇI		
B.1	İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı	Şirket'in ticaret unvanı "Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi"dir.
B.2	İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi	<p>Hukuki statüsü: Anonim Şirket</p> <p>Tabi olduğu mevzuat: Türkiye Cumhuriyeti Kanunları</p> <p>Kurulduğu ülke: Türkiye Cumhuriyeti</p> <p>Adresi: Kızılırmak Mahallesi, 1433. Cadde No:25 B/210, Çankaya/Ankara</p>
B.3	Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen	Şirket, gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm kapsamında Kurul'un 23.07.2024 tarih ve E-12233903-340.02-57343 sayılı yazısı ile bildirilen 13.08.2024 tarihinde yapılan ve 14.08.2024 tarihinde ticaret siciline tescil edilen Genel Kurul kararı ile Esas Sözleşme'sini değiştirerek Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

<p>sektörler/pazarlar hakkında bilgi</p>	<p>unvanı ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür.</p> <p>Esas Sözleşme'nin "Şirket'in Amacı ve Faaliyet Konusu" başlıklı 5. Maddesi uyarınca "Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve Sermaye Piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen Sermaye Piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır."</p> <p>Z GYO gayrimenkul geliştirme sürecini 5 ana yatırım segmentinde sürdüren bir yatırım portföyü oluşturma vizyonu ile faaliyetlerini yürütmektedir. Bahsekonu segmentler aşağıda belirtilmiştir.</p> <ul style="list-style-type: none">*Konaklama Tesisleri Yatırımları* Sağlık Tesisleri ve Sağlık Turizm Tesisi Yatırımları* Lojistik ve Küçük Sanayi Tesisi Yatırımları* A + müşteri segmentinin ihtiyaçlarını gözeterek konut ve ticari ünite yatırımları* Eğitim Tesisi Yatırımları <p>Halihazırda inşaatı tamamlanmış ve/veya devam eden 1 eğitim tesisi 1 sağlık turizmi tesisi ve 1 diplomatik site projesi bulunan firmanın 2 otel projesi projelendirme aşamasında 1 sanayi ticaret merkezi tesisi ise planlama aşamasında bulunmaktadır.</p> <p>Tamamen yatırım amaçlı gayrimenkul üretimi ve bahsekonu yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansmanı için stok gayrimenkul satışı şeklinde portföyünü yöneten firmanın halihazırda inşaatı devam eden Lagun Country Club ve Z Lagun Diplomatik Site projeleri 2025 yılı içinde faaliyetlerine başlayacaktır. Projelendirme aşamasında olan Z Center ve Z Forest projeleri ise 2025 yılı içerisinde yapım aşamasına geçecek ve 2027 yılında faaliyetlerine başlayacaklardır. Ovacık Sanayi Ticaret arsası ise planlama sürecindedir.</p> <p>Z GYO mevcut durumdaki portföyü aşağıda sıralanmıştır.</p> <ul style="list-style-type: none">*Z Lagun Diplomatik Site*Lagun Country Club*Z Forest Otel projesi*Z Center Otel Residence Karma Kullanım Projesi*Bilfen Çukurambar Eğitim Tesisi*Ovacık Sanayi ve Ticaret Merkezi Arazisi
--	---

Z GYO Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Muhürü
3

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad. Mh. Ebulula Mardin Cad. Paçalıya Sitesi
F-2/A Blok No: 18 Beşiktaş 34387 İSTANBUL
Tic. Sic. No: 273123 Şişli 3577 Fax: 0(212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357128
Ticari Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0-8220-0883-5900017

Şirket'in faaliyet gösterdiği gayrimenkul sektörü, turizm ve otel, ofis, lojistik ve konut sektörlerini içinde barındıran, ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biridir.

Global Makro Ekonomik Koşullar


Küresel ekonomide 2023 yılında ana gündem maddesi yüksek enflasyon ile mücadele olmuştur. Yüksek enflasyonla mücadele kapsamında başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere faizleri artırarak sıkı para politikaları uygulamaya almışlardır. Sıkı para politikalarının uygulamaya alınmasıyla beraber doğal sonuç olarak küresel ekonomik büyümede zayıflama görülmüştür. Enflasyonla mücadele koşulları beraberinde sıkı finansal koşullar ve düşük ticaret büyümesi getirmiştir. 2023 yılında doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Süregelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan çok olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olarak dikkat çekmektedir. 2024 yılı itibarıyla enflasyonla mücadelede bölgesel enflasyonist baskılar olması karşın küresel ölçekte dezenflasyon süreci devam etmektedir. Küresel ölçekte dezenflasyon süreci devam ederken enflasyon birçok ülkede hedef oranlara yaklaşmayı sürdürmüştür. Son dönem verileri işgücü piyasalarında arz ve talep uyumunun arttığına ve hizmet sektöründeki fiyat katılıklarının zayıflamaya başladığına işaret etmektedir.

Türkiye'de Makro Ekonomik Koşullar

Türkiye'de on iki aylık ortalamalara göre hesaplanan TÜFE 2021, 2022 ve 2023 yıllarında sırasıyla %19,6, %72,3 ve %53,9 olarak gerçekleşmiş olup, 2005-2023 arası ortalama TÜFE %15,8 olmuştur.

Pandemi döneminden güçlü bir şekilde çıkan Türkiye ekonomisinin büyüme hızı, 2022 yılında girdiği yavaşlama trendinden sonra 2023 yılında yükselişe geçti ve Türkiye 2023 yılında %5,1 oranında büyümüştür. Türkiye Gayrisafi Yurt İçi Hasılatı büyümesi 2021, 2022 ve 2023 yıllarında

Z GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.;
Akatlar, Etiler, Beşiktaş, İstanbul
Etiler 2/A Blok No:18 Beşiktaş 34311 İSTANBUL
Tel: (90) 212 352 36 77 Fax: 0 212 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357428
Bağlı Kurumlar V.D. 922 008 8357
Mersis No: 6-9220-0683-5900017

sırasıyla %11,4, %5,5 ve %5,1 seviyelerinde gerçekleşmiştir. 1999-2023 dönemi için ortalama büyüme ise %4,8 olarak gerçekleşmiştir.

İnşaat Sektörü

Dünya çapında artan nüfus ve uluslararası rekabetin korunması ihtiyacı, inşaat sektörünün önemini büyük ölçüde artırmaktadır. Sektörel yatırımların hız kazanmasına rağmen, son yıllarda gözlenen inşaat malzeme fiyatlarındaki artış ve sektöre duyulan güvenin azalması, sektörel büyümenin beklenenden düşük kalmasına neden olmaktadır.

2024 yılının ikinci çeyreğinde sektörel büyüme, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,5 oranında bir artış göstermiştir. Dijitalleşme ihtiyacı, mevsimsel etkilerin artışı ve mevcut finansal paketlerin güçlendirilmesi, yılın üçüncü çeyreğinde sektörel verilerin artış ivmesi göstereceği beklentilerini artırmaktadır.

Konut Sektörü

2023 yılında artan maliyetler ve arz sıkıntısı nedeniyle yükselen konut fiyatları, 2022 yılında olduğu gibi, konut satış sayısının bir önceki yıla göre düşmesine sebep olmuştur. 2023 yılında, konut satışlarında Türkiye genelinde %17,5 İstanbul'da ise %23,5'lik bir düşüş yaşanmıştır. 2024 yılının ilk çeyreğinde Türkiye genelinde konut satışları 279,6 bin adet düzeyiyle düşüş trendini sürdürmüştür. Konut satışı sayısı konut fiyatlarındaki ani yükseliş, konut kredisi faiz oranlarındaki artış, krediye erişim zorluğunun devam etmesi ve ipotekli konut satışlarındaki azalışla 2023 yılının aynı dönemine göre %1,3 gerileme kaydetmiştir. 2024 yılının ilk çeyreğinde İstanbul 48,8 bin adet ile Türkiye genelinde en çok konut satışı yapılan şehir olmuştur. 2024 ilk yarısına baktığımızda ise konut satışlarında Türkiye genelinde %3,7, İstanbul'da ise %3,6'lık bir düşüş gözlemlenmektedir.

Perakende Piyasası

2023 yılı, Türkiye'deki alışveriş merkezleri için toparlanma dönemi olmuştur. Pandemi kısıtlamalarının tamamen kaldırılması, tüketici güveninin artması ve enflasyonun yükselişi alışveriş merkezlerine olan ilgiyi artırmış; ziyaretçi sayıları ve ciro düzeyleri bir önceki yıla göre önemli ölçüde artış göstermiştir. Türkiye genelinde

Z GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
ORTAKLIĞI
Nispetiye Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Mh. 34398 Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272477 Fax: 0(212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 337228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 004 8343
Merkez No: 0-9220-0853-4900017

VAKİF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Mh. 34398 Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272477 Fax: 0(212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 337228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 004 8343
Merkez No: 0-9220-0853-4900017

2023 yıl sonu itibarıyla aktif faaliyet gösteren AVM sayısı 446 olarak kaydedilirken toplam kiralanabilir alan ("TKA") ~14.010 bin m²'ye ulaşmıştır. 2025 sonuna kadar inşaatı bitmesi planlanan 27 AVM ile birlikte toplam sayının 457'ye erişmesi ve bu AVM'lerin ~%30'unun İstanbul'da olması öngörülmektedir. Perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 164 m² olarak kaydedilmiştir.

Ofis ve Ticari Gayrimenkul Sektörü

2024 yılı ikinci çeyrek itibarıyla, İstanbul genelinde toplam kiralama işlemi yaklaşık 138,6 bin m² olarak gerçekleşmiştir. Toplam kiralama işlemlerinin %65,5'i yılın ilk çeyreğinde gerçekleşmiş olup, %34,5'i de yılın ikinci yarısında gerçekleşmiştir. Aynı zamanda bu çeyrekte boşluk oranı ise %10,30 olarak gerçekleşmiştir.

Ankara'da ise 2024 yılı ikinci çeyrek itibarıyla, birincil ofis kiralari m² başına ortalama 581 TL'den, ABD Doları bazında ise 18 ABD Doları olarak gerçekleşmiş olup, 1 yıl içerisindeki büyüme ise %38,5 olarak gerçekleşmiştir.

Otel Piyasası

Covid-19 salgını sonrası 2022 ve 2023 yıllarında turizm sektöründeki olumlu gelişmeler 2024 yılının ilk 5 ayında da devam etmiştir. Son yıllarda eğitim ve sağlık alanlarında yaşanan gelişmeler dolayısıyla eğitim ve sağlık odaklı turizm ziyaretçilerinde önemli ölçüde artış yaşanmıştır. 2024 yılı ilk beş ayı itibarıyla yabancı ziyaretçi sayısı 2023 yılının aynı dönemine göre %12 artarak pandemi öncesi seviyesini de aşmıştır. 2023 yılının ilk on bir ayında yabancı turistlerin en çok ziyaret ettiği iller ise sırasıyla İstanbul ve Antalya olmuştur.

Sağlık Turizmi

2023 yılında toplam 1.538.643 kişi sağlık hizmeti almak için ülkemize gelmiş ve buradan elde edilen gelir 3.006.092 bin ABD Doları tutarında gerçekleşmiştir.

2024 yılının ikinci çeyreğinde ise 801.723 kişi sağlık hizmeti almak için ülkemize gelmiş ve buradan elde edilen gelir 1.621.922 bin ABD Doları tutarında gerçekleşmiştir.

Z GAYRİ MENKUL YATIRIM

16

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad. Mah. Ebulula Mardin Cad. Akad. Maya Sitesi
F. VA Blok No: 18 Eşişkaş 34135 İSTANBUL
Tel: 0 212 352 36 27 Fax: 0 212 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 337228
Sığaçlı Kurumlar V.D. 922 008 8369
Mersis No: 0-9220-083-5900417

B.4a	İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi	Türkiye'de meydana gelen politik ve ekonomik gelişmeler, 2022 yılından bu yana devam eden Rusya-Ukrayna savaşı ve 2023 yılı içerisinde ortaya çıkan İsrail-Gazze olayları, piyasa koşulları, sektörel dinamikler, gayrimenkul sektöründeki yatırım eğilimleri, finansmana erişim ve finansman maliyeti, döviz kurundaki dalgalanmalar, enflasyon beklentileri, inşaat yatırımlarındaki girdi maliyetleri ve girdi maliyetlerine Bağlı olarak inşaat stoklarındaki değer artışları, enerji fiyatlamaları Şirket'in yer aldığı sektörün faaliyetlerini temel olarak etkileyen eğilimler arasındadır.
B.5	İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri	Yoktur.
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 hâkim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi	Şirket'in çıkarılmış sermayesi 168.242.225,00-TL (yüz altmış sekiz milyon iki yüz kırk iki bin iki yüz yirmi beş Türk Lirası) olup söz konusu çıkarılmış sermayenin tamamı muvazaadan ari bir şekilde tamamen ödenmiştir. Bu sermaye, her biri 1 TL (Bir Türk Lirası) itibari değerinde 168.242.225 (yüz altmış sekiz milyon iki yüz kırk iki bin iki yüz yirmi beş) adet paya ayrılmış olup, bunlardan 1.000.000 (bir milyon) adedi nama yazılı A Grubu ve 167.242.225 (yüz altmış yedi milyon iki yüz kırk iki bin iki yüz yirmi beş) adedi hamiline yazılı B Grubu pay olarak ayrılmıştır. Şirketin işbu İzahname tarihi itibariyle mevcut pay sahipliği yapısının pay gruplarına göre dağılımı aşağıdaki tabloda sunulmaktadır:

Pay Sahibinin Adı/Soyadı	Pay Grubu	Sermaye Tutarı (TL)
Ahmet Kerem Eren	A Grubu	935.539,00
	B Grubu	156.461.636,00
Fatma Eren	A Grubu	64.461,00
	B Grubu	10.780.589,00
TOPLAM		168.242.225,00

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 9. ve 14. maddelerine göre; Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı taniyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz.

		<p>Halka açılma sonrası hiçbir şekilde Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazı da dahil imtiyaz yaratılamaz.</p> <p>A Grubu paylara Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazı tanınmıştır. Yönetim Kurulu üyelerinin tamamı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, Genel Kurul tarafından seçilir.</p> <p>B Grubu paylara ise özel bir hak veya imtiyaz tanınmamıştır.</p>																																																																																																				
B.7	Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler	<p>Aşağıda yer alan finansal durum tablosu, Şirket'in 31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihleri itibarıyla finansal durumunu göstermektedir.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Finansal Durum Tablosu</th> <th>Bağımsız Denetimden Geçmiş 30.09.2024</th> <th>Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2023</th> <th>Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022</th> <th>Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2021</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Dönen Varlıklar</td> <td>89.282.954</td> <td>43.191.022</td> <td>12.391.420</td> <td>12.438.328</td> </tr> <tr> <td>Nakit ve Nakit Benzerleri</td> <td>17.109.254</td> <td>7.756.851</td> <td>172.415</td> <td>1.207.402</td> </tr> <tr> <td>Ticari Alacaklar</td> <td>7.640.428</td> <td>700.084</td> <td>242.435</td> <td>564.168</td> </tr> <tr> <td>Diğer Alacaklar</td> <td>-</td> <td>966.307</td> <td>1.544.641</td> <td>2.379.507</td> </tr> <tr> <td>Stoklar</td> <td>58.495.167</td> <td>26.478.827</td> <td>10.003.155</td> <td>7.854.569</td> </tr> <tr> <td>Peşin Ödenmiş Giderler</td> <td>-</td> <td>1.349</td> <td>747</td> <td>12.506</td> </tr> <tr> <td>Diğer Dönen Varlıklar</td> <td>6.038.105</td> <td>7.287.604</td> <td>428.027</td> <td>419.876</td> </tr> <tr> <td>Duran Varlıklar</td> <td>2.682.255.775</td> <td>1.277.974.608</td> <td>40.084.080</td> <td>41.250.738</td> </tr> <tr> <td>Diğer Alacaklar</td> <td>4.270</td> <td>5.801</td> <td>9.565</td> <td>1.403</td> </tr> <tr> <td>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</td> <td>2.648.113.847</td> <td>1.242.020.396</td> <td>877.099</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Kullanım Hakkı Varlıkları</td> <td>30.475.962</td> <td>31.728.397</td> <td>33.598.314</td> <td>35.068.228</td> </tr> <tr> <td>Maddi Duran Varlıklar</td> <td>3.649.870</td> <td>4.220.014</td> <td>5.799.102</td> <td>6.180.754</td> </tr> <tr> <td>Maddi Olmayan Duran Varlıklar</td> <td>11.826</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>353</td> </tr> <tr> <td>TOPLAM VARLIKLAR</td> <td>2.771.538.729</td> <td>1.321.165.630</td> <td>52.475.500</td> <td>53.689.066</td> </tr> <tr> <td>Kısa Vadeli Yükümlülükler</td> <td>15.530.877</td> <td>43.844.268</td> <td>20.076.958</td> <td>18.344.745</td> </tr> <tr> <td>Kısa Vadeli Borçlanmalar</td> <td>538.258</td> <td>563.187</td> <td>2.716.090</td> <td>248.935</td> </tr> <tr> <td>Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları</td> <td>5.191.958</td> <td>5.364.212</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Ticari Borçlar</td> <td>704.133</td> <td>4.543.560</td> <td>654.514</td> <td>5.759.538</td> </tr> <tr> <td>Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında</td> <td>104.682</td> <td>-</td> <td>46.358</td> <td>58.054</td> </tr> </tbody> </table>	Finansal Durum Tablosu	Bağımsız Denetimden Geçmiş 30.09.2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2021	Dönen Varlıklar	89.282.954	43.191.022	12.391.420	12.438.328	Nakit ve Nakit Benzerleri	17.109.254	7.756.851	172.415	1.207.402	Ticari Alacaklar	7.640.428	700.084	242.435	564.168	Diğer Alacaklar	-	966.307	1.544.641	2.379.507	Stoklar	58.495.167	26.478.827	10.003.155	7.854.569	Peşin Ödenmiş Giderler	-	1.349	747	12.506	Diğer Dönen Varlıklar	6.038.105	7.287.604	428.027	419.876	Duran Varlıklar	2.682.255.775	1.277.974.608	40.084.080	41.250.738	Diğer Alacaklar	4.270	5.801	9.565	1.403	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	2.648.113.847	1.242.020.396	877.099	-	Kullanım Hakkı Varlıkları	30.475.962	31.728.397	33.598.314	35.068.228	Maddi Duran Varlıklar	3.649.870	4.220.014	5.799.102	6.180.754	Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11.826	-	-	353	TOPLAM VARLIKLAR	2.771.538.729	1.321.165.630	52.475.500	53.689.066	Kısa Vadeli Yükümlülükler	15.530.877	43.844.268	20.076.958	18.344.745	Kısa Vadeli Borçlanmalar	538.258	563.187	2.716.090	248.935	Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5.191.958	5.364.212	-	-	Ticari Borçlar	704.133	4.543.560	654.514	5.759.538	Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında	104.682	-	46.358	58.054
Finansal Durum Tablosu	Bağımsız Denetimden Geçmiş 30.09.2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2021																																																																																																		
Dönen Varlıklar	89.282.954	43.191.022	12.391.420	12.438.328																																																																																																		
Nakit ve Nakit Benzerleri	17.109.254	7.756.851	172.415	1.207.402																																																																																																		
Ticari Alacaklar	7.640.428	700.084	242.435	564.168																																																																																																		
Diğer Alacaklar	-	966.307	1.544.641	2.379.507																																																																																																		
Stoklar	58.495.167	26.478.827	10.003.155	7.854.569																																																																																																		
Peşin Ödenmiş Giderler	-	1.349	747	12.506																																																																																																		
Diğer Dönen Varlıklar	6.038.105	7.287.604	428.027	419.876																																																																																																		
Duran Varlıklar	2.682.255.775	1.277.974.608	40.084.080	41.250.738																																																																																																		
Diğer Alacaklar	4.270	5.801	9.565	1.403																																																																																																		
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	2.648.113.847	1.242.020.396	877.099	-																																																																																																		
Kullanım Hakkı Varlıkları	30.475.962	31.728.397	33.598.314	35.068.228																																																																																																		
Maddi Duran Varlıklar	3.649.870	4.220.014	5.799.102	6.180.754																																																																																																		
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11.826	-	-	353																																																																																																		
TOPLAM VARLIKLAR	2.771.538.729	1.321.165.630	52.475.500	53.689.066																																																																																																		
Kısa Vadeli Yükümlülükler	15.530.877	43.844.268	20.076.958	18.344.745																																																																																																		
Kısa Vadeli Borçlanmalar	538.258	563.187	2.716.090	248.935																																																																																																		
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5.191.958	5.364.212	-	-																																																																																																		
Ticari Borçlar	704.133	4.543.560	654.514	5.759.538																																																																																																		
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında	104.682	-	46.358	58.054																																																																																																		

Z GAYİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Borçlar				
Diğer Borçlar	-	30.503.368	12.590.202	12.274.020
Ertelenmiş Gelirler	8.443.496	2.469.941	4.069.794	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	547.558	-	-	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	792	-	-	4.198
Uzun Vadeli Yükümlülükler	124.447.504	269.999.456	25.004.672	33.654.153
Uzun Vadeli Borçlanmalar	31.818.711	47.958.114	21.880.002	32.473.033
Diğer Borçlar	92.615.852	68.343	-	318.985
Uzun Vadeli Karşılıklar	12.941	5.053	11.395	15.294
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	-	221.967.946	3.113.275	886.841
Özkaynaklar	2.631.560.348	1.007.321.906	7.393.870	1.690.168
Ödenmiş Sermaye	168.242.225	168.242.225	50.000	50.000
Sermaye Düzeltme Farkları	67.384.927	67.384.927	381.763	381.763
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	95.024	95.226	85.966	60.573
Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler	16.870	16.870	16.870	16.870
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	771.582.658	6.859.271	1.180.962	-1.654.385
Net Dönem Karı veya Zararı	1.624.238.644	764.723.387	5.678.309	2.835.347
TOPLAM KAYNAKLAR	2.771.538.729	1.321.165.630	52.475.500	53.689.066

Dönen Varlıklar

Şirket'in dönen varlıkları 31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihleri itibarıyla sırasıyla 12.438.328 TL, 12.391.420 TL, 43.191.022 TL ve 89.282.954 TL seviyelerinde gerçekleşmiştir. Şirket'in dönen varlıkları 2022 yılında 2021 yılına göre %0,4 azalmış olup, 2023 yılında 2022 yılına kıyasla %248,6 artmıştır. Dönen varlıklar 30.09.2024 itibarıyla ise 2023 yılına göre %106,7'lik bir artış göstermiştir. İlgili dönemdeki artışta stoklardaki %120,9 artış ve nakit ve nakit benzerlerindeki %120,6'lık artış etkili olmuştur.

Şirket'in duran varlıkları 31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 ve 30.09.2024

ZARFIYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Ortaklar Kurulu Başkanı
 İmza

sırasıyla 41.250.738 TL, 40.084.080 TL, 1.277.974.608 TL ve 2.682.255.775 TL seviyelerinde gerçekleşmiştir. Şirket'in duran varlıkları 2022 yılında 2021 yılına göre %2,8 azalmış olup, 2023 yılında 2022 yılına kıyasla %3088,2 artmıştır. Duran varlıklar 30.09.2024 itibarıyla ise 2023 yılına göre %109,9'luk bir artış göstermiştir. Duran varlıklarda yıllar itibarıyla meydana gelen artışın temel sebebi yatırım amaçlı gayrimenkuller kaleminin değer artışıdır. Yatırım amaçlı gayrimenkuller 30.09.2024 itibarıyla 2023 yılına göre %113,2 artmıştır.

Şirket'in toplam varlıkları 31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihleri itibarıyla sırasıyla 53.689.066 TL, 52.475.500 TL, 1.321.165.630 TL ve 2.771.538.729 TL seviyelerinde gerçekleşmiştir. Şirket'in toplam varlıkları 2022 yılında 2021 yılına göre %2,3 azalmış olup, 2023 yılında 2022 yılına kıyasla %2417,7 artmıştır. Toplam varlıklar 30.09.2024 itibarıyla ise 2023 yılına göre %109,8'lik bir artış göstermiştir. Söz konusu yükselişte, yatırım amaçlı gayrimenkullerin %113,2 artışı etkili olmuştur.

Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri 31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihleri itibarıyla sırasıyla 18.344.745 TL, 20.076.958 TL, 43.844.268 TL ve 15.530.877 TL seviyelerinde gerçekleşmiştir. Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri 2022 yılında 2021 yılına göre %9,4 artmış olup, 2023 yılında 2022 yılına kıyasla %118,4 artmıştır. Kısa vadeli yükümlülükler 30.09.2024 itibarıyla ise 2023 yılına göre %64,6 düşmüştür. Söz konusu düşüşte 30.503.368 TL ilişkili taraflara diğer borçlar kalemi bakiyesinin kapanması etkili olmuştur.

Şirket'in uzun vadeli yükümlülükleri 31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihleri itibarıyla sırasıyla 33.654.153 TL, 25.004.672 TL, 269.999.456 TL ve 124.447.504 TL seviyelerinde gerçekleşmiştir. Şirket'in uzun vadeli yükümlülükleri 2022 yılında 2021 yılına göre %25,7 düşmüş olup, 2023 yılında 2022 yılına kıyasla %979,8 artmıştır. Uzun vadeli yükümlülükler 30.09.2024 itibarıyla ise 2023 yılına göre %53,9 düşmüştür. Söz konusu düşüşün sebebi ertelenmiş vergi yükümlülüğü bakiyesinin kapanmasıdır.

Şirket'in özkaynakları 31.12.2021, 31.12.2022,

ZGARİMENKUL YATIRIM
20

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Etilülula Mardin Cad. Park Milya Site-
E-2/A Blok Kat: 11 Beşiktaş 34377 İSTANBUL
Tel: 0(212) 332 83 71 Fax: 0(212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 351228
Sagözic Kurumlar V.D. 922 008 8353
Merjys No: 0-9220-0883-5900617

		31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihleri itibarıyla sırasıyla 1.690.168 TL, 7.393.870 TL, 1.007.321.906 TL ve 2.631.560.348 TL seviyelerinde gerçekleşmiştir. Şirket'in özkaynakları 2022 yılında 2021 yılına göre %337,5 artmış olup, 2023 yılında 2022 yılına kıyasla %13523,7 artmıştır. Özkaynaklar 30.09.2024 itibarıyla ise 2023 yılına göre %161,2 artmıştır.																				
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	Yoktur.																				
B.11	İhraççının işletme sermayesinin yükümlülüklerini karşılayamaması	30.09.2024 tarihi itibarıyla Şirket'in cari yükümlülükleri karşılayabilmek için yeterli işletme sermayesi mevcuttur. Şirket'in 30.09.2024 itibarıyla dönen varlıkları 89.282.954 TL, kısa vadeli yükümlülükleri 15.530.877 TL ve net işletme sermayesi 73.752.077 TL olarak gerçekleşmiştir.																				
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>TL</th> <th>30.09.2024</th> <th>31.12.2023</th> <th>31.12.2022</th> <th>31.12.2021</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Toplam Dönen Varlıklar</td> <td>89.282.954</td> <td>43.191.022</td> <td>12.391.420</td> <td>12.438.328</td> </tr> <tr> <td>Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler</td> <td>15.530.877</td> <td>43.844.268</td> <td>20.076.958</td> <td>18.344.745</td> </tr> <tr> <td>Net İşletme Sermayesi</td> <td>73.752.077</td> <td>-653.246</td> <td>-7.685.538</td> <td>-5.906.417</td> </tr> </tbody> </table>	TL	30.09.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	Toplam Dönen Varlıklar	89.282.954	43.191.022	12.391.420	12.438.328	Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	15.530.877	43.844.268	20.076.958	18.344.745	Net İşletme Sermayesi	73.752.077	-653.246	-7.685.538	-5.906.417
TL	30.09.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021																		
Toplam Dönen Varlıklar	89.282.954	43.191.022	12.391.420	12.438.328																		
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	15.530.877	43.844.268	20.076.958	18.344.745																		
Net İşletme Sermayesi	73.752.077	-653.246	-7.685.538	-5.906.417																		

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	İhraç edilecek ve Borsa İstanbul'da işlem görecektir sermaye piyasası aracı Şirket'in paylarıdır. Söz konusu payların ISIN numarası işbu İzahname tarihi itibarıyla belirlenmemiştir. Halka Arz Edilen Paylar hamiline yazılı B Grubu paylardır. Halka Arz Edilen Paylar'ın hiçbir imtiyazı yoktur.
C.2	Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi	Türk Lirası olarak ihraç edilecektir.

Z. GAYRİ MENKUL YATIRIM

21

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad. Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Site:
F-2/A Blok No: 18 Beşiktaş 34320 İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272547/77 Fax: 0212 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 367228
Sığaştırıcı Kurumlar V.D. 922 008 8339
Mersis No: 0-9220-0483-6900017

C.3	<p>İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı</p> <p>Her bir payın nominal değeri</p>	<p>Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 168.242.225 TL'dir.</p> <p>Şirket'in çıkarılmış sermayesi 1 TL itibari değerde 168.242.225 adet paya ayrılmış ve tamamı muvazaadan arı olarak taahhüt edilip, 82.144.343 TL nakden ödenmiş, 86.097.882 TL kısmi bölünme ve birleşme işlemleri ile birleşme priminden karşılanmıştır.</p>
C.4	<p>Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi</p>	<p>Halka Arz Edilecek Paylar, ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kardan Pay Alma Hakkı (TTK md. 507, SPK'n md. 19, II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği) • Oy Hakkı (SPK'n md. 30, TTK md. 432, 434,435,436) • Yeni Pay Alma Hakkı (TTK md. 461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPK'n md. 18) • Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPK'n md. 23, 24, II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Oriak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği) • Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPK'n md. 27, II-27.3 sayılı Oriaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği) • Tasfiye Halinde Tasfiye Bakiyesine Katılım Hakkı (TTK Madde 507) • Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK madde 462, SPK'n madde 19, VII-128.1 Pay Tebliği) • Genel Kurul'a Davet ve Katılma Hakkı (SPK'n md. 29, 30, II- 30.1 sayılı Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet 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 (SPK'n md. 14, II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği, TTK md. 43 7) • İptal Davası Açma Hakkı (TTK md. 445-451, SPK'n md. 18/6, 20/2) • Azınlık Hakları (TTK md.411, 412,420,439, 531,559 SPK'n madde 27) • Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK md. 207,

Z. G. YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Mağaza Site
 F. YA Blok No:18 Beşiktaş 34335
 T: 0(212) 352 05 71 Fax: 0(212) 352 36 20
 www.zakyatirim.com.tr
 İstanbul Ticaret Sicil No: 357221
 Başsuzlu Kurumlar V.D. 922 008 8339
 Mersis No: 0-9220-0153-5500017

		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'da işlem görecekt paylar üzerinde payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı herhangi bir husus 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	Payların halka arz sonrasında Borsa İstanbul Yıldız Pazar'da işlem görmesi için Borsa İstanbul'a [●] tarihinde başvuru yapılmış olup; Borsa İstanbul'un görüşü işbu İzahname'nin "I-Borsa Görüşü" kısmında yer almaktadır.
C.7	Kar dağıtım politikası hakkında bilgi	Şirket'in kar dağıtım esasları, Esas Sözleşme'nin "Karın Dağıtımı ve Yedek Akçeler" başlıklı 32 'nci, "Kar Dağıtım Zamanı" başlıklı 33'üncü, "Kar Payı Avansı" başlıklı 34'üncü maddelerinde düzenlenmiştir. Yıllık karın hak sahiplerime hangi tarihte ne şekilde verileceği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak yönetim kurulunun teklifi üzerine genel kurul tarafından kararlaştırılır. Esas Sözleşme'nin "Kârın Dağıtımı ve Yedek Akçeler" başlıklı 32. Maddesi doğrultusunda 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 olurunu: Genel Kanuni Yedek Akçe a) %5'i kanuni yedek akçeye ayrılır. Birinci Temettü b) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarlarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, TTK ve Sermaye Piyasası mevzuatına uygun olarak temettü ayrılır. c) Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, Genel Kurul, kar payının, yönetim kurulu üyeleri

ZGAYRİ MENKUL YATIRIM
23

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER
Akademi, Etilulula Mardin Cad. Rafiye Aya Sii
Etilulula Blok No:18 Beşiktaş 34133 İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27523577 Fax: 0(212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8358
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

	<p>ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş vakıflara ve benzer nitelikteki kişi ve kurumlara dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.</p> <p>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.</p> <p>Genel Kanuni Yedek Akçe</p> <p>e) Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, ödenmiş Sermayenin %5'i oranında kar payı düştükten sonra bulunan tutarın onda biri, TTK'nın 519 uncu maddesinin ikinci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir.</p> <p>Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kar payı nakden ve/veya hisse senedi biçiminde dağıtılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasında, ertesi yıla kar aktarılmasına, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve bu gibi kişi ve/veya kurumlara kar payı dağıtılmasına karar verilemez.</p> <p>Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak uygulanır.</p>
--	---

D—RİSKLER

D.1	<p>İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi</p>	<p>Şirket'in maruz kalabileceği riskler; İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler, sektöre ilişkin riskler ve ihraç edilecek paylara ilişkin riskler olarak üç ana grupta değerlendirilebilir ve bu risklere ilişkin özet bilgiler aşağıda belirtilmektedir.</p> <p>İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler</p> <ul style="list-style-type: none"> • Şirket, geliştirmek istediği projelerinden beklenen karı elde edemeyebilir veya planlandığı şekilde işletmeye alamayabilir yahut işletmeye almaya devam edemeyebilir. • Şirket'in mevcut portföyünde yoğunlaşma riski mevcuttur. • Şirket proje geliştirmek için uygun arsa bulamayabilir.
-----	---	--

24

- Şirket'in projeleri başlayamayabilir, tamamlanamayabilir ya da geç tamamlanabilir.
- Projeler satış ve/veya kiralama safhalarında başarılı olamayabilir, satış hasılatı ve/veya kira geliri beklenenden düşük gerçekleşebilir ve/veya tahsilat hızı beklenenden düşük gerçekleşebilir.
- Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin yönetilmesinde zorluklarla karşılaşılabilir.
- Müteahhit firmaların faaliyetlerinden ortaya çıkabilecek yükümlülükler, Şirket'in zarar görmesine neden olabilir.
- Malzeme ve hizmet tedarikindeki problemler ve fiyatlarındaki değişkenlik nedeniyle projelerin maliyeti yükselebilir.
- İnşa edilen ve/veya gelecekte inşa edilecek gayrimenkullerde ayıp ve/veya kusur olması, Şirket'in ek maliyetlere katlanmasına ve tazminat ödemek zorunda kalmasına neden olabilir.
- Şirket, ilişkili taraf işlemleri yapmıştır ve yapmaya devam edebilecektir.
- Şirket, aşırı borçlanmış duruma gelebilir.
- Şirket, mevcut finansal ve ilişkili taraf borçları bakımından mevcut veya ileride tesis edilebilecek finansman kaynaklarına ilişkin düzenlemeler kapsamında bazı mali ve diğer sınırlayıcı taahhütlere uymakla yükümlü olacaktır.
- Şirket projelerini finanse etmek için gerekli olan miktar ve koşullarda finansman bulamayabilir.
- Şirket'in ipotek verdiği taraflar ile ödeme problemi yaşaması durumunda itibar riski oluşabilir.
- Şirket'in tabi olduğu mevzuat tahtındaki yükümlülükleri veya bu mevzuatta yapılacak değişiklikler Şirket'in faaliyetlerini, gelirlerini ve projelerin maliyetlerini etkileyebilir, projelerin inşaat ve satış sürecini aksatabilir ve Şirket'in idari yaptırımlar ile karşılaşmasına neden olabilir.
- Şirket'in tabi olduğu düzenleyici kurumların Şirket'e uygulayabileceği ceza ve yaptırımlar ile Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkullere ilişkin ortaya çıkabilecek hukuki uyumsuzluklar, Şirket'in zarar görmesine neden olabilir.

• Şirket'in karşılaşacağı diğer riskler

[Handwritten signature]
25

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Plaza Sitesi
E-2/A Blok No: 18 Beşiktaş 34330 İSTANBUL
Tel: (0212) 652 15 77 Fax: 0(212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Bogazici Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0-9220-0833-6900017

	<p>sigortalanamayabilir, Şirket'in mevcut sigorta poliçeleri, meydana gelebilecek tüm zararları karşılayamayabilir veya karşılaşılan hasar sigorta kapsamında olmayabilir.</p> <ul style="list-style-type: none">• Kilit personelin kaybedilmesi, kaybedilen kilit personellerin yerine aynı nitelik ve kalitede personelin ikame edilememesi veya geç ikame edilmesi, Şirket'in büyümesini sınırlandırabilir ve faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.• Şirket'in yönetimine hakim olan hissedarların menfaatleri, Şirket'in ya da diğer pay sahiplerinin menfaatleriyle örtüşmeyebilir.• Depremler, tsunamiler, diğer doğal afetler, savaş ve salgın hastalıklar gibi mücbir sebepler, Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkullere ve genel olarak Türk ekonomisine zarar vererek Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.• Gayrimenkullerin edinilmesi ve mülkiyetiyle ilgili çeşitli riskler mevcuttur.• Şirket'in kira gelirleri olup; bahsi geçen kiralama kapsamında kiracıların kira sözleşmelerini feshetmesi halinde Şirket'in faaliyetleri, finansal durumu, faaliyet sonuçları ve geleceğe yönelik beklentileri olumsuz etkilenebilir. <p>İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler</p> <ul style="list-style-type: none">• Gayrimenkul yatırımları likit yatırımlar değildir ve gayrimenkul yatırımlarını nakde çevrilirken zarar oluşabilir.• Gayrimenkul değerlemesi doğası gereği öznel ve belirsizdir ve Şirket'in varlıklarına biçilen değer varlıkların mevcut değerini tam olarak yansıtmayabilir.• 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.• Küresel ekonomide veya iç piyasada oluşabilecek ekonomik veya politik riskler gayrimenkul sektöründe talebi aşağı yönde etkileyebilir veya gayrimenkul fiyatlarının düşmesine sebep olarak Şirket gelirlerinin olumsuz
--	---

26

		<p>etkilenmesine sebep olabilir.</p> <ul style="list-style-type: none"> • GYO'lara tanınan vergi istisnalarının daraltılması veya kaldırılması yahut Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü devam ettirememesi Şirket'in zarar görmesine neden olabilir. • 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 bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir. Yüksek enflasyon oranları maliyetleri artırabilir, satışların azalmasına yol açabilir. • Şirket'in planladığı projelere ilişkin öngörülemeyen gelişmeler yaşanabilir.
D.3	Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	<ul style="list-style-type: none"> • İhraç edilen paylar halka açık bir piyasada işlem göreceğinden fiyat ve hacim dalgalanmaları yaşanabilir. • Şirket'in halka açıklık oranı sınırlıdır ve payların likiditesi ve pay fiyatı üzerinde bunun olumsuz etkisi olabilecektir. • Halka Arz Edilen Paylar sadece Borsa İstanbul'da işlem görecektir. • Halka Arz Edilen Paylar için aktif, likit ve düzenli işlem yapılan bir piyasa gelişmeyebilir. • Türk Lirası'nın değerindeki dalgalanmalar ve yüksek enflasyon, durgunluk gibi ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler Halka Arz Edilen Paylar'ın değerini önemli ölçüde etkileyebilir. Halka Arz Edilen Paylar düzenleyici ve denetleyici kuruluşlar tarafından uygulanabilecek tedbirlere maruz kalabilir. • Şirket ve/veya bağlı ortaklıkları, pay sahiplerine kâr payı ödememeye karar verebilir ya da gelecekte kâr payı dağıtamayabilir. • Halka Arz Edilen Paylar tüm yatırımcılar için uygun bir yatırım olmayabilir.

27

- Sermayenin sulanma riski bulunmaktadır.

E—HALKA ARZ

E.1	Halka arza ilişkin ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	<p>Şirket, halka arzdan [●] TL brüt gelir elde edecektir.</p> <p>Halka Arz Eden Pay Sahibi ise halka arzdan toplam [●] TL brüt gelir elde edecektir.</p> <p>Halka arza ilişkin toplam maliyetin [●] TL olacağı tahmin edilmektedir. Pay başına düşecek maliyetin ise [●] TL olması beklenmektedir. Şirket'in halka arzdan elde edeceği net gelirin de [●] TL olması tahmin edilmektedir.</p> <p>Halka arz maliyetlerinin kırılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır:</p> <p>[●]</p> <p>Halka arzın hem mevcut ortağın sahip olduğu paylardan bir kısmının satışı hem de sermaye artırımını suretiyle gerçekleştirilmesinden dolayı aracılık komisyonu, danışmanlık maliyetleri, halka arz edilecek payların nominal değeri ile ihraç değeri arasındaki fark üzerinden alınacak Kurul ücreti ve Borsa İstanbul İşlem Görme Başvuru Ücreti Halka Arz Edilen Paylar'ın birbirine olan oram gözetilerek Halka Arz Eden Pay Sahibi ve Şirket tarafından karşılanacaktır. Şirket'in sermayesinin tamamının nominal değeri üzerinden alınan Kurul ücreti ile diğer giderler Şirket tarafından karşılanacaktır.</p> <p>Talepte bulunan yatırımcılardan, talepte bulunulması sebebi ile ayrıca bir ücret alınmayacaktır. Ancak yatırımcılar, talepte bulunmak için hesap açmak, virman ve EFT işlemi gerçekleştirmek gibi konularda, konsorsiyum üyelerinin kendi belirlemiş olduğu çeşitli maliyetlere katılmak zorunda kalabilirler.</p>
E.2a	Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi	<p>Şirket'in halka arzı ile kaynak elde edilmesi, kurumsallaşma, Şirket değerinin ortaya çıkması, Şirket'e değer yaratacak yatırım fırsatlarının fonlanması, bilinirlik ve tanınırlığın pekiştirilmesi, şeffaflık ve hesap verilebilirlik ilkelerinin daha güçlü bir şekilde uygulanması, Şirket'in kurumsal kimliğinin güçlendirilmesi hedeflenmektedir.</p> <p>Şirket tarafından sermaye artırımını yoluyla gerçekleştirilecek halka arzdan sağlanacak net gelirin; aşağıda detayları verilen şekilde</p>

Z. GAYRİ MENKUL DEĞERLER
AKATİF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Serafini
28

AKATİF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akatî Mah. Eşuula Malînin Cad. Park Meydanı Sitesi
F-2/A Blok No: 18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0212 357 83 83 Fax: 0(212) 352 16 20
www.akatifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicili No: 357228
Sicil Gazetesi Kurumlar V.D. 922 008 8353
Ticaret Sicil No: 0-9220-0813-5900017

kullanılması planlanmaktadır.

Kullanım Alanı	Kullanım Yüzdesi
Hakedişler dahil olmak üzere yükümlülük ödemeleri	%40
İşletme ve faaliyet giderlerinin karşılanması amacıyla işletme sermayesi	%5
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin geliştirilmesi ve mevcut kapasitenin artırılması kapsamında sermaye harcamaları	%55

Halka arz neticesinde elde edilecek fonun yukarıda belirtilen alanlarda kullanılması planlanmakta olup, döviz kuru, faiz oranlarındaki yüksek oynaklık ve diğer ekonomik göstergeler dikkate alınarak Şirket, yukarıda belirtilen kategoriler arasında en fazla %10 oranında artırmak veya azaltmak durumunda kalabilecektir.

Şirket, halka arzdan elde edeceği fonu, yukarıda yer alan alanlara kullanmaya başlayana kadar vadeli mevduat, yurtiçi ve yurt dışı borçlanma senetleri, yatırım fonları gibi menkul kıymet alımları ve/veya fonun değerini korumak adına benzer korumayı sağlayabilecek herhangi başka bir surette değerlendirebilecektir.

Halka arzın ortak satışı şeklinde gerçekleşecek kısmında Şirket doğrudan nakit girişi elde 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 ve ihraç edilen Şirket paylarının borsada işlem görebilmesi için Borsa İstanbul'un görüşünün alınması gerekmektedir.

Halka arz, Şirket çıkarılmış sermayesinin, tamamı nakden karşılanmak suretiyle 168.242.225 TL'den 205.742.225 TL'ye çıkarılması neticesinde ihraç edilecek olan 37.500.000 TL nominal değerli 37.500.000 adet B Grubu pay ile Halka Arz Eden Pay Sahibi Ahmet Kerem EREN'e ait 25.000.000

TL nominal değerli 25.000.000 adet B Grubu pay olmak üzere toplam 62.500.000 TL nominal değerli 62.500.000 adet B Grubu payın halka arzı suretiyle gerçekleştirilecektir.

Satış Vakıf Yatırım liderliğinde oluşturulan konsorsiyum tarafından II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nde tanımlanan "Sabit Fiyat ile Talep Toplama Yoluyla Satış" yöntemi ile gerçekleştirilecektir.

Halka Arz Edilen Paylar için 3 (üç) iş günü boyunca talep toplanacaktır. Talep toplamanın kesin başlangıç ve bitiş tarihleri İhraççı'nın (www.zgyo.com.tr) ve Vakıf Yatırım'ın (www.vakifyatirim.com.tr) adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (www.kap.org.tr) ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir.

Şirket paylarının halka arzında talepte bulunan yatırımcılar, yurt içi bireysel yatırımcılar, yüksek talepte bulunacak yatırımcı grubu ve yurt içi kurumsal yatırımcılardır.

Yurt içi bireysel yatırımcılar ve yüksek talepte bulunacak yatırımcı grubu halka arzda talepte bulunmak için halka arz konsorsiyumunda yer alan tüm aracı kurum merkez, şube ve acentelerine başvurabilir. Yurt içi kurumsal yatırımcılar ise taleplerini sadece Vakıf Yatırım aracılığı ile iletebilecektir.

Halka arz edilecek toplam 62.500.000 TL nominal değerli payların;

- [●] TL nominal değerdeki [●] kısmı Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara,
- [●] TL nominal değerdeki [●] kısmı Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubuna,
- [●] TL nominal değerdeki [●] kısmı Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara,

gerçekleştirilecek satışlar için tahsis edilmiştir.

Halka Arz Edilen Paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar kesinleştiğinin Konsorsiyum Üyelerine bildirimini takip eden 3 (üç) iş günü içerisinde ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla Konsorsiyum Üyeleri'nin MKK nezdindeki hesaplarına kaydi

Z. G. YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad. Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Manz Sitesi
F. YA Blok Kat: 1 Beşiktaş 34335 S. T. BUL
T. 0 (312) 359 55 77 Fax: 0 (212) 359 35 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 35722
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 006 839
Mersis No: 0-9220-0833-8900017

		<p>olarak teslim edecektir.</p> <p>Tam iş günü hesabında, Ulusal Bayram ve Genel Tatiller Hakkında Kanun'da saat 13:00 itibarıyla tatil başlangıcı olarak kabul edilmiş olan yarım iş günleri dikkate alınmayacaktır.</p> <p>Halka arz sonuçları, Kurul'un sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listelerinin onaylanmasını takip eden iki iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulacaktır.</p>
E.4	Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri	<p>Şirket, sermaye artırımını yoluyla Halka Arz Edilen Paylar üzerinden halka arz geliri elde edecektir. Şirket paylarının halka arzında sahip olduğu payları satan hissedar pay satış geliri elde edeceklerdir. Halka arz sırasında, halka arza aracılık eden aracı kurumların halka arza aracılık komisyonu, hukuki danışmanlık bürolarının danışmanlık ücreti ve bağımsız denetim şirketinin denetim ücreti elde etmesi söz konusu olacaktır.</p> <p>Şirket ile halka arzda Konsorsiyum Lideri olarak görev alan Vakıf Yatırım arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Vakıf Yatırım ile Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Vakıf Yatırım'ın halka arz işlemi nedeniyle elde edecekleri aracılık komisyonu haricinde doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır.</p> <p>Şirket ile bağımsız hukukçu raporunu hazırlayan Tunca Avukatlık Ortaklığı arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Tunca Avukatlık Ortaklığı ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Tunca Avukatlık Ortaklığı'nın doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Tunca Avukatlık Ortaklığı'nın Şirket'in doğrudan %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında, halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri dışında herhangi bir hukuki danışmanlık ilişkisi bulunmamaktadır. Tunca Avukatlık Ortaklığı halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri için danışmanlık ücreti elde etmektedir.</p> <p>Şirket ile 2021,2022 ve 2023 yılına ilişkin finansal</p>

tabloların özel bağımsız denetimini yapan Ser&Berker Bağımsız Denetim A.Ş. ile arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Ser&Berker Bağımsız Denetim A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Ser&Berker Bağımsız Denetim A.Ş. doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Ser&Berker Bağımsız Denetim A.Ş. ile Şirket arasında bağımsız denetim çalışmalarının yürütülmesine ilişkin yapmış olduğu anlaşmalar haricinde, herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır. Ser&Berker Bağımsız Denetim A.Ş., Şirket'e sunduğu bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde etmektedir.

Şirket ile 30.09.2024 dönemine ilişkin finansal tabloların özel bağımsız denetimini yapan Finansal Eksen Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. ile arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Finansal Eksen Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Finansal Eksen Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Finansal Eksen Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. ile Şirket arasında bağımsız denetim çalışmalarının yürütülmesine ilişkin yapmış olduğu anlaşmalar haricinde, herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır. Finansal Eksen Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş., Şirket'e sunduğu bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde etmektedir.

Şirket'in, ilgili varlık değerlendirme raporlarını hazırlayan Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş. ile arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. hazırlayan Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş. ile Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. hazırlayan Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş. doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. hazırlayan Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş. Şirket ile arasında varlık değerlendirme çalışmalarının yürütülmesine ilişkin yapmış olduğu anlaşmalar haricinde, herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır. hazırlayan Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş. Şirket'e sunduğu varlık değerlendirme hizmetleri

ZARFIYATIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
AKATMEN EĞİTİM MARDİN CAD. PAZARCIYAYA SİTESİ
F/2/BLOK NO: 18 BEŞİKTAŞ 34385 İSTANBUL
T: (0212) 352 85 77 Fax: 0(212) 352 06 20
www.zarfiyatim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357226
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 092200843990017

		kapsamında ücret elde etmiştir.
E.5	<p>Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı</p> <p>Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi</p>	<p>İhraççı Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin çıkarılmış sermayesinin 168.242.225,00 TL TL'den 205.742.225,00 TL'ye artırılması neticesinde ihraç edilecek olan toplam 37.500.000,00 TL nominal değerli 37.500.000 adet B Grubu pay ile İhraççı'nın mevcut ortağı, Halka Arz Eden Pay Sahibi Ahmet Kerem EREN'e ait olan toplamda 25.000.000,00 TL nominal değerli 25.000.000 adet B Grubu payın halka arzı gerçekleştirilecektir.</p> <p>İhraççı, 30.10.2024 tarihli ve 2024/21 numaralı yönetim kurulu kararına istinaden vermiş olduğu 30.10.2024 tarihli taahhüdü ile; Şirket paylarının Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, Şirket paylarını, dolaşımdaki pay miktarının artmasına (bedelli ve bedelsiz sermaye artırımları dahil) yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu etmeyeceğini, bu doğrultuda bir karar almayacağını ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunmayacağını ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapmayacağını taahhüt etmiştir.</p> <p>Halka Arz Eden Pay Sahibi, 30.10.2024 tarih ve 2024/21 numaralı yönetim kurulu kararına istinaden vermiş olduğu 30.10.2024 tarihli taahhüdü ile;</p> <p>(a) Şirket sermayesinde sahip olduğu payları, izahnamenin onay tarihinden itibaren 180 (yüzseksen) gün boyunca Borsa dışında satmayacağını, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacağını veya Borsa'da özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu etmeyeceğini,</p> <p>(b) Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca sahip olduğu Şirket paylarını, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu etmeyeceğini ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunmayacağını ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapmayacağını ve ayrıca Şirket</p>

		<p>paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca sahip olduğu Şirket paylarını, payların halka arz fiyatından bağımsız olarak, Borsa İstanbul'da veya Borsa İstanbul dışında satmayacağını, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacağını veya Borsa İstanbul'da özel emir ile ve/veya toptan satış işlemlerine konu etmeyeceğini taahhüt etmiştir.</p>
E.6	<p>Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi</p> <p>Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi</p>	<p>Şirket'in paylarının halka arzı mevcut pay sahiplerinin yeni pay alma/rüçhan haklarının sınırlandırılması sureti ile yapılacak sermaye artırımını şeklinde olacaktır.</p> <p>Sermaye artırım yöntemiyle yapılacak halka arz neticesinde, sermaye artışına katılmayan mevcut ortak için mevcut hisse pay oranlarında sulanma etkisi olacaktır.</p> <p>Mevcut ortaklar için % [●] oranında sulanma etkisi söz konusu olup; 1 TL nominal değerli pay için sulanma etkisi tutarı [●] TL olarak hesaplanmaktadır.</p> <p>Halka arzdan pay alacak yeni ortaklar için %[●] oranında sulanma etkisi söz konusu olup; 1 TL nominal değerli pay için sulanma etkisi tutarı [●] TL olarak hesaplanmaktadır.</p>
E.7	<p>Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi</p>	<p>Halka arza talepte bulunan yatırımcılardan, ihraç edilen payların bedeli dışında, talepte bulunmak için özel bir ücret alınmayacaktır. Ancak yatırımcılar, bu amaçla hesap açmak, hak ettikleri payları başka yetkili kuruluşun hesabına virmanlamak veya para iadesine ilişkin EFT yapmak istemeleri durumunda aracı kuruluşlar arasında farklılık gösteren çeşitli maliyetlere katlanmak zorunda kalabileceklerdir. Söz konusu maliyetlerin detayları için işbu İzahnamenin 25.3.1. nolu maddesinde yer alan tablo incelenmelidir.</p>

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

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

Şirket'in 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren yıllık finansal dönemlerinin hesap denetimlerini yapan bağımsız denetim kuruluşunun:

Z GARRİTİENÇİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

[Signature]

34

YAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebu İsa Mardin Cad. Paşalıpaşa Sitesi
F/2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0 (90) 352 06 17 Fax: 0 (212) 352 36 29
www.yakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357278
Soyadı Kurumlar V.D. 322 006 8359
Mersis No: 0922009835900017

Unvanı	:	Ser&Berker Bağımsız Denetim A.Ş
Sorumlu Ortak Başdenetçi	:	Halit DEMİRAL
Üyesi Olduğu Meslek Kuruluşları	:	DFK International
Adresi	:	İçerenköy Mah. Üsküdar İçerenköy Yolu Bodur İş Merkezi No:8/21 Ataşehir

Şirket'in 30.09.2024 tarihinde sona eren hesap dönemlerine ait finansal tabloları ve özel bağımsız denetim raporlarını hazırlayan bağımsız denetim kuruluşunun:

Unvanı	:	Finansal Eksen Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.
Sorumlu Ortak Başdenetçi	:	Ufuk DOĞRUER
Üyesi Olduğu Meslek Kuruluşları	:	Ankara Serbest Muhasebeci ve Mali Müşavirler Odası
Adresi	:	Esentepe Mah. Büyükdere Caddesi Özsezen İş Merkezi C Blok 8. Kat No: 126/9 Şişli İstanbul

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

Yoktur.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

Şirket'in 31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihlerinde sona eren finansal döneme ilişkin finansal durum tabloları ile 31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 ile 30.09.2023 ve 30.09.2024 tarihleri itibarıyla kar veya zarar tablolarından seçilen önemli finansal kalemler aşağıda yer almaktadır.

SPK'nın 28.12.2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararınca, Türkiye Muhasebe Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31.12.2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

KGK 23.11.2023 tarihinde TMS 29 kapsamı ve uygulamasına yönelik bir açıklama yapmıştır. Türkiye Finansal Raporlama Standartları uygulayan işletmelerin 31.12.2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının TMS 29'da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiğini belirtmiştir. Bu çerçevede Şirket tarafından, 30.09.2024, 31.12.2023, 31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihli finansal tabloları hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

Z G YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
35
www.zgyatirim.com.tr

Z G YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Mah. Etiler Mardin Cad. No: 35 Kat: 35
Rica Blok No: 18 Beşiktaş 34383 İSTANBUL
Tel: 0 212 352 35 77 Fax: 0 212 352 36 20
www.zgyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0-9220-0883-8900017

	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
Finansal Durum Tablosu	Solo	Solo	Solo	Solo
Dönem	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Dönen Varlıklar	89.282.954	43.191.022	12.391.420	12.438.328
Nakit ve Nakit Benzerleri	17.109.254	7.756.851	172.415	1.207.402
Ticari Alacaklar	7.640.428	700.084	242.435	564.468
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7.640.428	700.084	242.435	564.468
Diğer Alacaklar	-	966.307	1.544.641	2.379.507
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	-	13.586	-	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	-	952.721	1.544.641	2.379.507
Stoklar	58.495.167	26.478.827	10.003.155	7.854.569
Peşin Ödenmiş Giderler	-	1.349	747	12.506
Diğer Dönen Varlıklar	6.038.105	7.287.604	428.027	419.876
Duran Varlıklar	2.682.255.775	1.277.974.608	40.084.080	41.250.738
Diğer Alacaklar	4.270	5.801	9.565	1.403
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	4.270	5.801	9.565	1.403
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	2.648.113.847	1.242.020.396	877.099	-
Kullanım Hakkı Varlıkları	30.475.962	31.728.397	33.398.314	35.068.228
Maddi Duran Varlıklar	3.649.870	4.220.014	5.799.102	6.180.754
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11.826	-	-	353
TOPLAM VARLIKLAR	2.771.538.729	1.321.165.630	52.475.500	53.689.066
Kısa Vadeli Yükümlülükler	15.530.877	43.844.268	20.076.958	18.344.745
Kısa Vadeli Borçlanmalar	538.258	563.187	2.716.090	248.935
- Banka Kredileri	-	-	1.909.152	-
- Kiralama İşlemlerinden	-	-	-	-

[Handwritten Signature] 36

AKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Akar Mah. Ebu'lula Mardin Cad. Park City Sitesi
 F-2/A Blok No:18 Etiler/Şişli/İSTANBUL
 Tel: 0212 352 34 97 Fax: 0212 352 36 20
 www.akifyatirim.com.tr
 İstanbul Ticaret Sicil No: 351228
 Menkul Kıymetler V.D. 922 008 8399
 Mersis No: 6-9220-0483-9900017

Borçlar	476.714	563.187	806.938	175.303
- Diğer Kısa Vadeli Borçlar	61.544	-	-	73.632
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5.191.958	5.764.212	-	-
Ticari Borçlar	704.133	4.543.560	654.514	5.759.538
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	704.133	4.543.560	654.514	5.759.538
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	104.682	-	46.358	58.054
Diğer Borçlar	-	30.503.368	12.590.202	12.274.020
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	-	30.503.368	12.590.202	12.274.020
Ertelenmiş Gelirler	8.443.496	2.469.941	4.069.794	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	547.558	-	-	-
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	547.558	-	-	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	792	-	-	4.198
Uzun Vadeli Yükümlülükler	124.447.504	269.999.456	25.004.672	33.654.153
Uzun Vadeli Borçlanmalar	31.818.711	47.958.114	21.880.002	32.433.033
- Banka Kredileri	20.286.210	33.335.065	-	-
- Kiralama İşlemlerinden Borçlar	11.532.501	14.623.049	21.880.002	32.433.033
Diğer Borçlar	92.615.852	68.343	-	318.985
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	92.615.852	-	-	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	-	68.343	-	-
Uzun Vadeli Karşılıklar	12.941	5.053	11.395	15.294
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	12.941	5.053	11.395	15.294
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	-	221.967.946	3.113.275	886.841
Özkaynaklar	2.631.560.348	1.007.321.906	7.393.870	1.690.168
Ödenmiş Sermaye	168.242.225	168.242.225	50.000	50.000
Sermaye Düzeltme Farkları	67.384.927	67.384.927	381.763	381.763
Kar veya Zararda Yepyiden				

[Handwritten Signature]

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Mh. Beşiktaş
 P.2/A Blok No:14 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
 Tel: (0212) 352 35 77 Fax: 0(212) 652 36 20
 www.vakifyatirim.com.tr
 İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
 Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
 Mersis No: 0-9220-0883-5900017

Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	95.024	95.226	85.966	60.573
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)	95.024	95.226	85.966	60.573
Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler	16.870	16.870	16.870	16.870
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	771.582.658	6.859.271	1.180.962	-
Net Dönem Karı veya Zararı	1.624.238.644	764.723.387	5.678.309	2.835.347
TOPLAM KAYNAKLAR	2.771.538.729	1.321.165.630	52.475.500	53.689.066

	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
Kar veya Zarar Tablosu	Solo	Solo	Solo	Solo	Solo
Dönem	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Aralık 2023	1 Ocak - 30 Aralık 2022	1 Ocak - 30 Aralık 2021
Hasılat	5.123.301	2.864.871	1.956.389	744.881	10.719.494
Satışların Maliyeti	(5.113.477)	(3.102.783)	(1.530.219)	(1.409.660)	(9.109.830)
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR/ZARAR	9.824	(237.912)	426.170	(664.779)	1.609.664
BRÜT KAR/ZARAR	9.824	(237.912)	426.170	(664.779)	1.609.664
Genel Yönetim Giderleri	(6.178.924)	(3.763.480)	(3.803.171)	(3.255.803)	(3.999.530)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1.419.273.617	368.192	1.027.848.537	183	266.656
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	(32.798.291)	(592.332)	(55.841.083)	-	(75.680)
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI	1.380.306.226	(4.225.532)	968.630.453	(3.920.399)	(2.198.890)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	111.554	-	49.381	37.667	175.314
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	-	-	-	-	-
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI	1.380.417.780	(4.225.532)	968.679.834	(3.882.732)	(2.023.576)
Finansman Gelirleri	2.778.759	-	-	-	-
Finansman Giderleri	(5.340.695)	(4.545.763)	(2.197.616)	(3.006.179)	(4.284.878)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	83.003.299	18.141.620	23.319.304	14.795.020	10.502.125
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/(ZARARI)	1.460.859.143	9.370.325	989.801.522	7.906.109	4.193.671
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri / Geliri	163.379.501	(3.218.422)	(225.078.135)	(2.227.800)	(1.358.324)

38

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Aka Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Site:
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34398 İSTANBUL
Tel: 0(212) 352 1177 Fax: 0(212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 351228
Büro Sicil Kurumları V.D. 922 008 8354
Mersis No: 0-0220-0843-5900017

Dönem Vergi Gideri / Geliri	-	-	-	-	-
Ertelenmiş Vergi Gideri / Geliri	163.379.501	(3.218.422)	(225.078.135)	(2.227.800)	(1.358.324)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)	1.624.238.644	6.151.903	764.723.387	5.678.309	2.835.347
DÖNEM KARI (ZARARI)	1.624.238.644	6.151.903	764.723.387	5.678.309	2.835.347

Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosu

30.09.2024 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 16'ncı 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.

SPK'nın 7 Haziran 2013 tarih ve 2013/19 sayılı duyurusu çerçevesinde portföy sınırlamalarının kontrolüne ilişkin bilgilere, finansal tablo hesap kalemleri kullanılmak suretiyle, Kurulca belirlenen şekilde yer verilir. Bu kapsamda, portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 30 Eylül 2024, 31 Aralık 2023, ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	17.109.254	7.756.851	172.415
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	2.648.113.847	1.242.020.396	-
C İştirakler	Md.24/(b)	-	-	-
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-	-
Diğer Varlıklar		106.315.628	71.388.383	52.303.085
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	2.771.538.729	1.321.165.630	52.475.500
E Finansal Borçlar	Md.31	20.286.210	33.335.065	1.102.214
F Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	61544	-	-
G Finansal Kiralama Borçları	Md.31	12.009.215	15.186.236	22.686.940
H İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	92.615.852	30.503.368	12.590.202
I Öz Kaynaklar	Md.31	2.631.560.348	1.007.321.906	7.393.870
Diğer Kaynaklar		15.005.560	234.819.055	8.702.274
Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	2.771.538.729	1.321.165.630	52.475.500

[Handwritten signature]
ZBAYRAK MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi, Nispetiye Cad. No: 11, Kat: 11, Beşiktaş, İstanbul
Ticaret Sicil No: 272224
Mersis No: 080300150000010000000001

[Handwritten signature]
YAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kat: Men. Abulula Mardin Cad. Park Mh. Aya Site: F.2/A Blok No: 18 Beşiktaş 34370 İSTANBUL
Tic. Sicil No: 272224 / 35 77 Fax: 0(212) 352 36 20
www.yakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 272224
Boğaziçi Kurumlar Y.D. 922 008 8379
Mersis No: 080300150000010000000001

	Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
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)	15.665.852	7.723.729	83.106
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	-	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	-	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	-	-	-
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	-	-	-

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Oran	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	Asgari/ Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22 (e)	K/D	0,00%	0,00%	0,00%	≤%10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	(B+A1)/ D	95,55%	99,41%	0,00%	≥%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24 (b)	(A+C-A1)/D	4,45%	0,59%	15,89%	≤%49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	0,00%	0,00%	0,00%	≤%49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	B2/D	0,00%	0,00%	0,00%	≤%20
6	İşletmeci Şirkete	Md.28/1(a)	C2/D	0,00%	0,00%	0,00%	≤%10

40
Gözetim ve Denetim Şirketi
Mersis No: 0-3220-0000-5500017

YAKIP YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Site:
F2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: (90) 312 251 77 Fax: 0312 252 36 20
www.yakupyatirim.com.tr
Ticaret Sicil No: 257228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 924 006 8 359
Mersis No: 0-3220-0000-5500017

	İştirak						
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	4,75%	8,42%	0,03%	≤%500
	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat/ Özel Cari- Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat /						
8	Katılma Hesabı	Md.24 (b)	(A2- A1)/D	0,57%	0,58%	2,24%	≤%10
	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının						
9	Toplamı	Md.22/(1)	L/D	0,00%	0,00%	5,18%	≤%10

5. RİSK FAKTÖRLERİ

Halka Arz Edilen Paylar'a yönelik yatırım yapmak çeşitli riskleri barındırmaktadır. Bu nedenle yatırımcı ve yatırımcı adaylarının herhangi bir yatırım kararı alınmadan önce aşağıda ele alınan risk faktörlerinin ve ekleri ile birlikte izahnamenin tümünün dikkatlice değerlendirilmesi gerekmektedir. Aşağıda belirtilen riskler, Şirket yönetiminin işbu izahnamenin 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 değerinin düşebileceği ve yatırım tamamının veya bir kısmının kaybedileceği ve Şirket'in faaliyetlerinin, finansal durumunun, faaliyet sonuçlarının veya finansal sonuçlarının bu durumdan esaslı olarak olumsuz yönde etkilenebileceği yatırımcılar tarafından göz önünde bulundurulmalıdır.

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, finansal durumuna ve geleceğe yönelik beklentilerine zarar verebilecek ilave risk faktörleri mevcut olabilir. Risk faktörlerinin aşağıdaki sıralaması Şirket yönetiminin söz konusu risklerin gerçekleşme olasılığı veya önemi bakımından bir değerlendirmesi şeklinde düşünülmemelidir.

Yatırımcılar, bu izahnamede paylaşılan bilgiler çerçevesinde kendi değerlendirmelerini yaparak Halka Arz Edilecek Paylar'a yatırım yapmanın kendileri için uygun olup olmadığına dikkatlice karar vermelidirler.

5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

Şirket, geliştirmek istediği projelerden beklenen kârı elde edemeyebilir veya planlandığı şekilde işletmeye alamayabilir.

İşbu izahname tarihi itibarıyla, Şirket'in geliştirmek istediği gayrimenkul projelerinde satışlar istenildiği gibi gerçekleşmeyebilir. Geliştirilmek istenen projelerden elde edilmesi planlanan kâr, başta ekonomik sebepler olmak üzere çeşitli yerel ve küresel sebeplerden kaynaklı olarak TL cinsinden değişken nakit akışına sebep olabilir, projeler planlandığı şekilde işletmeye alınamayabilir. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

41

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER
Aka Mah/Ediülula Mardin Cad. No: 50, Kat: 2
F-2/A Blok No: 33 Beşiktaş 34398 NİTANBU
Tel: 0 (212) 352 95 77 Fax: 0 (212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 35722
Bogaziçi Kurumlar V.D. 922 006 8369
Meris No: 0-9220-0AR3-5900017

Şirket'in mevcut portföyünde yoğunlaşma riski mevcuttur.

İşbu izahname tarihi itibarıyla Şirket'in portföyünde; bulunan taşınmazların tamamının Ankara'da olması ve faaliyetlerini sadece Ankara'da yürütüyor olması ve diğer illerde bulunmaması kapsam, arz potansiyeli ve yoğunlaşma açısından bir dezavantaj yaratma ihtimali vardır.

Şirket, gelecekte farklı projeler geliştirme stratejisinde başarılı olamaz ise Şirket'in orta ve uzun vadede gelir ve kârlılık performansı, mevcut durumda portföyünde yer alan ve yukarıda sıralanan gayrimenkullerle sınırlı kalabilir. Yoğunlaşma riski neticesinde, Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerle yaşanabilecek herhangi bir başarısızlık ve/veya olumsuzluk, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

Şirket proje geliştirmek için uygun arsa bulamayabilir.

Gerek imar koşulları gerekse mali koşullardan dolayı Şirket, proje geliştirebileceği uygun arazi bulamayabilir ve/veya proje geliştirmek için uygun arsaların alım satımı, bahsi geçen arsaların mülkiyet durumu veya piyasadaki rekabet gibi hususlar sebebiyle ilgili arsalar tercih edilmeyebilir. Şirket'in ana konusunun gayrimenkul projeleri geliştirmesi olduğu düşünüldüğünde; proje geliştirilecek arsa bulunamaması veya bulunan arsaların makul fiyatlarla ve/veya koşullarla temin edilememesi, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in projeleri başlamayabilir, tamamlanamayabilir ya da geç tamamlanabilir.

Şirket'in faaliyetleri esas olarak gerçekleştirdiği ve gerçekleştireceği inşaat projelerini içermektedir. Şirket'in yürüttüğü ve/veya yürüteceği projelerin ileride Covid-19 pandemisine benzer pandemilerin yaşanması, çeşitli mücbir sebepler, projeye ilişkin imar durumu, izin ve ruhsatlarla ilgili sorunlar, finansal veya hukuki sorunlar, yüklenici veya alt yükleniciler ile ilgili yaşanabilecek sorunlar veya sair sebeplerle tamamlanamaması veya geç tamamlanması söz konusu olabilir.

İlave olarak GYO Tebliği m.23/1 (c) uyarınca Şirket, inşaat yapım işlerini kendisini üstlenememektedir ve yüklenici firmalardan hizmet almak durumundadır. Şirket, inşaat hizmeti verecek yüklenici firma bulamayabilir veya hizmet alan yüklenici iflas veya tasfiye halleri dahil 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, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyerek Şirket'in kârlılığı üzerinde olumsuz etkiler yaratabilir.

Şirket portföyünde bulunan "orman" vasıflı ana taşınmaz daimi müstakil üst hakkına dair tahsis sözleşmesi kapsamındaki gerekliliklerinin yerine getirilmemesi halinde feshi söz konusu olabilir. Bunun yanında alman yapı ruhsatlarına uygun şekilde yapılaşmanın tamamlanamaması ve mimari projelere aykırı yapılaşmanın söz konusu olması halinde iskân alınamaması ve yapıların ruhsatsız hale düşmesi söz konusu olabilir. Şirket portföyünde bulunan taşınmazların bir kısmında hissedar sayısı fazla olduğundan ileride herhangi bir uyuşmazlıkta izaleyi şuyu davası açılması söz konusu olabilir. Yukarıda sayılan veya yukarıda sayılanlara benzer sebeplerle Şirket'in yeni projelere başlayamaması, başlanan projelerin tamamlanamaması veya geç tamamlanması durumunda, Şirket'in faaliyetleri, finansal durumu, faaliyet sonuçları ve geleceğe yönelik beklentileri olumsuz etkilenerek Şirket'in kârlılığı üzerinde olumsuz etkiler yaratabilir.

Z GAYRİMENKUL YATIRIMI
42

JAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.
Aktif Menkul Değerler Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F/2/A Blok No:1 Beşiktaş 34135 İSTANBUL
Tel: 0(212) 350 35 77 Fax: 0(212) 352 36 20
www.jakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357028
Sogazinet Kurumlar V.D. 922 008 4399
Mersis No: 08-9220-0483-5900017

Projeler satış ve/veya kiralama safhalarında başarılı olamayabilir kira geliri beklenenden düşük gerçekleşebilir ve/veya tahsilat hızı beklenenden düşük gerçekleşebilir.

Şirket, işbu izahname tarihi itibarıyla madde 6.2 de yer verilen yatırım amaçlı gayrimenkullerden hali hazırda ve gelecekte kira geliri elde edilen ve edilecek olan gayrimenkullerde tahsilat problemi yaşama ihtimali söz konusu olabilir. Kiracılar yapıları iyi muhafaza etmeyebilir, ödemeleri zamanında yapmayabilir, yapılara zarar verebilir ve öngörülme-yen giderler ortaya çıkabilir. Kiralamalarda yaşanabilecek sorunlar Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyerek kârlılığının azalmasına veya beklenmeyen giderler oluşmasına sebep olabilir. Benzer şekilde, kiraya verilmesi planlanan yapılar hiç kiraya verilemeyebilir veya kira geliri beklenen düzeyde olmayabilir.

Yukarıda sıralanan durumlardan herhangi birinin gerçekleşmesi, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin yönetilmesinde zorluklarla karşılaşılabilir.

Şirket'in gayrimenkul portföy profili değişirken, Şirket'in faaliyetleri etkin bir biçimde yönetilemez ise, portföyündeki projeler kârlı bir şekilde geliştirilemez ise veya portföyündeki gayrimenkullerin satışı ve kiralanması kârlı bir şekilde gerçekleştirilemez ise iş planları etkin bir şekilde uygulanmayabilir veya projeler zamanında tamamlanmayabilir. Bu gibi durumlar Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz yönde etkileyebilir.

Müteahhit firmaların faaliyetlerinden dolayı ortaya çıkabilecek yükümlülükler, Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

Şirket, GYO Tebliği m.23/1 (c) uyarınca Şirket, inşaat yapım işlerini kendisini üstlenememektedir ve yüklenici firmalardan hizmet almak durumundadır. Şirket, yüklenici firmaların Şirket adına yaptıkları işlerle bağlantılı olarak yol açabilecekleri hasar, yaralanma ve zararlar ile kusurlu veya hileli hareketlerinden dolayı sorumlu tutulabilir ve tazminat taleplerine maruz kalabilir. Bahsi geçen durumlardan herhangi birinin gerçekleşmesi, Şirket'in itibarını zedeleyebilir ve faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Malzeme ve hizmet tedarikindeki problemler ve fiyatlarındaki değişkenlik nedeniyle projelerin maliyeti yükselebilir.

Şirket proje inşaatlarının her aşamasında malzeme tedariki, hizmet tedariki veya hem malzeme hem de hizmet tedariki almaktadır. Malzeme ve hizmet tedarikinde problemler ve fiyatlarındaki değişkenlikler nedeniyle projelerin maliyeti yükselebilir. Tedarikçilerin üstlendikleri görevleri zamanında ve eksiksiz yerine getirememesi söz konusu olabilir veya yeterli tedarik sağlanamayabilir. Aynı zamanda, Şirket'in mevcut tedarikçileri ile ilişkilerinin bozulması ve/veya alt yüklenicilerinin mali zorluğa düşmesi nedeniyle işi bırakması, projelerin maliyetinin artmasına veya sürecin uzamasına neden olabilir. Şirket'in projelerinin tamamlanma hızını ve dolayısıyla Şirket'in mali faaliyetlerini sekteye uğratabilir.

Ayrıca gerek malzeme gerekse hizmet tedarikindeki maliyetler ve dolayısıyla fiyatlar öngörülenin üzerinde artabilir. Emtia fiyatları ile döviz kurlarında meydana gelebilecek artışlar başta olmak üzere muhtelif sebeplerle inşaat maliyetleri yükselebilir. Türkiye genelinde, malzeme ve hizmet fiyatları genel enflasyondan etkilenmektedir, dolayısıyla maliyetlerin artma ihtimali söz konusudur. Şirket bahsi geçen maliyet artışlarının tamamını, satış fiyatlarına yansıtamayabilir veya yansıttığı takdirde Şirket'in satış hızında azalma

43

AKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
AKAT Mah. Ebulula Mah. No: 18, Park Mh. Akatlar, Beşiktaş, İstanbul
F-2/A Blok No: 18 Beşiktaş, 34372 İSTANBUL
Tel: 0 (212) 352 35 11 Fax: 0 (212) 352 36 20
www.akifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Bogaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: TR922000035000017

durum Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. Ayrıca başlangıçta öngörülemeyen maliyet unsurları, projelerde meydana gelebilecek revizyonlar ve gecikmeler, maliyet artışlarına yol açabilir ve inşaat maliyetinin tahmin edileni aşmasına sebep olabilir. Maliyetlerde meydana gelebilecek artışlar ile buna ilave olarak yukarıda belirtilen durumların gerçekleşmesi, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyerek Şirket'in kârlılığı üzerinde olumsuz etkiler yaratabilir.

İnşa edilen ve/veya gelecekte inşa edilecek gayrimenkullerde ayıp ve/veya kusur olması, Şirket'in ek maliyetlere katlanması ve 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 katılmak ve/veya tazminat ödemek zorunda kalabilir. Şirket'in, bu gibi durumlarda, diğer sorumlulara/yüklenicilere rücu imkanları bulunmakla birlikte, bu imkanlar, ilgili kişilerin maddi durumları veya diğer hukuki sebeplerle Şirket'in uğradığı zararı telafi etmekte yetersiz kalabilir. Ayrıca, bu kişilerin büyük bir çoğunluğu Şirket'in ilişkili tarafları olup rücu etme konusunda, Şirket'e zarar verebilecek çıkar çatışmaları ortaya çıkabilir. Bu gibi sorumluluk ve tazmin mecburiyetlerinin ortaya çıkması, Şirket'in itibarını, faaliyetlerini, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

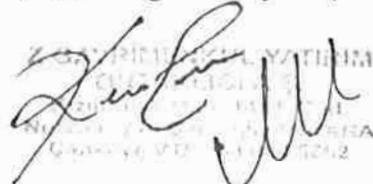
Şirket, ilişkili taraf işlemleri yapmıştır ve yapmaya devam edebilecektir.

Şirket, olağan faaliyetleri dahilinde, ilişkili taraflarıyla işlemler yapabilecek olup bu işlemler, Şirket'e zarar verebilecek çıkar çatışmaları içerebilecektir.

SPK ve vergi daireleri, Şirket'in ilişkili taraf işlemleri üzerinde denetimler yapabilecek olup Şirket'in ilişkili taraf işlemlerinin emsallere uygun olmadığını tespit edebilir. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir. İlişkili taraf işlemleri, ilişkili tarafların veya onları kontrol edenlerin menfaatlerini gözetebilir, dolayısıyla çıkar çatışmaları içerebilir. Ayrıca Şirket'in ilişkili taraflarıyla olan işlemleri karşı tarafların ilişkili taraf olması hasebiyle güvene dayanmasından etkilenebilir. Şirket ilişkili taraf işlemlerine devam etmek niyetindedir. Bu durumdan Şirket'in faaliyetleri, finansal durumu ve operasyonel sonuçları olumsuz etkilenebilir. Şirket'in ilişkili taraflarıyla gerçekleştirdiği işlemlere ilişkin bilgiler, işbu izahnamenin 20 numaralı bölümünde yer almaktadır.

Şirket, aşırı borçlanmış duruma gelebilir.

Şirket'in tabi olduğu GYO Tebliği m.31/1 hükümlerine göre Şirket, hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıklandığı 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. Bahsi geçen durumun gerçekleşmesi halinde mevzuatta belirlenen borçlanma sınırı ihlal etmiş sayılmanın yanı sıra Şirket, finans kurumlarının takibine maruz kalabilir, finansal durumu bozulabilir ve sürekliliği tehlikeye düşebilir.



Şirket, mevcut finansal ve ilişkili taraf borçları bakımından mevcut veya ileride tesis edilebilecek finansman kaynaklarına ilişkin düzenlemeler kapsamında bazı mali ve diğer sınırlayıcı taahhütlere uymakla yükümlü olacaktır.

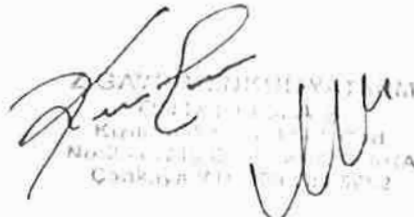
Şirket'in 30.09.2024 tarihinde sona eren finansal dönem itibarıyla 20.439.673 TL finansal borcu bulunmaktadır. Şirket, söz konusu borçları ödemek için faaliyetleri üzerinden yeterli kârlılığı veya nakit akışını sağlayamayabilir. Bu durumda Şirket, mevcut borçlarını ödemede zorluğa düşebilir, devamında ortaya çıkan faiz ve kur farkları nedeniyle borç tutarı artabilir. Şirket, mevcut finansman kaynaklarına ilişkin düzenlemeler kapsamında birtakım mali ve diğer sınırlayıcı taahhütlere uymakla yükümlü olacaktır. Şirket mevcut durumda imzaladığı kredi sözleşmelerinde veya ileride imzalaması muhtemel kredi sözleşmeleri hükümleri uyarınca öngörülen mali taahhütlerin devamlı bir şekilde tamamen karşılanabileceğini garanti edememektedir. Şirketin mevcut veya gelecek dönemlerde taraf olacağı finansman veya diğer sözleşmelerinde yer alan sınırlanma ve taahhütlere uyma konusunda başarısız olması durumunda, söz konusu sözleşmeler kapsamında temerrüt hali oluşabilir. Bu sözleşmeler uyarınca temerrüt halinin oluşması, olası tüm telafi imkânlarının tüketilmesinin ardından, sözleşme taraflarının Şirket'e kredi vermeye yönelik tüm taahhütlerini sona erdirmek yerine ilgili kredileri vadesinden önce geri çağırarak borçlanmış olan tutarların tamamını 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 anılan durumlardan etkilenen kısmını karşılamaya yeteceğine dair herhangi bir garanti verilememektedir. Ayrıca, alternatif finansman sağlanabilir olsa bile söz konusu finansmanın hüküm ve koşullarının Şirket açısından elverişli veya kabul edilebilir nitelikte olacağı da garanti edilememektedir.

Dolayısıyla yukarıda bahsedilen durumlardan herhangi birinin gerçekleşmesi, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

Şirket, projelerini finanse etmek için gerekli olan miktar ve koşullarda finansman bulamayabilir.

Projelerin başlayamaması, gecikmesi, satışların beklenenden düşük kalması veya maliyetlerin öngörülenin üzerine çıkması durumunda Şirket'in nakit akışı bozulabilir ve ek finansmana ihtiyaç duyulabilir. Ayrıca, finansman maliyetlerinin Şirket üzerine getireceği ekstra yüklerin yanı sıra, Şirket'e sağlanacak krediler için ilgili finans kuruluşlarına verilmesi gerekebilecek taahhütler harcamalarının ve proje değişikliklerinin finans kuruluşları tarafından onaylanması gibi ilave prosedürler gerektirebilir ve bu prosedürleri yerine getirmek Şirket için ilave yükler getirebilir. Şirket'in ihtiyaç duyduğu finansmanı gerekli koşullarda bulamaması, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

Şirket'e sağlanacak krediler için ilgili finans kuruluşlarına verilmesi gerekebilecek taahhütler kapsamında Şirket'in varlıkları üzerinde çeşitli ipotek, satış gelirlerinin temlikli gibi teminatlar verilmesi gerekebilir. Bahsi geçen krediler ile ilgili olarak temerrüt halinin oluşması halinde Şirket tarafından finans kuruluşlarına verilen teminatlar nakde çevrilebilir. Yukarıda sıralanan durumlardan herhangi birinin gerçekleşmesi, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.


45


KAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad. Mah. Etiler/Beşiktaş/İstanbul
F: 212 359 35 77 Fax: 0(212) 352 96 20
www.vakifyatirim.com.tr
Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 1349
Mersis No: 0-9220-9853-990017

Şirket'in ipotek verdiği taraflar ile ödeme problemi yaşamaması durumunda itibar riski oluşabilir.

GYO Tebliği'nin "İpotek, rehin ve sınırlı aynı hak tesisi" başlıklı 30. maddesi uyarınca arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı aynı 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 aynı haklar tesis edilebilmektedir.

Başkent Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporları uyarınca yukarıda sıralanan ipoteklerin tamamı, GYO Tebliği 30. maddesine istinaden koyulmuş olduğundan taşınmazların GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir. Şirket'in ipotek verdiği taraflara borçlarını ödemede sorun yaşamaması ve ipoteklerin nakde çevrilmesi halinde Şirket'in faaliyetleri, finansal durumu, faaliyet sonuçları ve geleceğe yönelik beklentileri önemli ölçüde olumsuz etkilenebilir ve Şirket açısından itibar riski oluşabilir.

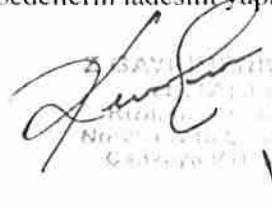
Şirketin tabi olduğu mevzuat tahtındaki yükümlülükleri veya bu mevzuatta yapılacak değişiklikler Şirket'in faaliyetlerini, gelirlerini ve projelerin maliyetlerini etkileyebilir, projelerin inşaat ve satış sürecini aksatabilir ve Şirket'in idari yaptırımlar ile karşılaşmasına neden olabilir.

Şirket, faaliyetleri gereği inşaat, imar, kadastro, yapı ve iskân ruhsatları, çevre, turizm, belediye, vergi, sigorta, bankacılık, sermaye piyasası, tüketicilerin korunması gibi pek çok mevzuata tabidir. Şirket'in faaliyetleri ile ilgili olabilecek mevzuat değişiklikleri veya Şirket'in tabi olacağı yeni kanuni düzenlemelerin yürürlüğe girmesi halinde, Şirket'in faaliyetlerini, gelirlerini, projelerin maliyetlerini etkileyebilir, projelerin inşaat ve satış süreçlerini aksatabilir.

Şirket, inşaat faaliyetlerine ilişkin olarak; imar mevzuatı altındaki düzenlemeler uyarınca inşaat izni (yapı ruhsatı), inşaat ve imalatı biten yapılara ilişkin olarak ise yapı kullanma izni almak zorundadır. Projelerin inşaatı başladıktan sonra mevzuatta yapılacak değişiklikler veya ilgili idareler tarafından yapılabilecek talepler sonucunda, Şirket projelerinin özellikleri ve izin verilen inşaat alanlarındaki değişiklikler de dahil olmak üzere geliştirme planlarında değişiklik yapmak zorunda kalabilir. Bu durum projelerde gecikmelere sebebiyet verebilir ve ilave maliyet yaratabilir. Ayrıca Şirket'in faaliyetleri muhtelif kamu kurumlarının düzenleme ve denetlemelerine 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.

Şirket'in merkez ofisi için hâlihazırda işyeri açma ve çalışma ruhsatı bulunmamakta olup işyeri açma ve çalışma ruhsatı için Şirket tarafından gerekli başvurular yürütülecektir. İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatların İlişkin Yönetmelik madde 6 uyarınca işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmadan açılan işyerleri yetkili idareler tarafından kapatılabilir ve faaliyetten menedilebilir.

Şirket satışlarının bir kısmı tüketiciler ile 6502 sayılı TKHK tahtında düzenlenen ön ödemeli konut satışı şeklinde gerçekleştirmektedir. Ön ödemeli konut satışlarına ilişkin düzenlemeler gereği Şirket'in ilgili taşınmazın tesliminde temerrüde düşmesi halinde alıcılara tazminat ödemesi gerekebilir, alıcıların sözleşmeden dönme hakkını kullanması halinde Şirket alıcılara ödedikleri bedellerin iadesini yapmak durumunda kalabilir.


46


VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Etiler İl. Mardin Cad. Park Mah. Sitesi
F/2/A Blok No: 8 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 00212 352 35 77 Fax: 0(212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 35722
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8369
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

Ek olarak gayrimenkul geliştirme faaliyetlerinin çevre mevzuatına tabi olması sebebiyle bu mevzuata uyum, operasyonel açıdan da önem arz etmekte olup bu mevzuatta yapılabilecek değişiklikler, Şirket'in projelerinin tamamlanma sürelerini uzatabilir veya maliyetlerini artırabilir. Şirket'in tabi olduğu mevzuattan kaynaklanan yükümlülükler ve bahsi geçen yükümlülüklerde zaman içerisinde gerçekleştirilebilecek değişiklikler, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in tabi olduğu düzenleyici kurumların Şirket'e uygulayabileceği ceza ve yaptırımlar ile Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkullere ilişkin ortaya çıkabilecek hukuki uyumsuzluklar, 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 taraflarla 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 ve 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.

Şirket'in karşılaşacağı tüm riskeler sigortalanamayabilir, Şirket'in mevcut sigorta poliçeleri meydana gelebilecek tüm zararları karşılamayabilir veya karşılaşılan hasar sigorta kapsamında olmayabilir.

GYO Tebliği m.29/1 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 sigortaçıların ihtilafsız olarak hasarı karşılayacaklarına dair bir güvence bulunmamaktadır. Sigorta poliçelerinin teminatı kapsamında olmayan veya bu teminatı önemli ölçüde aşan zararlar, sigorta şirketlerinin Şirket'in tazmin taleplerinin karşılanması ile ilgili olumsuz kararları veya sigorta şirketlerinin deme kabiliyetlerinin zayıflaması veya tamamen yitirilmesi nedeniyle zararların karşılanmaması gibi durumlar Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

Kilit personelin kaybedilmesi, kaybedilen kilit personellerin yerine aynı nitelik ve kalitede personelin ikame edilememesi veya geç ikame edilmesi, Şirket'in büyümesini sınırlandırabilir ve faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in geçteki başarısı, önemli ölçüde üst yönetimin ve diğer kilit personellerin becerilerin, denetimine ve çabalarına ve Şirket'e kesintisiz liderlik

yeteneklerine bağlıdır. Şirket'in nitelikli çalışanlarını elinde tutmakta veya aynı düzeyde nitelikli personeli ikamede başarılı olamaması, Şirket'in faaliyetleri, finansal durumu, faaliyet sonuçları ve geleceğe yönelik beklentileri üzerinde olumsuz etki yaratabilir. Şirket'in gelecekteki başarısı, yeterli yetenekte çalışanlara sahip olma ve kalifiye personelce tercih edilen bir işyeri olma yeteneğine bağlı olacaktır. Üst yönetim üyelerinin ve diğer kilit personelin elde tutulamaması, elde tutulamayan nitelikli personellerin yerine verimli bir şekilde, uygun zamanda ve uygun şartlarda yeni nitelikli personellerin ikame edilememesi veya geç ikame edilmesi, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in yönetimine hâkim olan hissedarların menfaatleri, Şirket'in ya da diğer pay sahiplerinin menfaatleriyle örtüşmeyebilir.

A ve B grubu pay sahipleri halka arz sonrasında Şirket'in sermayesini temsil eden payların çoğunluğuna olmaya devam edecektir. Şirket Esas Sözleşmesi'nin 9. ve 14. maddelerine göre; Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazı da dahil imtiyaz yaratılamaz. A grubu paylara Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazı tanınmıştır. Yönetim Kurulu üyelerinin tamamı A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, Genel Kurul tarafından seçilir. B grubu paylara ise özel bir hak veya imtiyaz tanınmamıştır. A ve B grubu pay sahiplerinin menfaatleri ile Şirket'in diğer pay sahiplerinin menfaatlerinin birbirinden farklı olması, önemli birtakım işlemlerin gecikmesi veya gerçekleşmemesi sonucunu doğurabilir. Bu durum ise Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerin olumsuz etkileyebilir.

Depremler, tsunamiler, diğer doğal afetler, savaş ve salgın hastalıklar gibi mücbir sebepler, Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkullere ve genel olarak Türkiye ekonomisine zarar vererek Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Türkiye, riskli bir deprem bölgesidir. Özellikle, Şirket'in gayrimenkullerinin bulunduğu ili, yani depremlerden zarar görebilecek bölgede bulunmaktadır. Ek olarak Türkiye nüfusunun büyük bir kısmı ve ekonomik kaynaklarının çoğu, birinci derece deprem riski bölgelerinde yer almaktadır. Bu nedenle şiddetli bir deprem, Şirket'in portföyünde yer alan ve/veya gelecekte yer alacak gayrimenkulleri tahrip ederek satışlarını engelleyebilir, Şirket'i zarara uğratabilir ve Şirket'in finansal durumunu olumsuz etkileyebilir. Benzer şekilde kasırga, fırtına, yangın ve bunlara benzer diğer doğal afetler de Şirket'in portföyünde yer alan ve/veya yer alacak gayrimenkulleri tahrip ederek Şirket'in finansal durumunun olumsuz etkilenmesine sebep olabilir. Aynı zamanda doğal afetler doğrudan Şirket'in gayrimenkullerine zarar vermese de Türkiye ekonomisinin bahsi geçen afetler sebebiyle zarar görmesi, yine Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz etkileyebilir. Ayrıca savaş ve salgın hastalık gibi birtakım sebepler de Türkiye ekonomisinde daralmaya ve akabinde Şirket'in faaliyetlerinde, finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında olumsuz etki yaratabilir.

Gelecekte Şirket gayrimenkullerinin veya merkezinin civarında, Şirket gayrimenkullerindeki veya merkez çalışanlarını etkileyebilecek herhangi bir depremin veya diğer doğal afetlerin gerçekleşmesi halinde, Şirket'in faaliyetlerinde kesinti, durma veya aksamalar meydana gelebilir. Meydana gelebilecek bir deprem veya diğer bir doğal afet, Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkullerini veya merkezini etkilemese dahi müşterilerinin eğilimlerini etkileyebilir, dolayısıyla Şirket'in faaliyetlerinin etkilenmesine, Şirket'in gelirlerinde önemli bir azalmaya neden olabilir. Meydana gelebilecek depremlerin veya doğal afetlerin ülke ekonomisine

AKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
48

AKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akif Mah. Ebu'lula Mardin Cad. Park Mh. Site
F/2/A Blok No:11 Beşiktaş 34331 İSTANBUL
TEL: 0 (312) 357 3577 Fax: 0 (212) 352 36 20
www.vakfiyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicili No: 357226
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8399
Mersis No: 0 9220 0843 6900017

yansıyan etkileri de Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

06.02.2023'te gerçekleşen Kahramanmaraş merkezli depremler nedeniyle mevcut durumda Şirket'in faaliyetlerinde aksama yaşanmamış olmasına rağmen depremler nedeniyle yaşanan kayıpların henüz ülke ekonomisine yansımamış etkileri olması mümkün olup gelecek dönemlerde ülke ekonomisinde beklenmedik olumsuz etkilerin oluşması halinde Şirket'in faaliyetleri de olumsuz olarak etkilenebilir.

Şirket'in gayrimenkullerinde hasar sigorta poliçelerinde karşılanabilecek düzeyleri aşan yeniden yapım veya iyileştirme maliyetlerinin ortaya çıkmasına neden olabilir. Bahsi geçen kayıplar, sigorta poliçeleri ile karşılanamayabilir. Gayrimenkullerin yeniden inşası mümkün olmayabilir, zaman alabilir ve yüksek maliyetli olabilir. Hasar gören kısımlarına ait çeşitli ekipmanların tamiri ya da değişiminde zorluk yaşanabilir, yüksek maliyetli olabilir veya hiç temin edilemeyebilir.

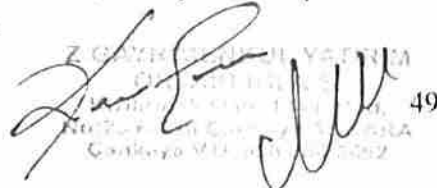
Yukarıdaki sıralanan durumlardan herhangi birinin gerçekleşmesi, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

Gayrimenkullerin edinimi ile ilgili çeşitli riskler mevcuttur.

Şirket, faaliyetlerinin doğası gereği stratejik değerlendirmeler sonucunda gayrimenkul edinimi planlamaktadır. Geçmişte satın alması değerlendirilmiş, satın alınmış ya da gelecekte satın alınması planlanan herhangi bir gayrimenkulle bağlantılı olarak gerçekleştirilen/gerçekleştirilecek uygunluk incelemelerinin söz konusu gayrimenkulle ilgili tüm riskleri ya da söz konusu risklerin tam kapsamını ortaya koyacağına garanti bulunmamaktadır. Şirket bir gayrimenkul satın aldığı zaman, bu gayrimenkul satın alındığı zaman itibarıyla aşikâr olmayan yapısal hasarlar, çevresel riskler, hukuki kısıtlama ya da tazyidatlar 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. Bahsi geçen durumun gerçekleşmesi halinde Şirket portföyündeki gayrimenkullerin değerlemesi ya da gelir potansiyeli etkilenebilir ve bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in kiralama kapsamında kiracıların kira sözleşmelerini feshetmesi halinde Şirket'in faaliyetleri, finansal durumu, faaliyet sonuçları ve geleceğe yönelik beklentileri olumsuz etkilenebilir. Kiralamalar kapsamında kiracılar, kira sözleşmelerini Şirket için uygun olmayan bir zamanda feshedebilir veya yenilemeyebilir. Şirket, ilgili kiracılar yerine uygun zaman ve koşullarda yeni kiracılar bulamayabilir, geç bulabilir veya ikame kiracılarla uygun koşullarla yeni kira sözleşmeleri akdedemeyebilir. Bu durum Şirket'in kârlılığını olumsuz etkileyebilir. Kiralanmış olan yapılarda tahsilat problemleri yaşanabilir, Şirket tarafından kira ödemeleri zamanında ve tam olarak tahsil edilemeyebilir, kiralamalar rayiç bedelin altında gerçekleşebilir ve bu durumda Şirket'in nakit akışında düşüşler yaşanabilir. Kiracılar yapıları iyi muhafaza etmeyebilir, yapılara zarar verebilir ve öngörülme giderler ortaya çıkabilir. Kiralamalarda yaşanabilecek sorunlar Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyerek kârlılığın azalmasına veya beklenmeyene giderler oluşmasına neden olabilir. Benzer şekilde, kiraya verilmesi planlanan yapılar hiç kiraya verilmeyebilir veya kira geliri beklenen düzeyde olmayabilir.

Yukarıda sıralanan durumlardan herhangi birinin gerçekleşmesi, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

 49

AKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
İkinci Mah. Ebulula Mah. İnci Cad. Park 100 Sitesi
F-2 Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0(212) 352 33 07 Fax: 0(212) 352 33 20
www.akifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357226
Bulgazici Kurumlar Y.D. 922 008 8369
Mersis No: 0-9220-0483-5900017

5.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:

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

Gayrimenkul yatırımları, piyasadaki diğer yatırım araçlarına göre likit olmayan bir doğaya sahiptir. Şirket'in acil bir nakit ihtiyacı ortaya çıkması durumunda Şirket sahip olduğu gayrimenkulleri kısa bir sürede veya gerçek değeri üzerinden nakde çeviremeyebilir. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz yönde etkileyebilir. Şirket'in kârlılığının azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Gayrimenkul değerlendirme doğası gereği öznel ve belirsizdir ve Şirket'in varlıklarına biçilen değer, varlıkların mevcut değerini tam olarak yansıtmayabilir.

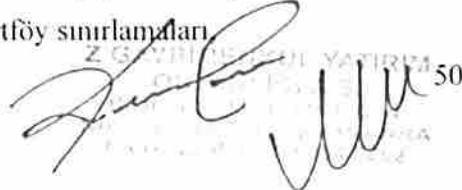
Şirket portföyündeki gayrimenkuller ve gayrimenkul projelerinin değerleri, SPK tarafından listeye alınmış olan gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmektedir. Gayrimenkul değerlendirme, her bir gayrimenkulün farklı bir niteliğe sahip olması ve tahmin ve varsayımlarda bulunması gereği nedeniyle doğası gereği subjektif bir işlemdir. Yapılan değerlendirmeler varsayımlara tabi olup takdir edilen değerlerin piyasada gerçekleştirilecek satış veya kiralama fiyatlarını yansıtmaya dair herhangi bir garanti bulunmamaktadır. Gayrimenkullerin değerleri ve kiralama, gayrimenkule olan talebe, global ekonomik etken ve eğilimlere, gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki rekabete ve arz talep dengesine göre değişiklik göstermektedir. Ayrıca gayrimenkul değerleri idari düzenlemeler ve mevzuattaki değişiklikler, politik etkenler, finansal piyasaların durumu gibi dış etkenlerden dolayı oluşacak dalgalanmalara açıktır. Bu nedenle Şirket'in varlıkları için takdir edilmiş olan değerler varlıkların mevcut değerini tam olarak yansıtmayabileceği gibi, gelecekte yapılacak değerlendirmelerde mevcut değerlendirmelerden farklı sonuçlara da ulaşılabilir.

Şirket portföyündeki varlıklar, GYO Tebliği ve Kurul'un diğer ilgili 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 Tebliği m.37; 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.

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

Şirket, GYO dönüşüm kapsamında Kurul'un 23/07/2024 tarih ve E-12233903-340.02-57343 sayılı izni ardından 13.08.2024 tarihinde ticaret siciline tescil edilen Genel Kurul kararı ile Esas Sözleşmesi'ni değiştirerek "Z 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

 50

YAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebdülrahman Mardin Cad. Fıstıkçaya Sitesi
No:2/A Blok No:18 Beşiktaş 34099/İSTANBUL
Tef: (212) 332 35 77 Fax: (212) 352 36 20
www.yakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 36728
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 006 0399
Mersis No: 0-9720-0003-5990017

- 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, faaliyetinin geçici veya sürekli olarak durdurulması ve GYO statüsünü kaybetmesi söz konusu olabilir.

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

Küresel ekonomide veya iç piyasada oluşabilecek ekonomik veya politik riskler gayrimenkul sektöründe talebi aşağı yönde etkileyebilir veya gayrimenkul fiyatlarının düşmesine sebep olarak Şirket gelirlerinin olumsuz etkilenmesine sebep olabilir.

Şirket'in gelir ve maliyetlerinin küresel ve yerel makroekonomik koşullara bağlı olması nedeniyle bahsi geçen koşullarda meydana gelebilecek olumsuzluklara bağlı olarak arz ve talep dengesi bozulabilir; bu sebeple operasyonel maliyet kalemlerinde tahmin edilemeyen artışlar yaşanabilir. Ayrıca küresel ve/veya yerel ekonomik durumlara bağlı olarak veya olmayarak emlak sektöründe oluşabilecek herhangi bir kriz, talebin ve buna paralel olarak fiyatların düşmesine sebep olabilir. Böyle bir durumda Şirket'in projelerinin satışı veya kiralanması ile bu satış ve kiralamalardan elde edeceği gelirler azalabilir.

Her ne kadar gayrimenkullerin değerleri ve elde edilecek kira gelirleri, sözleşmeler ile bağlayıcı hükümler altına alınmış olsa dahi küresel ve/veya yerel ekonomik etkenlerin kira gelirleri üzerinde negatif olacak şekilde baskı yaratması, Şirket'in kârlılığını olumsuz etkileyebilir.

Küresel ekonomide ve iç piyasada oluşabilecek ekonomik ve politik riskler, Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkullerin satışlarını doğrudan etkileyebilir ve bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir. Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin satışı yapılırsa dahi yürürlükteki mevzuata göre alıcılar, gayrimenkuller kendilerine teslim edilinceye kadar geçen sürede satış sözleşmelerini sona erdirebilir ve Şirket'in nakit akışı bu durumdan olumsuz etkilenebilir.



YAKIYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Akas Mah. Ebu'l-Hasan Mardin Cad. Park Altyapı S
 Blok No: 18 Beşiktaş 34383 İstanbul
 Tel: 0212 352 35 77 Fax: 0212 352 06 2
 www.yakfiyatirim.com.tr
 İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
 Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
 Mersis No: 0-9270-NR3-5900617

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 istisnadır. GYO'larda dağıtılan kâr payları üzerinden %0 (yüzde sıfır) 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, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz yönde etkileyerek Şirket'in kârlılığının azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Diğer yanda 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 SPK düzenlemelerine uygun olarak faaliyet göstermemesi durumunda, SPK'nın mevzuata uygunluğu sağlamak için idari takibatta bulunmak, para cezası vermek, Şirket'in faaliyetlerini geçici veya sürekli olarak 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, kâr payı dağıtımında stopaj yapması, GYO statüsünün iptali sebebine bağlı olarak ayrıca cezalı vergi ödemesi de söz konusu olabilir. GYO statüsünün kaybedilmesi ve/veya vergilendirme oranları dahil olmak üzere gelecekte ilgili mevzuatta yapılacak herhangi bir değişiklik Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

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 bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Türkiye'de gayrimenkul sektörü rekabetin yoğun olduğu ve yabancı ve yerli birçok oyuncunun faaliyet gösterdiği bir sektördür. Şirket'in rakiplerinden bazıları Şirket'in sahip olduğunda daha iyi teknik altyapıya, finansal kaynaklara veya teknik ve pazarlama kaynaklarına sahip olabilir veya hedeflenen proje grubuna daha uygun gelebilecek proje tasarımlarıyla, daha uygun lokasyonlarda benzer projeler geliştirebilir. Şirket'in mevcut durumdaki ve/veya gelecekteki projelerinin yakınında benzer müşteri kitlesine hitap eden projeler yapılabilir. Bu şekilde sektörde mevcut yoğun rekabet ve gayrimenkul projesi geliştirilmesi arz fazlalığına yol açabilir, bu rekabete bağlı olarak Şirket'in satış hızı ve satış fiyatları beklenenin altında kalabilir ve bu durum, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

Bununla birlikte, Türkiye'de konut sektöründeki talep, faiz oranları ile ters orantılıdır. Türkiye'deki konut alıcıları genellikle satın alma fiyatlarının bir kısmını konut kredileriyle finanse etmektedir. Geçmişte faiz oranlarındaki artışlar, Türkiye'deki konut talebinde düşüşe sebebiyet vermiştir. Konut kredisi faiz oranları düştüğünde konut talebi artmakta, faizler yükseldiğinde ise konut talebi olumsuz etkilenmektedir. Mevcut konut kredisi faiz oranlarının artması halinde, alıcıların konut kredisi maliyetleri artabilir ve bu nedenden ötürü finansman kaynağı olan konut kredileri cazip olmaktan çıkabilir, gayrimenkul talebinde azalma meydana gelebilir ve bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

 52

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Ankara Tarih: 15.05.2012 Mardin Cad. Park Vaka Sitesi
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 18 Beşiktaş 34101
Tic. Sic. No: 272000
Tel: 0(212) 352 35 77 Fax: 0(212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 35722
Boğaziçi Kurumlar V.D./922 008 8359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

Şirket'in planladığı projelere ilişkin öngörülemeyen gelişmeler yaşanabilir.

Türkiye'de gayrimenkullerin inşası, alm ve satımı, geliştirilmesi ve kullanılması çeşitli izin ve ruhsatlara tabidir. Şirket'in gerçekleştirmeyi planladığı projelere ilişkin olarak alınması gereken imar izni, yapı ruhsatı, yapı kullanma izni, 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, projelerin hazırlanması, yüklenici ve taşeronların operasyonel etkinliği, iş güvenliği gibi konularda karşılaşılabilecek sorunlar, projeler için öngörülen süreleri etkileyebilir. Bu faktörler projelerin başlangıç ve bitiş tarihini ve Şirket'in projeleriyle ilgili olarak öngördüğü satış kârlılık beklentilerini olumsuz yönde etkileyebilir.

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

• İhraç edilen paylar halka açık bir piyasada işlem göreceğinden fiyat ve hacim dalgalanmaları yaşanabilir.

Halka arzı takiben Halka Arz Edilen Paylar için bir piyasanın oluşacağını veya bir piyasa oluştuğu takdirde bunun bir süreklilik göstereceğinin garantisi yoktur. Halka Arz Edilen Paylar ile ilgili aktif bir işlem piyasası oluşmayabilir veya oluşmuş olan bir piyasa, sürdürülebilir olmayabilir. Bu durumlar yatırımcıların halka arzdan aldıkları payların likiditesi üzerinde olumsuz rol oynayabilir veya Halka Arz Edilen Paylar'ın fiyat oynaklığını artırabilir.

Halka arz fiyatı, Halka Arz Edilen Paylar'ın işlem göreceği piyasadaki fiyatına ve gelecekteki performansına ilişkin bir gösterge olmayabilir.

Ayrıca Şirket'in faaliyet performansı ve buna bağlı finansal sonuçları işbu İzahname'de de belirtilen risklerin oluşması durumunda analistlerin ve/veya yatırımcıların beklentilerini karşılamayabilir.

Halka Arz Edilen Paylar'ın fiyatı gerek Şirket'in gerekse içinde bulunduğu sektörün finansal performansındaki, global veya ulusal makroekonomik ortamdaki, Şirket'in rakiplerinin faaliyetlerindeki ve ayrıca işbu İzahname'nin risk faktörleri dahil ilgili bölümlerinde değinilen koşullardaki değişikliklere bağlı olarak dalgalanmalara maruz kalabilir.

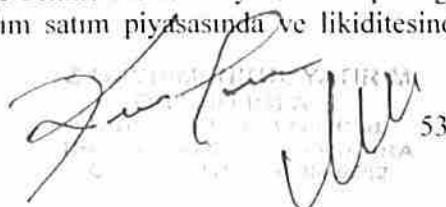
• Şirket'in halka açıklık oranı sınırlıdır ve payların likiditesi ve pay fiyatı üzerinde bunun olumsuz etkisi olabilecektir.

Halka arz işlemi tamamlandıktan sonra, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin %30,4'üne tekabül eden toplam 62.500.000 TL nominal değerli pay BIST'te işlem görecektir. 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'da işlem görmeye başladıktan sonra paylara ilişkin likidite oluşmaması durumunda pay sahipleri istedikleri miktar, zaman ve fiyat üzerinden paylarını satamayabilirler.

• Halka Arz Edilen Paylar sadece Borsa İstanbul'da işlem görecektir.

Halka Arz Edilen Paylar sadece Borsa İstanbul'da işlem görecektir. Halka Arz Edilen Paylar'ın piyasa değeri Şirket'in performansıyla 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

 53

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad. Man. Ebulca Mürdin Cad. Park Maya Sitesi
F2 Blok No 18 Beşiktaş 34345 İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270992 / Mersis No: 08530053620
Tic. Sic. No: 270992 / Mersis No: 08530053620
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

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 için aktif, likit ve düzenli işlem yapılan bir piyasa gelişmeyebilir.**

Halka arz öncesinde Şirket payları için herhangi bir halka açık piyasa bulunmamaktadır. Halka arz sonrasında Halka Arz Edilen Paylar için bir piyasanın gelişeceğinin veya böyle bir piyasa gelişse dahi sürdürülebilir veya yeterince likit olacağına bir garantisi bulunmamaktadır. Ayrıca, Halka Arz Edilen Paylara ilişkin herhangi bir piyasanın likiditesi, Halka Arz Edilen Paylar'a sahip olanların sayısına, yatırımcıların Halka Arz Edilen Paylar'a ilişkin bir Pazar oluşturmalarındaki menfaatlerine ve diğer faktörlere bağlı olacaktır. Halka Arz Edilen Paylar'a ilişkin aktif bir işlem piyasası gelişmeyebilir veya gelişse dahi kalıcı olmayabilir ve bu da yatırımcıların halka arz sürecinde satın aldıkları Halka Arz Edilen Paylar'ı satma kabiliyetini olumsuz yönde etkileyebilir. Halka Arz Edilen Paylar'ın piyasanın sınırlı olması bu pay sahiplerinin bunları istedikleri miktarda, fiyatta ve zamanda satma kabiliyetlerini olumsuz etkileyebilir ve payların fiyatlarındaki değişkenliği artırabilir.

• **Türk Lirası'nın değerindeki dalgalanmalar ve yüksek enflasyon, durgunluk gibi ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler Halka Arz Edilen Paylar'ın değerini önemli ölçüde etkileyebilir. Halka Arz Edilen Paylar düzenleyici ve denetleyici kuruluşlar tarafından uygulanabilecek tedbirlere maruz kalabilir.**

Halka Arz Edilen Paylar için kote edilen fiyat Türk Lirası cinsinden olacaktır. Ayrıca, Halka Arz Edilen Paylar bakımından Şirket'in dağıtacağı kar payları TL cinsinden ödenecektir. Şirket mali tablolarını da TL cinsinden düzenlemektedir. Türk Lirası'nın değerindeki dalgalanmalar Halka Arz Edilen Paylar'ın değerini etkileyebilir.

Kur riskine ek olarak ihraç edilen paylarda ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler oluşabilir. Gerek global ekonomik konjonktür gerekse Türkiye ekonomisindeki olası olumsuz gelişmeler, Şirket'in faaliyetlerinden beklentilerini karşılayamamasına ve buna bağlı olarak da pay fiyatının düşmesine neden olabilir. İhraççının 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, İhraççının paylarının işlem görmesini kısa veya uzun süreli olarak durdurabilir ve işlem sırasını sürekli veya geçici olarak kapatabilir. Borsa yönetim kurulunca Şirket paylarının Borsa kotundan çıkarılması vb. başka bir tedbir uygulanması durumunda, İhraççı'nın paylarının alım satımının durdurulması pay fiyatını olumsuz etkileyebilir. Paylar için aktif veya sürdürülebilir bir alım satım piyasası oluşmayabilir ya da devam ettirilemeyebilir ya da payların el değiştirmesi kısıtlanabilir veya imkansız hale gelebilir. Şirket'in acz haline düşmesi durumunda Şirket'in ortaklarının elindeki paylar tamamen değer kaybedebilir.

• **Şirket ve/veya bağlı ortaklıkları, pay sahiplerine kâr payı ödememeye karar verebilir ya da gelecekte kâr payı dağıtamayabilir.**

Türkiye'de halka açık şirketlerin tabii oldukları mevzuata ve ayrıca şirket esas sözleşmesinde yer alan ve pay sahiplerinin kabul ettiği kâr payı dağıtım politikalarına uygun olarak kâr payı dağıtımları gerekmektedir.

Halka açık şirketler, pay sahiplerinin vereceği karara bağlı olarak nakit ve/veya bedelsiz pay olmak üzere kâr payı dağıtabilmekte veya dağıtılabılır kâr payını şirket bünyesinde bırakabilmektedir. Söz konusu dağıtılabılır kâr payının hesaplamasında kullanılan meblağlar ve formüller SPK tarafından değiştirilebilir.

Z GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Fizilirmak Mah. 1443. C.
No: 26 B/710 Çankaya, ANKARA
Çankaya V.D. 998 164 5111

54

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akademi, Ebulca, Mardin Cad. Park Aya Sitesi
1-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34315 İSTANBUL
Tel:0(212) 452 35 77 Fax: 0(212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 6359
Mersis No: 0-9220-0883-9900017

Şirket ve/veya diğer bağlı ortaklıkları ve iştirakleri tarafından Şirket'e ve/veya Şirket tarafından kendi pay sahiplerine yapılacak olan herhangi bir kâr payı ödemesinin tutarı ve şekli aşağıdakiler dahil ama bunlarla sınırlı olmamak üzere pek çok etkene bağlıdır:

- Yeterli seviyede kar elde edilmesi
- Dağıtılabılır kar ve yedeklerin durumu
- Şirket'in serbest nakit akışının müsait olması
- Şirket'in borçluluk düzeyi, mevcut yükümlülükleri
- Türkiye'de faaliyet gösteren diğer karşılaştırılabilir halka açık şirketlerin ödediği temettü tutarları
- Pay sahiplerin kâr payı hedefleri ve beklentileri
- Pandemi ve diğer doğal afetler sonucu düzenleyici otoriteler veya hükûmetlerin aldığı tedbirler
- Bankalarla imzalanmış genel kredi sözleşmeleri kapsamında bankalara verilen negatif taahhütler
- Yönetim kurulunun takdirine bağlı diğer etkenler
- Taraf olunan kredi sözleşmelerinin bir bölümünde kar dağıtımına ilişkin sınırlamalar veya ancak belirli şartların sağlanması halinde kar dağıtılabileceğine ilişkin düzenlemeler mevcuttur.

Şirket'in kâr dağıtım politikası uyarınca ilke olarak, ilgili düzenlemeler ve finansal imkânlar elverdiği sürece, piyasa beklentileri, Şirket'in uzun vadeli stratejisi, Şirket, iştirak ve bağlı ortaklıklarının sermaye gereksinimleri, yatırım ve finansman politikaları, kârlılık ve nakit durumu dikkate alınarak kâr dağıtımına karar verilir. Kâr payı, nakit veya kârın sermayeye eklenmesi suretiyle bedelsiz olarak ortaklara dağıtılabileceği gibi, belli oranda nakit belli oranda bedelsiz pay olarak da dağıtılabılır.

Şirket kârlılık düzeyinin yeterli seviyede olmasına rağmen ilgili şirketin yönetim kurulu, şirket menfaati açısından kârın başka amaçlar için kullanılmasının daha doğru olacağına kanaat getirebilir. Bu durumda Şirket'in bağlı ortaklıkları ve iştirakleri tarafından Şirket'e ve/veya Şirket tarafından kendi pay sahiplerine kâr payı ödenmeyebilir. Bunların sonucunda Şirket'in gelecekte kâr payı ödeme kabiliyeti değişkenlik gösterebilir.

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

Halka Arz Edilen Paylar'ın potansiyel yatırımcılarından her biri, kendi koşulları çerçevesinde bu yatırımın uygunluğunu tespit etmek zorundadır. Potansiyel yatırımcının 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 dâhil 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

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
ORTAKLIĞI A.Ş.
Kızırmamak Mah. 1443. Cad.
No:25 B/210 Çankaya/ANKARA
Çankaya V.D. 998 084 8662

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Etiler/Beşiktaş Mardin Cad. Park Maya Sitr
E-2A Blok Kat:1 Beşiktaş 34335/İSTANBUL
Tel: (0212) 350 35 77 Fax: 0(212) 350 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357226
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 9359
Mersis No: 0-9220-0863-6900017

- o Yatırımını veya geçerli risklere katlanma kabiliyetini etkileyebilecek ekonomik faktörler, faiz oranı faktörleri ve diğer faktörler hakkındaki muhtemel senaryoları (tek başına veya bir finansal danışmanın yardımıyla) değerlendirebilecek durumda olmadığı hallerde

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

Potansiyel yatırımcılar;

- a) Halka Arz Edilen Paylar'ın değişen koşullarda nasıl performans göstereceklerini,
- b) Bu durumun Halka Arz Edilen Paylar'ın değeri üzerindeki etkilerini ve
- c) Bu yatırımın potansiyel yatırımcının yatırım portföyünün tamamı üzerinde yaratacağı etkileri değerlendirmek için gerekli uzmanlığa (tek başına veya bir finansal danışmanın yardımıyla) sahip olmadıkça, Halka Arz Edilen Paylar'a yatırım yapmamalıdır. Yatırımcıların yatırım faaliyetleri geçerli yatırım kanunlarına ve düzenlemelerine ve/veya bazı makamların incelemelerine veya düzenlemelerine tabidir ve hukuk danışmanlarına veya uygun düzenleyici kurumlara danışmayan her yatırımcı için söz konusu yatırımın uygun olmama riski bulunmaktadır.

• **Sermayenin sulanma riski bulunmaktadır.**

İhraççı, paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, Şirket paylarını, dolaşımdaki pay miktarının artmasına (bedelli ve bedelsiz sermaye artırımları dahil) yol açacak şekilde satışa veya halka arzı konu etmeyeceğini, bu doğrultuda bir karar almayacağını ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunmayacağını ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapmayacağını taahhüt etmiştir. Diğer taraftan, söz konusu taahhüt süresi sona erdikten sonra bedelsiz sermaye artırımının yapılması durumunda, Şirket ortakları sermayedeki payı oranında bedelsiz pay alma hakkına sahip olacak ve sermaye artırım sürecinin tamamlanması sonrasında Şirket paylarının Borsa fiyatında bedelsiz sermaye artırımının sonucunu yansıtabilecek şekilde aşağı yönlü bir düzenleme yapılacaktır.

Ayrıca, Şirket yönetim kurulu, bedelli sermaye artırımının yapılmamasına ilişkin taahhüt süresi sona erdiğinde sermayeyi gerektiğinde bedelli olarak artırılabilir. Dolayısıyla, gelecekte yapılacak bedelli sermaye artırımlarında, yatırımcıların yeni pay alma haklarının tamamen ya da kısmen kısıtlanması veya bu hakların kullanılmaması durumunda, Şirket'in sermayesi artarken yatırımcıların sahip olduğu pay adedi artmayacağından yatırımcıların toplam sermaye oranı azalabilecektir.

5.4. Diğer riskler:

1. Depremler, diğer doğal afetler, savaş ve salgın hastalıklar gibi mücbir sebepler ve Türkiye'ye yakın coğrafyalarda yaşanan silahlı çatışma ve savaş gibi olumsuz durumlar genel olarak ülke ekonomisine zarar vererek Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

Türkiye coğrafi konumu gereği yüksek riskli bir deprem bölgesi olup, Türkiye nüfusunun büyük bir kısmı ve ekonomik kaynaklarının çoğu birinci derece deprem riski bölgelerinde yer almaktadır. Özellikle de Marmara Bölgesi'nde gelecekte gerçekleşebilecek şiddetli bir deprem, Türkiye'nin makroekonomisinde ciddi dalgalanmalara sebep olabilir. Benzer şekilde, heyelan, kasırga, fırtına, tsunami, yangın gibi diğer afetler ile olağanüstü olaylar da Şirket'in faaliyet gösterdiği yapılara zarar verebilir ve bu sebeple Şirket'in değer kaybı yaşamaması ve Şirket faaliyetlerinin olumsuz yönde etkilenmesi söz konusu olabilir.

ZORAYRIMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Kavutirmak Mah. 1443. Cad.
No:26 B/210 Çankaya/ANKARA
Ç.Tic. Sic. No: V.D. 1998/05446682

Ayrıca, Türkiye’de veya diğer ülkelerde yaşanan savaş, terör saldırıları veya diğer türden çatışmalara yönelik tehditler veya fiilen gerçekleşen saldırılar ve bunların makro-ekonomik etkileri, Şirket’in mali durumu ve faaliyetleri üzerinde olumsuz etki yaratabilir ve Şirket’in gelirlerinde azalmaya ve ülke ekonomisinde daralmaya sebep olabilir. Buna ek olarak, 2022 yılında başlayan Rusya-Ukrayna savaşı ve 2023 yılı içerisinde ortaya çıkan İsrail-Gazze olayları ve söz konusu olayların bölgede yarattığı belirsizlik ve beklentiler de makroekonomik seviyede finansal piyasalarda dalgalanmalara yol açmakta olup, bu tür belirsizlik ve dalgalanmalar, Şirket’in faaliyetlerini, faaliyet sonuçlarını, geleceğe yönelik beklentilerini veya finansal durumunu olumsuz yönde etkileyebilir.

2. Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş Finansal Tablolarda Yer Verilen Diğer Riskler

Kredi riski, likidite riski, faiz riski, yabancı para riski ve sermaye riskine ilişkin bilgi, özel bağımsız denetim raporunun 26 numaralı dipnotunda yer almaktadır.

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

Şirket’in ticaret unvanı “Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi”dir. İşletme adı bulunmamaktadır.

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

Ticaret siciline tescil edilen merkez adresi:	KIZILIRMAK MAHALLESİ 1443 CAD. NO: 25 B/210 ÇANKAYA/ANKARA
Bağlı bulunduğu ticaret sicil müdürlüğü:	ANKARA TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ
Ticaret sicil numarası:	404539

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

Şirket, gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm kapsamında Kurul’un 23.07.2024 tarih ve E-12233903-340.02-57343 sayılı yazısı ile bildirilen 13.08.2024 tarihinde yapılan ve 14.08.2024 tarihinde ticaret siciline tescil edilen Genel Kurul kararı ile Esas Sözleşme’sini değiştirerek Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi unvanı ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönmüştür. Şirket Esas Sözleşmesi’nin “Şirket’in Süresi” başlıklı 4’üncü maddesi uyarınca 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 fax numaraları:

Hukuki Statüsü:	Anonim Şirket
Tabi Olduğu Yasal Mevzuat:	Türkiye Cumhuriyeti Kanunları (aşağıda ayrıca açıklanmaktadır)
Kurulduğu Ülke:	Türkiye Cumhuriyeti
Merkez Adresi:	KIZILIRMAK MAHALLESİ 1443 CAD.

Z GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Kızılırmak Mah. 1-4/3. Cad.
No: 25 B/210 Çankaya/ANKARA
Tic. Sicil No: 404539
V.D. 038 884 5682

57

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebululaş Mardin Cad. Park Mah. Sitesi
F:210 Blok No: 8 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tic. Sicil No: 271336 Tic. Sicil No: 271336
Tic. Sicil No: 271336 Tis. Sicil No: 271336
www.vakifyatirim.com.tr
Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 4369
Nersis No: 0-9220-0883-5900017

	NO: 25 B/210 ÇANKAYA/ANKARA
İnternet Adresi:	www.zgyo.com.tr
Telefon Numarası:	0 312 286 58 82
Faks Numarası:	0 312 286 58 86

İhracının Tabi Olduğu Mevzuat

Şirket, Kurul'un 23/07/2024 tarih ve E-12233903-340.02-57343 sayılı yazısı ile bildirilen 11/07/2024 tarih ve 36/1006 sayılı Kurul kararını takiben, 13.08.2024 tarihinde tescil edilerek "Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" unvanını almış olup gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüş olduğundan SPK'n ve SPK'nın GYO'lara ilişkin esaslarını düzenlediği 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 değerlendirilmesine, varlıkların saklanması, imtiyazlı pay ihracına, ortaklarında ve yöneticilerinde aranacak niteliklere, kamuyu aydınlatma ve yatırımcıların bilgilendirilmesi yükümlülüklerine, kar dağıtımına, GYO statüsünden çıkarılmasına, tabi olacakları diğer yükümlülüklerine ve anonim ortaklıkların GYO'ya dönüşümüne ilişkin esasları düzenlemektedir. GYO Tebliği uyarınca GYO'ların yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar getirilmiş ve aynı zamanda yapamayacakları işler öngörülmüştür.

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

Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden üç ay içinde çıkarılmış sermayesinin asgari %25'ini temsil eden payların halka arzına ilişkin izahnamenin onaylanması talebiyle SPK'ya başvuruda bulunmaları gerekmektedir.

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.fikrasının (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.

Z GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Kızılkavak Mah. 1143. Cad.
No: 25 B/210 Çankaya/ANKARA
Çankaya V.N. 918/884 5682

58

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulucioğlu A.Ş. Cad. Park Sitesi
F/2/ Blok No: 8 Beşiktaş 34372 İSTANBUL
Tel: (0 212) 92 35 77 Fax: 0 (0 212) 952 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357 528
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 001 8369
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

GYO'ların portföylerine alınacak bina ve benzeri yapılar için yapı kullanma izninin alınması ve kat mülkiyetinin tesis edilmesi zorunlu tutulmuştur. İmar Kanunu'nun geçici 16.maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine 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 etme 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.fikrasının (r) bendi uyarınca GYO'ların mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması ya da tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması durumunda yapı kullanma izni alınması ve kat mülkiyetinin tesis edilmesi şartı aranmaz. Bu madde kapsamında, ilgili gayrimenkulün ortaklık portföyüne arsa olarak dahil edilebilmesi için iki şart mevcuttur: (i) ilk olarak söz konusu gayrimenkulün yukarıda sayılan nitelikleri haiz olduğunun bir gayrimenkul değerlendirme raporu ile tespit ettirilmesi ve (ii) varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurul'a beyan edilmesi gerekmektedir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Yatırımlarına Yönelik Sınırlamalar

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

- GYO'lar alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaat edebilir.
- GYO'ların portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur.
- GYO'ların portföylerinde ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.
- GYO'ların kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsa üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yoksa ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur.
- GYO'ların gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının 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

ORTAKLIK
Kısmi Sermaye Ortaklığı
No:25 E/210 Çarşı
Çarşıya V.D. 016

hazırlanan değerleme raporunda ulaşılan arsa değerinin %50'sini geçmemesi ve her halükarda üzerinde proje geliştirecek ipotekli arsalarda 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.
- 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 verebilirler.
- GYO'lar hiçbir şirkette 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 portföyüne alımı ve portföyden satımı sırasında varlık değerinin %3'ünü aşan komisyon ücreti ödeyemezler ve benzeri giderler yapamazlar.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının İştiraklerine İlişkin Esas

GYO Tebliği uyarınca, Şirket yalnızca:

İşletmecisi şirketlere,

Z GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Kızılcırmak Mah. 144B. Çiğ.
No:25/10/10 Çankaya/ANKARA
Çankaya V.D.993 004 5652

60

VAKİF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Ala Mah. Etiler/Beşiktaş Mardin Cad. Parkmaya Sitesi
Etiler/Beşiktaş/34398/İSTANBUL
Tel:0212) 352 35 77 Fax: 0212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil/No: 351228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 004 8359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

- 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 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 sermayesinde %100 oranını iştirak ettiği şirketler tarafından kullanılan tüm krediler için kendi portföyündeki malvarlıklarını üzerinde teminat tesis edebilir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklarının 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 oranında,

- gayrimenkullere,
- gayrimenkul projelerine,
- 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 sağlanmıyorsa 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 tasarrufta 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 tanımladığı üzere mevduat veya katılım fonu toplayamaz ve mevduat veya katılım fonu toplama sonucunu verecek iş ve işlemleri yapamaz.

Z GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş. 01
Nispetiye Mah. 1443 Cad.
No:25 E/210 Çankaya ANKARA
Çankaya V.D. 0312 084 5662

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.
Akat Mah. Etiler Marmara Cad. Park Maya Site
-2/A Blok Kat:8 Beşiktaş 34095 STANBUL
Tels: (0212) 352 35 77 Fax: (0212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 337228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 912 004 8369
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

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

Cevre Mevzuatı

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

Cevresel Etki Değerlendirmesi

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

- Çevresel etki değerlendirilmesi gerekli değildir kararı ilgili Yönetmelik EK-2'deki listede yer alan çevresel etkileri ön inceleme ve değerlendirmeye tabi projelerin çevresel etkilerinin incelenerek çevre üzerindeki muhtemel olumsuz etkilerinin, alınacak önlemler sonucu ilgili mevzuat ve bilimsel esaslara göre kabul edilebilir düzeylerde olduğunun belirlenmesi üzerine projenin gerçekleşmesinde çevre açısından sakınca görülmediğini belirten karardır. "ÇED Gerekli Değildir" kararı verilen proje için 5 yıl içinde mücbir sebep bulunmaksızın yatırıma başlanmaması durumunda "ÇED Gerekli Değildir" kararı geçersiz sayılır.
- Çevre Bakanlığı'nın bir projeye ilişkin "ÇED Gereklidir" kararı vermesi üzerine, anılan projeye ilişkin olarak ÇED raporu hazırlaması gerekmektedir. ÇED raporu, ÇED Yönetmeliği'nin ekindeki ilgili forma uygun olarak hazırlanarak, Çevre Bakanlığı tarafından kurulan ilgili komisyona sunulur.

Z GAYRİMENKUL YATIRIM
ŞİRKETİ A.Ş.
Kızırmak Mah. 1443. C/3
No: 25/210 Çankaya/ANKARA
Çankaya V.D. 998 083 590017

62

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER
A.Ş.
Akademi Mah. Ebulula Mardin Cad. Kat: 7
Etiler Blok No: 3 Beşiktaş/3435 İSTANBUL
Tic Sic No: 276000/00015777 Fax: (0212) 352 36
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8369
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

- Çevresel etki değerlendirilmesi olumlu kararı, ÇED Raporu hakkında ilgili komisyon tarafından yapılan değerlendirmeler dikkate alınarak, projenin çevre üzerindeki muhtemel olumsuz etkilerinin, alınacak önlemler sonucu ilgili mevzuat ve bilimsel esaslara göre kabul edilebilir düzeyde olduğunun belirlenmesi üzerine projenin gerçekleşmesinde çevre açısından sakınca görülmediğini belirten karardır. "ÇED Olumlu" kararı verilen proje için beş yıl içinde mücbir sebep bulunmaksızın yatırıma başlanması 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 genişletmesinin 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.

Cevre 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 yükümlülüklere 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 ve 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 altı ortama herhangi bir hava emisyonu ve atıksu deşarjı olmayan işletmeler yetkili mercie müracaat etmek zorundadır.

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 yükümlülükleri uymak zorundadır. Şirket en geç sigortalı çalıştırmayı başladığı tarihte işyeri

ZGAYR MENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Kurtuluş Mah. 1443 No
No:25/1/10 Çankaya/ANKARA
Çankaya V.D. 918 034 5842

Güvenlik Kurumu'na vermekle yükümlüdür. Şirket kuruluşunun ticaret sicili memurluklarına bildirilmesi halinde bu bildirim Sosyal Güvenlik Kurumu'na yapılmış sayılır ve ilgililere ayrıca işyeri bildirgesi düzenlenmez.

Şirket'e T.C. Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı tarafından 04.11.2024 tarihi itibarıyla anılan kurum nezdinde muaccel hale gelmiş bir borcun bulunmadığına dair 04.11.2024 tarihli e-Borcu Yoktur Belgesi verilmiştir.

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 ve 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 ve 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 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 değişikliklerinin firmanın haberder 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 faaliyetlerinin belirlenmesinde teknik destek verilmesi ve 15.05.2013 tarihli ve 28648 sayılı Resmî 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. Bu yükümlülüğü ihlal eden işverenler her ihlalin niteliği doğrultusunda değişiklik gösteren miktarda idari para cezalarına tabi tutulabilir. Bu kapsamda, iş güvenliği uzmanı veya işyeri hekimi görevlendirmeyen işverene her bir görevlendirmedeği kişi için 2024 yılı itibarıyla en az 61.602 TL ve aykırılığın devam ettiği her

ZGAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
ORTAKLIĞI A.Ş.
Kıymetçik Mah. 1443. Cad.
No:25 E/210 Çankaya/ANKARA
Çankaya V.D. 0312 317 5652

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebu İsa, Hürdîrîn Cad. Park Sitesi
F:2/A Blok No:10 Beşiktaş 34105 İSTANBUL
Tel:0 (312) 657 05 77 Fax: 0(212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 9850
Mersis No: 0-9220-0623-5900017

ay için aynı miktar para cezası uygulanır. İş güvenliği uzmanı veya işyeri hekimi görevlendirmeyen işverene ilişkin para cezaları yüzde elli oranında artırılarak uygulanır.

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 bürolarının yapı kullanma izni alınması gerekir.

GYO Tebliği 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.

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.

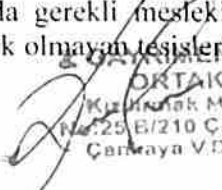
Bir inşaatın tamamlanmasının ve yapı kullanma izni şartlarının yerine getirilmesinin ardından kat mülkiyeti ilgili tapu siciline tescil ile tesis edilebilir. Tapu siciline tescil, mülk sahibinin yazılı talebi üzerine tapu sicil memurları tarafından re'sen yapılır. Kat mülkiyeti üniterler üzerinde kurulduğunda 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'uncu 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.

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 gerekmeyen, bununla birlikte müessesenin faaliyetlerinin gerektirdiği durumlarda izin verilmeden önce civarında ikamet edenlerin esenlik ve istirahati hususunda konumu, tesisatı ve vaziyeti itibarıyla bir zarar vermeyeceğine kanaat oluşması için inceleme yapılması gerekli 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


ORTAKLIĞI A.Ş.
Kızılkavak Mah. 1-43 ÇAD
No:25 E/210 Çankaya/ANKARA
Çankaya V.D. 088 304 5602

65


VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.
Ş. TİC. Sicil No: 27490
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Mh. 5. Kat
F:214 Blok No:18 Beşiktaş 34336 İSTANBUL
T:0212 352 35 77 Fax: 0(212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 35728
Bağcı Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0-9220-0883-5500017

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 m.6 uyarınca işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmadan açılan işyerleri yetkili idareler tarafından kapatılabilir ve faaliyetten menedilebilir.

6.1.5. İhraççı faaliyetlerinin gelişiminde önemli olaylar:

2017	Şirket, 16.02.2017 tarihinde Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde 404539 sicil numarası ile ZNE Yapı Proje Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("Şirket / ZNE Yapı") unvanıyla tescil edilerek kurulmuştur.
2018	Şirket, 05.03.2018 tarihli ve 9529 sayılı TTSG'de ilan olduğu üzere unvan değişikliğine giderek Z Grup Proje Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("Şirket / Z Grup") unvanını almıştır.
2024	Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23.07.2024 tarihli ve E-12233903-340.02-57343 sayılı iznini takiben gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşerek 14.08.2024 tarihli ve 11143 sayılı TTSG'nde ilan olduğu üzere "Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." unvanını almıştır.

6.1.6. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur.

6.2. Yatırımlar:

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

Z GYO gayrimenkul geliştirme sürecini 5 ana yatırım segmentinde sürdüren bir yatırım portföyü oluşturma vizyonu ile faaliyetlerini yürütmektedir. Bahse konu segmentler aşağıda belirtilmiştir.

- Konaklama Tesisleri Yatırımları
- Sağlık Tesisleri ve Sağlık Turizm Tesisi Yatırımları
- Lojistik ve Küçük Sanayi Tesisi Yatırımları
- A + müşteri segmentinin ihtiyaçlarını gözetken konut ve ticari ünite yatırımları
- Eğitim Tesisi Yatırımları

Halihazırda inşası tamamlanmış ve/veya devam eden 1 eğitim tesisi 1 sağlık turizmi tesisi ve 1 diplomatik site projesi bulunan firmanın 2 otel projesi projelendirme aşamasında 1 sanayi ticaret merkezi tesisi ise planlama aşamasında bulunmaktadır.

Tamamen yatırım amaçlı gayrimenkul üretimi ve bahse konu yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansmanı için stok gayrimenkul satışı şeklinde portföyünü yöneten firmanın halihazırda inşası devam eden Lagun Country Club ve Z Lagun Diplomatic Site projeleri 2025 yılı içinde faaliyetlerine başlayacaktır. Projelendirme aşamasında olan Z Center ve Z Forest projeleri ise

Z GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Kuzumcağ Mah. 1143. Cad.
No:25 E/210 Çankaya/ANKARA
Çankaya V.D. 0312 364 5362

VAHİF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Aka Mah. Etiler Mardin Cad. Park Mas. Sitesi
E-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34336 İSTANBUL
Tel:0(212)352 35 77 Fax: 0(212)352 36 20
www.vahifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

2025 yılı içerisinde yapım aşamasına geçecek ve 2027 yılında faaliyetlerine başlayacaklardır. Ovacık Sanayi Ticaret arsası ise planlama sürecindedir.

Z GYO mevcut durumdaki portföyü aşağıda sıralanmıştır.

- Z Lagun Diplomatik Site
- Lagun Country Club
- Z Forest Otel projesi
- Z Center Otel Residence Karma Kullanım Projesi
- Biffen Çukurambar Eğitim Tesisi
- Ovacık Sanayi ve Ticaret Merkezi Arazisi

ZGYO GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ	EKSPERTİZ RAPORU DEĞERİ (TL)	FİNANSAL TABLO SINIFLAMASI	EKSPERTİZ RAPORU TARİHİ VE NOSU
Z LAGUN DİPLOMATİK SİTE ARSASI - 1 (ANKARA/GÖLBAŞI)	488.940.000	YAG	30.09.2024 tarih ve SPK-149 nolu
Z LAGUN DİPLOMATİK SİTE ARSASI - 2 (ANKARA/GÖLBAŞI)	784.055.000	YAG	30.09.2024 tarih ve SPK-150 nolu
Z LAGUN DİPLOMATİK SİTE ARSASI - 3 (ANKARA/GÖLBAŞI)	59.586.090	YAG	30.09.2024 tarih ve SPK-145 nolu
Z CENTER ARSASI (ANKARA/ÇUKURAMBAR)	53.395.591	YAG	30.09.2024 tarih ve SPK-151 nolu
LAGUN COUNTRY CLUB TURİZM TESİSİ (ANKARA/KIZILCAHAMAM)	798.392.166	YAG	30.09.2024 tarih ve SPK-144 nolu
BİLFEN KOLEJİ EĞİTİM TESİSİ (ANKARA/ÇUKURAMBAR)	372.035.000	YAG	30.09.2024 tarih ve SPK-146 nolu
SANAYİ VE TİCARİ ARSA (ANKARA/KEÇİÖREN)	91.710.000	YAG	30.09.2024 tarih ve SPK-147 nolu

Z Lagun Diplomatik Site

Ankara ili Gölbaşı ilçesinde Bahçelievler Mahallesinde Konya yoluna yaklaşık 500 metre mesafede 250 dönümlük meyve bahçelerine komşu 127974 adayı oluşturan 1ve 3 nolu 2 ayrı parsel üzerine kurulu 25 adet villanın ve sosyal ticari tesislerin yer aldığı proje uluslararası diplomatik misyonların tüm ihtiyaçlarına cevap verecek şekilde tasarlanmıştır. Aynı adadaki 5 parsel de firmanın mülkiyetinde olup mimari projesi onaylanmış olup inşaat ruhsatına müteakiben 7 ilave villa inşaatı başlanacaktır.

Proje 127974 ada 1/3ve 5 parselde toplam 22058 metre arazi üzerinde konumlu olup 416 metre ve 479 metrekare aralığında değişen villalardan oluşmaktadır. Adadaki 2 ve 4 parseller ise yeşil alandır. Villaların kat irtifakları kurulmuş ve inşaat seviyesi 60.05% tamamlanmış durumdadır. İnşası devam eden villalar kira geliri ve değer artış kazancı için yatırım amaçlı gayrimenkul olarak şirket portföyünde yer almaktadır.

Z-Lagun Diplomatik Site, diplomatik misyonların ihtiyaçlarına yönelik özel bir yaşam alanı olarak tasarlanmıştır. Proje Ortadoğu Afrika Asya Balkan ve Güney Amerika ülkelerinden gelen diplomatik misyonların (Büyükelçilik ve Diplomatlar) temsilcilerine hizmet etmeyi hedeflemektedir. Sitedeki villaların Ankara'daki diplomatik misyon çalışanlarına kiralanması hedeflenmektedir.

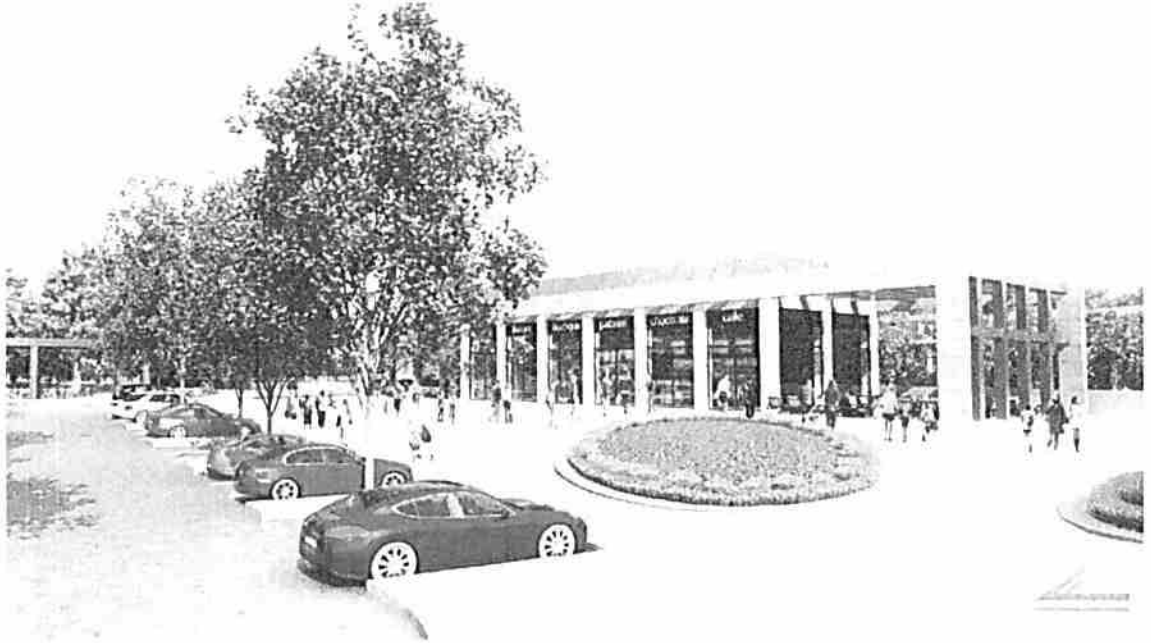
Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kızılkaya Mah. 1143. Cad.
No:25 06210 Çankaya/ANKARA
Çankaya V.D. 998 084 5862

67

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kat Mah. Ebu İsa Mardin Cad. Park Uçsuya Sitesi
F-2/A Blok Kat:18 Beşiktaş 34398 İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272352 35 77 Fax: 0212 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Sodasız Kurumlar V.D. 922 088 8359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

Başkent Değerleme firmasının 30/09/2024 tarih ve 2024/149 ve 2024/150 sayılı raporlarına istinaden proje kapsamındaki 127974 ada 1 ve 3 parselde kain 25 taşınmaz ve eklentilerinin değeri 1.355.685.000 TL olarak belirlenmiştir.

Başkent Değerleme firmasının 30/09/2024 tarih ve 2024/148 sayılı raporuna istinaden 127974 ada 5 parsel nolu arsanın ilgili firmanın hissesine düşen değeri 59.586.090 TL olarak belirlenmiştir.



**Z GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.**
Kıyıkırnak Mah. 114. Cad.
No:26 E/210 Çankaya/ANKARA
Çankaya V.D. 992 324 5652

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Ahi Evran Mah. Etiler Marmara Cad. Park Mh. Akmerkez Kat:5
F/10 Beşiktaş No:18 Beşiktaş 34398 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. 922 006 8359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017



Lagun Country Club

Ankara ili Kızılcahamam İlçesi Berçinyayalar Mahallesinde Ankara Bolu sınır noktesında E5 karayoluna cephe Akyarma mevkinde 108 ada 1 parsel Orman arazisine konumlanmış tabiat parkının içinde bulunan kırsal turizm tesisi 18 villa suit 12 normal oda ve sosyal donatılardan oluşmakta olup sağlık ve doğa turizmi faaliyetleri amacıyla inşa edilmektedir.

Firma lehine 49 yıllık üst kullanım hakkı bulunan arazi Uzun devreli gelişme planı ile konaklama tesis alanı olarak belirlenmiştir. İnşaat seviyesi %66 olan proje country club konseptinde yerli ve özellikle Türki Cumhuriyet vatandaşları olmak üzere yabancı turizmlere hizmet vermeyi hedeflemektedir.

Başkent Değerleme firmasının 30/09/2024 tarih ve 2024/144 sayılı raporuna istinaden projenin toplam değeri 798.392.000 TL olarak belirlenmiştir.

Z GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Kıdırınak Mah. 14. Cad.
No:26 E-210 Çankaya / ANKARA
Çankaya V.D.9970054 5662

69

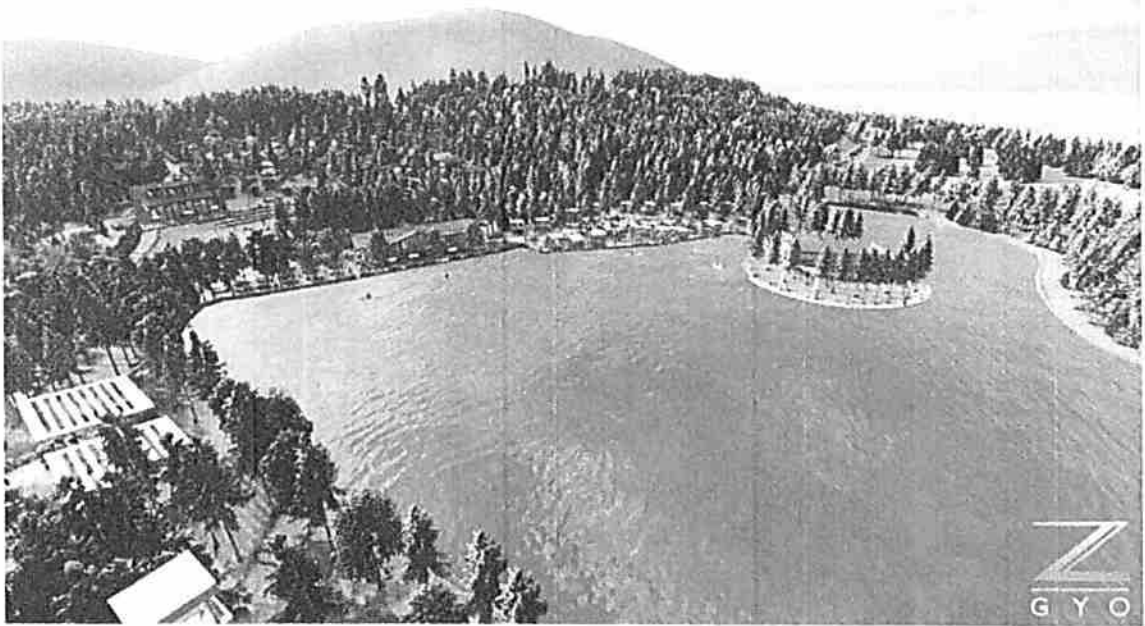
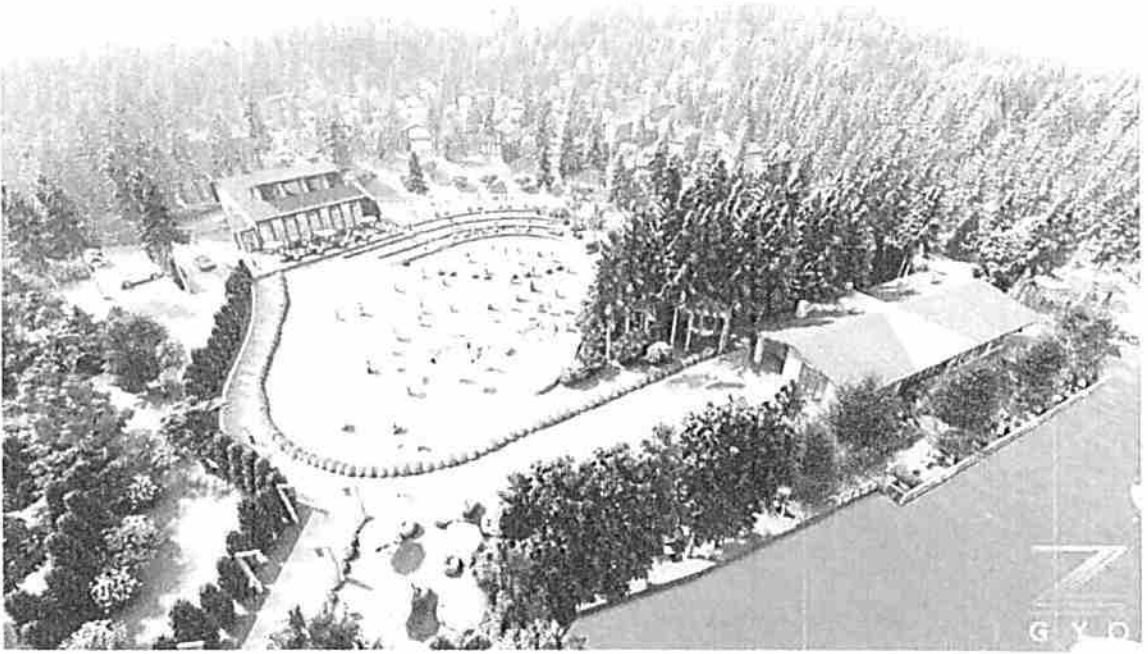
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Alaattin Mah. Ebulca Mardin Cad. Park Mıyca Si
F.2/1 Blok No:18 Beşiktaş 34395 İSTANBU
Tic. Sic. No: 275235 77 Fax: 0(212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 337228
Bağcı Kurumlar V.D. 922 008 8399
Mersis No: 0-9220-0833-5900017



**GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.**
Kıyamî Sok. Mah. 1-113 Cad.
No:25 E-210 Çankaya/ANKARA
Çankaya V.D. 0312/85 5062

70

VAHİF YATIRIM MENKUL DEĞERLER
Akademi Mah. Etiler/Beşiktaş Mardin Cad. Park Mh. Maya S
F/2/A Blok No:18 Beşiktaş 34331 İSTANBUL
Tel:0(212) 352 65 77 Fax: 0(212) 352 36 2
www.vahifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 397228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 822 008 8339
Mersis No: 0-9220-0883-9900017



Z Forest Health And Wellness Hotel

Ankara ili Kızılcahamam İlçesi Berçinyayalar Mahallesinde Ankara Bolu sınır noktesinde E5 karayoluna cephe Akyarma mevkinde 108 ada 1 parsel Orman arazisine konumlanmış tabiat parkının içinde sağlık turizm merkezi olarak planlanmaktadır.

250 yatak 35 kirevi kapasitesine sahip proje 5 yıldırlı otel olarak planlanmakta olup bahse konu otel içerisinde sağlık üniteleri klinik fizik tedavi merkezi ve spa/wellness merkezleri inşa edilecektir.

Z GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĐ A.Ş.
Kızılcahamam Mah. 4.3.3 Cad.
No:25 D/210 Çankaya ANKARA
Çankaya V.D. 657 084 5662

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Etiler Mardin Cad. Akatlar Sitesi
E-2 Blok No: 8 Beşiktaş 34399 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: 0-9220-0843-8900017

Projelendirme süreci devam etmesi sebebiyle değerlendirme yapılmamış olan proje inşaat ruhsatı alınması sonrasında firmanın portföyüne eklenecektir.

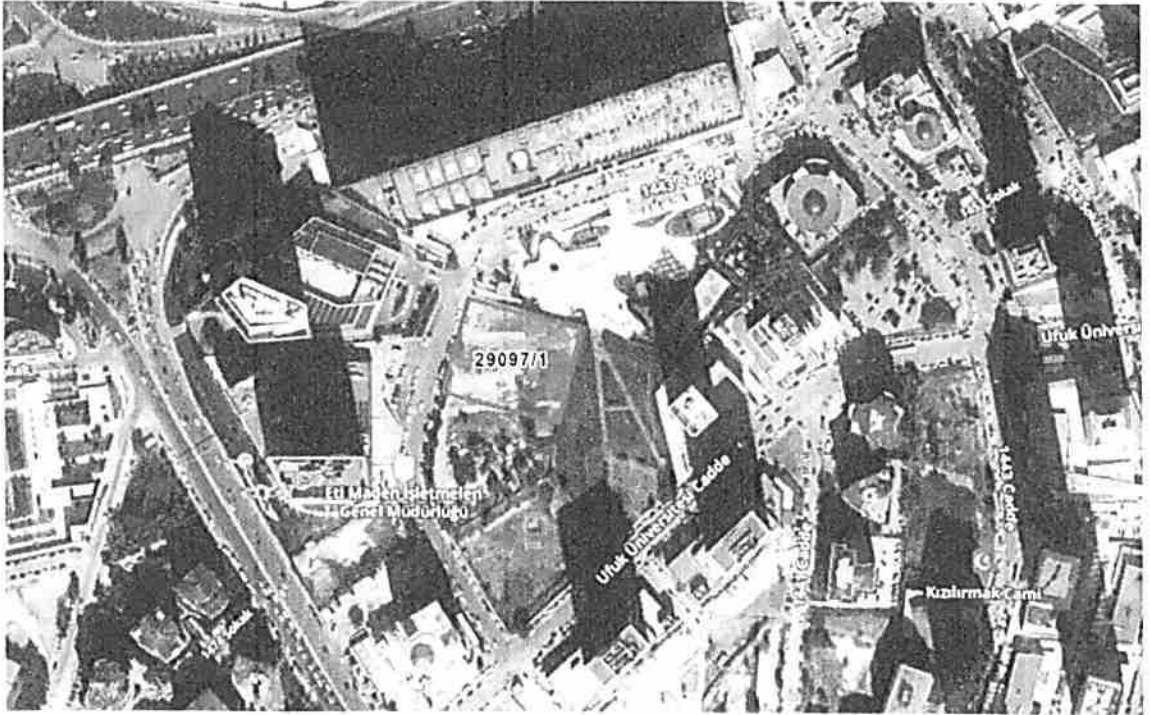
Z Center Otel ticaret Karma Kullanım Projesi

Firmanın (%9) arsa ortağı olduğu Ankara ili Çankaya ilçesi Çukurambar mahallesi 29097 ada 1 parselde 5046 metrekare arsa Ankara şehir merkezinde JW Marriot otel ve Etimaden Genel Müdürlüğünün karşısında metro istasyonunun hemen yan parselinde Kentsel Servis alanı olarak konumlanmıştır.

Firma diğer arsa ortakları ile %55 arsa sahipleri %45 firmanın sahipliğinde olacak paylaşım şeklinde kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalamış olup bahse konu sözleşmede proje kapsamında inşa edilecek otelin firmanın hissesinde kalacağı / diğer ticari ünitelerin ise şerefiye bedelinde paylaşılacağı belirlenmiştir.

Proje mimari onay sürecinde olup otel apart oteller ve ticari üniteler şeklinde planlanmıştır. Proje inşaat ruhsatı süreci tamamlanması ile birlikte firmanın yatırım amaçlı gayrimenkul portföyüne eklenecektir.

Başkent Değerleme firmasının 30/09/2024 tarih ve 2024/151 sayılı raporuna istinaden firmanın ilgili arsadaki hissesinin arsa değeri 53.395.590 TL olarak belirlenmiş kat karşılığı sözleşmedeki hak değeri hesaplanmamıştır.



Z GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Kurtuluş Mah. 1443. Cad.
No:25 E:210 Çankaya/ANKARA
Çankaya V.D. 0939 064 5652

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Etiler/Beşiktaş Mardin Cad. Beşiktaş Sitesi
Etiler Blok 1 Kat: Beşiktaş 34398 ANKARA
Tic. Sic. No: 273524/577 Fax: 0(212) 352 36 20
www.yakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017



[Handwritten Signature]
E GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Kızıltina Mah. 1-43 CAD.
No:23/1-210 Çankaya/ANKARA
Çankaya V.D. 0312 5562

[Handwritten Signature]
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Etiler Mardin Cad. Park 100/1 Sitesi
Etiler Blok No:18 Beşiktaş 34395 İSTANBUL
Tel: 0(212) 352 35 77 Fax: 0(212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357428
Sığaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017



Bilfen Çukurambar Eğitim Tesisi

Ankara ili Çankaya ilçesi Çukurambar Mahallesi 27506 ada 1 parselde 12.790 metrekare kapalı ve 2500 metrekare açık alana sahip tesis 2018 yılından bu yana Bilfen Çukurambar kampüsü olarak faaliyetlerini sürdürmektedir. Firma kira geliri elde ettiği taşınmazın %50 mülkiyetine sahiptir.

3500 metrekare arsa üzerine konumlu ve 72 derslik kapasitesine sahip eğitim tesisinde konferans salonları spor salonları buz pateni pisti atölyeler ve oyun alanları bulunmaktadır.

Başkent Değerleme firmasının 30/09/2024 tarih ve 2024/146 sayılı raporuna istinaden ilgili taşınmazın firmamızın hissesine düşen değeri 372.035.000 TL olarak belirlenmiştir.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
ORTAKLIĞI A.Ş.
Kızılköy Mah. 1743. Cad.
No:25 Etiler/210 Çankaya/ANKARA
Çankaya V.D. 0975034 5652

74

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Avat Mah. Etiler/210 Mardin Cad. Perpa Çukurambar Sitesi
F:200 Blok No:16 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel:0(212) 352 35 77 Fax: 0(212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Bağcı Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0-9220-0883-8900017



Z GAYRİ MENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Kurtuluş Mah. 1143 C/3d,
No:25 F/210 Çankaya/ANKARA
Çankaya V.D. No: 31/5222

75

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.
Akat Mah. Ebuğraza Mardin Cad. Park Kaya Site
F:2/A Blok No:8 Beşiktaş 34397 İSTANBUL
Tic. Sicil No: 272357 Fax: 0(212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 351228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017



Ovacık Sanayi ve Ticaret Merkezi Arazisi


Ankara ili Keçiören ilçesi Ovacık Mahallesi 90093 ada 1 parselde kayıtlı 19170 m² lik 2 emsal sanayi ve ticaret parselinin ¼ hissesi firma adına kayıtlıdır. Diğer ¾ hissenin sahipleri ise firma ortaklardan Fatma Eren'in aile üyeleridir.

Ankara çevre yolu üzerinde Alüminyumcular Sanayi sitesi yanında ve Forum Ovacık AVM karşısında bulunan parselin diğer cepheleri orman vasıflı arazidir. Ticaret merkezi formunda projelendirme çalışmaları devam eden arsanın geniş cephesi 35 metrelik bulvara cephe ve tekil ada formundadır.

Başkent Değerleme firmasının 30/09/2024 tarih ve 2024/147 sayılı raporuna istinaden ilgili taşınmazın firmanın hissesine düşen değeri 91.710.000 TL olarak belirlenmiştir.

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

İhraççı tarafından yapılmakta olan yatırımların niteliği, tamamlanma derecesi, coğrafi dağılımı ve Finansman şekli hakkında bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.


VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ORTAKLIĞI A.Ş.
Kazım Karabekir Mah. 144. Skd.
No:25 Kat:2/10 Çankaya/ANKARA
Çankaya V.D. 06560 5662


VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER
A.Ş. Akat Mah. Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Etiler Mah. Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
No:25 Kat:2/10 Çankaya/ANKARA
Çankaya V.D. 06560 5662
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 337228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8353
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

Yatırımlar	Coğrafi Konum	Tamamlanma Derecesi	Finansal Tablolarda Sınıflama	Finansman Şekli
Z Lagun Diplomatik Site Arsası - 1 (Ankara/Gölbaşı)	Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Bahçelievler Mah.	60,0%	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
Z Lagun Diplomatik Site Arsası - 2 (Ankara/Gölbaşı)	Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Bahçelievler Mah.	60,0%	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
Z Lagun Diplomatik Site Arsası - 3 (Ankara/Gölbaşı)	Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Bahçelievler Mah.	0,0%	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
Z Center Arsası (Ankara/Çukurambar)	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Karakusunlar Mah.	0,0%	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Şirket Özkaynakları
Lagun Country Club Turizm Tesisi (Ankara/Kızılcahamam)	Ankara İli, Kızılcahamam İlçesi, Berçin Yayalar Mah.	66,4%	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
Bilfen Koleji Eğitim Tesisi (Ankara/Çukurambar)	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Karakusunlar Mah.	100,0%	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Şirket Özkaynakları
Sanayi ve Ticari Arsa (Ankara/Keçiören)	Ankara İli, Keçiören İlçesi, Ovacık Mah.	0,0%	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Şirket Özkaynakları

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:

GYO'lar kurumlar vergisi mükellefi olup, kazançları kurumlar vergisine tabidir. KVK'nın 5/1 d-4 maddesi uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları (esas faaliyet konusu itibarıyla gayrimenkul, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla kurulanlar dışında kalanların kazançları hariç) kurumlar vergisinden müstesnadır.

KVK'nın 15/3'üncü maddesi hükmü uyarınca GYO'ların kazançlarından, dağıtılmı veya dağıtılmamış kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisi yapılır. Ancak Cumhurbaşkanı

Z GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Kızılcasabaz Mah. 1. Kat Kat. No: 125 E-210 Çankaya/ANKARA
Çankaya V.D. 0312 084 5062

77

YAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akatlar Mah. Etiler/Beşiktaş Mardin Cad. Etiler/Beşiktaş Sitesi
Etiler Blok No: 48 Beşiktaş 34398 İSTANBUL
Tel: 0(212) 352 35 77 Fax: 0(212) 352 36 20
www.yakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Bogaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8353
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

bu maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde 3'üncü 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 oranı %0 olarak belirlenmiştir.

32620 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 02.08.2024 tarihli Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile GYO'lar tarafından vergi istisnasından faydalanabilmesi 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 kar payı olarak dağıtılması gerekmektedir. Taşınmazlardan elde edilen kazanç olarak 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 kazançlar anlaşılmalıdır. Bahse konu gelirler dışındaki kazançların dağıtım zorunluluğu bulunmamaktadır. Kar dağıtım şartının sağlanmaması durumunda taşınmaz gelirleri dahil diğer tüm gelirler için istisnadan yararlanılamayacaktır. Bu süre içerisinde belirtilen orana kadar karın ortaklara dağıtılmaması durumunda, istisnadan faydalanılması nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilemeyen vergiler ziyaa uğramış sayılacaktır.

Damga Vergisi Kanunu'nun 9'uncu 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 itibariyle ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççı faaliyetleri hakkında bilgi:

Şirket, gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm kapsamında Kurul'un 23.07.2024 tarih ve E-12233903-340.02-57343 sayılı yazısı ile bildirilen 13.08.2024 tarihinde yapılan ve 14.08.2024 tarihinde ticaret siciline tescil edilen Genel Kurul kararı ile Esas Sözleşme'sini değiştirerek Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi unvanı ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür.

Esas Sözleşme'nin "Şirket'in Amacı ve Faaliyet Konusu" başlıklı 5. Maddesi uyarınca "Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, Sermaye Piyasası Kurulunca 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."

Şirket'in hasılatı 2021 yılında 10.719.494 TL, 2022 yılında 744.881 TL, 2023 yılında 1.956.389 TL seviyesinde gerçekleşmiştir. 2023 yılının ilk dokuz ayında 2.864.871 TL olan hasılat 2024 yılının ilk dokuz ayında 5.123.301 TL olarak gerçekleşmiştir.

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

Yoktur.

Z GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Kızılkaya Mah. 144. Cad.
No:25 E:210 Çankaya/ANKARA
Çankaya V.D. 065 064 5302

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.
Akat Mah. Etiler Cad. Park Mh. Site
E-2 Blok No: 8 Beşiktaş 34330 İSTANBUL
Tel: 0(212) 352 35 77 Fax: 0(212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 35 228
Boğazlıci Kurumlar V.D. 922 008 8398
Mersis No: 0-9220-0843-5900017

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

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

Global Makro Ekonomik Koşullar

Küresel ekonomide 2023 yılında ana gündem maddesi yüksek enflasyon ile mücadele olmuştur. Yüksek enflasyonla mücadele kapsamında başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere faizleri artırarak sıkı para politikaları uygulamaya almışlardır. Sıkı para politikalarının uygulamaya alınmasıyla beraber doğal sonuç olarak küresel ekonomik büyüme zayıflama görülmüştür. Enflasyonla mücadele koşulları beraberinde sıkı finansal koşullar ve düşük ticaret büyümesi getirmiştir. 2023 yılında doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Süregelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan çok olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olarak dikkat çekmektedir.

Mart 2022'de faiz artırımına başlayan Fed, bu tarihten itibaren toplam 525 baz puan artış yaparak politika faizini 2023 yılı temmuz ayı itibariyle %5,25-5,50 aralığına çekti ve 2023 boyunca sabit tutmuştur. Fed, Aralık 2023'ten itibaren enflasyonu, ekonomik aktivite ve işgücü piyasası verilerini takip edeceğini ve verilerde iyileşme kaydedilmesi halinde 2024 yılında sınırlı oran ve sayıda da olsa faiz indirimi olabileceğini belirtmiştir. Haziran 2024 tarihindeki açıklama ile bu oranı yine %5,50 oranı ile sabit tutmuştur. Temmuz 2024'te yayınlanan verilere göre; ABD tüketici fiyat endeksi yıllık bazda %3 artışla, bir önceki ayın %3,3'lük yıllık artış oranından daha düşük gerçekleşmiştir. Mayıs'tan Haziran'a kadar fiyatların %0,1 düştüğü ve Mayıs 2020'den bu yana aylık oranın anlamlı bir şekilde ilk kez gerilediği görülmüştür. Diğer yandan ABD üretici fiyatı endeksi ise yıllık bazda %2,6 artışla, bir önceki ayın %2,4'lük yıllık artış oranından daha yüksek gerçekleşmiştir. Fed'in yanı sıra Avrupa ve İngiltere merkez bankaları da enflasyonla mücadele etmek amacıyla politika faizlerini 2022 yılından başlayarak 2023 yılı boyunca yükseltmiştir. Haziran 2024'te Avrupa Merkez Bankası (ECB), enflasyon görünümüne, temel dinamiklerine ve para politikası aktarımının gücüne ilişkin bir değerlendirmeyi dayanak göstererek para politikası kısıtlamasının derecesini ılımlı hale getirmenin uygun olacağını belirtmiştir. Bu değerlendirmeyle ECB, Haziran 2024'te 25 baz puan faiz indirimi yaparak faiz oranını %4,25'e indirmiştir.

Amerikan merkez bankası Fed aldığı önlemler ile ABD'de enflasyonu kontrol etmeyi başarmıştır. Süreçte istihdam kaybının çok az olması, talebin dengeli seyretmesi durumu ortaya çıkmıştır. ABD'de ki bu durum büyüme kaybının az olduğu ekonomik bir yapıya evrilerek yumuşak iniş senaryosunu gündeme taşımıştır. Her ne kadar yılın son çeyreğinde faiz artışları giderek azalsa da başta Fed olmak üzere ECB ve BoE gibi merkez bankaları para politikalarını sıkı tutmaya devam edeceklerine dair mesajları piyasa ile paylaşmışlardır. Söz konusu sıkılaştırma adımlarının 2024 ve 2025 yıllarında kademeli olarak gevşemesi beklenmektedir.

Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözme uğraşı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. Ancak geliştirmekte olan ülkelere büyüme ve istihdam kaybı sorunları gelişmiş ülkelere göre biraz daha öne çıkmıştır. Para politikasındaki sıkılaştırmanın azalması ve gelişmiş ülke ekonomilerinin daraltıcı para politikalarına son vermeleri halinde Türkiye gibi

Z. GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Yıldırım Mah. 144 Cad.
No:25 B/210 Çankaya ANKARA
Çankaya V.D. 0312 364 5682

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.
Ş. TA. BİROL NO: 8 Beşiktaş 34130 İstanbul
F: (0212) 352 35 77 Fax: (0212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 287228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 004 8350
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

gelişmekte olan ülkelere olan sermaye akışı üzerindeki baskının azalacağını düşünüyoruz. Türkiye'nin bu ortamdan faydalanması için önemli olan bir gelişme de 2024 haziran ayında Mali Eylem Görev Gücü'nün (FATF) Türkiye'yi gri listeden çıkartması olmuştur.

2024 yılı itibarıyla enflasyonla mücadelede bölgesel enflasyonist baskılar olması karşın küresel ölçekte dezenflasyon süreci devam etmektedir. Küresel ölçekte dezenflasyon süreci devam ederken enflasyon birçok ülkede hedef oranlara yaklaşmayı sürdürmüştür. Son dönem verileri işgücü piyasalarında arz ve talep uyumunun arttığına ve hizmet sektöründeki fiyat katılıklarının zayıflamaya başladığına işaret etmektedir.

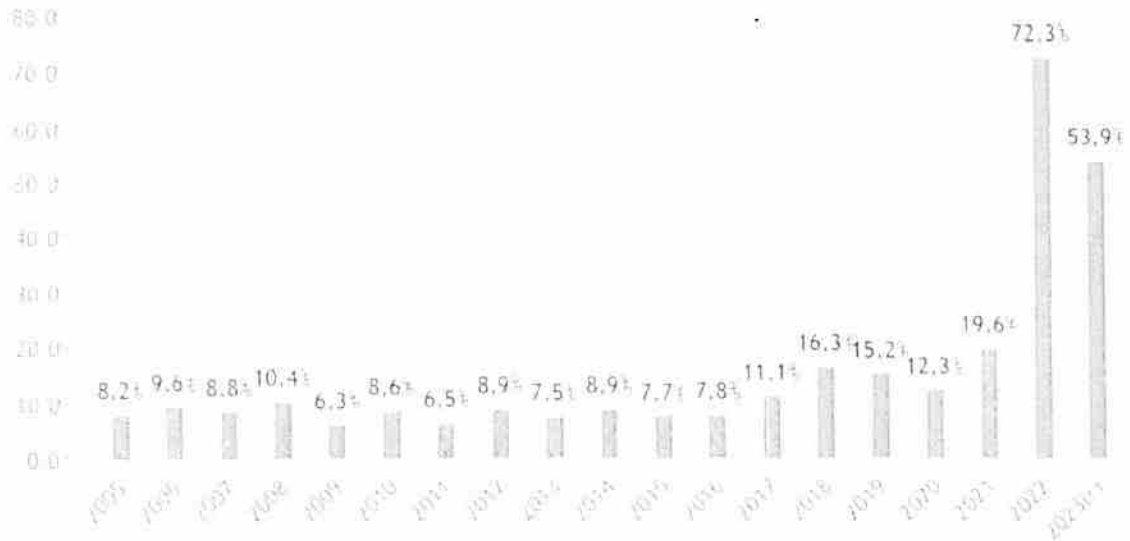
(Kaynak: Colliers - Gayrimenkul Piyasası Araştırma Raporu (2024 İlk Yarı))

Türkiye'de Makro Ekonomik Koşullar

Küresel bazda yaşanan enflasyonist süreç Türkiye'de de, enflasyonist baskıyı kontrol altına alma hedefini ön plana çıkarmıştır. 2023 yılı itibarıyla uygulanan sıkı para politikası ile enflasyonu kontrol altına almak öncelikli hedef olurken yaşanan jeopolitik belirsizlikler süreçte olumsuz bir faktör olarak ortaya çıkmıştır. Enflasyon, 2022 yılında başlayan döviz kurundaki ani yükseliş ve üretim maliyetlerinin artış sürecinden sonra 2023 yılı boyunca yüksek seyrederek yıl sonunda %64,8 olmuştur.

Türkiye'de on iki aylık ortalamalara göre hesaplanan TÜFE 2021, 2022 ve 2023 yıllarında sırasıyla %19,6, %72,3 ve %53,9 olarak gerçekleşmiş olup, 2005-2023 arası ortalama TÜFE %15,8 olmuştur.

TÜFE (12 aylık ort. göre değ.)



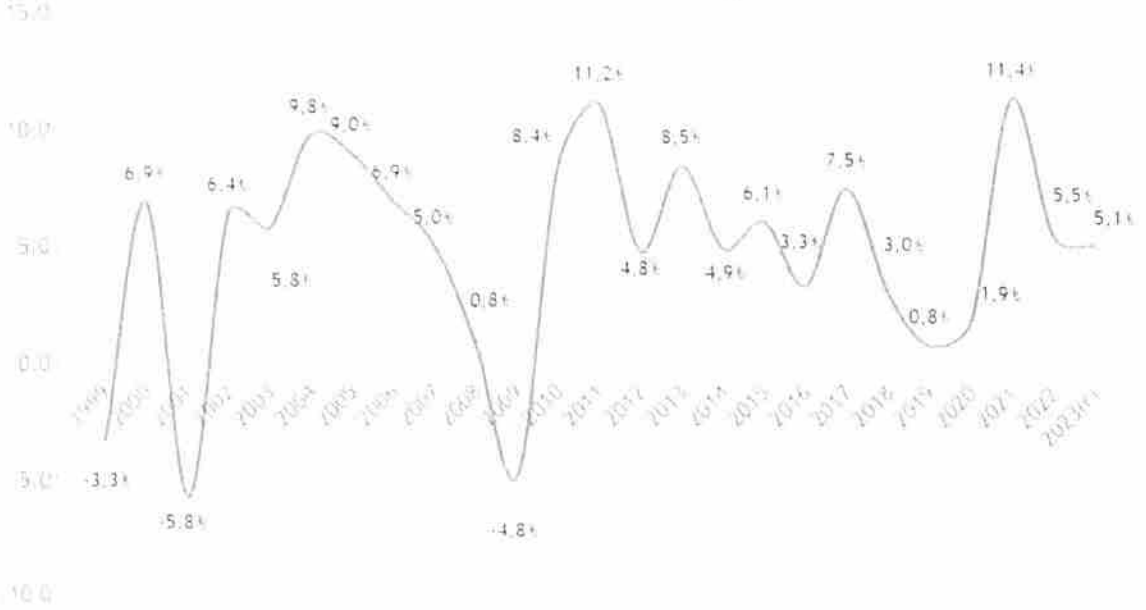
(Kaynak : TÜİK (Tüketici fiyat endeksi ve değişim oranları, On iki aylık ortalamalara göre değişim (%), 2005-2024))

Pandemi döneminden güçlü bir şekilde çıkan Türkiye ekonomisinin büyüme hızı, 2022 yılında girdiği yavaşlama trendinden sonra 2023 yılında yükselişe geçti ve Türkiye 2023 yılında %5,1 oranında büyümüştür. Türkiye Gayrisafi Yurt İçi Hasılatı büyümesi 2021, 2022 ve 2023 yıllarında sırasıyla %11,4, %5,5 ve %5,1 seviyelerinde gerçekleşmiştir. 1999-2023 dönemi için ortalama büyüme ise %4,8 olarak gerçekleşmiştir.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
ORTAKLIĞI A.Ş.
Nispetiye Mah. 1-43. Cad.
No:25 Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Çanakkale V.D. 999 004 5052

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34098 İSTANBUL
Tel:0(212) 352 55 77 Fax: 0(212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 351228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0-9220-0883-8900017

Türkiye GSYH (Yıllık değ.)



(Kaynak: TÜİK (Gayrisafi yurt içi hasıla, iktisadi faaliyet kollarına göre A10 düzeyinde zincirlenmiş hacim, endeks ve değişim oranları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024))

Gayrimenkul Sektörü

Türkiye ekonomisinin lokomotif sektörlerinden olan Gayrimenkul Sektörü alt sektörleri ile beraber istihdam ve büyümeye önemli katkılar sunmaktadır. Gayrimenkul sektörüne kurumsal sermaye girişi sağlamak ve nitelikli projeler oluşturmak amacıyla kurulan GYO'lar, sektörde, yaşanan likidite sorununa çözüm sunmakta ve yatırımcılara ait tasarrufları tek bir çatı altında toplayarak, büyük ölçekli projelerin sürdürülebilirliğine olanak tanımaktadır.

GYO temsilcileri fikir birliğinde bulunarak gayrimenkul sektörünü geliştirmek, tanıtım ve temsilini sağlamak, sektörde kalite, kontrol ve eğitim konularında standartları belirlemek ve korumak amacıyla 1999 yılında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Derneği'ni (GYODER) kurmuştur. "GYODER, gayrimenkul sektörünün gelişimi için çözümler üretmeyi ve kurumsallaşmayı hızlandırmayı hedeflemekte, planlı ve düzenli kentleşme sürecinde metropollerde yerel yönetimler ve ilgili kamu kurumlarıyla kent içi rehabilitasyon ve dönüşüm planlarına katkıda bulunmakta, sektörün standartlarını oluşturmak ve GYO piyasasının tanıtımı için toplantılar, seminerler, sempozyumlar düzenlemekte ve sektördeki iletişim ve bilgi alışverişinin artırılmasına katkı sağlamaktadır.

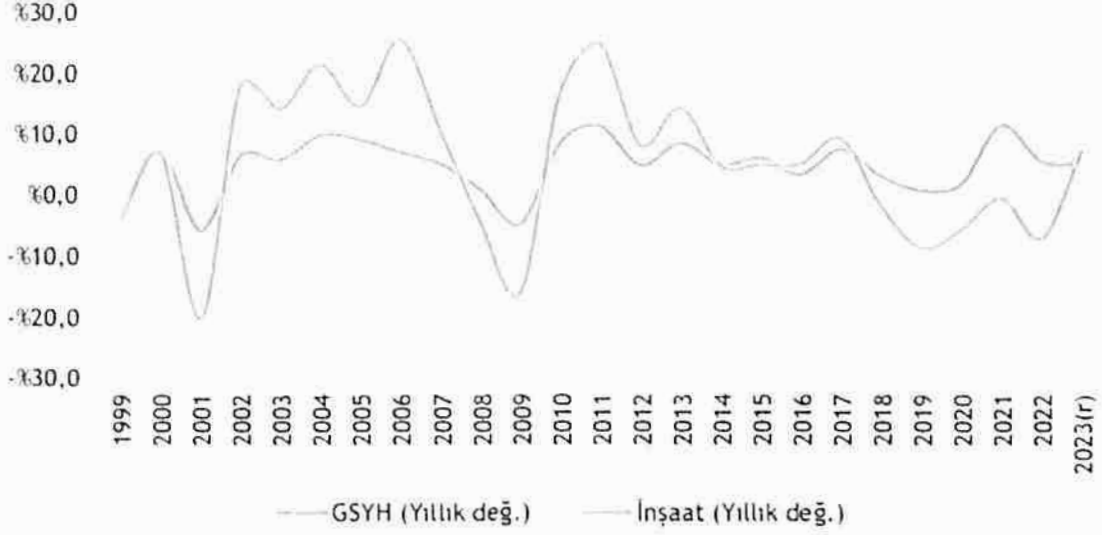
İnşaat Sektörü

Dünya çapında artan nüfus ve uluslararası rekabetin korunması ihtiyacı, inşaat sektörünün önemini büyük ölçüde artırmaktadır. Sektörel yatırımların hız kazanmasına rağmen, son yıllarda gözlenen inşaat malzeme fiyatlarındaki artış ve sektöre duyulan güvenin azalması, sektörel büyümenin beklenenden düşük kalmasına neden olmaktadır.

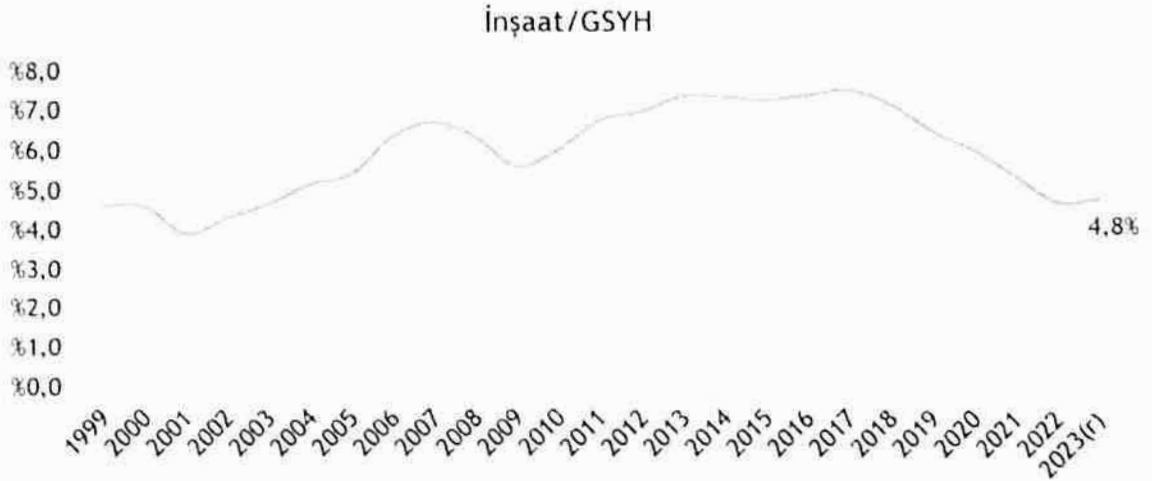
2024 yılının ikinci çeyreğinde sektörel büyüme, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,5 oranında bir artış göstermiştir. Dijitalleşme ihtiyacı, mevsimsel etkilerin artışı ve mevcut finansal paketlerin güçlendirilmesi, yılın üçüncü çeyreğinde sektörel verilerin artış ivmesi göstereceği beklentilerini artırmaktadır. (Kaynak: Entegre Proje Yönetim Türkiye İnşaat Sektörü 2. Çeyrek Raporu)

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
ORTAKLIĞI A.Ş.
Nispetiye Mah. 194. Cad. No: 25 Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Çankaya V.D. 198 084 5662

İktisadi faaliyet kollarına göre zincirlenmiş hacim yöntemiyle hesaplanan İnşaat Sektörü ile Türkiye GSYH büyümesini tarihsel olarak kıyasladığımızda 1999-2023 döneminde İnşaat Sektörünün ortalama büyümesi %5,5 seviyesinde gerçekleşirken Türkiye GSYH büyümesi ortalama %4,8 olmuştur.



İnşaat sektörünün Türkiye GSYH içindeki ağırlığı 1999-2023 döneminde ortalama %6,0 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2023 itibarıyla bu oran %4,8 olarak gerçekleşmiştir.

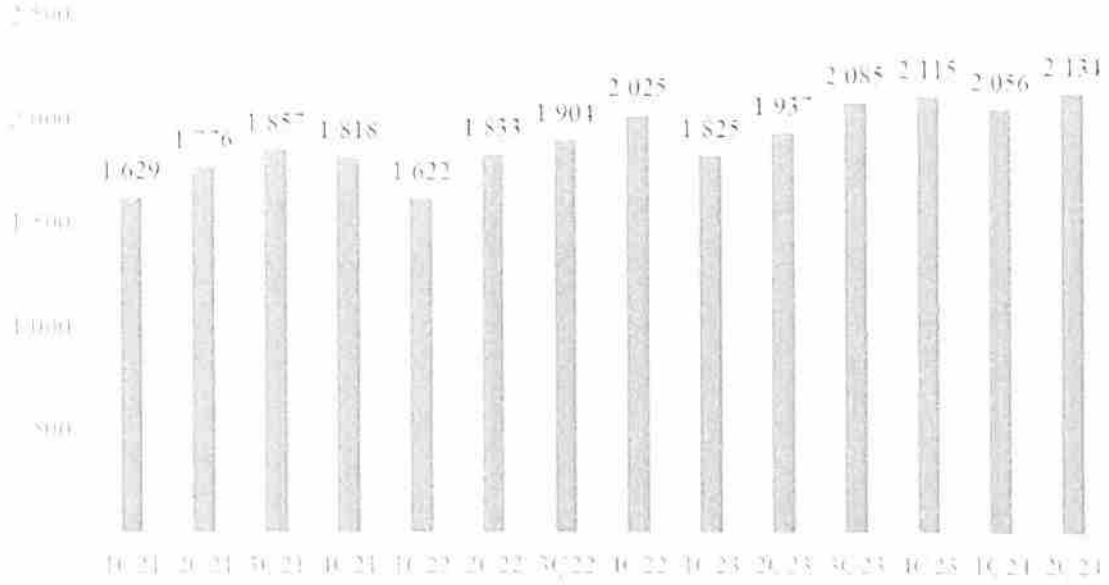


Yılın ikinci çeyreğinde, inşaat sektöründe istihdam edilen işçi sayısı yaklaşık 2,13 milyon seviyelerinde gerçekleşmiş olup, bir önceki çeyreğe göre %3,79, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre ise %10,17 oranında artış göstermiştir.

Z SAKAT MENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Kızılkaya Mah. 1963. Cad.
No:25 Kat:210 Çankaya/ANKARA
Çankaya V.D. 06101 5652

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Etiler/Beşiktaş/Mardin Cad. No:100 Kat:5
Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sicil No:16 Beşiktaş 34316
Tel:0(212) 352 15 77 Fax: 0(212) 352 15 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0-9220-AR23-5400017

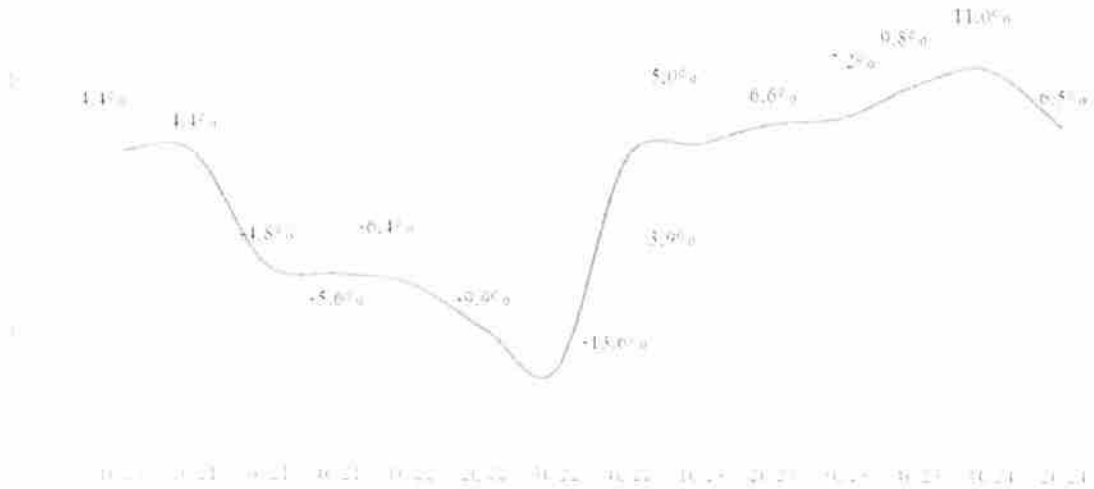
İnşaat Sektörü İstihdam Bilgileri (Bin Kişi)



(Kaynak: TÜİK, *İşgücü İstatistikleri*, 2. Çeyrek, <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Labour-Force-Statistics-Quarter-II-April-June-2024-53518>)

Aynı zamanda yılın ikinci çeyreğinde inşaat sektörü bir önceki yılın aynı dönemine göre zincirlenmiş hacim endeksi bazında %6,5'lik, 2023 yıl sonuna göre ise %10,8'lik büyüme göstermiştir. GSYİH ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,8 oranında artış göstermiş ve inşaat sektörü GSYİH'deki artışa önemli katkı sağlamıştır (Kaynak: TÜİK, *Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla*, 2. Çeyrek).

İnşaat Sektörü Büyümesi (Önceki Yılın Aynı Dönemine Göre)



(Kaynak: TÜİK, *Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla*, 2. Çeyrek,

<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Quarterly-Gross-Domestic-Product-2024-53518>)

VAKIF MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Büyükdere Mah. 1-115 Cad.
 No:25 B/10 Çankaya/ANKARA
 Çankaya Y.D. 0312 44 5662

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Akat Mah. Ebululhüddin Cad. Park Mh. Sitesi
 F-2 Blok No:16 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
 Tel: 0(212) 352 35 77 Fax: 0(212) 352 35 20
www.vakifyatirim.com.tr
 İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
 Sermaye Piyasası Kurumları V.D. 922 008 9359
 Mersis No: 0-9220-0003-9300017

Temmuz 2024

53754 - Ayrıt - A 3'ü 90'ektir - 201 - A 3'ü 80'entemyle - 200 Gayrisafi - 20 Yünlü - 20 - A 4'ü 80'ü - C 3'ü 17'ü, milyar - 201,58'ü 20 milyar'ü 20 olarak - 20 ger - C 3'ü 17'ekle - C 3'ü 91'ü)

Türkiye inşaat sektöründe faaliyet gösteren şirketlerin 2024 Ç1'de ortalama %59,4'ü faaliyetlerini kısıtlayan herhangi bir faktörün olmadığını açıklarken, faaliyetleri kısıtlayan temel unsurlardan finansman sorunları, ortalama %30,2'lik payıyla girişimleri sınırlandıran birincil faktör olarak belirlenmiştir. Daha sonrasında gelen talep yetersizliği 2024 Ç1'de %15,8'lik ortalama payla kısıtlayan faktörler de ki yerini korumuştur.

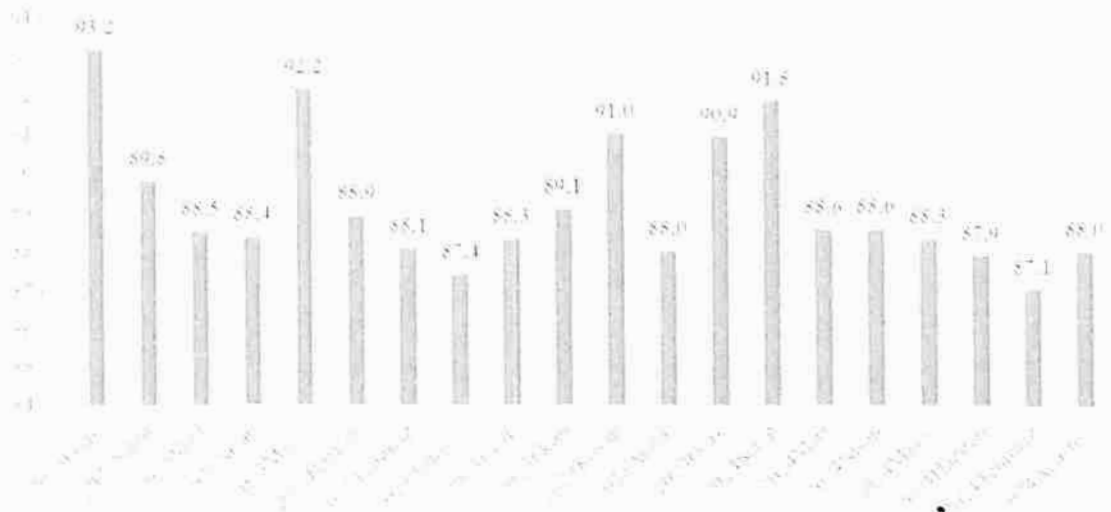
İnşaat Sektöründe Faaliyetleri Kısıtlayan Temel Faktörler

İnşaat Sektöründe Faaliyetleri Kısıtlayan Temel Faktörler



(Kaynak: <https://assets.kpmg.com/content/dam/kpmg/tr/pdf/2024/07/Gayrimenkul-Sektorel-Bakis-2024-1.-%C3%87eyrek.pdf>)

İnşaat Sektörü Güven Endeksi

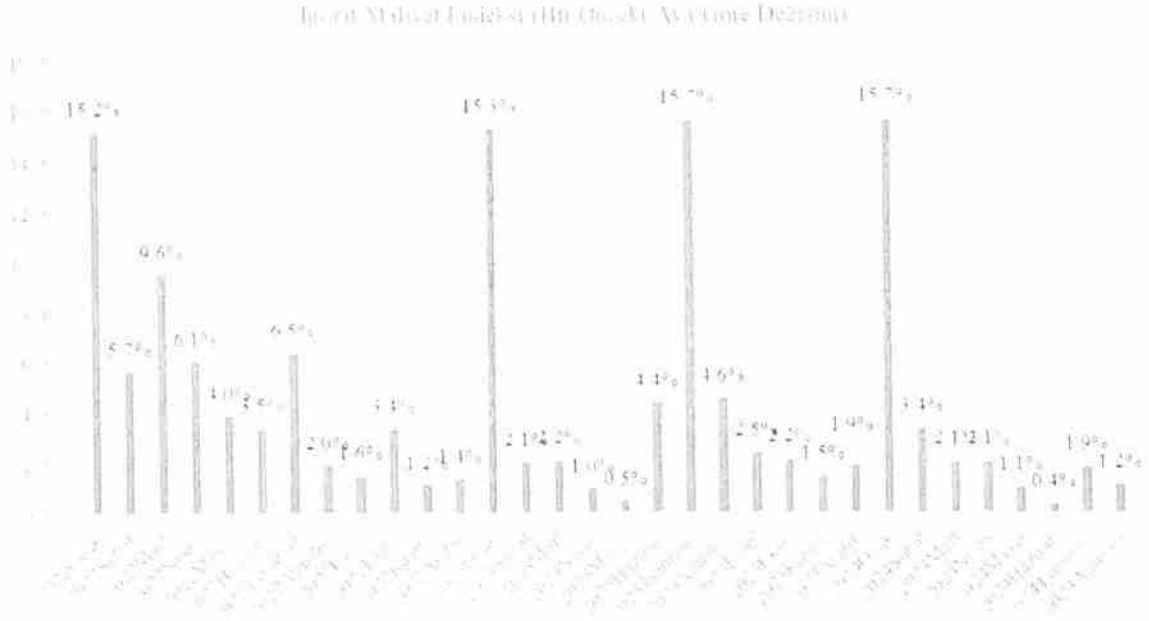


Z GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Kedircilik Mah. 15. Cad.
No:25 E-210 Çankaya / ANKARA
Çanakkale V.D. 192 84 5392

YAKİE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akatlar/ Etiler / Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F2/A Blok No:18 Beşiktaş 34339 / İSTANBUL
Tel: 0 (212) 352 35 77 Fax: 0 (212) 352 36 20
www.yakiefyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357028
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0-9220-0883-8900017

(Kaynak: TÜİK, Hizmet, Perakende Ticaret ve İnşaat Güven Endeksleri, <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Hizmet-Perakende-Ticaret-ve-Insaat-Guven-Endeksleri-Agustos-2024-53632>)

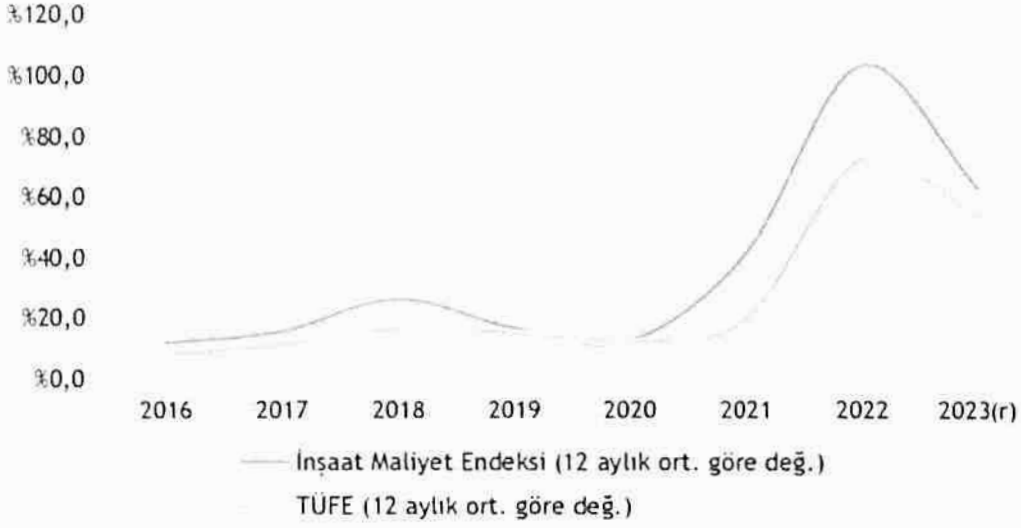
İnşaat maliyetleri sektörde kârlılığı ve gayrimenkullerin fiyatlarını etkileyen en önemli unsurlardan biridir. 2024 yılı Temmuz ayında inşaat maliyeti endeksindeki artış bir önceki aya göre %1,91, bir önceki yılın aynı ayına göre ise %46,35 seviyesindedir. Aşağıdaki tabloda inşaat maliyetindeki artış hızında 2022 yılına göre düşüş söz konusudur.



On iki aylık ortalamalara göre değişim ile hesaplanan İnşaat maliyet endeksi ve TÜFE ilişkisini incelediğimizde 2016-2020 döneminde inşaat maliyet endeksinin TÜFE'nin hafif üzerinde seyrettiği gözlemlenmektedir. 2021-2022 döneminde inşaat maliyet endeksi ile TÜFE arasındaki makas açılmış olup, inşaat maliyetlerindeki artış çok daha yüksek olmuştur. 2023 yılı itibarıyla inşaat maliyet endeksi ile TÜFE'nin tekrardan yakınsadığı görülmektedir.

Dönem	İnşaat Maliyet Endeksi (12 aylık ort. göre değ.)	TÜFE (12 aylık ort. göre değ.)
2016	11,9%	7,8%
2017	15,6%	11,1%
2018	26,3%	16,3%
2019	16,8%	15,2%
2020	12,5%	12,3%
2021	41,3%	19,6%
2022	103,3%	72,3%
2023(r)	63,0%	53,9%

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
ORTAKLIĞI A.Ş.
Nispetiye Mah. 1143 Çiğdem
No:25 Kat:210 Cankaya/ANKARA
Çanakkale V.D. 998 004 5262



(Kaynak: TÜİK, İnşaat Maliyet Endeksi, <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Construction-Cost-Index-July-2024-53666>)

Yapı ruhsatı ve yapı kullanım izinleri inşaat sektörü için önemli olan diğer unsurlardandır. Aşağıdaki tabloda belediyeler tarafından yapı ruhsatlarının bina sayısı, m² yüz ölçümü ve daire sayısı dönemler itibarıyla aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

Dönem	Bina Sayısı	Yüz ölçümü(m ²)	Daire Sayısı
2015	125.741	189.674.525	897.230
2016	134.099	206.971.538	1.006.650
2017	161.921	287.333.966	1.405.447
2018	104.509	149.438.529	669.165
2019	55.717	73.351.564	319.720
2020	96.169	112.621.366	555.132
2021	138.535	151.476.324	726.649
2022	127.880	146.157.001	699.960
2023	139.711	168.202.851	857.867

(Kaynak: TÜİK, Yapı İzin İstatistikleri 2. Çeyrek, <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Building-Permits-Quarter-II-April-June-2024-53751>)

2024 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın ikinci çeyreğine göre verilmiş olan yapı ruhsatları, bina sayısı bazında %22,7, m² yüz ölçümü bazında %30,9 ve daire sayısı bazında ise %28,9 düşüş göstermiştir. Yapı ruhsatı verilmiş olan yapıların toplam yüz ölçümü yaklaşık

ZORR MENKUL YATIRIM
ORNEK MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kırmızı Mah. 1143 Cad.
No:25 B:210 Çankaya/05 KARA
Çankaya V.D. 093 159 3862

86

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebul İsa Mardin Cad. Park City Sitesi
E-2 Blok Kat:18 Beşiktaş 34320 İSTANBUL
Tic.No:212 054 35 77 Fax: 012 21 352 36 20
www.yakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 351228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0-9220-0483-5900017

27,1 milyon m² olup, bunun 14,6 milyon m²'si konut, 6,9 milyon m²'si konut dışı yapılar ve 5,6 milyon m²'si de ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Belediyeler tarafından 2024 yılı ikinci çeyreğinde yapı ruhsatı verilmiş olan yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüz ölçüm payına 18,0 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip olurken, bunu 2,2 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izlemektedir.

Belediyeler tarafından verilmiş olan yapı kullanım izin belgelerinin bina sayısı, m² yüz ölçümü ve daire sayısı dönemler itibarıyla aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

Dönem	Bina Sayısı	Yüz ölçümü(m ²)	Daire Sayısı
2015	110.204	143.105.650	732.948
2016	111.383	151.305.780	754.174
2017	118.802	163.356.035	833.517
2018	127.117	174.607.255	894.240
2019	93.880	150.092.669	738.816
2020	77.847	122.182.967	599.999
2021	92.111	127.679.222	626.685
2022	99.188	129.042.839	642.394
2023	86.818	107.747.109	535.115

(Kaynak: TÜİK, *Yapı İzin İstatistikleri* 2. Çeyrek, <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Building-Permits-Quarter-II:-April-June,-2024-53751>)

2024 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın ikinci çeyreğine göre verilmiş olan yapı kullanma izin belgeleri, bina sayısı bazında %14,7, m² yüz ölçümü bazında %14,7 ve daire sayısı bazında da %23,5 azalış göstermiştir.

Belediyeler tarafından 2024 yılı ikinci çeyreğinde yapı kullanma izni verilmiş olan yapıların toplam yüz ölçümü yaklaşık 18,1 milyon m² olup, bunun 9,3 milyon m²'si konut, 5,2 milyon m²'si konut dışı ve 3,6 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Belediyeler tarafından 2024 yılı ikinci çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüz ölçüm payına 11,6 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip olurken, bunu 1,8 milyon m² ile kamu, eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları izlemektedir.

Konut Sektörü

2023 yılında artan maliyetler ve arz sıkıntısı nedeniyle yükselen konut fiyatları, 2022 yılında olduğu gibi, konut satış sayısının bir önceki yıla göre düşmesine sebep olmuştur. 2023 yılında, konut satışlarında Türkiye genelinde %17,5 İstanbul'da ise %23,5'lik bir düşüş yaşanmıştır. 2024 yılının ilk çeyreğinde Türkiye genelinde konut satışları 279,6 bin adet düzeyinde düşüş trendini sürdürmüştür. Konut satışı sayısı konut fiyatlarındaki ani yükseliş, konut kredisi faiz oranlarındaki artış, krediye erişim zorluğunun devam etmesi ve ipotekli konut satışlarındaki azalışla 2023 yılının aynı dönemine göre %1,3 gerileme kaydetmiştir. 2024 yılının ilk çeyreğinde İstanbul 48,8 bin adet ile Türkiye genelinde en çok konut satışı yapılan şehir olmuştur. 2024 ilk yarısına baktığımızda ise konut satışlarında Türkiye genelinde %3,7, İstanbul'da ise %3,6'lık bir düşüş gözlemlenmektedir.

Konut satışlarındaki bu düşüşün, döviz kurlarının Türk Lirası karşısında agresif değer kazanması, konut kredisi faiz oranlarının hızla artmasının ipotekli konut satışlarına olumsuz etkisi, bankaların kredi veriminde daha tutucu bir tavır sergilemesi ve arsa fiyatları ile

ORTAÇIK A.Ş.
Kırsal Mah. 143 Cad.
No:26 E/210 Çankaya/ANKARA
Çankaya V.D. 0312 387 3502

inşaat maliyetlerindeki yükselmenin talepte daralmaya neden olmasından kaynaklandığı gözlemlenmektedir. Ayrıca mevduat faizi getirilerinin geçmişe oranla yüksek seyretmesi yatırımcıların güvenli alanda kalarak konut yatırımı yerine mevduata yönelmesine sebep olmaktadır.

2024 yılının ilk yarısında konut satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,7 oranında azalış kaydetmiş olup, yaklaşık 545.074 adet olarak gerçekleşmiştir. Yabancılarla yapılan satışlar 2024 yılının ilk yarısında 10.548 olurken, yabancılarla satışların toplam satıştaki payı %1,94 olarak gerçekleşmiştir.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmede ise ipotekli satışlarda bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %57,7 oranında düşüş kaydederek, 51.415 adet olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki payı 2024 yılının ilk yarısında %9,43 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki gerilemenin ana unsuru konut kredisindeki yükselen faiz oranlarıdır (Kaynak: Cushman & Wakefield Türkiye Gayrimenkul Pazarı Görünümü İlk Yarı 2024 Raporu, <https://cw-tr.com/tr/haber-detay/1787/turkiye-gayrimenkul-pazarı-gorunumu-ilk-yari-2024>).

Tablo 1: Konut Fiyat Endeksleri (2023=100)

	TÜRKİYE	İSTANBUL	İZMİR	ANTALYA
Konut Fiyat Endeksi	141,3	130,4	144,0	138,8
Yıllık Değişim	%38,7	%26,8	%39,4	%37,0
Aylık Değişim	%0,9	%0,2	%0,6	%0,2

(Kaynak: TCMB, Konut Fiyat Endeksi, <https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/8bbac42a-c854-4c58-8b0c-e7e55e355e2d/KFE.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-8bbac42a-c854-4c58-8b0c-e7e55e355e2d-p5p7h->)

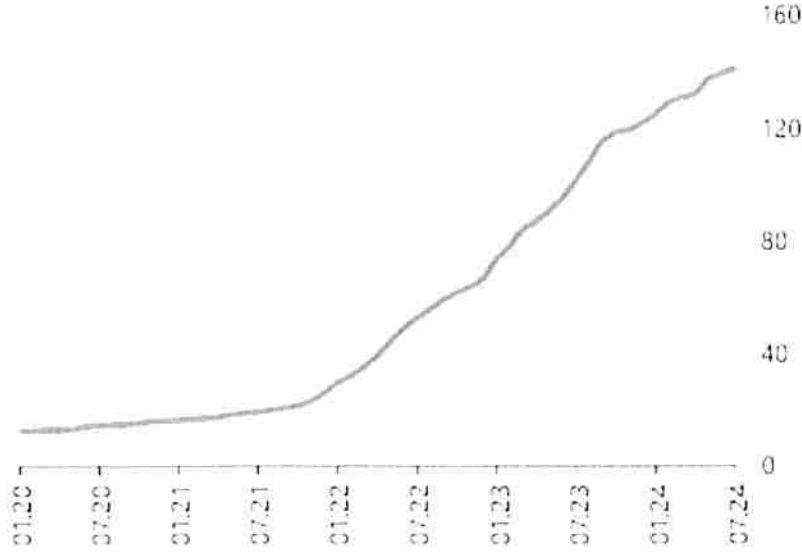
(Kaynak: Colliers Türkiye – Gayrimenkul Piyasası Araştırma Raporu 2024 İlk Yarı)

Konut Fiyat Endeksi (2023=100), 2024 yılı Temmuz ayında bir önceki aya göre %0,9 oranında artış göstererek 141,3 olarak gerçekleşmiş olup, bir önceki yılın aynı aya göre nominal olarak %38,7 artış göstermiştir.

ZORRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Akademi Mah. 3441. Cad.
N:25 B:210 Çankaya/ANKARA
Çankaya V.D. 958 001 3042

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akademi Mah. Etiler Marmara Mardin Cad. Park Çarşı Sitesi
E-2 Blok Kat:18 Beşiktaş 34309 İSTANBUL
Tel:0(212)352 35 77 Fax: 0(212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 377224
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0-9220-0883-5909017

Grafik 1: Konut Fiyat Endeksi (Seviye, 2023 = 100)



(Kaynak: TCMB, Konut Fiyat Endeksi, <https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/8bbac42a-c854-4c58-8b0c-e55c35ec2d4d/KFE.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-8bbac42a-c854-4c58-8b0c-e55c35ec2d4d-p5p7h->)

(Kaynak: TCMB, Konut Fiyat Endeksi, <https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/8bbac42a-c854-4c58-8b0c-e55c35ec2d4d/KFE.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-8bbac42a-c854-4c58-8b0c-e55c35ec2d4d-p5p7h->)

2024 yılı ikinci çeyrekte toplamda yaklaşık 20,7 milyar TL tutarında konut kredisi kullanılmış olup, bir önceki çeyreğe göre %14,1, bir önceki yıla göre ise %66,9 oranında azalış göstermiştir. (Kaynak: Türkiye Bankalar Birliği, <https://www.tbh.org.tr/tr/bankacilik/banka-ve-sektor-bilgileri/istatistikleri/raporlar/59>)

Perakende Piyasası

2023 yılı, Türkiye'deki alışveriş merkezleri için toparlanma dönemi olmuştur. Pandemi kısıtlamalarının tamamen kaldırılması, tüketici güveninin artması ve enflasyonun yükselişi alışveriş merkezlerine olan ilgiyi artırmış; ziyaretçi sayıları ve ciro düzeyleri bir önceki yıla göre önemli ölçüde artış göstermişti. Türkiye genelinde 2023 yıl sonu itibarıyla aktif faaliyet gösteren AVM sayısı 446 olarak kaydedilirken toplam kiralanabilir alan ("TKA") ~14.010 bin m²'ye ulaşmıştır. 2025 sonuna kadar inşaatı bitmesi planlanan 27 AVM ile birlikte toplam sayının 457'ye erişmesi ve bu AVM'lerin ~%30'unun İstanbul'da olması öngörülmektedir. Perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 164 m² olarak kaydedilmiştir.

2024 yılında alışveriş merkezlerinin ciro ve ziyaretçi sayılarındaki büyüme ivmesi biraz yavaşlamış olsa da artış eğilimi devam etti. Bu durum sektörün hala güçlü olduğunu ve istikrarlı bir büyüme trendine sahip olduğunu göstermektedir. 2023 yılında başlayan ve 2024 yılının ilk yarısında da devam eden yerli tüketicilerin enflasyondan korunmak için ihtiyaç alışverişlerini öne çekmesi, sektöre olan talebi canlı tuttu ve olumlu bir etki yaratmıştır. Türkiye genelinde 2023 yıl sonu itibarıyla aktif faaliyet gösteren AVM sayısı 446 olarak kaydedilirken toplam kiralanabilir alan ("TKA") ~14.010 bin m²'ye ulaşmıştır. 2025 sonuna kadar inşaatı bitmesi planlanan 27 AVM ile birlikte toplam sayının 457'ye erişmesi ve bu AVM'lerin ~%30'unun İstanbul'da olması öngörülmektedir. Perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 164 m² olarak kaydedilmiştir.

ZGAYRİMENKULYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
ORTAKLIĞI
Nispetiye Mah. Etiler Kat: 11/3
No: 22/1710 Çankaya/ANKARA
Çankaya V.D. 393 843 501

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad. Mah. Etiler Kat: 11/3
No: 22/1710 Çankaya/ANKARA
Tic. Sic. No: 2723523577 Fax: 0312) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 27221
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

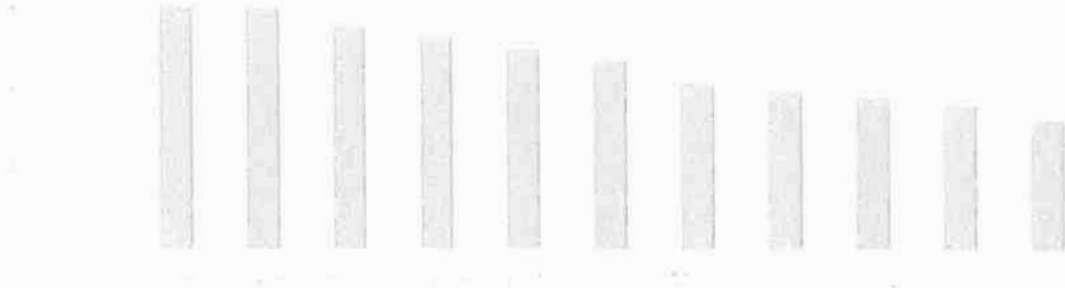
Türkiye Geneline AVM İstatistikleri

	Aktif	İnşaat Halinde	Toplam
AVM Sayısı	446	11	457
Toplam Kiralanabilir Alan, bin metrekare	14.010	373	14.383

Kaynak: Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcılar Derneği

Covid-19 salgının etkisiyle alışveriş merkezlerinin ziyaretçi sayılarında ve ciro endekslerinde görülen düşüşler, 2022 yılından itibaren yerini güçlü bir toparlanmaya bırakmıştır. 2024 yılının ilk yarısında ise toparlanma devam etmiş ve ciro endeksi nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %76 artış göstermiştir. Artan ziyaret sayılarının etkisinin yanında, ciro endeksindeki bu artışın temel sebebinin enflasyon olduğu gözlemlenmektedir. 2024 yılının ilk yarısında ziyaret sayısı endeksinde toparlanma sürerken, endeks pandemi öncesi döneme yaklaşıma devam etmektedir. Alışveriş Merkezi Ziyaret Sayısı Endeksi, 2024 yılının nisan ayında ise bir önceki yılın aynı ayına göre %1 oranında yükselerek pandemi öncesi seviyesine oldukça yaklaşmış ve 98 seviyesinde gerçekleşmiştir. E-ticarete yönelim, alışveriş merkezlerindeki ziyaret sayılarının beklenenden daha yavaş toparlanmasında önemli rol oynamaktadır.

1000 Kişiye Düşen Alışveriş Merkezi Alanı (m²/1000kişi)



(Kaynak: Colliers Türkiye – Gayrimenkul Piyasası Araştırma Raporu 2024 İlk Yarı)

Ofis ve Ticari Gayrimenkul Sektörü

2024 yılı ikinci çeyrek itibarıyla, İstanbul genelinde toplam kiralama işlemi yaklaşık 138,6 bin m² olarak gerçekleşmiştir. Toplam kiralama işlemlerinin %65,5'i yılın ilk çeyreğinde gerçekleşmiş olup, %34,5'i de yılın ikinci yarısında gerçekleşmiştir. Aynı zamanda bu çeyrekte boşluk oranı ise %10,30 olarak gerçekleşmiştir.

2024'ün ilk yarısı, 2023 yılının ortasından itibaren uygulanan sıkı para politikasının ve mali disiplin adımlarının etkisi altında geçmiştir. Bu dönemde enflasyonun Mayıs ayında zirveye ulaşip Haziran ayında düşüşe geçmesiyle seçim sonrası atılan adımlarla enflasyon ve döviz kurunda istikrarın artacağı beklentileri güçlenmiştir. 2024 yılının ikinci çeyreğinde birincil ofis kiralari 42 ABD\$ olarak kaydedilirken geçen yılın aynı çeyreğine kıyasla dolar bazında %13,5 oranında artış göstermiştir. Aynı zamanda ₺ bazında ise %77,3 artışla 1.357 ₺'ye ulaşmış ve Haziran ayı enflasyonu olan %71,60'ın üzerinde bir yükseliş göstermiştir. Son sekiz yılın en yüksek seviyesine yükselen birincil ofis kiralari en son 2016 yılında bu seviyede kaydedilmiştir. (Kaynak: Cushman & Wakefield Türkiye Gayrimenkul Pazarı Görünümü İlk

Z GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Azizlik Mah. 1/43 Cad.
No:20 E:210 Çankaya/ANKARA
Cankaya V.D. 083 352 8352

90

AKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
3.kat Mar. Etiler/Beşiktaş Mardin Cad. Park 101.7 Sitesi
E:210 Blok:10/18 Beşiktaş 34338 - İSTANBUL
Tel: 0212 352 35 77 Fax: 0212 352 83 20
www.akifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 35728
Egemen Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

Yarı 2024 Raporu, <https://cw-tr.com/tr/haber-detay/1787/turkiye-gayrimenkul-pazari-gorunumu-ilk-yari-2024>).

2024 yılının ilk çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 7,14 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Birinci çeyrekte toplamda 94,471 m² işlem gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre bakıldığında %173 oranında ciddi bir yükseliş meydana gelmiştir. Bununla birlikte, birinci çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları metrekare bazında %60, adet bazında %61 oranında yeni kiralama anlaşmalarından oluşmuştur. Önceki yıla göre yeni kiralama anlaşmalarında metrekare bazında %94 oranında artış kaydedilmiştir. Genişleme işlemlerinde ise ciddi bir artış görülmüştür. Geçtiğimiz yılın aynı döneminde genişleme işlemleri gerçekleşen kiralama anlaşmalarının %13'ünü oluştururken bu çeyrekte %38'i genişleme işlemlerinden oluşmaktadır. Birinci çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %37'si MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %205 oranında artış kaydedilmiştir. İşlemlerin %34'ü Anadolu yakasında gerçekleşip geçen yıla kıyasla hem metrekare hem de işlem sayısı bazında artarken, %28 ile MİA dışında Avrupa yakasında 2023 yılının ilk çeyreğine göre işlem bazında azalma yaşanmasına rağmen metrekare bazında iki katından fazla yükselmiştir.

Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi'nde İstanbul, m² başına satış bedeli 53.483 TL olarak gerçekleşmiş ve Türkiye'de en pahalı il olmuştur. Ardından m² başına satış bedeli 44.390 TL ile Antalya öne çıkmaktadır. Ankara'da ise m² başına satış bedeli 34.179 TL olarak gerçekleşmiştir. (Kaynak: GYODER, Gösterge-Türkiye Gayrimenkul Sektörü 1. Çeyrek Raporu)

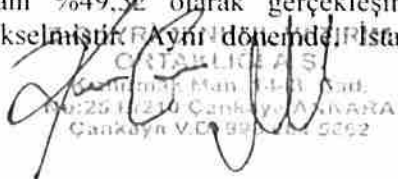
Ankara'da ise 2024 yılı ikinci çeyrek itibarıyla, birincil ofis kiralaları m² başına ortalama 581 TL'den, ABD Doları bazında ise 18 ABD Doları olarak gerçekleşmiş olup, 1 yıl içerisindeki büyüme ise %38,5 olarak gerçekleşmiştir. (Kaynak: Cushman & Wakefield Türkiye Gayrimenkul Pazarı Görünümü İlk Yarı 2024 Raporu, <https://cw-tr.com/tr/haber-detay/1787/turkiye-gayrimenkul-pazari-gorunumu-ilk-yari-2024>)

TCMB'nin yayınlamış olduğu Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi'nde (2023=100), Türkiye genelinde 2024 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %64,7 artışla 148,4 seviyesinde gerçekleşmiş olup, İstanbul'da bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %51,5 artış ile 137,6 ve Ankara'da ise %72,1 artış ile 157,5 olarak gerçekleşmiştir. (Kaynak: TCMB, Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi, <https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/1d317a23-f499-461e-8963-bf954ff20a41/1611e-Rapor.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-1d317a23-f499-461e-8963-bf954ff20a41-oE1dkj2U>)

(Kaynak: Colliers Türkiye – Gayrimenkul Piyasası Araştırma Raporu 2024 İlk Yarı)

Otel Piyasası

Covid-19 salgını sonrası 2022 ve 2023 yıllarında turizm sektöründeki olumlu gelişmeler 2024 yılının ilk 5 ayında da devam etmiştir. Son yıllarda eğitim ve sağlık alanlarında yaşanan gelişmeler dolayısıyla eğitim ve sağlık odaklı turizm ziyaretçilerinde önemli ölçüde artış yaşanmıştır. Yaşanan bu artış dolayısıyla turizm istatistikleri, bu sektörler göz önünde bulundurularak TÜİK tarafından tekrar gözden geçirilip, 2022 yılında yapılan revizyon kapsamında eğitim ve sağlık turizmi için gelen ziyaretçiler istatistiklere eklenerek geçmiş turizm verileri güncellenmiştir. 2023 yıl sonu itibarıyla otel doluluk oranları bir önceki yıla göre Türkiye genelinde düşüş göstermiştir. 2023 yıl sonunda Türkiye genelinde otel doluluk oranı %50,08 olarak gerçekleşmiştir. 2023 yılı ilk beş ayında ise Türkiye geneli otel doluluk oranı %49,52 olarak gerçekleşirken bu oran 2024 yılının aynı döneminde %54,70'e yükselmiştir. Aynı dönemde İstanbul'da otel doluluk oranları:


ORTA AKI EMLAK VE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Cankaya Mah. 1-1-1 Kat,
No:25 Etiler Çankaya/ANKARA
Cankaya V.C.99 Kat: 5092


ORTA AKI EMLAK VE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
İzka Mah. İbnelüca Mardin Cad. Park Mah. Sitesi
F2/1 Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2723577 Fax: 0(212) 322 66 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 657028
30 Haziran Kurumlar V.D. 922 008 1359
Mersis No: 0-3220-0883-5900017

Antalya'daki otel doluluk oranları ise 7,1 puan artarak %71,07 olarak gerçekleşmiştir. Ek olarak, 2024 Ç1'de, %45 ile İstanbul'da bulunan konaklama tesislerindeki doluluk 2023 Ç4'te 50,7% oranı baz alındığında düşme eğiliminde olsa da bir önceki yılın birinci çeyreğine göre artış göstermiştir. Antalya Bölgesi'nde yabancı turistlerin de yoğun ilgisi ile 2023 Ç4'te doluluk oranı %47'ye ulaşmış fakat 2024 Ç1'de ~ %33 seviyesine inerek azalış göstermiştir.

2021 yılı temmuz ayı itibariyle "Belediye Belgeli" konaklama tesislerinin de "İşletme Belgeli Tesisler" altında kaydedilmeye başlanmasıyla faaliyet halindeki turizm tesisi ve oda sayılarında önemli bir artış olmuştur. 2024 yılının ilk 5 ayı itibariyle Türkiye'deki Kültür ve Turizm Bakanlığı İşletme Belgeli tesislerde toplam 847.585 oda mevcuttur. Yakın gelecekte bu arza eklenmesi beklenen Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım Belgesi'ne sahip 737 tesis ve 76.468 oda yer almaktadır.

Pandeminin etkisinin ortadan kalkmasıyla birlikte 2022 yılında artışa geçen gelen ziyaretçi sayısı, 2023 yılında da bu olumlu etkiyi sürdürmüştür. Türkiye'ye gelen turist sayısı 2023 yıl sonu itibariyle 2022 yılına göre %10 artış göstererek son 5 yılın en yüksek seviyesine ulaşmıştır. 2024 yılı ilk beş ayı itibariyle yabancı ziyaretçi sayısı 2023 yılının aynı dönemine göre %12 artarak pandemi öncesi seviyesini de aşmıştır. 2023 yılının ilk on bir ayında yabancı turistlerin en çok ziyaret ettiği iller ise sırasıyla İstanbul ve Antalya olmuştur. 2024 yılının ilk çeyreğinde turizm gelirleri 2023 yılının aynı dönemine göre %5 oranında artış göstermiştir. Aynı dönemde turizm gelirlerinin Türkiye GSYH içindeki payı ise bir önceki dönemle aynı seviyesini koruyarak %14 olarak gerçekleşmiştir.

TÜRKİYE'YE GELEN YABANCI ZİYARETÇİLERİN YILLARA VE AYLARA GÖRE DAĞILIMI

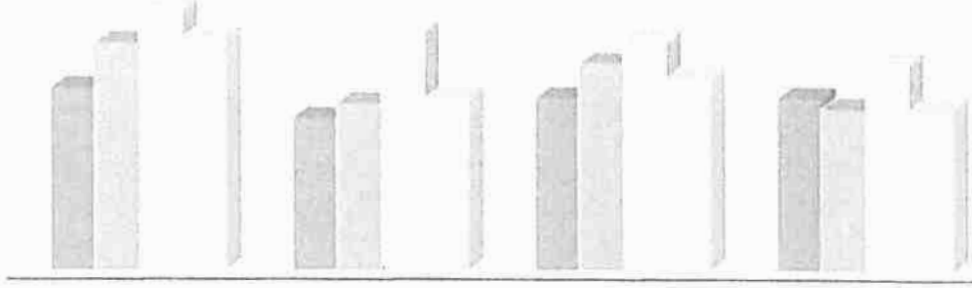
AYLAR	YILLAR			% DEĞİŞİM ORANI	
	2022	2023	2024	2023/2022	2024/2023
OCAK	1.281.666	2.005.967	2.047.027	56,5	2,0
ŞUBAT	1.541.393	1.870.414	2.294.579	21,3	22,7
MART	2.079.565	2.335.728	2.701.244	12,3	15,6
NİSAN	2.574.423	3.321.824	3.611.244	29,0	8,7
MAYIS	3.873.212	4.500.242	5.130.119	16,2	14,0
HAZİRAN	5.014.821	5.584.021	5.860.446	11,4	5,0
TEMMUZ	6.664.970	7.148.044	7.333.812	7,2	2,6
AĞUSTOS	6.304.770	6.660.700	6.825.403	5,6	2,5
EYLÜL	5.475.453	5.786.027	6.054.431	5,7	4,6
EKİM	4.803.198	4.987.112		3,8	
KASIM	2.551.483	2.525.345		-1,0	
ARALIK	2.399.441	2.483.756		3,5	
TOPLAM	44.564.395	49.209.180		10,42	

ZARF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
ORTAKLIĞI
Nispetiye Mah. 143-144 Cad.
No:25 Kat:20 Çankaya/ANKARA
Çankaya V.D.990 004 5002

ZARF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akademi Etiler Mardin Cad. Parklife Ya Sitesi
F2 Kat: Etiler Mah. Beşiktaş 34395 SİTANBUL
Tel: 0(212) 352 35 77 Fax: 0(212) 352 36 20
www.zarfyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 351226
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8389
Mersis No: 0-9220-0483-8900017

Doluluk Oranları

İşletme ve Basit Belgeli Konaklama Tesisleri %



Oteller

20.735

↑2,3%



Yataklar

874.585

↑1,0%



Odalar

1.806.277

↑1,0%

STR Global'in açık olan 4 ve 5 yıldızlı oteller ve lüks otelleri baz alarak yaptığı analizlere göre 2023 yılının Ocak-Aralık döneminde Türkiye otellerinin ortalama doluluk oranı geçen yılın aynı dönemine göre 13,6 puan azalarak %53,1 olarak gerçekleşmiştir. Pandemi etkilerinin ortadan kalkmaya başladığı 2022 yılında oda başı gelir verisi hızlı bir şekilde toparlanarak €78,5 olarak gerçekleşti. 2023 yılında ise oda başı gelir verisi (RevPAR) bir önceki yıla göre %30 gibi ciddi bir oranda azalarak €55,1 oldu. Bu veri, pandemi öncesindeki yıl olan 2019'un aynı dönemine kıyasla %7 oranında bir artışı ifade ediyor.

Konum	2021			2022			2023		
	Türkiye	İstanbul	Antalya	Türkiye	İstanbul	Antalya	Türkiye	İstanbul	Antalya
Doluluk	52,0%	54,7%	52,2%	66,7%	74,7%	62,3%	53,1%	60,2%	57,1%
Ortalama Oda Fiyatı	€ 82,05	€ 91,80	€ 119,65	€ 17,62	€ 144,14	144,14	€ 103,82	€ 124,01	€ 83,85
Revpar	€ 42,68	€ 50,20	€ 61,30	€ 78,46	€ 102,26	€ 89,78	€ 55,14	€ 74,71	€ 47,89

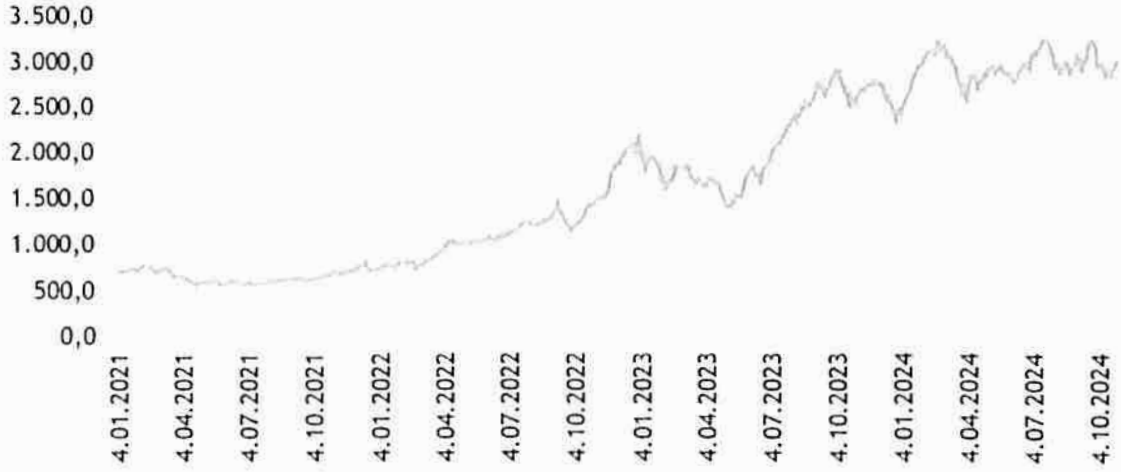
ZGAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Kıvanç Mah. 3-11 Cad.
No:25 Kat:10 Çarşıyolu ANKARA
Çankaya V.D. 06100 T.C. 292

ARIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad. Mah. Ebu İsa / Hürdîn Cad. Park Mh. Site 5
F:2/A Blok No:1 Beşiktaş 34099 İSTANBUL
Tel: 0(212) 352 35 77 Fax: 0(212) 352 36 20
www.vakyyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 337228
Bogaziçi Kurumlar V.D. 922 008 838
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

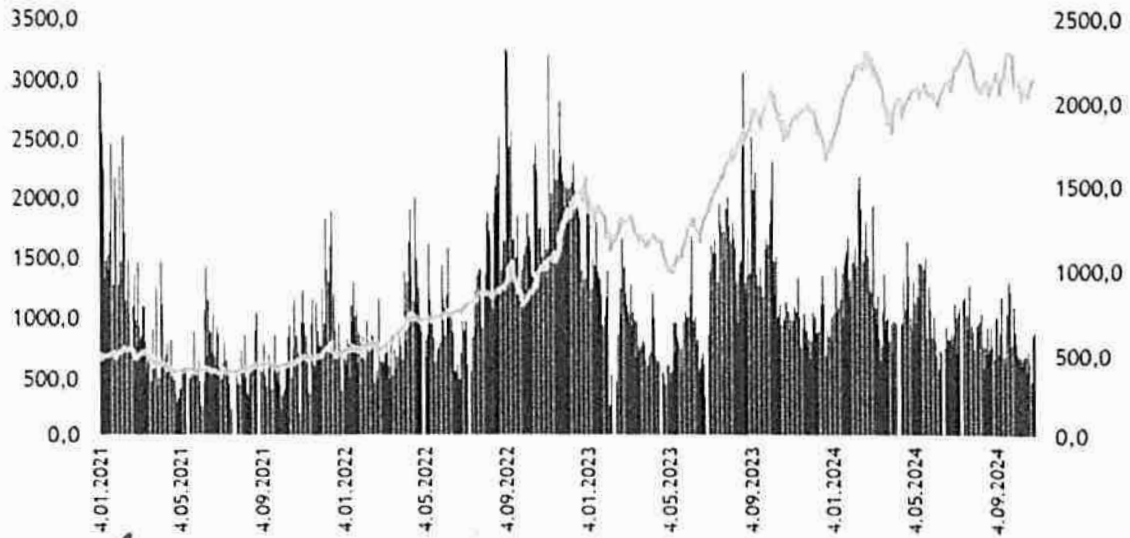
2023 yılında İstanbul otellerinin doluluk oranlarındaki düşüş, Antalya otellerine göre daha fazla olmuştur. 2023 yılında İstanbul otelleri ortalama doluluk oranı bir önceki döneme göre 14.5 puan azalışla %60,2'ye düşerken, Antalya otellerindeki azalış 5,2 puan ile %57,1 olarak gerçekleşmiştir. 2023 yılında bir önceki yıla göre, Türkiye genelinde genel olarak oda gelirleri bir önceki yıla göre düşüş göstermiştir. Türkiye genelinde oda başı gelir (RevPAR) 2023 yılında bir önceki yıla göre %29.7 düşüş göstererek €55.14 seviyesinde gerçekleşirken bu düşüş oranı İstanbul'da Türkiye ortalamasının altında kalarak %26.9 seviyesinde gerçekleşmiştir. En yüksek düşüş ise bir önceki yıla göre %46.7 düşüş gösteren Antalya'da gerçekleşmiştir. (Kaynak: Colliers Türkiye – Gayrimenkul Piyasası Araştırma Raporu 2024 İlk Yarı)

Şirket halka arz olduktan sonra BIST GYO endeksinde işlem görecektir. Endeksin kapanış fiyatlarına göre seyri aşağıdaki tabloda yer almaktadır. BIST GYO endeksi 01.11.2024 tarihi itibarıyla 3.012,92 seviyesinde kapanış gerçekleştirmiştir.

XGMYO - Kapanış Fiyatı (TL)



BIST GYO endeksinin işlem hacmi ve kapanış fiyatı grafiği aşağıda yer almaktadır.



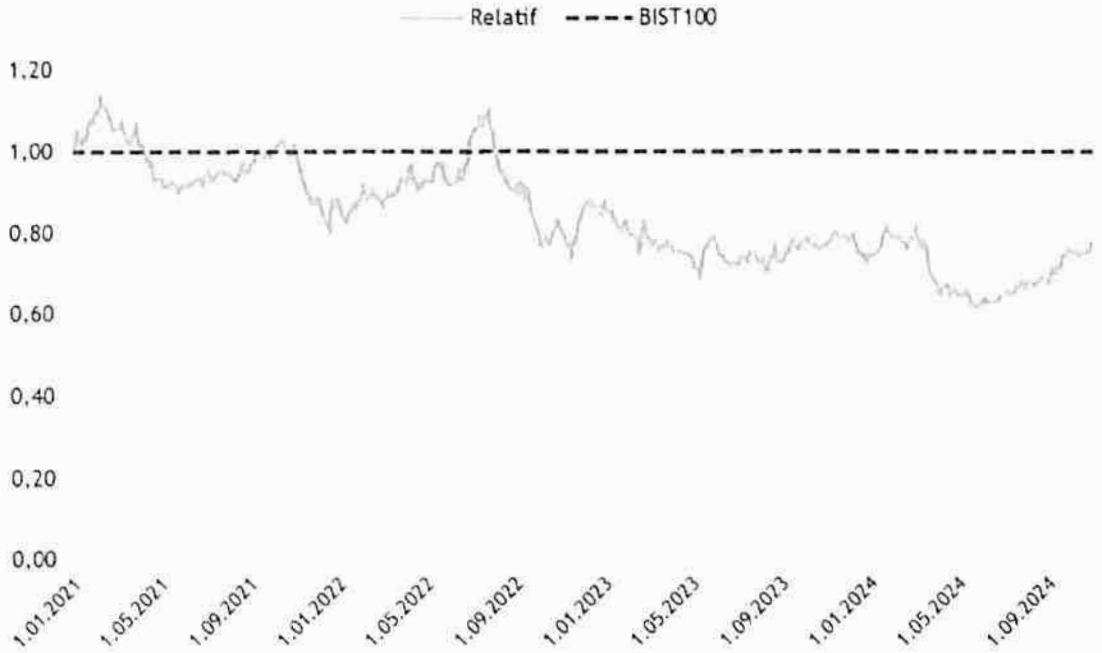
Z GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Nispetiye Mah. 441. Skd.
No:25 Kat:10 Çankaya/ANKARA
Çankaya V.D.990 000 5252

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad. Mah. Ebu İsa Mardin Cad. Feshatpaşa Sitesi
F-1/A Blok No:11 Beşiktaş 34355 İSTANBUL
Tel: (0212) 352 35 77 Fax: (0212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicili No: 357228
Bogaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8365
Mersis No: 0-5220-0AR3-8900017

BIST GYO endeksi 01.01.2021 tarihinde 647,34 seviyesinde kapanış gerçekleştirmiş olup, 01.11.2024 tarihinde 3.012,94 seviyesinde kapanmıştır. 01.01.2021-01.11.2024 dönemi arası kapanış fiyatları ile hesaplandığında BIST GYO endeksinin %365,43 yükseldiği görülmektedir.

BIST 100 endeksi 01.01.2021 tarihinde 1.476,72 seviyesinde kapanış gerçekleştirmiş olup, 01.11.2024 tarihinde 8.885,00 seviyesinde kapanmıştır. 01.01.2021-01.11.2024 dönemi arası kapanış fiyatları ile hesaplandığında BIST 100 endeksinin %501,67 yükseldiği görülmektedir.

BIST GYO endeksi 01.01.2021-01.11.2024 döneminde % 365,43 yükselirken, BIST100 endeksi aynı dönemde %501,67 yükseliş kaydetmiştir. BIST GYO endeksinin, BIST100 endeksine göre getirisi -%22,64 olmuştur.



Sağlık Turizmi

Sağlık sektörü finansal anlamda zorluk yaşayan bir sektör olup, devletler için ciddi kaynak ayırmayı gerektirmektedir.

2019 yılında, Covid-19 pandemisi öncesi dönemde, OECD ülkeleri sağlık harcamalarına ortalama GSYİH'larının yaklaşık %8,8'ini ayırmaktaydı; ancak 2021 yılında bu oran %9,7'ye yükselmiştir.

ABD, 2021 yılında GSYİH'sının %17,4'ünü ve 2022 yılında ise %16,6'sını ayırarak GSYİH'ya oranla en fazla sağlık harcaması gerçekleştiren ülke olmuştur. ABD'nin ardından GSYİH'ya oranla en fazla kaynak ayıran ülke Almanya olmuştur. Almanya, 2021 yılında GSYİH'sının %12,9'unu ve 2022 yılında ise %12,7'sini sağlık harcamalarına ayırmıştır. Türkiye ve diğer gelişen ülkelerde GSYİH'ya oranla ayrılmış olan kaynaklar daha kısıtlıdır. Türkiye, 2021 yılında GSYİH'sının %4,6'sını ve 2022 yılında ise %4,3'ünü ayırmıştır (Kaynak: OECD, <https://stats.oecd.org/Index.aspx?DataSetCode=SHU1>).

Türkiye'de Sağlık Sektörü

TÜİK verilerine göre toplam sağlık harcaması 2022 yılında bir önceki yıla göre %71,5 oranında artarak yaklaşık 606,8 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Bu harcamaın 463,5 milyar

ZGAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
KURUMSAL MENKUL DEĞERLER
NO:25 Etiler Çarşıları Yolu
Çankaya V.D. 06534/06532

ZAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.
Ş. Kat:11, Etiler Çarşıları Yolu, Park Çarşıları Site
Etiler Blok No:18 Beşiktaş 34395 İSTANBUL
Tic. Sic. No: 271357 Fax: 0212) 352 36 20
www.zakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0-9220-0883-8900017

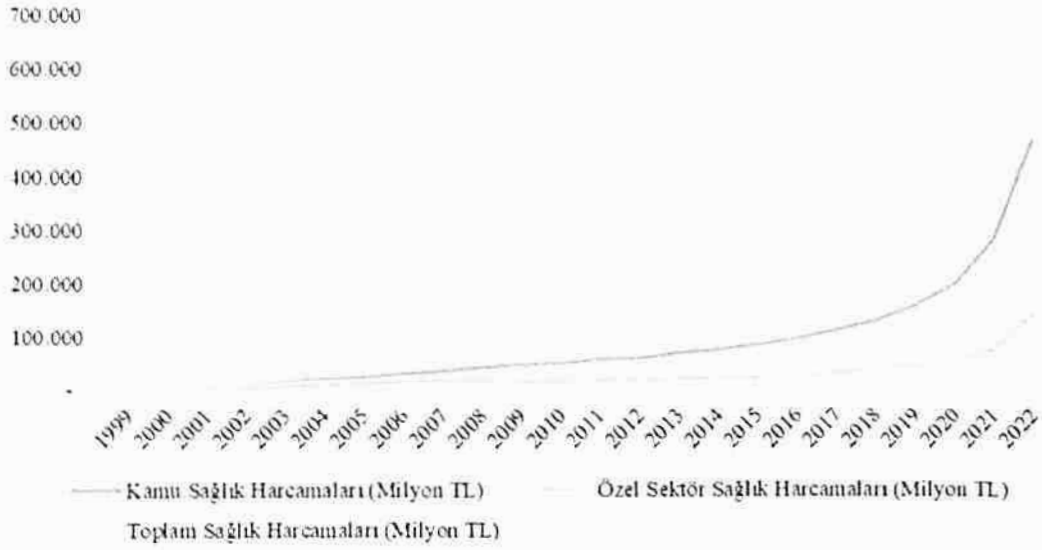
TL'si kamu tarafından gerçekleştirilmiş olup, 143,3 milyar TL'lik kısmı özel sektör tarafından gerçekleştirilmiştir.

DÖNEM	Kamu Sağlık Harcamaları (Milyon TL)	Özel Sektör Sağlık Harcamaları (Milyon TL)	Toplam Sağlık Harcamaları (Milyon TL)
1999	3.048	1.937	4.985
2000	5.190	3.058	8.248
2001	8.438	3.958	12.396
2002	13.270	5.504	18.774
2003	17.462	6.817	24.279
2004	21.389	8.632	30.021
2005	23.987	11.372	35.359
2006	30.116	13.953	44.069
2007	34.530	16.374	50.904
2008	42.159	15.580	57.740
2009	46.890	11.021	57.911
2010	48.482	13.196	61.678
2011	54.580	14.028	68.607
2012	58.785	15.404	74.189
2013	66.228	18.162	84.390
2014	73.382	21.368	94.750
2015	82.121	22.446	104.568
2016	94.012	25.744	119.756
2017	109.744	30.904	140.647
2018	128.021	37.213	165.234
2019	156.819	44.212	201.031
2020	198.062	51.869	249.932
2021	280.220	73.721	353.941
2022	463.516	143.319	606.835

ZGAYRİ MENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Nispetiye Mah. 14. Kat
No:25 B.21 Çankaya/ANKARA
Çankaya V.D. 995 084 5352

YAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Paşayaya Site
-2/Blok No:1 Beşiktaş 34398 İSTANBUL
Tel: 0212 344 55 77 Fax: 0212 352 36 20
www.yakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 351228
Beşiktaş Kurumlar V.D. 922 000 8359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

Sağlık Harcamaları



(Kaynak: TÜİK, Sağlık Harcamaları İstatistikleri, 2022, <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Sağlık-Harcamaları-İstatistikleri-2022-49676> text 1%3%9C%4%B0K%20Kurumsal&text=Toplam%20sa%4%B1%20harcamas%4%B1%202022%20y%4%B1%4%B1nda,milyon%20TL%20olarak%20tahmin%20edildi.)

Kamu ve özel sektör sağlık harcamalarının detaylı kırılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Genel Devlet ve Özel Sektöre Göre Toplam Sağlık Harcaması (2021 ve 2022)				
(milyon TL)	2021	Pay (%)	2022	Pay (%)
Toplam Sağlık Harcaması	353.941	100	606.835	100
Genel devlet	280.220	79,2	463.516	76,4
Merkezi devlet	111.180	31,4	191.862	31,6
Mahalli idareler	1.975	0,6	3.668	0,6
Sosyal Güvenlik Kurumu	167.065	47,2	267.986	44,2
Özel sektör	73.721	20,8	143.319	23,6
Hanehalkları	56.342	15,9	112.018	18,5
Diğer	17.380	4,9	31.301	5,2

(Kaynak: TÜİK, Sağlık Harcamaları İstatistikleri, 2022, <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Sağlık-Harcamaları-İstatistikleri-2022-49676> text 1%3%9C%4%B0K%20Kurumsal&text=Toplam%20sa%4%B1%20harcamas%4%B1%202022%20y%4%B1%4%B1nda,milyon%20TL%20olarak%20tahmin%20edildi.)

Z GAYRİMENKUL YATIRIM
OFİSİ
KAYMAKAMLIK Mah. 164. Cad.
NO:20 BÜYÜK ÇANKAYA/ANKARA
Tic. Sic. No: V.D. 998/04 5662

ZAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.
Ş.İ.Ş. Akat Mah. Etiler Mardin Cad. No: 100/100
E-2/1 Blok Kat: 8 Beşiktaş 34391 İSTANBUL
Tel: 0 212 352 35 77 Fax: 0 212 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 35 228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

Kişi Başına Düşen Sağlık Harcaması, 2013-2022



Kişi başına sağlık harcaması bir önceki yıla oranla %69,8 artışla 7.141 TL olmuştur.

(Kaynak: TÜİK, Sağlık Harcamaları İstatistikleri, 2022, <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Sağlık-Harcamaları-İstatistikleri-2022-496760>, text F%43%90 %44%B0K%20Kurumsal&text=Toplam%20sa%44%91F%44%B1K%20harcaması%44%B1%202022%20y%44%B1F%44%B1nda,milyon%20TL,%20olarak%20tahmini%20edildi.)

2019 yılında sağlık turizmi ve turistiğin sağlığı kapsamında ülkemizde 756.926 hasta sağlık hizmeti almıştır. Sağlık ve tıbbi nedenlerle gelen yabancı ziyaretçi ve yurt dışında ikamet eden vatandaş ziyaretçilerden elde edilen turizm geliri 2019 yılında 1.459.132 bin ABD Doları tutarında gerçekleşmiştir.

2020 yılında yaşanan küresel salgın sebebiyle sağlık turisti sayısında gözle görülür bir azalma meydana gelmiştir. 435.691 hasta, sağlık hizmeti almak için Türkiye'yi tercih etmiştir. Sağlık turizmi ve tıbbi nedenlerle gelen yabancı ziyaretçi ve yurt dışında ikamet eden vatandaş ziyaretçilerden elde edilen turizm geliri, 2020 yılında 1.371.189 bin ABD Doları gerilemiştir.

2022 yılında toplam 1.381.807 kişi sağlık hizmeti almak için ülkemize gelmiş ve buradan elde edilen gelir 2.206.750 bin ABD Doları tutarında gerçekleşmiştir.

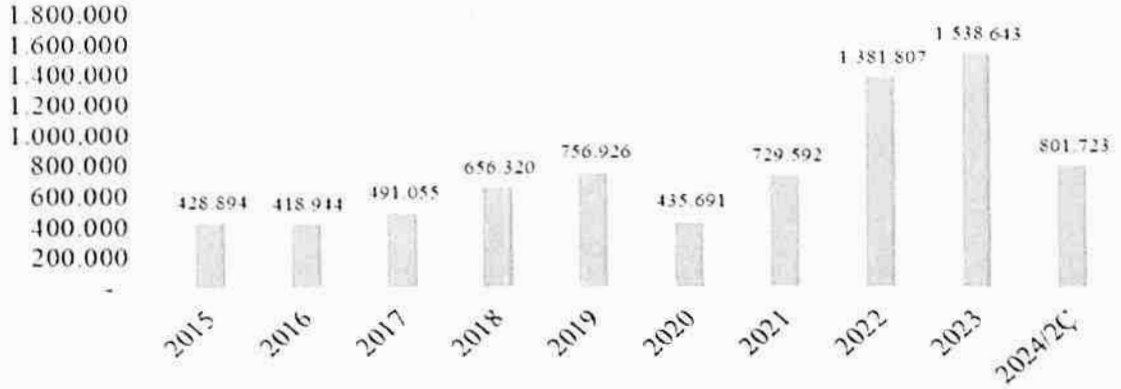
2023 yılında toplam 1.538.643 kişi sağlık hizmeti almak için ülkemize gelmiş ve buradan elde edilen gelir 3.006.092 bin ABD Doları tutarında gerçekleşmiştir.

2024 yılının ikinci çeyreğinde ise 801.723 kişi sağlık hizmeti almak için ülkemize gelmiş ve buradan elde edilen gelir 1.621.922 bin ABD Doları tutarında gerçekleşmiştir.

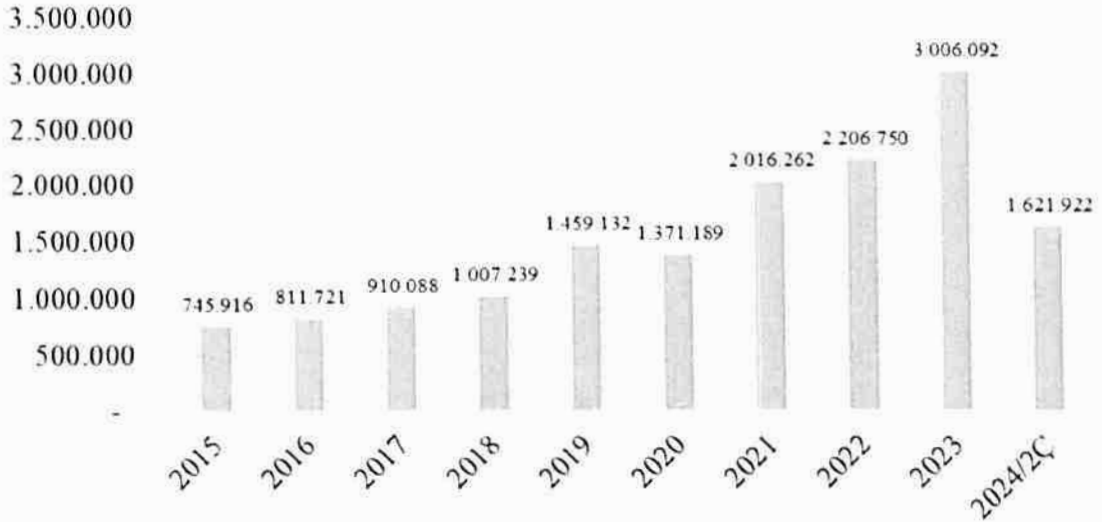
Z GAYR MENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Nispetiye Mah. 144. Cad.
No: 25 E-210 Çarşı Kat: KARA
Çankaya / V.D. 06504 5009

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.
Ş. Kat: Mah. Ebulula Mardin Cad. Parksideya Site-
F-21A Blok No: 8 Beşiktaş 34398 İSTANBUL
Tel: (0212) 352 35 77 Fax: 0(212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357828
Bogaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

Ülkemize Gelen Sağlık Turist Sayısı



Sağlık Turizm Gelirleri (Bin USD)



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

Şirket'in hasılatı 2021 yılında 10.719.494 TL, 2022 yılında 744.881 TL, 2023 yılında 1.956.389 TL seviyesinde gerçekleşmiştir. 2023 yılının ilk dokuz ayında 2.864.871 TL olan hasılat 2024 yılının ilk dokuz ayında 5.123.301 TL olarak gerçekleşmiştir. Söz konusu hasılat ağırlıklı olarak Çukurambar Bilfen Eğitim Tesisi'nden elde edilen kira gelirlerinden kaynaklanmaktadır.

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

Risk Faktörleri başlıklı 5. Bölümde İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler, İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler, İhraç 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.

ZGAYR MENKUL YATIRIM
ORANLIĞI A.Ş.
Nispetiye Mah. 14-11 Kat: 14
No: 12210 Cumhuriyet Bulvarı
Çankaya V.D. 99100 06562

ZAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.
ŞİRKETİ
Akat Mah. Etiler 133 Mardin Cad. Kat: 10. Kat
F: 2/2 Blok No: 13 Beşiktaş 34396 İSTANBUL
Tel: 0(212) 352 35 77 Fax: 0(212) 352 36 20
www.zakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 337228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0-9220-0003-5900017

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 22. Bölümünde yer alan "Önemli Sözleşmeler" başlığında yer verilmiştir.

7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

İhraççı'nın 7.2.1'de yer alan açıklamalarının Kaynakları aşağıda yer almaktadır.

- TÜİK - <https://www.tuik.gov.tr> - Tüketici fiyat endeksi ve değişim oranları, On iki aylık ortalamalara göre değişim (%), 2005-2024
- TÜİK - <https://www.tuik.gov.tr> - Gayrisafi yurt içi hasıla, iktisadi faaliyet kollarına göre A10 düzeyinde zincirlenmiş hacim, endeks ve değişim oranları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024
- *Entegre Proje Yönetim Türkiye İnşaat Sektörü 2. Çeyrek Raporu*
- TÜİK - www.tuik.gov.tr - İşgücü İstatistikleri, 2. Çeyrek
- KPMG İnşaat ve Gayrimenkul Sektörel Bakış 2024 1. Çeyrek <https://assets.kpmg.com/content/dam/kpmg/tr/pdf/2024/07/Gayrimenkul-Sektorel-Bakis-2024-1.-9%273%287eyrek.pdf>
- TÜİK - www.tuik.gov.tr - Hizmet, Perakende Ticaret ve İnşaat Güven Endeksleri
- TÜİK - www.tuik.gov.tr - İnşaat Maliyet Endeksi,
- TÜİK - www.tuik.gov.tr - Yapı İzin İstatistikleri 2. Çeyrek
- Cushman & Wakefield Türkiye Gayrimenkul Pazarı Görünümü İlk Yarı 2024 Raporu, <https://cw-tr.com.tr/haber-detay/1787/turkiye-gayrimenkul-pazari-gorunumu-ilk-yari-2024>
- TCMB - www.tcmb.gov.tr - Komut Fiyat Endeksi
- Türkiye Bankalar Birliği, <https://www.tbbr.org.tr/tr/bankacilik/banka-ve-sektor-bilgileri/istatistikleri-raporlar/59>
- Colliers Türkiye – Gayrimenkul Piyasası Araştırma Raporu 2024 İlk Yarı
- GYODER, Gösterge-Türkiye Gayrimenkul Sektörü 1. Çeyrek Raporu
- TCMB - www.tcmb.gov.tr - Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi
- TÜİK - www.tuik.gov.tr - Sağlık Harcamaları İstatistikleri
- <https://www.ushas.com.tr/saglik-turizmi-verileri>

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

Yoktur.

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

Yoktur.

AKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Orhanlı Mah. 1042/3 Cad.
No:25 Etiler Çarşısı Kat:5A
Çankaya/İSTANBUL

100

AKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akif Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Meydanı Site
F-2/4 Blok Kat:5 Beşiktaş 34399/İSTANBUL
Tel: (0212) 359 35 77 Fax: (0212) 352 36 20
www.akifyatirim.com
İstanbul Ticaret Sicil No: 337224
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

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

İşbu izahname tarihi itibarıyla Şirket'in mevcut ortakları; Şirket paylarının %93,55'ine sahip Ahmet Kerem Eren ve %6,45'ine sahip Fatma Eren'dir. Şirket'in mevcut pay sahiplerinden Ahmet Kerem Eren'in pay sahibi olduğu Şirketler ve bu Şirketlere ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Ahmet Kerem Eren			
Şirket Unvanı	Faaliyet Konusu	Sermaye (TL)	Sermaye Payı
Eren Mesken Yapı İnşaat Ticaret A.Ş.	İnşaat, taahhüt ve müteahhitlik işleri yapmak	30.000.000	100%
Alpen Enerji Mühendislik Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Elektrik enerjisinin iletimi	50.000	100%
İkonik Tasarım Mimarlık A.Ş.	Mimarlık faaliyetleri ve mimari danışmanlık faaliyetleri	50.000	49%

8.2. İhraççının doğrudan veya dolaylı önemli bağlı ortaklıklarının dökümü:

Güncel durumda Z GYO'ya ait 1 adet bağlı ortaklık bulunmaktadır.

Ticaret Unvanı	Kurulduğu Ülke ve Merkezi	Faaliyet Konusu	İştirak Payı ve Sahip Olunan Oy Hakkı	Sermaye Tutarı (TL)
HEALTHTR SAĞLIK VE TURİZM İŞLETMELERİ A.Ş.	Türkiye / Ankara	Otel, motel, pansiyon, tatil köyü, dinlenme evleri, termal istasyonu, plaj, pastane gibi konaklama, dinlenme, gezme, eğlenme, yiyecek ve içecek yerleri komple turistik tesisleri işletmek.	100-100	250.000

9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

9.1. Maddi duran varlıklar hakkında bilgiler:

9.1.1. İzahnamede yer alması gereken son finansal tablo tarihi 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 ilişkin bilgi:

Maddi Duran varlıklar ile ilgili birikmiş itfa paylarında gerçekleşen hareketler aşağıda yer almaktadır.

Z GAYRİ MENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Kıyıkent Mah. 143. Cad. No: 2
Nispetiye / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Gözetim V.D. 9220 0883 5900017

101

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER
Akademi Etiler / Mardin Cad. No: 11 / Maya S
F/20 Blok Kat: 8 Beşiktaş 34098 İSTANBUL
Tel: 0(212) 352 35 77 Fax: 0(212) 352 36 2
www.vakfiyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357128
Bogazici Kurumlar V.D./9220 0883 5900017
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

Açıklama	1.Oca.24	Girişler	Çıkışlar	30.Eyl.24
Taşıtlar	7.030.538	-	-	7.030.538
Demirbaşlar	1.698.892	961.725	- 1.729.966	930.651
Toplam Maliyet Bedeli	8.729.430	961.725	- 1.729.966	7.961.189

Birikmiş Amortismanlar	1.Oca.24	Dönem Gideri	Çıkışlar	30.Eyl.24
Taşıtlar	- 3.425.595	- 854.899	-	- 4.280.494
Demirbaşlar	- 1.083.821	- 185.040	1.238.036	- 30.825
Birikmiş Amortismanlar	- 4.509.416	- 1.039.939	1.238.036	- 4.311.319
Net Defter Değeri	4.220.014			3.649.870

Açıklama	1.Oca.23	Girişler	Çıkışlar	31.Ara.23
Taşıtlar	7.030.538	-	-	7.030.538
Demirbaşlar	1.601.863	97.029	-	1.698.892
Toplam Maliyet Bedeli	8.632.401	97.029	-	8.729.430

Birikmiş Amortismanlar	1.Oca.23	Dönem Gideri	Çıkışlar	31.Ara.23
Taşıtlar	- 2.096.197	- 1.329.398	-	- 3.425.595
Demirbaşlar	- 737.102	- 346.719	-	- 1.083.821
Birikmiş Amortismanlar	- 2.833.299	- 1.676.117	-	- 4.509.416
Net Defter Değeri	5.799.102			4.220.014

Açıklama	1.Oca.22	Girişler	Çıkışlar	31.Ara.22
Taşıtlar	5.863.858	1.166.680	-	7.030.538
Demirbaşlar	1.564.662	37.201	-	1.601.863
Toplam Maliyet Bedeli	7.428.520	1.203.881	-	8.632.401

Birikmiş Amortismanlar	1.Oca.22	Dönem Gideri	Çıkışlar	31.Ara.22
Taşıtlar	- 845.647	- 1.250.550	-	- 2.096.197
Demirbaşlar	- 402.119	- 334.983	-	- 737.102
Birikmiş Amortismanlar	- 1.247.766	- 1.585.533	-	- 2.833.299
Net Defter Değeri	6.180.754	- 381.652	-	5.799.102

Açıklama	1.Oca.21	Girişler	Çıkışlar	31.Ara.21
Taşıtlar	1.150.641	4.713.217	-	5.863.858
Demirbaşlar	944.610	620.052	-	1.564.662

Z GAYİMENKUL YATIRIM
 MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Çiğdem Site
 No:251210 Çankaya/ANKARA
 Çankaya V.D. 99 084 5692

102

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.
 Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Çiğdem Site
 F2/A Blok No:19 Beşiktaş/34335 İSTANBUL
 Tel:0212) 850 45 77 Fax: 0212) 852 36 20
 www.vakifyatirim.com.tr
 İstanbul Ticaret Sicil No: 257228
 Şogaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
 Mersis No: 0-9220-0883-5900017

Toplam Maliyet Bedeli	2.095.251	5.333.269	-	7.428.520
------------------------------	------------------	------------------	----------	------------------

Birikmiş Amortismanlar	1.Oca.21	Dönem Gideri	Çıkışlar	31.Ara.21
Taahhütler	- 536.966	- 308.681	-	- 845.647
Demirbaşlar	- 106.721	- 295.398	-	- 402.119
Birikmiş Amortismanlar	- 643.687	- 604.079	-	- 1.247.766
Net Defter Değeri	1.451.564			6.180.754

Şirket'in işbu izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemlerine göre stoklar kaleminin kırılımı aşağıda yer almaktadır.

Stoklar	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İlk Madde ve Malzeme	-	-	-	-
Yarı Mamuller	-	176.559	1.519.083	1.475.514
Mamuller	-	-	-	-
Ticari Mallar	1.187.073	1.292.032	3.629.070	5.306.613
Tamamlanmış Hizmet Maliyetleri	-	-	-	-
Yoldaki Stoklar	-	-	-	-
Diğer Stoklar	-	-	-	-
Stok Değer Düşüklüğü Karşılıkları (-)	-	-	-	-
İlişkili Tarafalara Verilen Sipariş Avansları	847.283	25.010.236	4.855.002	1.072.442
İlişkili Olmayan Tarafalara Verilen Sipariş Avansları	56.460.811	-	-	-
	58.495.167	26.478.827	10.003.155	7.854.569

Şirket'in gayrimenkul portföyü finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflanmakta olup, yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin detaylar aşağıda yer almaktadır.

Açıklama	1.Oca.24	Girişler	Çıkışlar	Yeniden Değerleme Artış/Azalışı	Değer Düşüklüğü	30.Eyl.24
Bina/Arsa	1.242.020.396	36.934.490	- 19.141.120	1.419.123.063	- 30.822.982	2.648.113.847
Toplam Maliyet Bedeli	1.242.020.396	36.934.490	- 19.141.120	1.419.123.063	- 30.822.982	2.648.113.847

(Handwritten signature and stamp)

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebuulü Mardin Cad. Park Maya Sitesi
E-2 Blok Kat: 8 Beşiktaş 34348 İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272152/05000001
Tel: 0(212) 352 85 77 Fax: 0(212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Bogaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8369
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

Açıklama	1.Oca.23	Girişler	Çıkışlar	Yeniden Değerleme Artış/Azalışı	Değer Düşüklüğü	31.Ara.23
Bina/Arsa	877.099	269.434.728	-	971.708.569	-	1.242.020.396
Toplam Maliyet Bedeli	877.099	269.434.728	-	971.708.569	-	1.242.020.396

Açıklama	1.Oca.22	Girişler	Çıkışlar	Yeniden Değerleme Artış/Azalışı	Değer Düşüklüğü	31.Ara.22
Bina/Arsa	-	877.099	-	-	-	877.099
Toplam Maliyet Bedeli	-	877.099	-	-	-	877.099

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

Yoktur.

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

Şirket'in duran varlıkları üzerinde yer alan kısıtlamalar, aynı haklar ve ipotek tutarları hakkındaki bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Maddi Duran Varlık Cinsi	Kısıtlamanın/ Aynı Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı
127974 Ada 1 Parsele kain 1 numaralı bağımsız bölüm ve 127974 Ada 3 Parsele kain 2 numaralı bağımsız bölüm	İpotek	Halkbank	Kredi Teminatı	13.08.2020	17.000.000
				20.07.2023	25.000.000
127974 Ada 3 Parsel numaralı arsa üzerindeki 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 ve 16 numaralı bağımsız bölümler	İpotek	Türkiye Vakıflar Bankası A.Ş.	Kredi Teminatı	19.01.2024	260.000.000,00

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

Şirket'in finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkuller arasında izlenen gayrimenkul portföyünün gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir.

Z GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Kırsal Mah. 5. kat. 1503 7.4
BOSNAGI E/210 Çankaya / ANKARA
Bankaya V.D. 922008835900017

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad. Mah. Ebu'lula Mardin Cad. Park Masif Sitesi
F/2/A Blok No:10 Beşiktaş 34345 İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272363/35233 77 Fax: 0(212) 35236 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357128
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

Yatırımlar	Coğrafi Konum	Tamamlanma Derecesi	Finansal Tablolarda Sınıflama	Finansman Şekli
Z Lagun Diplomatik Site Arsası - 1 (Ankara/Gölbaşı)	Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Bahçelievler Mah.	60,0%	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
Z Lagun Diplomatik Site Arsası - 2 (Ankara/Gölbaşı)	Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Bahçelievler Mah.	60,0%	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
Z Lagun Diplomatik Site Arsası - 3 (Ankara/Gölbaşı)	Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Bahçelievler Mah.	0,0%	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
Z Center Arsası (Ankara/Çukurambar)	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Karakusunlar Mah.	0,0%	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Şirket Özkaynakları
Lagun Country Club Turizm Tesisi (Ankara/Kızılcahamam)	Ankara İli, Kızılcahamam İlçesi, Berçin Yayalar Mah.	66,4%	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
Bilfen Koleji Eğitim Tesisi (Ankara/Çukurambar)	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Karakusunlar Mah.	100,0%	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Şirket Özkaynakları
Sanayi Ve Ticari Arsa (Ankara/Keçiören)	Ankara İli, Keçiören İlçesi, Ovacık Mah.	0,0%	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Şirket Özkaynakları

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 maddi olmayan duran varlıkları 30.09.2024 itibarıyla 11.826 TL olup, tamamı haklardan oluşmaktadır.

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:

Z GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Etiler Mah. Etiler 14. Cad.
No:25 E-214 Çankaya/Beşiktaş/İSTANBUL
Çankaya V.D. 922 008 8359

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum:

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

Şirket'in 31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihleri itibarıyla sona eren finansal dönemlere ilişkin finansal durum tabloları aşağıda yer almaktadır.

	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
Finansal Durum Tablosu	Solo	Solo	Solo	Solo
Dönem	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Dönen Varlıklar	89.282.954	43.191.022	12.391.420	12.438.328
Nakit ve Nakit Benzerleri	17.109.254	7.756.851	172.415	1.207.402
Ticari Alacaklar	7.640.428	700.084	242.435	564.468
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7.640.428	700.084	242.435	564.468
Diğer Alacaklar	-	966.307	1.544.641	2.379.507
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	-	13.586	-	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	-	952.721	1.544.641	2.379.507
Stoklar	58.495.167	26.478.827	10.003.155	7.854.569
Peşin Ödenmiş Giderler	-	1.349	747	12.506
Diğer Dönen Varlıklar	6.038.105	7.287.604	428.027	419.876

2024 YILI MENKUL YATIRIM
ŞİRKETİ A.Ş.
Kızılkaya Mah. 141. Cad.
No: 251/210 Çankaya/ANKARA
Çankaya V.D. 09/01/2024

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Aka Mah. Ebu İsa İbrahim Cad. Park Nova Sitesi
F/2/A Blok No: 8 Beşiktaş 34135/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 273826/17 Fax: 0(212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 354228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8353
Mersis No: 0-9220-0863-5990017

Duran Varlıklar	2.682.255.775	1.277.974.608	40.084.080	41.250.738
Diğer Alacaklar	4.270	5.801	9.565	1.403
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	4.270	5.801	9.565	1.403
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	2.648.113.847	1.242.020.396	877.099	-
Kullanım Hakkı Varlıkları	30.475.962	31.728.397	33.398.314	35.068.228
Maddi Duran Varlıklar	3.649.870	4.220.014	5.799.102	6.180.754
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11.826	-	-	353
TOPLAM VARLIKLAR	2.771.538.729	1.321.165.630	52.475.500	53.689.066
Kısa Vadeli Yükümlülükler	15.530.877	43.844.268	20.076.958	18.344.745
Kısa Vadeli Borçlanmalar	538.258	563.187	2.716.090	248.935
- Banka Kredileri	-	-	1.909.152	-
- Kiralama İşlemlerinden Borçlar	476.714	563.187	806.938	175.303
- Diğer Kısa Vadeli Borçlar	61.544	-	-	73.632
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5.191.958	5.764.212	-	-
Ticari Borçlar	704.133	4.543.560	654.514	5.759.538
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	704.133	4.543.560	654.514	5.759.538
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	104.682	-	46.358	58.054
Diğer Borçlar	-	30.503.368	12.590.202	12.274.020
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	-	30.503.368	12.590.202	12.274.020
Ertilenmiş Gelirler	8.443.496	2.469.941	4.069.794	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	547.558	-	-	-
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	547.558	-	-	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	792	-	-	4.198
Uzun Vadeli Yükümlülükler	124.447.504	269.999.456	25.004.672	33.654.153
Uzun Vadeli Borçlanmalar				

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
ORTAKLIĞI A.Ş.
 Büyükdere Mah. 114. D. No: 1
 Kat: 5 Etiler Çarşısı Kat: 5
 Çarşamba V.D. 593 003 5002

	31.818.711	47.958.114	21.880.002	32.433.033
- Banka Kredileri	20.286.210	33.335.065	-	-
- Kiralama İşlemlerinden Borçlar	11.532.501	14.623.049	21.880.002	32.433.033
Diğer Borçlar	92.615.852	68.343	-	318.985
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	92.615.852	-	-	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	-	68.343	-	-
Uzun Vadeli Karşılıklar	12.941	5.053	11.395	15.294
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	12.941	5.053	11.395	15.294
Ertelemiş Vergi Yükümlülüğü	-	221.967.946	3.113.275	886.841
Özkaynaklar	2.631.560.348	1.007.321.906	7.393.870	1.690.168
Ödenmiş Sermaye	168.242.225	168.242.225	50.000	50.000
Sermaye Düzeltme Farkları	67.384.927	67.384.927	381.763	381.763
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	95.024	95.226	85.966	60.573
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)	95.024	95.226	85.966	60.573
Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler	16.870	16.870	16.870	16.870
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	771.582.658	6.859.271	1.180.962	1.654.385
Net Dönem Karı veya Zararı	1.624.238.644	764.723.387	5.678.309	2.835.347
TOPLAM KAYNAKLAR	2.771.538.729	1.321.165.630	52.475.500	53.689.066

Toplam Varlıklar (Aktif)

Şirket'in aktif toplamı yıllar itibarıyla artış göstermiştir. Şirket'in 31.12.2021 itibarıyla 53.689.066 TL olan aktif toplamı 31.12.2022 itibarıyla 52.475.500 TL seviyesinde gerçekleşmiştir. 2022 sonu itibarıyla 52.475.500 TL olan toplam varlıklar 2023 sonu itibarıyla %2418 artışla 1.321.165.630 TL olarak gerçekleşmiştir. Toplam varlıklar 30.09.2024 itibarıyla ise %109,8 artışla 2.771.538.729 TL'ye yükselmiştir. Aktif toplamda gözlemlenen artışın temel sebebi Şirket'in GYO dönüşümü ile beraber yatırım amaçlı gayrimenkullerinde görülen gerçeğe uygun değer artışlarıdır.

Toplam varlıkların içerisinde dönen varlıkların ağırlığı 31.12.2021 itibarıyla %23,2, 31.12.2022 itibarıyla %23,6, 31.12.2023 itibarıyla %3,3 ve 30.09.2024 itibarıyla %3,2 seviyelerinde gerçekleşmiştir.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Ortaklıklar Bölümü
Nispetiye Mah. 112. Cad.
No:25 Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Çağrıya V.D. 0212 352 36 29

Duran varlıkların toplam varlıklar içerisindeki ağırlığı 31.12.2021 itibarıyla %76,8, 31.12.2022 itibarıyla %76,4, 31.12.2023 itibarıyla %96,7 ve 30.09.2024 itibarıyla %96,8 olarak gerçekleşmiştir.

Dönen Varlıklar

Şirket'in dönen varlıkları nakit ve nakit benzerleri, ticari alacaklar, diğer alacaklar, stoklar ve diğer dönen varlıklar kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in dönen varlıkları 31.12.2021 itibarıyla 12.438.328 TL, 31.12.2022 itibarıyla 12.391.420 TL, 31.12.2023 itibarıyla 43.191.022 TL ve 30.09.2024 itibarıyla 89.282.954 TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

31.12.2022 itibarıyla 12.391.420 TL olan dönen varlıkların 31.12.2023 itibarıyla %248,6 artışla 43.191.022 TL'ye yükselmesinin temel sebepleri nakit ve nakit benzerleri ve stoklar kalemlerinde meydana gelen artışlardır.

31.12.2023 itibarıyla 43.191.022 TL olan dönen varlıkların 30.09.2024 itibarıyla %106,7 artışla 89.282.954 TL'ye yükselmesinin temel sebepleri aynı şekilde nakit ve nakit benzerleri ve stoklar kalemlerinde meydana gelen artışlardır.

Nakit ve Nakit Benzerleri

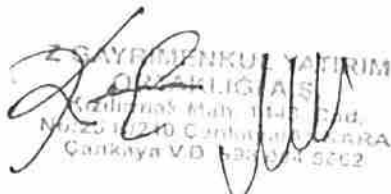
Şirket'in nakit ve nakit benzerlerinin finansal tablo dönemleri itibarıyla detayı aşağıda yer almaktadır. Nakit ve nakit benzeri tutarların büyük bölümünün bankalar nezdinde tutulduğu görülmektedir. Şirket'in nakit ve nakit benzerleri 31.12.2021 itibarıyla 1.207.402 TL, 31.12.2022 itibarıyla 172.415 TL, 31.12.2023 itibarıyla 7.756.851 TL ve 30.09.2024 itibarıyla 17.109.254 TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

Nakit ve Nakit Benzerleri	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kasa	19.053	25.885	42.652	22.818
Bankalar	17.090.201	7.730.966	129.763	1.184.584
-Vadesiz Mevduatlar	1.424.349	7.237	129.763	1.184.584
-Vadeli Mevduatlar	15.665.852	7.723.729	-	-
TOPLAM	17.109.254	7.756.851	172.415	1.207.402

Ticari Alacaklar

Şirket'in ticari alacakları 31.12.2021 itibarıyla 564.468 TL, 31.12.2022 itibarıyla 242.435 TL, 31.12.2023 itibarıyla 700.084 TL ve 30.09.2024 itibarıyla 7.640.428 TL olarak gerçekleşmiştir.

Ticari alacakların dönen varlıklar içerisindeki ağırlığı 31.12.2021 itibarıyla %4,5, 31.12.2022 itibarıyla %2,0, 31.12.2023 itibarıyla %1,6 ve 30.09.2024 itibarıyla %8,6 seviyelerinde gerçekleşmiştir. Ticari alacakların toplam varlıklar içerisindeki ağırlığı ise 31.12.2021 itibarıyla %1,1, 31.12.2022 itibarıyla %0,5, 31.12.2023 itibarıyla %0,1 ve 30.09.2024 itibarıyla %0,3 seviyelerinde gerçekleşmiştir.


MUSTAFA KEMAL YILMAZ
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Mah. Etiler Cad. No: 114 Kat: 5
No: 25 06220 Çarşıbaşı Beşiktaş / İSTANBUL
Çankaya V.B. No: 33914/4-5202


YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Mah. Etiler Cad. No: 114 Kat: 5
No: 25 06220 Çarşıbaşı Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0212 352 45 77 Fax: 0212 352 36 20
www.yatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 35728
Borçlucu Kurumlar V.D. 922 008 835
Mersis No: 0-9220-0853-5900017

Stoklar

Şirket'in stokları 31.12.2021 itibarıyla 7.854.569 TL, 31.12.2022 itibarıyla 10.003.155 TL, 31.12.2023 itibarıyla 26.478.827 TL ve 30.09.2024 itibarıyla 58.495.167 TL olarak gerçekleşmiştir. Stoklardaki artışın temel sebebi inşaat işlerine ilişkin verilen sipariş avanslarıdır.

Stokların dönen varlıklar içerisindeki ağırlığı 31.12.2021 itibarıyla %63,1, 31.12.2022 itibarıyla %80,7, 31.12.2023 itibarıyla %61,3 ve 30.09.2024 itibarıyla %65,5 seviyelerinde gerçekleşmiştir. Stokların toplam varlıklar içerisindeki ağırlığı ise 31.12.2021 itibarıyla %14,6, 31.12.2022 itibarıyla %19,1, 31.12.2023 itibarıyla %2,0 ve 30.09.2024 itibarıyla %2,1 seviyelerinde gerçekleşmiştir.

Diğer Dönen Varlıklar

Şirket'in diğer dönen varlıkları 31.12.2021 itibarıyla 419.876 TL, 31.12.2022 itibarıyla 428.027 TL, 31.12.2023 itibarıyla 7.287.604 TL ve 30.09.2024 itibarıyla 6.038.105 TL olarak gerçekleşmiştir.

Duran Varlıklar

Duran varlıklar diğer alacaklar, yatırım amaçlı gayrimenkuller, kullanım hakkı varlıkları, maddi duran varlıklar ve maddi olmayan duran varlıklar kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in duran varlıkları 31.12.2021 itibarıyla 41.250.738 TL, 31.12.2022 itibarıyla 40.084.080 TL, 31.12.2023 itibarıyla 1.277.974.608 TL ve 30.09.2024 itibarıyla 2.682.255.775 TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Duran varlıklar içerisinde ağırlığı yatırım amaçlı gayrimenkuller oluşturmaktadır.

Duran varlıkların toplam varlıklar içerisindeki ağırlığı 31.12.2021 itibarıyla %76,8, 31.12.2022 itibarıyla %76,4, 31.12.2023 itibarıyla %96,7 ve 30.09.2024 itibarıyla %96,8 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Diğer Alacaklar

Şirket'in diğer alacakları 31.12.2021 itibarıyla 1.403 TL, 31.12.2022 itibarıyla 9.565 TL, 31.12.2023 itibarıyla 5.801 TL ve 30.09.2024 itibarıyla 4.270 TL olarak gerçekleşmiştir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri 31.12.2022 itibarıyla 877.099 TL, 31.12.2023 itibarıyla 1.242.020.396 TL ve 30.09.2024 itibarıyla 2.648.113.847 TL olarak gerçekleşmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin duran varlıklar içerisindeki ağırlığı 31.12.2022 itibarıyla %2,2, 31.12.2023 itibarıyla %97,2 ve 30.09.2024 itibarıyla %98,7 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin toplam varlıklar içerisindeki ağırlığı ise 31.12.2022 itibarıyla %1,7, 31.12.2023 itibarıyla %94,0 ve 30.09.2024 itibarıyla %95,5 olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkul portföyü aşağıda yer almaktadır.

Gayrimenkul	Z GYO Mülkiyet (%)	Rapor No	Z GYO Payı Değeri (TL)
Z Lagun Diplomatik Site Arsası - 1 (Ankara/Gölbaşı)	100,0%	SPK-149	488.940.000
Z Lagun Diplomatik Site Arsası - 2 (Ankara/Gölbaşı)	100,0%	SPK-150	784.055.000
Z Lagun Diplomatik Site Arsası - 3	62,2%	SPK	59.586.090

Z GYO MENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Nispetiye Mah. 14. Cad.
No: 25/1216 Çankaya/ANKARA
Çankaya V.E. 910 811 5002

(Ankara/Gölbaşı)		145	
Z Center Arsası (Ankara/Çukurambar)	8,8%	SPK-151	53.395.591
Lagun Country Club Turizm Tesisi (Ankara/Kızılcahamam)	100,0%	SPK-144	798.392.166
Bilfen Koleji Eğitim Tesisi (Ankara/Çukurambar)	50,0%	SPK-146	372.035.000
Sanayi ve Ticari Arsa (Ankara/Keçiören)	25,0%	SPK-147	91.710.000

Kullanım Hakkı Varlıkları

Şirket'in kullanım hakkı varlıkları 31.12.2021 itibarıyla 35.068.228 TL, 31.12.2022 itibarıyla 33.398.314 TL, 31.12.2023 itibarıyla 31.728.397 TL ve 30.09.2024 itibarıyla 30.475.962 TL olarak gerçekleşmiştir. Kullanım hakkı varlıkları arsadan oluşmaktadır.

Maddi Duran Varlıklar

Şirket'in maddi duran varlıkları 31.12.2021 itibarıyla 6.180.754 TL, 31.12.2022 itibarıyla 5.799.102 TL, 31.12.2023 itibarıyla 4.220.014 TL ve 30.09.2024 itibarıyla 3.649.870 TL olarak gerçekleşmiştir. Maddi duran varlıklar taşıtlar ve demirbaşlardan oluşmaktadır.

Kısa Vadeli Yükümlülükler

Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri 31.12.2021 itibarıyla 18.344.745 TL, 31.12.2022 itibarıyla 20.076.958 TL, 31.12.2023 itibarıyla 43.844.268 TL ve 30.09.2024 itibarıyla 15.530.877 TL olarak gerçekleşmiştir. Kısa vadeli yükümlülüklerin toplam yükümlülükler oranı 31.12.2021 itibarıyla %35,3, 31.12.2022 itibarıyla %44,5, 31.12.2023 itibarıyla %14,0 ve 30.09.2024 itibarıyla %11,1 seviyesinde gerçekleşmiştir. 30.09.2024 itibarıyla kısa vadeli yükümlülüklerin ağırlıklı kısmı ertelenmiş gelirler kaleminde oluşmaktadır.

Kısa Vadeli Borçlanmalar

Şirket'in kısa vadeli borçlanmaları 31.12.2021 itibarıyla 248.935 TL, 31.12.2022 itibarıyla 2.716.090 TL, 31.12.2023 itibarıyla 563.187 TL ve 30.09.2024 itibarıyla 538.258 TL olarak gerçekleşmiştir. Kısa vadeli borçlanmaların ağırlıklı kısmı kiralama işlemlerinden borçlardan kaynaklanmakta olup, kiralama işlemlerinden borçlar 31.12.2021 itibarıyla 175.303 TL, 31.12.2022 itibarıyla 806.938 TL, 31.12.2023 itibarıyla 563.187 TL ve 30.09.2024 itibarıyla 476.714 TL'dir.

Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları

Şirket'in uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları 31.12.2023 itibarıyla 5.764.212 TL ve 30.09.2024 itibarıyla 5.191.958 TL olarak gerçekleşmiştir. Uzun vadeli yükümlülüklerin kısa vadeli kısımlarının toplam yükümlülükler içerisindeki ağırlığı 31.12.2023 itibarıyla %13,1, ve 30.09.2024 itibarıyla %33,4 seviyesindedir.

Ticari Borçlar

Şirket'in ticari borçları 31.12.2021 itibarıyla 5.759.538 TL, 31.12.2022 itibarıyla 654.514 TL, 31.12.2023 itibarıyla 4.543.560 TL ve 30.09.2024 itibarıyla 704.133 TL olarak gerçekleşmiştir.

Z GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Nispetiye Mah. 1111 Cad. No: 25/1210 Çankaya/ANKARA
Çankaya V.G. 508 06552

AKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kat:Men. Etiler/Beşiktaş/İstanbul
F2/A Blok No: 8 Beşiktaş/34395/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270935/77 Fax: (90) 212 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 35 228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 942 04 3359
Mersis No: 0-9220-0663-000017

Ertelenmiş Gelirler

Şirket'in ertelenmiş gelirleri 31.12.2021 itibarıyla 4.069.794 TL, 31.12.2022 itibarıyla 2.469.941 TL, 31.12.2023 itibarıyla 2.469.941 TL ve 30.09.2024 itibarıyla 8.443.496 TL olarak gerçekleşmiştir.

Uzun Vadeli Yükümlülükler

Şirket'in uzun vadeli yükümlülükleri 31.12.2021 itibarıyla 33.654.153 TL, 31.12.2022 itibarıyla 25.004.672 TL, 31.12.2023 itibarıyla 269.999.456 TL ve 30.09.2024 itibarıyla 124.447.504 TL olarak gerçekleşmiştir. Uzun vadeli yükümlülüklerin toplam yükümlülükler oranı 31.12.2021 itibarıyla %64,7, 31.12.2022 itibarıyla %55,5, 31.12.2023 itibarıyla %86,0 ve 30.09.2024 itibarıyla %88,9 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Uzun Vadeli Borçlanmalar

Şirket'in uzun vadeli borçlanmaları 31.12.2021 itibarıyla 32.433.033 TL, 31.12.2022 itibarıyla 21.880.002 TL, 31.12.2023 itibarıyla 47.958.114 TL ve 30.09.2024 itibarıyla 31.818.711 TL olarak gerçekleşmiştir. Uzun vadeli borçlanmaların uzun vadeli yükümlülükler içerisindeki ağırlığı 31.12.2021 itibarıyla %96,4, 31.12.2022 itibarıyla %87,5, 31.12.2023 itibarıyla %17,8 ve 30.09.2024 itibarıyla %25,6 seviyesinde gerçekleşmiştir. Uzun vadeli borçlanmaların tamamı 2021 ve 2022 sonları itibarıyla kiralama işlemlerinden borçlardan oluşmuştur. 31.12.2023 itibarıyla uzun vadeli borçlanmaların 33.335.065 TL'si banka kredilerinden, 14.623.049 TL'si kiralama işlemlerinden borçlardan oluşmuştur. 30.09.2024 itibarıyla ise uzun vadeli borçlanmaların 20.286.210 TL'si banka kredilerinden, 11.532.501 TL'si kiralama işlemlerinden borçlardan kaynaklanmaktadır.

Diğer Borçlar

Şirket'in diğer borçları 31.12.2021 itibarıyla 318.985 TL, 31.12.2023 itibarıyla 68.343 TL ve 30.09.2024 itibarıyla 92.615.852 TL olarak gerçekleşmiştir. İlgili dönemde meydana gelen artışın sebebi 92.615.852 TL'lik ortaklara borçlar bakiyesidir.

Özkaynaklar

Şirket'in özkaynakları 31.12.2021 itibarıyla 1.690.168 TL, 31.12.2022 itibarıyla 7.393.870 TL, 31.12.2023 itibarıyla 1.007.321.906 TL ve 30.09.2024 itibarıyla 2.631.560.348 TL olarak gerçekleşmiştir.

10.2. Faaliyet sonuçları:

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

Şirket'in 30.09.2024, 30.09.2023, 31.12.2023, 31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihlerinde sona eren yıllar için özel bağımsız denetimden geçmiş kâr/zarar ve diğer kapsamlı gelir tabloları aşağıda sunulmaktadır.

	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
Kar veya Zarar Tablosu	Solo	Solo	Solo	Solo	Solo
Dönem	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Aralık 2023	1 Ocak - 30 Aralık 2022	1 Ocak - 30 Aralık 2021
Hasılat	5.123.301	2.864.871	1.956.389	744.881	10.719.494
Satışların Maliyeti					

BAĞIMSIZ DENETİM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
ORTAKLIĞI
K. Mah. Ebu İsa Mah. 104. Sokak
No: 2 Beşiktaş/İstanbul
Günlüce V.D. 312 008 8399

BAĞIMSIZ DENETİM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
K. Mah. Ebu İsa Mah. Mardin Cad. Park M2 Ya Sitesi
F.2/A Blok No: 8 Beşiktaş 34383 İSTANBUL
Tel: (0212) 352 00 77 Fax: (0212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 337226
Boğaziçi Kurumlar V.D. 522 008 8399
Mersis No: 0-9220-0683-5300017

	(5.113.477)	(3.102.783)	(1.530.219)	(1.409.660)	(9.109.830)
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR/ZARAR	9.824	(237.912)	426.170	(664.779)	1.609.664
BRÜT KAR/ZARAR	9.824	(237.912)	426.170	(664.779)	1.609.664
Genel Yönetim Giderleri	(6.178.924)	(3.763.480)	(3.803.171)	(3.255.803)	(3.999.530)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1.419.273.617	368.192	1.027.848.537	183	266.656
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	(32.798.291)	(592.332)	(55.841.083)	-	(75.680)
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI	1.380.306.226	(4.225.532)	968.630.453	(3.920.399)	(2.198.890)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	111.554	-	49.381	37.667	175.314
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	-	-	-	-	-
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI	1.380.417.780	(4.225.532)	968.679.834	(3.882.732)	(2.023.576)
Finansman Gelirleri	2.778.759	-	-	-	-
Finansman Giderleri	(5.340.695)	(4.545.763)	(2.197.616)	(3.006.179)	(4.284.878)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	83.003.299	18.141.620	23.319.304	14.795.020	10.502.125
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/(ZARARI)	1.460.859.143	9.370.325	989.801.522	7.906.109	4.193.671
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri / Geliri	163.379.501	(3.218.422)	(225.078.135)	(2.227.800)	(1.358.324)
Dönem Vergi Gideri / Geliri	-	-	-	-	-
Ertelenmiş Vergi Gideri / Geliri	163.379.501	(3.218.422)	(225.078.135)	(2.227.800)	(1.358.324)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)	1.624.238.644	6.151.903	764.723.387	5.678.309	2.835.347
DÖNEM KARI (ZARARI)	1.624.238.644	6.151.903	764.723.387	5.678.309	2.835.347

Şirket'in hasılatı 2021 yılında 10.719.494 TL, 2022 yılında 744.881 TL, 2023 yılında 1.956.389 TL olarak gerçekleşmiştir. 2023 yılının ilk dokuz ayında 2.864.871 TL olarak gerçekleşen hasılat, 2024 yılının ilk dokuz ayında 5.123.301 TL olmuştur. 2023 yılında ve 2024 yılının ilk dokuz ayında elde edilen hasılat Çukurambar Bilfen Eğitim Tesisi'nden elde edilen kira gelirinden oluşmaktadır.

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

Şirket'in net satışlar ve gelirlerinde meydana gelen önemli değişiklikler ile bu değişikliklerin nedenlerine ilişkin açıklamalar, işbu İzahname'nin 10.2.1 sayılı bölümünde yer almaktadır.

10.2.3. İhraççının, izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle meydana gelen faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş

ZARARLI MENKUL YATIRIM
ŞİRKETİ
ORTAKLIĞI A.Ş.
Mecidiyeköy Mah. 194. Sokak
No:25 Kat:10 Çankaya/ANKARA
Çankaya V.D. 06100/06552

YAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Etiler/Beşiktaş Mardin Cad. Park Mah. Sitesi
F:2/A Blok No:10 Beşiktaş 34337/İSTANBUL
T:0212 352 0547 Fax: 0212 352 0629
www.yakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 35728
Ticari Sicil Kurumlar V.D. 922 008 1359
Mersis No: 0-9220-0853-6900017

veya etkileyebilecek kamusal, ekonomik, finansal veya parasal politikalar hakkında bilgiler:

Şirket'in faaliyet sonuçlarını etkileyen önemli gelişmeler arasında; 2020 yılı başından 2021 ortalarına kadar, dünya genelinde etkili olan Covid-19 pandemisi, 2022 yılı başından bu yana devam eden Rusya-Ukrayna savaşı ve 2023 yılı içerisinde ortaya çıkan İsrail-Gazze olayları, 2023 Şubat ayında yaşanan Kahramanmaraş merkezli depremler, döviz kurlarındaki belirsizlikler, Türkiye'de son yıllarda yaşanan yüksek faiz oranı, yüksek enflasyon, döviz kurlarında dalgalanma ve likidite eksikliği sonucu bankaların yatırım kredilerinde isteksiz olmaları gibi etkenler listelenebilir.

Bununla birlikte İhraççının gelecek dönemde faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek hususlar kısaca aşağıdaki gibidir:

- Makro ekonomik risk faktörleri,
- Yurt içi ve yurt dışı ekonomik, politik, pandemik ve jeopolitik olağanüstü gelişmeler,
- Komşu ülkelerdeki siyasi karışıklıklar,
- Ukrayna-Rusya savaşının ya da İsrail-Gazze olaylarının devam etmesi ve sürecin giderek diğer ülkeleri de içine alan bir soğuk savaş niteliği kazanması,
- Finans sektöründe yaşanabilecek olumsuzluklar,
- Döviz kurlarındaki dalgalanma
- Yurt içi ve yurt dışı talep yetersizliğidir.

10.3. İhraççının borçluluk durumu

Şirket'in finansal tablolara göre borçluluk durumu aşağıdaki tablolarda yer almakta olup Şirket'in net finansal borcu 30.09.2024 itibarıyla 20.439.673 TL'dir.

Borçluluk Durumu	Tutar (TL)
Kısa vadeli yükümlülükler	15.530.877
Garantili	
Teminatl	
Garantisiz/Teminatsız	15.530.877
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	124.447.504
Garantili	
Teminatl	
Garantisiz/Teminatsız	124.447.504
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	139.978.381
Özkaynaklar	2.631.560.348
Ödenmiş/çıkarılmış sermaye	168.242.225
Yasal yedekler	16.870
Diğer yedekler	

ZORUNLU MENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI
Nispetiye Mah. 219. Cad. Kat: 10. Kat
No: 25/10-219/10-10. Kat Kat: 10. Kat
Cağaloğlu V.D. İstanbul 34398

TOPLAM KAYNAKLAR	2.771.538.729
Net Borçluluk Durumu	Tutar (TL)
A. Nakit	19.053
B. Nakit Benzerleri	17.090.201
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	
D. Likidite (A+B+C)	17.109.254
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısımı	5.191.958
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	538.258
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	5.730.216
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	- 11.379.038
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	20.286.210
L. Tahviller	
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	11.532.501
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	31.818.711
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	20.439.673

II. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

II.1. İhraççının kısa ve uzun vadeli fon kaynakları hakkında bilgi:

Şirket, işletme sermayesi, vergi ödemeleri, tedarikçi ödemeleri ve yüklenici avansları gibi çeşitli nedenlerle farklı dönemlerde kredi kullanmaktadır. Kredinin yanı sıra, şirket özkaynaklarını operasyonlarını finanse etmek için kullanmaktadır. Şirket'in 30.09.2024 tarihi itibarıyla toplam kaynakları 2.771.538.729 TL'dir. Şirketin fon kaynakları aşağıdaki gibidir:

Dönem	30.09.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
KAYNAKLAR				
Kısa Vadeli Yükümlülükler	15.530.877	43.844.268	20.076.958	18.344.745
Kısa Vadeli Borçlanmalar	538.258	563.187	1.909.152	248.935
- Banka Kredileri	-	-	1.102.214	-
- Kiralama İşlemlerinden Borçlar	476.714	563.187	806.938	175.303
- Diğer Kısa Vadeli Borçlar	61.544	-	-	73.632
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5.191.958	5.764.212	-	-
Ticari Borçlar	704.133	4.543.560	654.514	5.759.538
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	704.133	4.543.560	654.514	5.759.538
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	104.682	-	46.358	58.054
Diğer Borçlar	-	30.503.368	12.590.202	12.274.027

Z GAYRİMENKUL YATIRIM
 ÇIRAZLI İÇİŞİLER
 Akat Mah. Ebuhişle Mardin Cad. Park Maxia Sitesi
 F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34338 İSTANBUL
 Tel:0 212 352 3517 Fax: 0 212 352 35 20
 www.zgyayirim.com.tr
 İstanbul Ticaret Sicil No: 357326
 Boğaziçi Kurumlar V.D. 927 009 359
 Mersis No: 0 9270 06 93 5900017

Z GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Akat Mah. Ebuhişle Mardin Cad. Park Maxia Sitesi
 F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34338 İSTANBUL
 Tel:0 212 352 3517 Fax: 0 212 352 35 20
 www.zgyayirim.com.tr
 İstanbul Ticaret Sicil No: 357326
 Boğaziçi Kurumlar V.D. 927 009 359
 Mersis No: 0 9270 06 93 5900017

- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	-	30.503.368	12.590.202	12.274.020
Ertelenmiş Gelirler	8.443.496	2.469.941	4.069.794	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	547.558	-	-	-
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	547.558	-	-	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	792	-	-	4.198
Uzun Vadeli Yükümlülükler	124.447.504	269.999.456	25.004.672	33.654.153
Uzun Vadeli Borçlanmalar	31.818.711	47.958.114	21.880.002	32.433.033
- Banka Kredileri	20.286.210	33.335.065	-	-
- Kiralama İşlemlerinden Borçlar	11.532.501	14.623.049	21.880.002	32.433.033
Diğer Borçlar	92.615.852	68.343	-	318.985
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	92.615.852	-	-	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	-	68.343	-	-
Uzun Vadeli Karşılıklar	12.941	5.053	11.395	15.294
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	12.941	5.053	11.395	15.294
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	-	221.967.946	3.113.275	886.841
Özkaynaklar	2.631.560.348	1.007.321.906	7.393.870	1.690.168
Ödenmiş Sermaye	168.242.225	168.242.225	50.000	50.000
Sermaye Düzeltme Farkları	67.384.927	67.384.927	381.763	381.763
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	95.024	95.226	85.966	60.573
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)	95.024	95.226	85.966	60.573
Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler	16.870	16.870	16.870	16.870
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	771.582.658	6.859.271	1.180.962	(1.654.385)
Net Dönem Karı veya Zararı	1.624.238.644	764.723.387	5.678.309	2.835.347
TOPLAM KAYNAKLAR	2.771.538.729	1.321.165.630	52.475.500	53.689.066

11.2. Nakit akımlarına ilişkin değerlendirme:

Şirket'in 30 Eylül 2024, 31 Aralık 2023, 30 Eylül 2023, 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait nakit akışları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

VAKIF YATIRIM MENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Nispetiye Mahallesi, 110. Cad.
No: 25/219 Çarşı, Beşiktaş
Galatasaray V.D. 922 008 8359

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kadıköy Mahallesi, Etiler Mahallesi, Etiler Cad. Park M3'ya Sitesi
Etiler Blok No: 10 Beşiktaş 34331 İSTANBUL
Tic. Sic. No: 273135/77 Fax: 0(212) 345 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 351228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0-9220-0863-5500017

(TL)	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
(A) İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları	34.438.519	-250.319.433	1.850.111	8.254.780	2.880.335
(B) Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	-18.274.991	-97.029	-16.548.399	-1.203.882	-3.663.353
(C) Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	-6.811.125	258.000.898	14.579.661	-8.085.885	-6.326.517
Yabancı Para Çevirim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Benzerindeki Net Artış (Azalış)	9.352.403	7.584.436	-118.627	-1.034.987	-7.109.535
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış) (A+B+C)	9.352.403	7.584.436	-118.627	-1.034.987	-7.109.535
Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	7.756.851	172.415	172.415	1.207.402	8.316.937
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	17.109.254	7.756.851	53.788	172.415	1.207.402

İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları: Şirket, 1 Ocak 2024-30 Eylül 2024 tarihleri arasında işletme faaliyetlerinden 34.438.519 TL nakit girişi sağlamıştır. 1 Ocak 2023-30 Eylül 2023 tarihleri arasında kapsayan bir önceki hesap döneminde ise bu tutar 1.850.111 TL olarak gerçekleşmiştir.

2023 yılında işletmenin esas faaliyetlerinden elde ettiği nakit tutarı -250.319.433 TL olarak gerçekleşmiştir. 2022 yılında bu tutar 8.254.780 TL olarak gerçekleşmiş iken 2021 yılında ise 2.880.335 TL tutarında işletme faaliyetlerinden nakit sağlanmıştır.

Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları: Şirket'in yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları 30.09.2024 tarihiyle sona eren hesap döneminde -18.274.991 TL olmuştur. Bu kalem sebebiyle 01.01.2023-30.09.2023 tarihlerini kapsayan dönemde -16.548.339 TL bakiye gerçekleşmiştir.

2023 yılında yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışı -97.092 TL olarak oluşmuştur. Bu tutar, 2022 yılında -1.203.882 TL, 2021 yılında -3.663.353 TL olarak gerçekleşmiştir.

Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları: Şirket'in 01 Ocak-30 Eylül 2024 tarihleri arasında finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları -6.811.125 TL olarak gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı hesap döneminde 01 Ocak-30 Eylül 2023 tarihi arasında bu kalemden yaşanan nakit akışı 14.579.661 TL'dir.

31.12.2023 tarihiyle sona eren hesap döneminde, Şirket'in finansman faaliyetlerinden 258.000.898 TL nakit girişi sağladığı görülmektedir. Bu tutar, 2022 ve 2021 yıllarında sırasıyla -8.085.885 TL ve -6.326.517 TL olarak gerçekleşmiştir.

(Handwritten signature and stamp)
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 KAYITLI MENKUL YATIRIM
 ŞİRKETİ
 F-2/A Blok, Nispetiye, Beşiktaş 34398 İSTANBUL
 T: 0 212 358 33 77 Fax: 0 212 352 36 20
 www.vakifyatirim.com.tr
 İstanbul Ticaret Sicil No: 15722
 Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
 Mersis No: 0-9220-0883-5900017

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Akat Mah. Ebulhaşardin Cad. Park Maya Sitesi
 F-2/A Blok, Nispetiye, Beşiktaş 34398 İSTANBUL
 T: 0 212 358 33 77 Fax: 0 212 352 36 20
 www.vakifyatirim.com.tr
 İstanbul Ticaret Sicil No: 15722
 Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
 Mersis No: 0-9220-0883-5900017

11.3. Fon durumu ve borçlanma ihtiyacı hakkında değerlendirme:

Şirket'in fon durumu ve borçlanma ihtiyacı hakkında değerlendirme kapsamında; toplam finansal borç, net finansal borç, toplam özkaynak ve toplam sermaye kalemleri incelenmiş ve ilgili tablo aşağıda sunulmuştur.

TL	30.09.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
(A) Toplam Finansal Borçlar	37.548.927	54.285.513	23.789.154	32.681.968
(B) Nakit ve Nakit Benzerleri	17.109.254	7.756.851	172.415	1.207.402
(A-B=C) Net Finansal Borç	20.439.673	46.528.662	23.616.739	31.474.566
(D) Toplam Özkaynak	2.631.560.348	1.007.321.906	7.393.870	1.690.168
(C+D=E) Toplam Sermaye	2.652.000.021	1.053.850.568	31.010.609	33.164.734
(C/E) Net Finansal Borç/Toplam Sermaye	0,01	0,04	0,76	0,95

30.09.2024 tarihi itibarıyla Şirket'in Finansal Borç/Toplam Sermaye rasyosu 0,01 olarak gerçekleşmiştir.

11.4. İşletme sermayesi beyanı:

Net işletme sermayesi, Şirket'in toplam dönen varlıklarından toplam kısa vadeli yükümlülüklerinin düşülmesi suretiyle hesaplanmaktadır. 30.09.2024 tarihi itibarıyla Şirket'in 89.282.954 TL dönen varlığı ve 15.530.877 TL kısa vadeli yükümlülüğü bulunmaktadır. Şirket'in net işletme sermayesi 30.09.2024 tarihi itibarıyla 73.752.077 TL'dir.

(TL)	30.09.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Toplam Dönen Varlık	89.282.954	43.191.022	12.391.420	12.438.328
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	15.530.877	43.844.268	20.076.958	18.344.745
Net İşletme Sermayesi	73.752.077	-653.246	-7.685.538	-5.906.417

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.

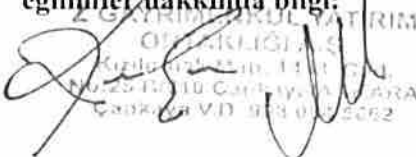
12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR

12.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının 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 eğilimler hakkında bilgi:


Z. G. YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
ORTAKLIĞI
KURUMSAL YATIRIM
NO:25/PAZAR ÇARŞISI
CABRİVA V.D. 922 008 8399

Türkiye’de meydana gelen politik ve ekonomik gelişmeler, ülke ekonomisinin büyüme performansı, sektörel dinamikler, piyasa koşulları, enflasyonun buna bağlı inşaat maliyetlerinin seyri, finansmana erişim ve finansman maliyetleri, döviz kurlarındaki dalgalanmalar, ulusal ve uluslararası göç dalgaları ile meydana gelen nüfus değişimleri sonucu arz-talep dengesi Şirket’in ve Şirket’in yer aldığı sektörün faaliyetlerini etkileyen temel eğilimler arasındadır.

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

İhraççının beklenti ve faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilim ve belirsizliklere İzahname’nin 5’inci maddesinde belirtilen riskler bölümünde detaylı şekilde yer verilmiştir.

14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

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

Yoktur.

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

Yoktur.

14.3. Kar tahmin ve beklentilerine ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

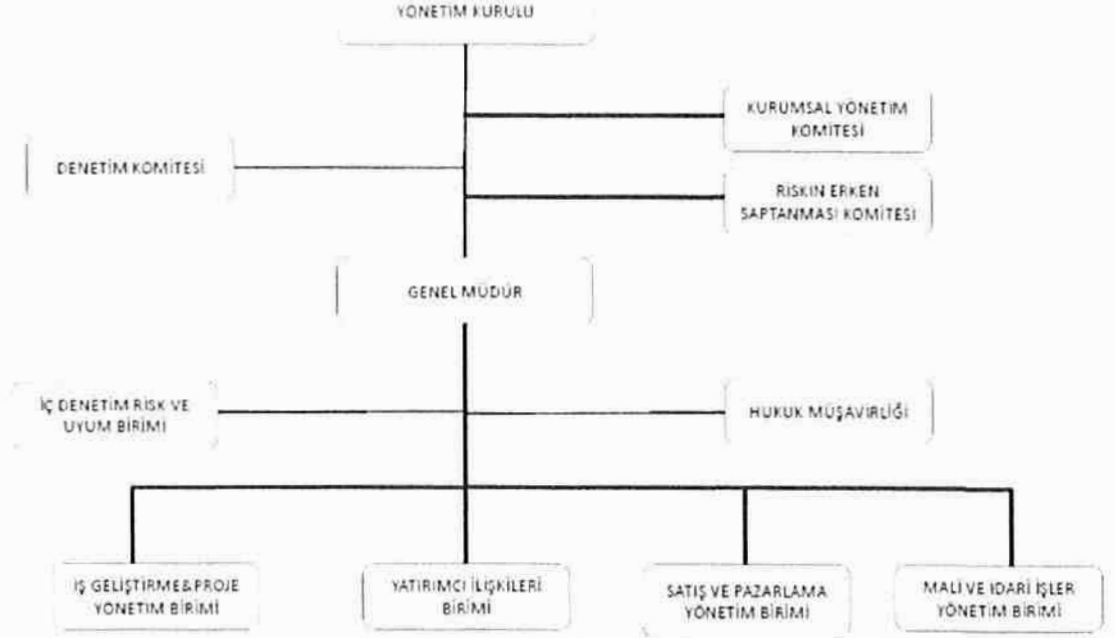
15.1. İhraççının genel organizasyon şeması:

İhraççının organizasyon şemasına aşağıda yer verilmektedir:

VAKIF MENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Nispetiye Mah. 15. Kat
Niğde Bulvarı Çarşı Meydanı No: 15
Çankaya V.D. 06500 06552

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.
Aka Mah. Ebu İsa Mardin Cad. Park Maya Sit
F/2/A Blok No: 16 Beşiktaş 34396 İSTANBUL
Tel: 0 212 350 35 77 Fax: 0 212 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 6359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

Z GYO ORGANİZASYON ŞEMASI



15.2. İdari yapı:

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 (Yaklaşık)	Sermaye Payı	
					(TL)	(%)
Ahmet Kerem Eren	Yönetim Kurulu Başkanı	Kızılırmak Mahallesi 1443 Caddesi 1071 Plaza B Blok No:210 Çankaya/Ankara	Yönetim Kurulu Başkanı	3/3	157.397.175,00	%93,55
Merve Eren	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Kızılırmak Mahallesi 1443 Caddesi 1071 Plaza B Blok No:210 Çankaya/Ankara	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	3/3	-	-

Z GAYRİMENKUL YATIRIM
KURUMU
KURUMSAL İÇİŞİLER
KURULU
Nispetiye Cad. No: 144
Çankaya/Ankara
Tic. Sic. No: 2712

120

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER
A.Ş.
Kat: 18, Etiler Mah. Etiler Plaza S
Etiler, Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2712 / Mersis No: 083300017
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 322 006 3359
Mersis No: 0-9270-0833-8900017

Fatma Eren	Yönetim Kurulu Üyesi	Kızılırmak Mahallesi 1443 Cadde 1071 Plaza B Blok No:210 Çankaya/Ankara	Yönetim Kurulu Üyesi	3/3	10.845.050,00	%6,45
Hakan Baştürk	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Kızılırmak Mahallesi 1443 Cadde 1071 Plaza B Blok No:210 Çankaya/Ankara	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3/3	-	-
Feride Bahar Işın	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Başkent Üniversitesi Bağlıca Kampüsü İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Fatih Sultan Mahallesi Üniversite Caddesi No:42/1 Etimesgut/Ankara	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3/3	-	-

15.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

Yönetim Kurulu üyeleri dışında yönetimde söz sahibi olan personel, genel müdürdür. Şirket'in genel müdürü Ahmet Kerem EREN'dir.

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Ahmet Kerem Eren	Genel Müdür	Kızılırmak Mahallesi 1443 Cadde 1071 Plaza B Blok No:210 Çankaya/Ankara	Yönetim Kurulu Başkanı	157.397.175,00	%93,55

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

İhraççı son 5 yıl içerisinde kurulmamıştır.

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:

İhraççının yönetim kurulu başkanı Ahmet Kerem Eren ile yönetim kurulu üyesi Merve Eren kardeş olup, yönetim kurulu üyesi Fatma Eren'in çocuklarıdır.

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

Ahmet Kerem Eren

1985 yılında Ankara'da doğmuştur. Lise eğitimini TED Ankara Kolejinde tamamlamıştır. Gazi Üniversitesi İİBF İşletme bölümünü bitirmiştir. Yüksek Lisans derecesini aynı üniversitede Finans bölümünden almış, halen Başkent Üniversitesi'nde Muhasebe Finansman doktora eğitimine tez aşamasında devam etmektedir. Akademik hayatı boyunca Proje Finansmanı ve sermaye piyasaları ve denetim üzerine çalışmıştır.

2008-2015 yılları arasında Akbank Teftiş Kurulu'nda müfettiş olarak görev yapmış, bir çok proje finansman ve denetim sürecini yürütmüştür. 2015 yılında Ankara Çukurambar'da bulunan 1071 Ankara Karma Projesi'ni geliştirmiş ve bahse konu projenin mimari proje geliştirmesinden başlayarak tüm satış, pazarlama, yönetim ve inşaat süreçlerini yönetmiştir. 2017 yılında Bilfen Çukurambar Kampüsü'nü geliştirmiş, bu süreçte grup firması olan mimari

AKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad. Mah. Ebulca Medini Cad. Park Plaza Site:
F/2/A Blok No:18E Sıktas 34390 İSTANBUL
Tel:0(212) 352 35 77 Fax:0(212) 352 36 20
www.akifyatirim.com.tr
İstanbul Ticare Sicil No: 337228
Boğazçi Kurumlar V.D. 912 008 8359
Mersis No: 0-9220-0883 6900017

AKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad. Mah. Ebulca Medini Cad. Park Plaza Site:
F/2/A Blok No:18E Sıktas 34390 İSTANBUL
Tel:0(212) 352 35 77 Fax:0(212) 352 36 20
www.akifyatirim.com.tr
İstanbul Ticare Sicil No: 337228
Boğazçi Kurumlar V.D. 912 008 8359
Mersis No: 0-9220-0883 6900017

proje firması ile çok sayıda mimari ve iç mimari proje üretmiştir. 2021 yılında Z Forest Projesini, 2023 yılında ise Lagun Villa Projesini geliştirmiştir.

TED Ankara Koleji Mezunlar Derneği, Akdenet (Akbank Teftiş Kurulundan Yetişenler Derneği) ve TED Kolejliler Spor Kulübü Yönetim Kurulu Üyesidir.

Merve Eren

1988 yılında Ankara'da doğmuş, lise eğitimini Deneme Lisesi'nde tamamlayarak Gazi Üniversitesi İİBF İşletme bölümünde lisans eğitimini tamamlamıştır. 2013-2014 yılları arasında Baştaş Çimento Fabrikası muhasebe finans bölümünde çalışmıştır.

Fatma Eren

1959 yılında Ankara'da doğmuş ve lise mezunudur. Ticari hayatını ailesinden kalan gayrimenkullerin işletilmesi üzerine devam ettirmiştir. Bu amaçla şahıs şirketi kurmuş olup, bu şirket Z Grup Proje Sanayi Ticaret A.Ş ile birleşmiştir.

Hakan Baştürk

1972 yılında Adana'nın Kozan ilçesinde doğmuş, ilk ve orta öğrenimini aynı ilçede tamamlamıştır. Lisans eğitimine 1989 yılında Ortadoğu Teknik Üniversitesi Ekonomi bölümünde başlamış, 1995 yılında mezun olduktan sonra aynı yıl içinde Sermaye Piyasası Kurulu'nda Uzman Yardımcısı olarak göreve başlamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'ndaki görevinden 2012 yılında Başuzman olarak ayrılmış ve halka açık bir anonim ortaklıkta Finanstan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak çalışmaya başlamıştır. Aynı zamanda diğer halka açık grup şirketinin de yatırımcı ilişkileri yöneticiliğini yerine getirmiştir. 2017 yılında bu gruptaki görevlerinden istifa ederek serbest çalışmaya başlamıştır. Bu tarihten itibaren serbest olarak finansal danışmanlık yapmaktadır. Halen Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nde yönetim kurulu üyeliği görevini yerine getirmektedir. Wharton School of the University of Pennsylvania'da Capital Markets Program mezunudur.

Feride Bahar Işın

1975 yılında doğmuş, üniversite eğitimini Orta Doğu Teknik Üniversitesi, İİBF İktisat bölümünde lisans eğitimini tamamlamıştır. Başkent Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme bölümünde yüksek lisans eğitimini, Gazi Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme bölümünde doktora eğitimini tamamlamış, 2013 yılında doçent, 2018 yılında ise profesör olmuştur. Halen Başkent Üniversitesi İşletme ve Pazarlama bölümünde öğretim üyesi olarak görevine devam etmektedir. Uzmanlık alanı dahilinde çok sayıda panel, sempozyum ve kongrede sunumlar gerçekleştirmiş, 50'nin üzerinde makale ve kitap yayımlamıştır.

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:

Z GAYRİMENKUL YATIRIM
ORAKLIK
M.Ş. ŞİRKETİ
Nispetiye Mah. 15. Kat
No: 25 Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 271190
Vergi No: 34500000000000000000

122

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad. Mah. Etiler/Beşiktaş Mah. Cad. No: 11/11 Kat: 11/11
F-7/A Blok No: 11/11 Beşiktaş/34355 İSTANBUL
Tel: 0(212) 352 35 17 Fax: 0(212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 367228
Sözleşme Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

Adı Soyadı	Yönetim ve Denetim Kurullarında Bulunduğu veya Ortağı Olduğu Şirket	Sermaye Payı (%)	Yönetim ve Denetim Kurullarındaki Üyeliğinin veya Ortaklığının Halen Devam Edip Etmediği
Ahmet Kerem Eren	Healthtr Sağlık ve Turizm İşletmeleri A.Ş.	-	Yönetim Kurulu Üyesi olarak devam etmektedir.
	Eren Mesken Yapı İnşaat Ticaret A.Ş.	%100	Yönetim Kurulu Başkanı olarak devam etmektedir.
	Alpen Enerji Mühendislik Sanayi ve Ticaret A.Ş.	%100	Yönetim Kurulu Başkanı olarak devam etmektedir.
	İkonik Tasarım Mimarlık A.Ş.	%49	Yönetim Kurulu Üyesi olarak devam etmektedir.

15.5. Son 5 yılda, ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde yetkili olan personelden alınan, ilgili kişiler hakkında sermaye piyasası mevzuatı, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ve/veya Türk Ceza Kanununun 53 üncü maddesinde belirtilen suçlar geçmiş olsa bile; kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına ya da zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçaklığı veya haksız mal edinme suçlarından dolayı alınmış cezai kovuşturma ve/veya hükümlülüğünün ve ortaklık işleri ile ilgili olarak taraf olunan dava konusu hukuki uyuşmazlık ve/veya kesinleşmiş hüküm bulunup bulunmadığına dair bilgi:

Yoktur.

15.6. Son 5 yılda, ihraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personele ilişkin yargı makamlarınca, kamu idarelerince veya meslek kuruluşlarınca kamuya duyurulmuş davalar/suç duyuruları ve yaptırımlar hakkında bilgi:

Yoktur.

15.7. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin, yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olduğu şirketlerin iflas, kayyuma devir ve tasfiyeleri hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

15.8. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin herhangi bir ortaklıktaki yönetim ve denetim kurulu üyeliğine veya ihraççıdaki diğer yönetim görevlerine, mahkemeler veya kamu otoriteleri tarafından son verilip verilmediğine dair ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

15.9. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların ihraççıya karşı görevleri ile şahsi çıkarları arasındaki çıkar çatışmalarına ilişkin bilgi:

Yoktur.

Z GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Yönetim Kurulu Başkanı
No:22 E-210 Çarşıbaşı Mahallesi
Gaziantep V.D. 01500000000

123

JAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER
Akat Mahallesi Ebu İsa Markin Caddesi Akat Mahallesi
F-7/A Blok No:18 Beşiktaş/34398 İSTANBUL
Tic. Sic. No: 271123/015000000000
Tic. Sic. No: 271123/015000000000
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sic. No: 357228
Boğazçıl Kurumlar V.D. 922008 8359
Mersis No: 0-9220-0853-9900017

15.9.1. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların yönetim kurulunda veya üst yönetimde görev almaları için, ana hissedarlar, müşteriler, tedarikçiler veya başka kişilerle yapılan anlaşmalar hakkında bilgi:

Yoktur.

15.9.2. İhraççının çıkardığı ve yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların sahip olduğu sermaye piyasası araçlarının satışı konusunda belirli bir süre için bu kişilere getirilmiş sınırlamalar hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

16.1. Son yıllık hesap dönemi itibariyle ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personelinin; ihraççı ve bağlı ortaklıklarına verdikleri her türlü hizmetler için söz konusu kişilere ödenen ücretler (şarta bağlı veya ertelenmiş ödemeler dahil) ve sağlanan benzeri menfaatler:

Yoktur.

16.2. Son yıllık hesap dönemi itibariyle ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personeline emeklilik aylığı, kıdem tazminatı veya benzeri menfaatleri ödeyebilmek için ihraççının veya bağlı ortaklıklarının ayırmış olduğu veya tahakkuk ettirdikleri toplam tutarlar:

Yoktur.

17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

17.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin görev süresi ile bu görevde bulunduğu döneme ilişkin bilgiler:

Şirket Yönetim Kurulu üyeleri, 13.08.2024 tarihli genel kurulda 13.08.2027 tarihine kadar görev yapmak üzere seçilmişlerdir.

Yönetim Kurulu Üyeleri			
Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi/Kalan Görev Süresi
Ahmet Kerem Eren	Yönetim Kurulu Başkanı	Yönetim Kurulu Başkanı	Görev süresi 13.08.2024 tarihinden itibaren 3 yıldır. 03.11.2024 tarihinden 13.08.2027 tarihine kadar kalan görev süresi yaklaşık 2 sene 9 aydır.
Merve Eren	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Görev süresi 13.08.2024 tarihinden itibaren 3 yıldır. 03.11.2024 tarihinden 13.08.2027 tarihine kadar kalan görev süresi yaklaşık 2 sene 9 aydır.
Fatma Eren	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	Görev süresi 13.08.2024 tarihinden itibaren 3 yıldır. 03.11.2024 tarihinden 13.08.2027 tarihine kadar kalan görev süresi yaklaşık 2 sene 9 aydır.

Z GAYRİMENKUL YATIRIM
OFİSİ
Sakarya Mah. 11.3. Çiğdem
KAT: 19. Çarşıya KARAR
Sakarya V.D. 999 00 5252

Hakan Baştürk	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	-	Görev süresi 13.08.2024 tarihinden itibaren 3 yıldır. 03.11.2024 tarihinden 13.08.2027 tarihine kadar kalan görev süresi yaklaşık 2 sene 9 aydır.
Feride Bahar Işın	Bağımsız Yönetim Kurum Üyesi	-	Görev süresi 13.08.2024 tarihinden itibaren 3 yıldır. 03.11.2024 tarihinden 13.08.2027 tarihine kadar kalan görev süresi yaklaşık 2 sene 9 aydır.

Yönetimde Söz Sahibi Personel Listesi			
Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi/Kalan Görev Süresi
Ahmet Kerem Eren	Genel Müdür	Yönetim Kurulu Başkanı	Görev süresi 13.08.2024 tarihinden itibaren 3 yıldır. 03.11.2024 tarihinden 13.08.2027 tarihine kadar kalan görev süresi yaklaşık 2 sene 9 aydır.
Merve Eren	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Görev süresi 13.08.2024 tarihinden itibaren 3 yıldır. 03.11.2024 tarihinden 13.08.2027 tarihine kadar kalan görev süresi yaklaşık 2 sene 9 aydır.

17.2. Tamamlanan son finansal tablo dönemi itibariyle ihraççı ve bağlı ortaklıkları tarafından, yönetim kurulu üyelerine ve yönetimde söz sahibi personele, iş ilişkisi sona erdirildiğinde yapılacak ödemelere/sağlanacak faydalara ilişkin sözleşmeler hakkında bilgi veya bulunmadığına dair ifade:

Yoktur.

17.3. İhraççının denetimden sorumlu komite üyeleri ile diğer komite üyelerinin adı, soyadı ve bu komitelerin görev tanımları:

Şirket tarafından denetim komitesi, riskin erken saptanması komitesi ve kurumsal yönetim komitesi kurulacak ve söz konusu komitelere seimaye piyasası mevzuatına uygun şekilde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi atanacaktır. Söz konusu komitelerin kurulmasına ilişkin olarak henüz bir yönetim kurulu kararı alınmamıştır. Dolayısıyla bu komitelerin, Şirket paylarının halka arzını takiben Kurumsal Yönetim Tebliği'ne uyum çerçevesinde ve Kurumsal Yönetim Tebliği'nde belirtilen sürelerle uyularak ve her halükârda en geç halka arzdan sonra gerçekleştirilecek ilk genel kurul toplantısına kadar faaliyete geçmesi planlanmaktadır.

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

II-17.1. sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca payları ilk kez halka arz edilmesi için Kurul'a başvuran ortaklıkların, Kurul tarafından grupların belirlenmesine ilişkin listenin ilanına kadar üçüncü gruptaki ortaklıkların yükümlülüklerine tabi olacağı öngörülmüştür. Dolayısıyla Şirket Kurul'ca yeni listenin ilanına kadar üçüncü grup içinde yer alacaktır.

Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamındaki söz konusu yükümlülüklerle Şirket'in paylarının Borsa'da işlem görmeye başlaması sonrasında yapılacak ilk genel kurul tarihi itibarıyla gerekli uyumu sağlaması gerekmektedir. Bu bağlamda, Şirket, paylarının

(Handwritten signature)
ORTAKLIĞI A.Ş.
KURULU BAŞKANI
19.08.2024
Etiler, Beşiktaş, İstanbul

başlamısından sonra yapılacak ilk genel kurul itibarıyla Kurumsal Yönetim Tebliği'ne uyum sürecini tamamlamış olacaktır.

Esas Sözleşme'nin "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum" başlıklı 17. maddesi uyarınca;

"Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uygulaması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerine uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan yönetim kurulu kararları geçersiz olup esas sözleşmeye aykırı sayılır.

Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir."

Şirket, Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca dahil olduğu grup Kurul tarafından ilan edilinceye kadar üçüncü grup içerisinde yer alacaktır. Şirket'in, Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamındaki söz konusu yükümlülükler paylarının borsada işlem görmeye başlaması sonrasında yapılacak ilk genel kurul tarihi itibarıyla gerekli uyumu sağlaması gerekmektedir. Bu bağlamda, Şirket, paylarının borsada işlem görmeye başlamasından sonra yapılacak ilk genel kurul itibarıyla Kurumsal Yönetim Tebliği'ne uyum sürecini tamamlamış olacaktır. Ayrıca Şirket, Kurumsal Yönetim Tebliği hükümlerine titizlikle uyacaktır.

Şirket tarafından ücretlendirme politikası, bilgilendirme politikası, kar dağıtım politikası, bağlı ve yardım politikası ve ilişkili taraf işlemlerine ilişkin esasların belirlenmesine ilişkin yönetim kurulu kararı halka arzı takiben alınacak ve SPK'nın kamunun aydınlatılmasına ilişkin esasları çerçevesinde kamuya ilan edilecektir.

Halka açılma sonrası dönemde SPK mevzuatı gereği düzenlenecek Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu ile Ortaklık'ın Kurumsal Yönetim İlkeleri karşısındaki durumu sermaye piyasası mevzuatına uygun periyotlarla ayrıca kamuya duyurulacaktır.

SPK'nın II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği hükümleri çerçevesinde Şirket, kamuya yapacağı duyuruların, mevzuatın öngördüğü şekilde yapılması için gerekli alt yapıyı oluşturacaktır. Ayrıca yönetim kurulu başkanı veya üyeleri Şirket faaliyetleri ile ilgili önemli gelişmelerin kamuya duyurulmasını, pay sahiplerinin bilgi edinme haklarının kullanılmasını, genel kurul bilgilerinin düzenli ve şeffaf olarak duyurulmasını, kar dağıtım politikaları hakkında gerekli bilgilendirmelerin yapılmasını da kapsayacak şekilde tüm bilgilendirme çalışmalarını düzenli olarak yerine getirecektir.

Ayrıca Şirket'in faaliyetleri, sektörel gelişmeler, yeni pazarlara ulaşma ve yeni ürünler geliştirme ile ilgili yatırımcıların kararlarında önem arz eden hususlar, özel durum açıklamaları www.kap.org.tr ve Şirket'in İnternet adresi www.zgyo.com.tr adreslerinde duyurulacaktır.

Şirket'in İnternet adresi www.zgyo.com.tr adresidir. Aşağıda belirtilen konu başlıkları ile ilgili dosyaların halka açılma sonrası zaman içerisinde Şirket'in İnternet sitesinde yer alması için gerekli çalışmalar sürdürülmektedir.

SPK ve BİST düzenlemeleri ile TTK hükümleri çerçevesinde Şirket, kamuyu aydınlatma ve bilgilendirmede aşağıdaki araçları kullanır:

- Özel durum açıklamaları,
- Finansal raporlar,
- Yıllık faaliyet raporları,
- Kurumsal İnternet sitesi,
- Yatırımcılar için hazırlanan bilgilendirme ve tanıtım dokümanları,

Z GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Nispetiye Mah. Tarihçe
Museum Binası Çarşı Çarşısı Kat: 4
Çarşı V.D. 33800000000

- SPK düzenlemeleri uyarınca hazırlanması gereken izahname seti, tasarruf sahiplerine satış duyurusu, duyuru metinleri ve dokümanlar,
- Yazılı ve görsel medya aracılığıyla yapılan basın açıklamaları,
- TTSG ve günlük gazeteler vasıtasıyla yapılan ilan ve duyurular.

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

Yatırımcı İlişkileri Bölümü tüm çalışmalarında elektronik haberleşme ortamlarını ve Şirket'in internet sitesini kullanmaya özen göstererek genel hatlarıyla aşağıdaki temel faaliyetleri yerine getirmeyi amaçlamaktadır:

- Yatırımcılara ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlamak,
- Yatırımcıların Şirket ile ilgili yazılı bilgi taleplerini mevzuat çerçevesinde karşılamak,
- Genel Kurul toplantılarında pay sahiplerine sunulacak bilgilendirme dokümanlarını hazırlamak,
- Toplantı tutanaklarının usulüne uygun tutulması amacıyla gerekli önlemleri almak,
- Kamuyu aydınlatma ile ilgili her hususun mevzuata uygun şekilde ve kapsamda gerçekleşmesini gözetmek ve izlemek,

İzahname tarihi itibarıyla sermaye piyasası lisanslarına sahip personel istihdam edilmemiştir. Şirket'in, II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamında paylarının ilk defa halka arz edilmesi ve borsada işlem görmeye başlaması için Kurul'a başvuran ortaklık olarak, yatırımcı ilişkileri bölümü oluşturarak, bu kapsamdaki yükümlülüklerini, paylarının borsada işlem görmeye başlamasından itibaren altı ay içerisinde yerine getirmesi gerekmektedir. Şirket bu doğrultuda payların borsada işlem görmeye başlamasından itibaren altı ayı geçmeyecek şekilde en kısa sürede mevzuatta yer alan şartları sağlayan personel atamasını gerçekleştirecektir.

18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

18.1. İzahnamede yer alan her bir finansal tablo dönemi için ortalama olarak veya dönem sonları itibarıyla personel sayısı, bu sayıda görülen önemli değişiklikler ile mümkün ve önemli ise belli başlı faaliyet alanları ve coğrafi bölge itibarıyla personelin dağılımı hakkında açıklama:

Şirket'in çalışan sayıları 31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 yılları ve 30.09.2024 döneminde sırasıyla 5, 2, 10 ve 2'dir. İşbu İzahname tarihi itibarıyla ise 10'dur.

18.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları:

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

Yoktur.

18.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personelin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yoktur.

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

Yoktur.

GAZİPİRİNENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. 1. Kat: Ortaklık
No: 25/12/2019 Cankaya/ANKARA
Çankaya V.D. No: 1/1/2019/2

127

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Etiler/ Beşiktaş/ İstanbul
F: 212 352 35 77 (212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 932 008 8359
Mersis No: 0-9220-0483-5900017

19. ANA PAY SAHİPLERİ

19.1. İhraççının bilgisi dahilinde son genel kurul toplantısı ve son durum itibariyle sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişiler ayrı olarak gösterilmek kaydıyla ortaklık yapısı veya böyle kişiler yoksa bulunmadığına dair ifade:

Ortağın; Ticaret Unvanı/ Adı Soyadı	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
	13/08/2024		Son Durum İtibariyle	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)
Ahmet Kerem Eren	157.397.175,70	%93,55	157.397.175,00	%93,55
Fatma Eren	10.845.049,30	%6,45	10.845.050,00	%6,45
TOPLAM	168.242.225,00	100	168.242.225,00	100

19.2. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişi ortakların sahip oldukları farklı oy haklarına ilişkin bilgi veya bulunmadığına dair ifade:

Oyda imtiyazlı pay bulunmamaktadır.

19.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi:

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 168.242.225,00-TL (yüz altmış sekiz milyon iki yüz kırk iki bin iki yüz yirmi beş Türk Lirası) olup söz konusu çıkarılmış sermayenin tamamı muvazaadan arı bir şekilde tamamen ödenmiştir. Bu sermaye, her biri 1 TL (Bir Türk Lirası) itibari değerinde 168.242.225 (yüz altmış sekiz milyon iki yüz kırk iki bin iki yüz yirmi beş) adet paya ayrılmış olup, bunlardan 1.000.000 (bir milyon) adedi nama yazılı A Grubu ve 167.242.225 (yüz altmış yedi milyon iki yüz kırk iki bin iki yüz yirmi beş) adedi hamiline yazılı B Grubu pay olarak ayrılmıştır.

Pay Grubu	Nama / Hamiline	İmtiyazların Türü (*) ve Kimin Sahip Olduğu	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam Sermaye (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	Yönetim Kuruluna aday gösterme imtiyazı vardır. A grubu paylara Ahmet Kerem Eren ve Fatma Eren sahiptir.	1	1.000.000	Ahmet Kerem Eren: %0,5561. Fatma Eren: %0,0383
B	Hamiline	İmtiyazlı bulunmamaktadır.	1	167.242.225	%99,5179
TOPLAM				168.242.225	%100

ZGAYİR MENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Akad. Mah. Etilülü Mirdin Cad. Kat: Maya Site-
F: /A Blok / no:18 Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0 212 357 45 77 Faks: 0 212 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 22.008 8359
Mersis No: 0-9220-0893-5900017

(*) Şirket Esas Sözleşmesi'nin 9. ve 14. maddelerine göre; Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı taniyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. A Grubu paylara Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazı tanınmıştır. Yönetim Kurulu üyelerinin tamamı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, Genel Kurul tarafından seçilir.

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 ortaklarından Ahmet Kerem Eren ve Fatma Eren'in sahip olduğu pay oranları dikkate alındığında Ahmet Kerem Eren ve Fatma Eren Şirket'te yönetim hakimiyetine ve kontrol gücüne sahip ortaklardır.

Öte yandan, Esas Sözleşme'nin 14 ve 15. maddelerine göre, en az 2 adedi bağımsız yönetim kurulu üyesi olmak üzere yönetim kurulu 5 kişiden oluşmaktadır. 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. Yönetim kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile alır. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır.

Bu kapsamda, Esas Sözleşme ile hakimiyet kötüye kullanılmasını engellenmesi adına bir denge kurulmuş olduğu değerlendirilmektedir. Ayrıca, Esas Sözleşme'de yer alan aşağıda yer verilen hükümlerin hakimiyetin kötüye kullanılmasının engellenmesine katkı sağlayacağı düşünülmektedir.

Esas Sözleşme'nin:

"Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14'üncü maddesine göre Yönetim Kurulu üyeleri; 2 adedi bağımsız yönetim kurulu üyesi olmak üzere (A) grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından genel kurul tarafından seçilir.

"Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14'üncü maddesine göre Yönetim kuruluna 2 (iki)'den az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde 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 Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

"Yönetim Kurulu Toplantıları" başlıklı 15'inci maddesine göre Yönetim Kurulu salt çoğunlukla toplam en az 3 (üç) üyenin hazır olması şartıyla toplanır ve kararlarını toplantıda hazır olan üyelerin çoğunluğu ile alır. Toplantıda her üyenin 1 (bir) oy hakkı vardır.

"Kurumsal Yönelim İlkelerine Uyum" başlıklı 17'inci maddesine göre Kurul tarafından uygulanması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan Yönetim Kurulu kararları geçersiz olup Esas Sözleşme'ye aykırı sayılır.

"Kurumsal Yönelim İlkelerine Uyum" başlıklı 17'inci maddesine göre Yönetim Kurulu'nda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Kurul'un kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

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

Yoktur.

Z GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Kurtuluş Bulvarı, 1. Kat,
No:25, 34140 Çarşıbaşı, Beşiktaş/İSTANBUL
Çarşıbaşı V.B. No: 25/1052

129

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.
Ş. Kuruhan, Etiler, Beşiktaş, İstanbul
F-2/A Blok No:1 Beşiktaş 34131 İSTANBUL
Tel: 0 212 362 85 71 Fax: 0 212 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 337228
Bogazçi Kurumlar V.D. 912 048 8359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

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

Sermayedeki veya toplam oy içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası aşan Ahmet Kerem Eren ve Fatma Eren'dir. Ahmet Kerem Eren, Fatma Eren'in çocuğudur.

20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

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

Şirket'in 30.09.2024 tarihi itibarıyla ilişkili taraflardan ticari alacağı ve ticari borcu bulunmamaktadır.

Şirket'in 31.12.2024, 31.12.2024, 31.12.2024 ve 30.09.2024 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara olan uzun vadeli diğer borçları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Uzun Vadeli Diğer Borçlar	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ortaklara Borçlar	92.615.852	-	-	-

Şirket'in 31.12.2024, 31.12.2024, 31.12.2024 ve 30.09.2024 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara verilen sipariş avansları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

İlişkili Taraflara Verilen Sipariş Avansları	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İlişkili Taraflara Verilen Sipariş Avansları	56.460.811	15.657.904	-	-

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

İzahname'ye konu finansal dönemler itibarıyla ilişkili taraflara yapılan satış bulunmamaktadır.

21. DİĞER BİLGİLER

21.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

İzahname tarihi itibarıyla, Şirket'in çıkarılmış sermayesi 168.242.225 TL'dir.

21.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 840.000.000 TL'dir.

21.3. Dönem başı ve dönem sonundaki fiili dolaşımdaki pay sayısının mutabakatı ve izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle sermayenin % 10'undan fazlası aynı olarak ödenmişse konu hakkında bilgi:

Yoktur.

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

Yoktur.

21.5. İhracının paylarından, kendisi tarafından bizzat tutulan veya onun adına tutulan veya bağlı ortaklıklarının sahip oldukları ihracı paylarının adedi, defter değeri ve nominal değeri:

Z GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Kızılderiniler Mah. 14. Kat
No:25 Etiler Çarşısı Nispetiye
Cağaloğlu V.D. 33100 5052

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 itibariyle yapılan sermaye artırımları ve kaynakları ile sermaye azaltımları, yaratılan/iptal edilen pay grupları ve pay sayısında değişikliğe yol açan diğer işlemlere ilişkin bilgi:

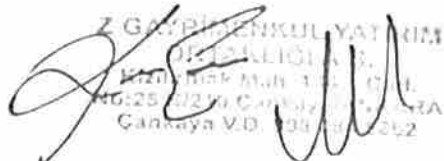
Artırım Öncesi Sermaye (TL)	Artırım Sonrası Sermaye (TL)	Artırım Kaynağı	Ticaret Siciline Tescil / TTSG İlan Tarihi
50.000	10.168.000,00	10.117.242,44 TL 04.09.2023 tarihli Eren Mesken Yapı İnşaat Ticaret A.Ş. ile yapılan kısmi bölünme sözleşmesi ile yapılan devirden gelmiştir. Kalan 707,56 TL ise Ahmet Kerem Eren'in şirketteki nakit alacağından karşılanmıştır.	24.10.2023/24.10.2023
10.168.000,00	10.868.000,00	Artırılan 700.600 TL TTK 343. maddesine göre tüm aktif ve pasifi ile birlikte devralınan Ankara Ticaret Sicilinin 500844 sayısında kayıtlı Fatma Eren - ERN Gayrimenkul ferdi işletmesinin özvarlığından teşkil etmiş ve Fatma Eren - ERN Gayrimenkul tarafından işbu anonim şirkete sermaye olarak konulmuştur.	29.11.2023/29.11.2023
10.868.000,00	168.242.225,00	Sermayenin 140.549.400 TL'si iç kaynaklardan, 548 Birleşme Primi Hesabından karşılanmış olup, kalan 16.824.225 TL'si nakden ortaklar tarafından tescilden önce ödenmiştir.	29.11.2023/29.11.2023

21.9. İhraççının son on iki ay içinde halka arz, tahsisli veya nitelikli yatırımcıya satış suretiyle pay ihraçının bulunması halinde, bu işlemlerin niteliğine, bu işlemlere konu olan payların tutarı ve niteliklerine ilişkin açıklamalar:

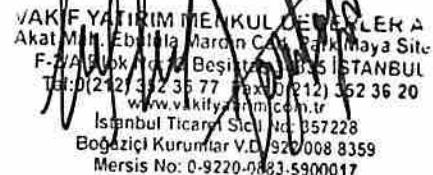
Yoktur.

21.10. İhraççının mevcut durum itibariyle paylarının borsada işlem görmesi durumunda hangi payların borsada işlem gördüğüne veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Yoktur.


Z GAYRİMENKUL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. 133. Cad. No: 1
34398 Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272407
Ganakkaya V.D. No: 272407

131


VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
F: 0212 342 35 77 Fax: 0212 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 272228
Boğaziçi Kurumlar V.D. No: 927008 8359
Mersis No: 0-9220-083-5900017

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:

Esas Sözleşme'nin tam metnine www.zgyo.com.tr adresinden ulaşılması mümkündür. Esas Sözleşme'nin 1 (bir) örneğine işbu izahnamenin ekinde de yer verilmiştir.

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14'üncü 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 5 (beş) üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir. Yönetim Kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekâlet etmek üzere bir başkan vekili seçer. Bir tüzel kişi yönetim kuruluna üye seçildiği takdirde, tüzel kişiyle birlikte, tüzel kişi adına, tüzel kişi tarafından belirlenen, sadece bir gerçek kişi de tescil ve ilan olunur; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, şirketin internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına yönetim kurulu toplantılarına katılacak gerçek kişinin değişmesi halinde, bu husus da derhal tescil ve ilan edilir; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, şirketin internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına sadece, bu tescil edilmiş kişi toplantılara katılıp oy kullanabilir. Yönetim Kuruluna 2'den az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde 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 Sermaye Piyasası Kurulu'nun 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.

Esas Sözleşme'nin "İmtiyaz Tanınan Menkul Kıymetler" başlıklı 9'uncu 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 Kurulu 'na aday gösterme imtiyazı da dahil imtiyaz yaratılamaz.

Esas Sözleşme'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8'inci maddesi uyarınca, Yönetim Kurulu, Yönetim kurulu, 2024-2028 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile sermaye piyasası mevzuatı hükümleri 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. Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu ve 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.

Şirket'in Esas Sözleşmesi'nin "Şirketin Yönetim, Temsil ve İlzamu" başlıklı 19. maddesine göre, 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.

Z GAYRİMENKUL YATIRIM
GENEL KURULU BAŞKANI
AKAT MAH. ETKÜLÜK MEYDAN CAD. PAK MAH. 2. SİTE-
F-2/ Blok No: 8 Beşiktaş / 34398 İSTANBUL
Tel: 0 212 352 0571 Fax: 0 212 352 0620
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 337228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0-9220-0823-5900017

Yönetim Kurulu 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.

Yönetim, devredilmediği takdirde, yönetim kurulunun tüm üyelerine aittir.

Temsil yetkisi çift imza ile kullanılmak üzere yönetim kuruluna 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.

Esas Sözleşme'nin "Yöneticilere İlişkin Yasaklar" başlıklı 21'inci maddesi uyarınca Yönetim Kurulu üyeleri, yönetim kurulunun alacağı kararlarda taraf olan kimselerden Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenen kriterlere göre bağımsız olmaması durumunda, bu hususu gerekçeleri ile birlikte yönetim kuruluna bildirmek ve her halükârda toplantı tutanağına işletmekle yükümlüdür. Bu hususta TTK'nın 393'üncü maddesi hükmü saklıdır. Yöneticilere ilişkin yasakların belirlenmesinde ve uygulanmasında Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanması zorunlu ilkelerine ve TTK'nın ilgili hükümlerine uygun hareket edilir.

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

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Şirketin Amacı ve Faaliyet Konusu" başlıklı 5. maddesi uyarınca, Şirket'in işletme konusu, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunmaktadır.

21.14. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri:

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14'üncü maddesi uyarınca Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzami, 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 5 (beş) üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir. Yönetim Kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekâlet etmek üzere bir başkan vekili seçer. Bir tüzel kişi yönetim kuruluna üye seçildiği takdirde, tüzel kişiyle birlikte, tüzel kişi adına, tüzel kişi tarafından belirlenen, sadece bir gerçek kişi de tescil ve ilan olunur; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, şirketin internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına yönetim kurulu toplantılarına katılacak gerçek kişinin değişmesi halinde, bu husus da derhal tescil ve ilan edilir; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, şirketin internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına sadece, bu tescil edilmiş kişi toplantılara katılıp oy kullanabilir. Yönetim Kuruluna 2'den az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde 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 Sermaye Piyasası Kurulu'nun 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.

Z. GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Göztepe Mah. Etiler Sok. No: 13
Kat: 2/2 Blok No: 13 Etiler Mah. Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 275523/05 Mersis No: 08530008835900017
Çankaya V.D. 06500/012

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.

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

İmtiyazlar:

Esas Sözleşme'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8'inci maddesi uyarınca, Şirket'in çıkarılmış sermayesi 168.242.225,00-TL (yüz altmış sekiz milyon iki yüz kırk iki bin iki yüz yirmi beş Türk Lirası) olup söz konusu çıkarılmış sermayenin tamamı muvazaadan arı bir şekilde tamamen ödenmiştir. Bu sermaye, her biri 1 TL (Bir Türk Lirası) itibari değerinde 168.242.225 (yüz altmış sekiz milyon iki yüz kırk iki bin iki yüz yirmi beş) adet paya ayrılmış olup, bunlardan 1.000.000 (bir milyon) adedi nama yazılı A Grubu ve 167.242.225 (yüz altmış yedi milyon iki yüz kırk iki bin iki yüz yirmi beş) adedi hamiline yazılı B Grubu pay olarak ayrılmıştır.

Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu ve 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.

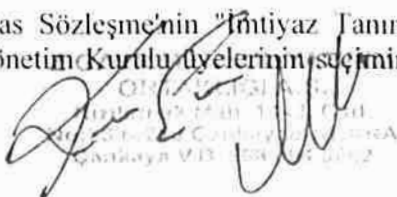
A Grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin tamamı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, Genel Kurul tarafından seçilir.

Esas Sözleşme'nin "İmtiyaz Tanınan Menkul Kıymetler" başlıklı 9'uncu 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 Kurulu 'na aday gösterme imtiyazı da dahil imtiyaz yaratılamaz. Sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, Şirket faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste beş yıl dönem zararı etmesi halinde imtiyazlı paylar Sermaye Piyasası Kurulu kararı ile ortadan kalkar.

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.

21.16. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar:

Esas Sözleşme'nin "İmtiyaz Tanınan Menkul Kıymetler" başlıklı 9'uncu 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 Kurulu 'na aday gösterme imtiyazı da dahil imtiyaz yaratılamaz. Sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, Şirket faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste beş yıl dönem zararı etmesi halinde imtiyazlı paylar Sermaye Piyasası Kurulu kararı ile ortadan kalkar.



veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde Yönetim Kurulu 'na aday gösterme imtiyazı da dahil imtiyaz yaratılamaz. Sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, Şirket faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste beş yıl dönem zararı etmesi halinde imtiyazlı paylar Sermaye Piyasası Kurulu kararı ile ortadan kalkar.

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.

21.17. 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 23-28. maddesinde düzenlenmektedir. Genel Kurul, olağan ve olağanüstü olmak üzere iki şekilde toplanır. Olağan genel kurul toplantısı her faaliyet dönemi sonundan itibaren 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 ncı maddesi 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, Bakanlık temsilcisinin katılımı ve Genel Kurul toplantısına ilişkin belgeler, İç Yönergede öngörülmemiş durumlar, İç Yönergenin kabulü ve değişiklikler hususlarını içeren bir İç Yönerge hazırlar ve Genel Kurulun onayından sonra yürürlüğe koyar. Bu İç Yönerge tescil ve ilan edilir.

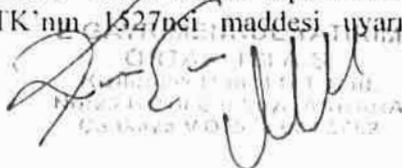
Gerektiği takdirde Genel Kurul olağanüstü toplantıya çağırır. Olağanüstü Genel Kurul, TTK ve bu esas sözleşmede yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü Genel Kurulun toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur.

Yönetim Kurulu hazır bulunanlar listesini, kayden izlenen payların sahipleri ile ilgili olarak Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca MKK tarafından sağlanacak "pay sahipleri çizelgesi" ne göre hazırlar.

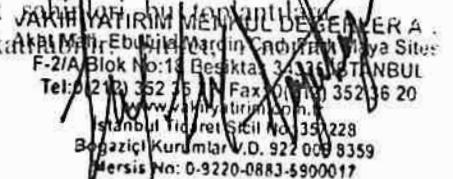
Genel Kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır.

Olağan ve olağanüstü Genel Kurul toplantı ve karar nisapları, TTK ve Sermaye Piyasası Kanunu ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine tabidir.

Şirketin Genel Kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantıya TTK'nın 1527nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir.


Genel Kurul Başkanı
Gökhan M. ÖZGÜR

135


YAKIN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
AKATLAR Etiler Mahallesi Çarşı Çarşısı No: 1/1
F-2/A Blok No: 14 Beşiktaş 34398 İSTANBUL
Tel: (212) 352 75 00 Fax: (212) 352 36 20
www.yakinyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 351228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 009 8359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

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 sözleşmenin bu hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır.

Şirket Genel Kuruluna elektronik ortamda katılım, Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.

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

Yoktur.

21.19. Payların devrine ilişkin esaslar:

Esas Sözleşme'nin "İmtiyaz Tanınan Menkul Kıymetler" başlıklı 9'uncu 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.

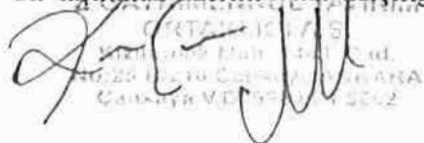
22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

Bilfen Kira Sözleşmesi

Bilfen ile Şirket arasında akdedilen sözleşme uyarınca Bilfen için bir okul binası ve kapalı/açık eğitim tesisleri inşa edilmektedir ve inşa edilen taşınmaz Bilfen tarafından kiralanmaktadır. Bahse konu taşınmaz 15.06.2018 tarihinde Bilfen'e teslim edilecek olup teslim tarihiyle birlikte kira süresi başlayacaktır. Sözleşme Şenker (yeni ticaret unvanıyla Eren) tarafından imzalanmış olsa da kısmi bölünme işlemiyle ilgili taşınmaz Şirket aktifine taşınmıştır ve Şirket sözleşmenin tarafı haline gelmiştir. Aylık kira bedeli TÜFE/ÜFE ortalaması uyarınca artırılabilmektedir. Erken fesih halinde fesheden taraf aleyhine 1.250.000 (bir milyon iki yüz elli bin) ABD Doları tutarında cezai şart mevcuttur. Bu noktada belirtmek gerekir ki bahse konu cezai şart bedeli sonradan TL'ye dönüştürülmediyse, döviz cinsinden cezai şart öngörülmesi ilgili mevzuattaki dövizle sözleşme yasağına aykırılık teşkil eder durumdadır. Otomatik yenilenme olmayıp süre uzaması tarafların yazılı mutabakatına bağlanmıştır. Edimlerin ifasında kusur halinde bunlara ilişkin tespitlerde bulunmak üzere teknik heyet kurulacak olmakla birlikte ekipte çoğunluk Bilfen tarafından atanacak heyet üyelerinde bulunmaktadır ve bu heyetin raporu doğrultusunda hareket edildiği için çoğunluğun Bilfen'in atadığı üyelerde olması aleyhe görülmektedir. Sözleşmeye istinaden kira tespit davası açılmış olup bu hususta ayrıntılı bilgiler Hukukçu Raporu'nun davalara yönelik bölümünde mevcuttur.

Z Center Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi

Sözleşme Şirket ve muhtelif gerçek kişiler arasında akdedilmiş olup Ankara ili Çankaya ilçesi bir taşınmaz üzerinde kat karşılığı inşaat yapım ve anahtar teslim



tarafından sözleşme kapsamında üstlenilmiştir. Sözleşme kapsamında inşa edilmesi öngörülen proje otel ve rezidans niteliğinde olacak bir binadır. İnşa edilecek binanın 10 (on) katının rezidans niteliğinde olacağı, 10 (on) katının ise otel olarak kullanılacağı Şirket tarafından öngörülmektedir. Otel olarak kullanılacak kısmın işletilmesine istinaden uluslararası faaliyet gösteren prestijli bir otel zinciriyle sözleşme akdedilmesi de Şirket tarafından planlanmakta olup bu hususta potansiyel otel zincirleriyle ön görüşmeler yapılmaya başlandığı ancak Hukukçu Raporu tarihinde henüz bu yönde sözleşme imzalanmadığı Şirket tarafından belirtilmiştir. Eşit değerdeki bağımsız bölüm ve katların %45'i (yüzde kırk beş) Şirket'in payı ve arta kalan kısmı arsa sahiplerinin payı olacaktır. SPK onaylı eksperlerden görüş alınmak ve belirtilen orana sadık kalınmak suretiyle bağımsız bölümler arasında kat, boyut, nitelik (ticari veya konut vb.), adet vb. hususlar gözetilerek kura yoluyla paylaşım yapılması hükmüne bağlanmıştır. Paylaşımında otel niteliğindeki kısımların Şirket'te kalacağı öngörülmüştür. Şirket 12 (on iki) ay içerisinde inşaat ruhsatını almayı ve akabinde 24 (yirmi dört) ay içinde inşaatı tamamlamayı taahhüt etmiştir. Bağımsız bölümlerin arsa sahipleri tarafından Şirket'e tapu devirlerinin yapılması kademeli şekilde gerçekleştirilecektir.

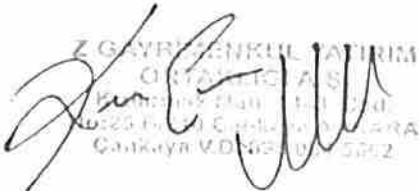
Şahinler Tabiat Parkı İşletme Sözleşmesi

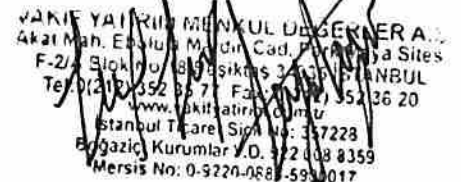
Şahinler Tabiat Parkı'nın işletilmesine yönelik Şirket ile T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü Doğa Koruma ve Milli Parklar 9. Bölge Müdürlüğü Ankara Doğa Koruma ve Milli Parklar İl Şube Müdürlüğü arasında akdedilmiş bir sözleşme mevcuttur. Sözleşme esasen üçüncü bir firmayla akdedilmiş olmakla birlikte Şirket tarafından devralınmıştır. Sözleşme kapsamında Şahinler Tabiat Parkı'ndaki kapı girişi ve misafirhanenin işletmeciliği ile gelişme planında öngörülen yapı ve tesisler ile alan düzenlemelerinin yapılarak işletilmesi işi Şirket'e verilmiştir. Sözleşme 31.12.2069'a kadar geçerlidir. Sözleşme (işletme) bedeli yıllık 100.818,46 (yüz bin sekiz yüz on sekiz lira kırk altı kuruş) TL olup sözleşme bedeli ile eşanamlı kullanılan işletme bedelinin TÜFE uyarınca yıllık bazda güncelleneceği öngörülmüştür. Şirket sözleşme tahtında muhtelif teminatları sağlamakla yükümlü kılınmıştır. Sözleşme uyarınca Şirket ortakları arasında yapılan hisse devirlerinde ilgili bilgi ve belgelerle birlikte karşı tarafa bilgi verilmesi gereklidir. Aynı şekilde sözleşme tarihindeki şirket hissedarları dışında yapılacak her türlü hisse devri idare iznine tabi tutulmuştur. Bu bağlamda Şirket'in halka arzı ve bu kapsamda yapılacak hisse devirlerinin idare iznine bağlanmış olması dikkate değer bir konudur. Bu hükmün ihlali halinde sözleşme feshedilerek kesin teminat karşı tarafça gelir olarak kaydedilebilecektir. Son olarak Şirket tarafından sözleşme ihlalinde Şirket aleyhine cari yıl yıllık işletme bedeli %5'i (yüzde beş) oranında cezai şart uygulanmaktadır.

İhraççının veya grubundaki bir şirketin izahname tarihinden önceki iki yıl içerisinde taraf olduğu olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi nedeniyle imzalanan sözleşmeler dışındaki önemli sözleşmelerin özetine bu bölümde yer verilecektir.

Ayrıca, grup üyelerinden herhangi birisini yükümlülük altına sokan veya haklar tanıyan ve grubu önemli derecede etkileyebilecek olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi nedeniyle imzalanan sözleşmeler dışındaki diğer sözleşmelerin özetine de bu bölümde yer verilecektir.

İmzalanmış olmakla birlikte henüz yürürlüğe girmemiş olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi nedeniyle imzalanan sözleşmeler dışındaki önemli sözleşmeler hakkında da bu bölümde bilgiye yer verilecektir.


Z. GAYR MENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
M. Kemal Paşa Cad. No: 11
K: 2/2 Etiler Çarşısı Kat: 2
Cankaya M.D. No: 06100 5522


YAKIE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
4.kat Mah. Etiler M. Cad. Parka Sitesi
F-2/1 Şişli No: 89 Sisli No: 34390 P: ANKARA
Tel: 0(312) 352 85 71 Fax: 0(312) 352 36 20
www.yakieyatirim.com.tr
İstanbul Tic. Sic. No: 337228
Ergazici Kurumlar Y.O. No: 8359
Mersis No: 0-3220-0881-5930017

23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

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

TFRS'ye göre hazırlanan ve Kurul'un bağımsız denetime ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde denetime tabi tutulan ve İzahname'de yer alması gereken 31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihlerinde sona eren finansal dönemler için hazırlanmış olan finansal tablolar ve bunlara ilişkin özel bağımsız Denetim raporları EK-3'te yer almaktadır.

23.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemlerinde bağımsız denetimi gerçekleştiren kuruluşların unvanları, bağımsız denetim görüşü ve denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçinin değişmiş olması halinde nedenleri hakkında bilgi:

Şirket'in 31.12.2021, 31.12.2022 ve 31.12.23 tarihi itibarıyla son eren dönemlere ilişkin finansal tablolarının özel bağımsız denetimini Ser&Berker Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından gerçekleştirilmiş olup, bağımsız denetim kuruluşu tarafından anılan finansal tabloların tamamına olumlu görüş verilmiştir. 30.09.2024 tarihli finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar için sorumlu denetim şirketi Finansal Eksen Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. olup söz konusu raporlar için bağımsız denetim kuruluşu tarafından anılan finansal tabloların tamamına olumlu görüş verilmiştir.

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.

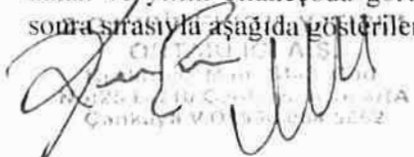
23.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu:

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:

Şirket'in kar dağıtım esasları, Esas Sözleşme'nin "Karın Dağıtımı ve Yedek Akçeler" başlıklı 32'nci, "Kar Dağıtımı Zamanı" başlıklı 33'üncü, "Kar Payı Avansı" başlıklı 34'üncü maddelerinde düzenlenmiştir.

Yıllık karın hak sahiplerime hangi tarihte ne şekilde verileceği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak yönetim kurulunun teklifi üzerine genel kurul tarafından kararlaştırılır. Esas Sözleşme'nin "Kârın Dağıtımı ve Yedek Akçeler" başlıklı 32. Maddesi doğrultusunda Şirket'in faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlere, 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 olurunu:



Genel Kanuni Yedek Akçe

a) %5'i kanuni yedek akçeye ayrılır.

Birinci Temettü

b) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarlarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, TTK ve Sermaye Piyasası mevzuatına uygun olarak 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.

d) Net dönem karından, (a), (b), ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düştükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul, kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya veya TTK'nın 521 inci maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

Genel Kanuni Yedek Akçe

e) Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, ödenmiş Sermayenin %5'i oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri, TTK'nın 519 uncu maddesinin ikinci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir.

Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kar payı nakden ve/veya hisse senedi biçiminde dağıtılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasında, ertesi yıla kar aktarılmasına, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve bu gibi kişi ve/veya kurumlara kar payı dağıtılmasına karar verilemez.

Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak uygulanır.

Yıllık karın hak sahiplerine hangi tarihte ne şekilde verileceği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak yönetim kurulunun teklifi üzerine genel kurul tarafından kararlaştırılır. Bu esas sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan kârlar geri alınmaz.

Şirket'in İzahname'de yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla kar dağıtım konusunda almış olduğu herhangi bir karar bulunmamaktadır.

23.7. Son 12 ayda ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek davalar, hukuki takibatlar ve tahkim işlemleri veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:

İhraççının Taraf Olduğu Davalar					
İhraççı Tarafından Açılmış Davalar					
Davacı Taraf	Davalı Taraf	Mahkeme Dosya No	Konusu	Risk Tutarı	Gelinen Aşama
Z. Grup Proje San. ve Tic. A.Ş.	Ankara Vakıflar Genel Müdürlüğü	Ankara 14. Sulh Hukuk Mahkemesi 2023/77	Vakıf Taşınmazlarının Yapım veya Onarım Karşılığı	-	Şirket tarafından taraflarca imzalanan sözleşmenin uyarlanması için

139

AKİF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Etiler/Beşiktaş/İstanbul
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İstanbul
Tel: 0 212 352 33 77 Fax: 0 212 352 36 20
www.akifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 327 007 8359
Mersis No: 0 9220 0683 0000 17

		Eski Esas: Ankara Asliye Hukuk 2022/487	Kiralama Yöntemiyle Değerlendiril mesine İlişkin Sözleşmenin uyarlanması davası		Mahkemesinde dava açılmıştır. Görevsizlik kararının ardından Sulh Hukuk Mahkemesince yeniden esas almıştır. Mahkeme tarafından ihtiyati tedbir talebi kabul edilmiş olup karara karşı tarafça istinaf başvurusunda bulunulmuşsa da istinaf mercii tarafından başvurunun reddine karar verilmiştir. Yargılama devam etmektedir.
Z Grup Proje San. ve Tic. A.Ş.	Ankara Büyükşehi r Belediyesi Başkanlığı	Ankara 3. İdare Mahkemesi 2024/1330	İmar durum belgesinde yer alan kat yüksekliğinin iptaline ilişkin dava	-	Şirket adına olan taşınmazda; imar durum belgesinde yer alan kat yüksekliğinin iptali dava edilmiştir. Yürütmeyi durdurma talep edilmiş; sonucu beklenmektedir.
Z Grup Proje San. ve Tic. A.Ş.	Çankaya Belediyesi Başkanlığı	Ankara 3. İdare Mahkemesi 2024/991	Taşkın yapıya ilişkin açılan iptal davası	-	Şirketin hissedarı olduğu taşınmaza taşkın durumda olan yapının İmar Kanunu m.32 uyarınca yıkılması talebiyle belediyeye yapılan başvurunun reddi işleminin iptali istemiyle dava açılmıştır. Yürütme durdurma talebi reddedilmiş; bu karara itiraz edilmiştir.

İhraççı Aleyhine Açılmış Davalar

Davacı Taraf	Davalı Taraf	Mahkeme Dosya No	Konusu	Risk Tutanağı	Gelenin Aşama
	Z Grup Proje San. ve Tic. A.Ş.		140		MAKİF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Akad Mah. Etiler Mah. Çarşı Sok. Kat: 5. Kat F-2/A Blok No: 8 Beşiktaş 34399 İSTANBUL Tel: 0212 357 03 77 KDV No: 352 36 20 www.vakilyatirim.com.tr İstanbul Ticaret Sicil No: 35722 Boğaziçi Kurumlar V.D. 22/008 8359 Mersis No: 0-9220-081000017

		Yıl			
Fehmi Sırımoglu	Z Grup Proje San. ve Tic. A.Ş. (Davalı yanında müdahil)	Ankara 8. İdare Mahkemesi 2023/820	İmar planı değişikliğinin iptaline ilişkin açılan dava	-	Şirketin ferri müdahil olarak bulunduğu dosyada imar planları dava edilmiştir. Davacının yürütmeyi durdurma talebi reddedilmiştir. Bu talebe ilişkin karar kesinleşmiştir.
Karayolları Genel Müdürlüğü	Z Grup Proje San. ve Tic. A.Ş. Deniz ÖRÜCÜ Mahmut ŞAHİN Mustafa ÖRÜCÜ Nursen METE Şahin KARABÜK Şakire ÖRÜCÜ Yavuz ÖRÜCÜ	Ankara 12. Asliye Hukuk Mahkemesi 2024/298	Kamulaştırma ya ilişkin olarak tapu iptal ve tesciline ilişkin açılan dava	-	Şirket ve diğer davalılar aleyhine KGM tarafından taşınmazın tescili (kamulaştırma) ihtiyati tedbir talepli dava açılmıştır. Mahkeme tarafından ihtiyati tedbir kararı verilmiştir. Şirket tarafından sunulan cevap dilekçesinde kamulaşturmaya ilişkin herhangi ödeme yapılmadığı belirtilerek davanın reddi talep edilmiştir. Yargılama devam etmektedir.

23.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler:

Yoktur.

24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

24.1. İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecekt payların ISIN (uluslararası menkul kıymet tanımlama numarası) veya başka benzer tanımlama kodu bilgisi dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi:

Şirket tarafından sermaye artırımı yoluyla ihraç edilerek Halka Arz Edilen Paylara ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Z GRUB MENKUL YATIRIM
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
SİRKET YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Cad. No: 11 Kat: 7
Beşiktaş/İstanbul T.C. İstatistik Kurumu
Tic. Sic. No: 278604 Şirket Sic. No: 278604
Cankaya/Ankara 06100 06542

Z GRUB MENKUL YATIRIM
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
SİRKET YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Cad. No: 11 Kat: 7
Beşiktaş/İstanbul T.C. İstatistik Kurumu
Tic. Sic. No: 278604 Şirket Sic. No: 278604
Cankaya/Ankara 06100 06542

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Halka Arz Öncesi Mevcut Çıkarılmış Sermayeye Oranı (%)	Halka Arz Sonrası Sermaye Oranı (%)
B	Hamiline	-	37.500.000	%22,4	1,00	37.500.000	%22,3	%18,2

Halka Arz Eden Pay Sahibi Ahmet Kerem Eren'e ait mevcut paylardan halka arz edilecek paylara ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Halka Arz Öncesi Mevcut Çıkarılmış Sermayeye Oranı (%)	Halka Arz Sonrası Sermaye Oranı (%)
B	Hamiline	-	25.000.000	%14,9	1,00	25.000.000	%14,9	%12,2

A Grubu payların yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı vardır. B Grubu payların hiçbir imtiyazı yoktur. İmtiyazlı payların sahip olduğu imtiyazlar Şirket Esas Sözleşmesi'nin ilgili yerlerinde belirtilmiştir.

Halka arz edilecek paylara ilişkin ISIN kodu SPK onayının ardından temin edilecektir.

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 hukukuna tabidir. Şirket'in payları sermaye piyasası mevzuatı kapsamında oluşturulmuştur.

24.3. Payların kaydedilmesi/kaydedilmediği hakkında bilgi:

Şirket'in payları henüz kaydedilmemiş olup halka arz çalışmaları sırasında kaydedilme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydedilmesi planlanmaktadır.

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:

ZGAYER MENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI
M. Kemal Bulvarı No: 10
Nispetiye / Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270844/01-01
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı
Mevzuat Genel Müdürlüğü

Halka arz edilecek paylar, ilgili mevzuat hükümleri uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır:

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

Halka açık anonim ortaklıklar, karlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtırlar. Kurul halka açık ortaklıkların kar dağıtım politikalarına ilişkin olarak, benzer nitelikteki ortaklıklar bazında farklı esaslar belirleyebilir.

Kanunen ayrılması gereken yedek akçeler ve esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kâr payı ayrılmadıkça başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine ve ortaklık çalışanlarına kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen kâr payı ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

Halka açık ortaklıklarda kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.

Halka açık ortaklıkların sermaye artırımlarında bedelsiz paylar artırım tarihindeki mevcut paylara dağıtılır.

Halka açık ortaklıklar tarafından bağış yapılabilmesi veya pay sahibi dışındaki kişilere kardan pay dağıtılması için esas sözleşmede hüküm bulunması şarttır. Yapılacak bağışın sınırı halka açık ortaklık genel kurulunca belirlenir. Kurul bağış tutarına üst sınır getirmeye yetkilidir.

Ortaklıkların ilgili mali yıl içinde yapmış olduğu bağışlar, dağıtılabılır kar matrahına eklenir. Kâr payı, dağıtımına karar verilen genel kurul toplantısında karara bağlanmak şartıyla eşit veya farklı tutarlı taksitlerle ödenebilir.

TTK'ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kar dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kâr payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

• **İhraçının karından pay alma hakkı ve hakkın doğduğu kesin tarih(ler) ile ödeme zamanı:** Halka açık ortaklıklarda kâr payı dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır. İhraç edilecek paylar kar elde edilmesi ve kar dağıtımına genel kurul tarafından karar verilmiş olması halinde ilk kez sona eren finansal yıl karından kâr payı alma hakkı elde ederler. Yatırımcılar kâr payı dağıtım riskinin farkında olarak yatırım kararı almalıdır.

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

• **Kâr payı hakkının kullanımına ilişkin sınırlamalar ve dışarıda yerleşik pay sahipleri için prosedür:** Hak kullanımına ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır. Hak kullanım prosedürü, yurt dışında ve yurt içinde yerleşik pay sahipleri için aynıdır.

Z GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
MÜDÜRLÜĞÜ
KARADİĞİZ CADDİSİ
KADIKÖY V.İ. 34290/İSTANBUL

• **Kâr payı oranı veya hesaplama yöntemi, ödemelerin dönemleri ve kümülatif mahiyette olup olmadığı:** Şirket; TTK, sermaye piyasası mevzuatı, vergi yasaları, ilgili diğer mevzuat hükümleri ile esas sözleşmesini dikkate alarak kar dağıtım kararlarını belirlemekte ve kar dağıtım politikası uyarınca kar dağıtımını yapmaktadır.

• **Kar payı avansı:** Genel kurul, SPKn ve ilgili diğer mevzuat hükümleri çerçevesinde pay sahiplerine kar payı avansı dağıtılmasına karar verebilir. Kar payı avansı tutarının hesaplanmasında ve dağıtımında ilgili mevzuat hükümlerine uyulur. Kar payı avansı dağıtılabilmesi için genel kurul kararı ile, ilgili hesap dönemi ile sınırlı olmak üzere, yönetim kuruluna yetki verilmesi zorunludur.

Oy Hakları: TTK madde 434 uyarınca her pay sahibi sadece bir paya sahip olsa da en az bir oy hakkını haizdir. Genel kurul toplantılarında her bir A Grubu ve her bir B Grubu pay, sahibine 1 (bir) oy hakkı verir. Pay sahipleri, oy haklarını genel kurulda, paylarının toplam itibarıyla değeriyle orantılı olarak kullanır.

TTK madde 432 uyarınca bir pay, birden çok kişinin ortak mülkiyetindeyse, bunlar içlerinden birini veya üçüncü bir kişiyi, genel kurulda paydan doğan haklarını kullanması için temsilci olarak atayabilirler. Bir payın üzerinde intifa hakkı bulunması hâlinde, aksi kararlaştırılmamışsa, oy hakkı, intifa hakkı sahibi tarafından kullanılır. Ancak, intifa hakkı sahibi, pay sahibinin menfaatlerini hakkaniyete uygun bir şekilde göz önünde tutarak hareket etmemiş olması dolayısıyla pay sahibine karşı sorumludur.

TTK madde 433 uyarınca oy hakkının kullanılmasına ilişkin sınırlamaları dolanmak veya herhangi bir şekilde etkisiz bırakmak amacıyla, payların veya pay senetlerinin devri ya da pay senetlerinin başkasına verilmesi geçersizdir.

TTK madde 435 uyarınca oy hakkı, payın, kanunen veya esas sözleşmeyle belirlenmiş bulunan en az miktarının ödenmesiyle doğar.

TTK madde 436 uyarınca 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.

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, halka açık ortaklık genel kuruluna katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz.

Yeni Pay Alma Hakları: TTK madde 461 uyarınca her pay sahibi mevcut paylarının sermayeye oranına göre, yeni çıkarılan payları alma hakkını haizdir. Ancak esas sözleşmenin ilgili hükümleri çerçevesinde Şirket Yönetim Kurulu TTK ve SPKn ve sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine uygun olarak, gerekli gördüğü zamanlarda, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni pay ihraç ederek çıkarılmış sermayenin artırılması ile imtiyazlı pay çıkarılması, imtiyazlı pay sahiplerinin haklarının kısıtlanması ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ve nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarılması konusunda karar almaya yetkilidir. Yeni pay almaya ilişkin hakların kullanım işlemleri MKK tarafından gerçekleştirilecektir. SPKn madde 18 uyarınca, kayıtlı sermaye sisteminde çıkarılan paylar tamamen satılarak bedelleri ödenmedikçe veya satılmayan paylar iptal edilmedikçe yeni pay çıkarılamaz. Yeni pay alma haklarını kısıtlama yetkisi pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.

EGYPTIAN MENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Nispetiye Mah. Akatlar Sitesi
No: 10 Kat: 10 Blok: 10/10
34398 Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270904
Vergi No: 34398000000000000000

Tasfiye Halinde Tasfiye Bakiyesine Katılım Hakkı: TTK madde 507 uyarınca, Şirket'in sona ermesi halinde her pay sahibi, esas sözleşmede sona eren Şirket'in mal varlığının kullanılmasına ilişkin başka bir hüküm bulunmadığı takdirde, tasfiye sonucunda kalan tutara payı oranında katılır.

Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı: SPKn madde 14 ve II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği ile TTK madde 437 uyarınca finansal tablolar, konsolide finansal tablolar, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu, denetleme raporları ve yönetim kurulunun kâr dağıtım önerisi, genel kurulun toplantısından en az üç hafta önce, Şirket'in merkez ve şubelerinde, pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulur. Bunlardan finansal tablolar ve konsolide tablolar bir yıl süre ile merkezde ve şubelerde pay sahiplerinin bilgi edinmelerine açık tutulur. Her pay sahibi, gideri Şirket'e ait olmak üzere gelir tablosuyla bilançonun bir suretini isteyebilir. Pay sahibi genel kurulda, yönetim kurulundan, Şirket'in işleri; denetçilerden denetimin yapıma şekli ve sonuçları hakkında bilgi isteyebilir. Bilgi verme yükümü, Şirket'in bağlı şirketlerini de kapsar. Verilecek bilgiler, hesap verme ve dürüstlük ilkeleri bakımından özenli ve gerçeğe uygun olmalıdır.

Bedelsiz Pay Edinme Hakkı: SPKn'nun 19. maddesi ve VII-128.1 sayılı Pay Tebliği uyarınca, Şirket'in sermaye artırımlarında, bedelsiz paylar artırım tarihindeki mevcut paylara dağıtılır.

Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı: SPKn'nun 29. ve 30. maddeleri, II-30.1 sayılı Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği, TTK'nın 414., 415., 419., 425. ve 1527. maddeleri uyarınca, genel kurula katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz. 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. Esas Sözleşme'nin 11. maddesi uyarınca, genel kurul toplantı ilanları mümkün olan en fazla sayıda pay sahibine ulaşmayı sağlayacak, elektronik haberleşme dâhil, her türlü iletişim vasıtası ile KAP'ta ve Şirket'in internet sitesi de dâhil olmak üzere Kurulca belirlenen diğer yerlerde, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, genel kurul toplantı tarihinden asgari üç hafta önce yapılır.

İptal Davası Açma Hakkı: TTK'nın 445-451 maddeleri, SPKn'nun 18'inci maddesinin altıncı fıkrası ve 20'nci maddesinin ikinci fıkrası uyarınca, yönetim kurulunun kayıtlı sermaye sistemine ilişkin esaslar çerçevesinde aldığı kararlar aleyhine, genel kurul kararlarının iptaline ilişkin hükümler çerçevesinde yönetim kurulu üyeleri veya hakları ihlal edilen pay sahipleri, kararın ilanından itibaren otuz gün içinde ortaklık merkezinin bulunduğu yer ticaret mahkemesinde iptal davası açabilirler.

Kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar şahsen kendilerine yükletilebildiği ölçüde yönetim kurulu üyeleri ve hazırladıkları raporlarla sınırlı olarak bağımsız denetimi yapanlar, ara dönem finansal tablolarının gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmamasından veya mevzuat ile muhasebe ilke ve kurallarına uygun olarak düzenlenmemiş olması nedeniyle dağıtılan 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 otuz gün içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer mahkemesinde iptal davası açılabilir.

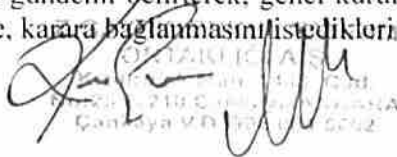
AKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Mah. Etiler Plaza Kat: 11/11 Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sicil No: 270980 / İstanbul
MERSİS No: 08090037500017

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 kurula katılma yetkisi bulunmayan kişilerin veya temsilcilerinin toplantıya katılıp oy kullandıklarını, genel kurula katılmasına ve oy kullanmasına haksız olarak izin verilmediğini ve yukarıda sayılan aykırılıkların genel kurul kararının alınmasında etkili olduğunu ileri süren pay sahipleri, kanun veya esas sözleşme hükümlerine ve özellikle dürüstlük kuralına aykırı olan genel kurul kararları aleyhine karar tarihinden itibaren üç ay içinde iptal davası açabilirler.

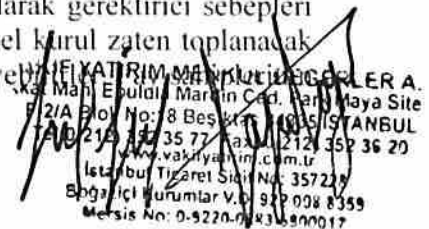
Ortaklıktan Ayrılma Hakkı: SPKn madde 24 uyarınca SPKn 23'üncü maddesinde belirtilen önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy veren ve bu muhalefeti tutanağa geçirten pay sahipleri, paylarını halka açık ortaklığa satarak ayrılma hakkına sahiptir. Kurul, halka 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. Kurul, ayrılma talebine konu payların ortaklık tarafından satın alınmasından önce diğer pay sahiplerine veya yatırımcılara önerilmesine ilişkin usul ve esasları düzenleyebilir. Pay sahibinin SPKn 23'üncü maddede 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 halka açık ortaklık bu payları belirlenecek esaslara göre satın almakla yükümlüdür. Kurul ayrılma hakkının kullanılmasına ilişkin bu hususlarda ortaklıkların niteliğine göre farklı usul ve esaslar belirleyebilir. Ayrılma hakkının doğmadığı hâller ile bu hakkın kullanımına ve payları borsada işlem görmeyen ortaklıklarda satın fiyatının hesaplanmasına ilişkin usul ve esaslar II-23.1 sayılı Önemli Nitelikte İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nde düzenlenmektedir. İlgili Tebliğ 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.

Çıkarma ve Satma Hakkı: SPKn'nun 27. maddesi ile II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği'nin ilgili hükümleri uyarınca pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dâhil olmak üzere herhangi bir şekilde sahip olunan paylara ilişkin oy haklarının Şirket'in oy haklarının %98'ine ulaşması veya bu durumda iken ek pay alınması durumunda, Tebliğ'de belirtilen istisnalar hariç olmak üzere, hakim ortak açısından sahip oldukları payların imtiyazlı olup olmadığına dikkate alınmaksızın diğer pay sahiplerinin tamamını ortaklıktan çıkarma hakkı, diğer ortaklar açısından da paylarını hakim ortağa satma hakkı doğar. Bu kişiler, Kurul tarafından belirlenen orana veya daha fazlasına ulaşması durumunda, paya sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini Şirket'ten çıkarma hakkı doğar. Bu kişiler, Kurul tarafından belirlenen süre içinde, süre içerisinde, azınlıkta kalan pay sahiplerinin paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını Şirket'ten talep edebilirlerken, azınlıkta kalan pay sahipleri ise sahip oldukları payların Kurul'un düzenlemeleri çerçevesinde belirlenen bedel üzerinden oy haklarının %98'ine veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişiler ve bunlarla birlikte hareket edenler tarafından satın alınmasını talep edebilirler.

Azınlık Hakları: TTK'nın 411., 412., 439., 531. ve 559. maddeleri uyarınca, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri, yönetim kurulundan, yazılı olarak gerektirici sebepleri ve gündemi belirterek, genel kurulu toplantıya çağırmasını veya genel kurul zaten toplanacak ise, karara bağlanmasını istedikleri konuları gündeme koymasını isteyebilir.


ORTAKLIKTAN AYRILMA HAKKI
Genel Kurul Kararı
Görüşme Yürütme Kurulu

146


VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Ebuladi, Marjinal Cad. Kat: 11. Kat
2/A Blok No: 8 Beşiktaş / 34398 İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274333 / Şirket Sic. No: 272123 / SSK No: 357229
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357229
Bağlı İçli Kurumlar V.İ. 919 004 8359
Mersis No: 0-9220-0003-0000017

çağrı veya gündeme madde konulmasına ilişkin istemleri yönetim kurulu tarafından reddedildiği veya isteme yedi iş günü içinde olumlu cevap verilmediği takdirde, aynı pay sahiplerinin başvurusu üzerine, genel kurulun toplantıya çağrılmasına şirket merkezinin bulunduğu yerdeki Asliye Ticaret Mahkemesi karar verebilir.

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

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

Özel Denetim İsteme Hakkı: TTK'nın 438. maddesi uyarınca, her pay sahibi, pay sahipliği haklarının kullanılabilmesi için gerekli olduğu takdirde ve bilgi alma veya inceleme hakkı daha önce kullanılmışsa, belirli olayların özel bir denetimle açıklığa kavuşturulmasını, gündemde yer almasa bile genel kuruldan isteyebilir. Genel kurul istemi onaylarsa, Şirket veya her bir pay sahibi otuz gün içinde, Şirket merkezinin bulunduğu Ankara Adliyesi Asliye Ticaret Mahkemelerinden bir özel denetçi atanmasını isteyebilir.

24.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları:

Şirket Yönetim Kurulu'nun 25/10/2024 tarihli ve 2024/14 sayılı kararı ile;

1. Şirket'in 168.242.225.00 TL olan çıkarılmış sermayesinin, 840.000.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı dahilinde 37.500.000 TL artırılarak 205.742.225,00TL'ye çıkarılmasına,
2. Sermaye artırımını kapsamında ihraç edilen toplamda 37.500.000 TL nominal değerli olmak üzere beheri 1 TL nominal değerli 37.500.000 adet nama yazılı B grubu payın halka arz fiyatından primli olarak çıkarılmasına,
3. Sermaye artırımını kapsamında ihraç edilen toplamda 37.500.000 TL nominal değerli olmak üzere beheri 1 TL nominal değerli 37.500.000 adet nama yazılı B grubu paya ilişkin olarak Şirket pay sahiplerinin yeni pay alma haklarının halka arz kapsamında talepte bulunacak yatırımcılar lehine tamamen kısıtlanmasına,
4. Şirket'in mevcut pay sahipleri arasında yer alan ("**Halka Arz Eden Pay Sahipleri**") Ahmet Kerem Eren 'nin sahip olduğu 25.000.000 TL nominal değerli 25.000.000 adet nama yazılı B grubu payın, halka arz edilmesine ilişkin taleplerin kabulüne ve bu kapsamda gerekli her türlü işlemin gerçekleştirilmesine,
5. Sermaye artırımını ve ortak satışı kapsamında ihraç edilen toplamda 62.500.000 TL nominal değerli olmak üzere beheri 1 TL nominal değerli 62.500.000 adet nama yazılı B grubu payın belirlenecek halka arz fiyatından, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("**SPK**") ilgili düzenlemeleri kapsamında halka arz edilmesine,
6. Artırılan sermayenin halka arz gelirlerinden karşılanmasına ve çıkarılan payların tamamının halka arz kapsamında satılamaması durumunda, halka arz kapsamında satılamayan payların halka arz sonrasında alınacak yeni bir yönetim kurulu kararı ile iptal edilmesine,

ŞİRKET YÖNETİM KURULU BAŞKANI
İmza
25.10.2024

147

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akatlar Mah. Etiler Kat. Marmara Cad. No: 11/11 Maya Sitesi
Etiler Kat. No: 18 Beşiktaş/34398 İSTANBUL
Tel: 0212 352 35 70 (217) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 352228
Boğaziçi Kurumlar M.D. 322 008 8359
Mersis No: 0-9220-0543-5900017

7. Bu kararın ve ekte yer alan 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 461'inci maddesi uyarınca hazırlanan Yönetim Kurulu Raporu'nun Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü'nde tescil ve ilan edilmesi ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda duyurulması da dahil olmak üzere gerekli tüm işlemlerin yapılmasına.

8. Sermaye artırım ve halka arz işlemlerinin tamamlanmasını müteakip, Şirket esas sözleşmesinin nihai sermaye artırım tutarını yansıtacak şekilde tadil edilmesi amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulması ve tadil tasarısına dair uygun görüş alınmasını müteakip esas sözleşmesinin tadili için gerekli tescil ve ilan işlemlerinin gerçekleştirilmesine.

9. Halka arz edilecek paylar için Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin ("Vakıf Yatırım") Konsorsiyum Lideri olarak yetkilendirilmesine, Şirket, Vakıf Yatırım ve sözleşmede adı geçebilecek diğer konsorsiyum üyeleri ve Halka Arz Eden Pay Sahibi/Sahipleri ile "Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi" imzalanmasına.

10. Vakıf Yatırım tarafından hazırlanacak fiyat tespit raporunda belirlenecek fiyatın halka arz fiyatı olarak kabul edilmesine ve halka arz fiyatının Tasarruf Sahipleri Satış Duyurusu ile kamuya duyurulmasına.

11. Yukarıdaki hususlar kapsamında gerekli başvuruların ve işlemlerin yapılması için Sermaye Piyasası Kurulu, Borsa İstanbul A.Ş., T.C. Ticaret Bakanlığı, Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş., İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. ve ilgili Ticaret Sicili Müdürlükleri de dahil olmak üzere ve bunlarla sınırlı olmamak üzere tüm resmi kurum ve kuruluşlara yapılacak olan başvurular, yazışmalar ve benzer belge ve bilgileri tanzime ve imzalamaya, ilgili kurumlar tarafından talep edilecek ek bilgi ve belge de dahil olmak üzere, söz konusu bilgi ve belgelerin takibine ve tekemmüle, ilgili diğer makam ve dairelerdeki usul ve işlemleri ifa ve ikmale, Şirket'in Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yapması gereken açıklamalar için gerekli tüm işlemleri yerine getirmeye, bu kapsamda yapılacak tüm işlemlerde Şirket'i herhangi bir rakamsal sınırlama olmaksızın, en geniş şekilde temsil etmeye Şirketimiz imza sirkülerinde yetkili kişilerin yetkili kılınmasına

oybirliği ile 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 Edilen Paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtlar bulunmamaktadır. Ancak, SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.23 (19/09/2024 tarihli ve 1508 s.k.) sayılı İlke Kararı çerçevesinde, 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.

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 halinde 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 Kurulca belirlenen şartlar

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'üncü maddesi çerçevesinde belirlenir.

Yukarıda yer alan şartlar çerçevesinde ortaklıktan çıkarma hakkının doğduğu durumlarda, azınlıkta kalan pay sahipleri açısından satma hakkı doğar. Bu pay sahipleri Kurulca belirlenen süre içinde, paylarının adil bir bedel karşılığında satın alınmasını oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler. TTK'nın 208 inci maddesi halka açık ortaklıklara uygulanmaz.

SPKn'nun 23'üncü 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'nun 23'üncü maddesinde belirtilen önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılmasına veya oy kullanmasına haksız bir biçimde izin verilmemesi, çağrının usulüne göre yapılmaması veya gündemin gereği gibi ilan edilmemesi hâllerinde, genel kurul kararlarına muhalif kalma ve muhalefet şerhini tutanağa kaydettirme şartı aranmaksızın bir önceki paragraftaki hüküm uygulanır.

24.9. Cari yıl ve bir önceki yılda ihraççının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi:

Yoktur.

25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

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

25.1.1. Halka arzın tabii olduğu koşullar:

Halka arz sonrasında payların Borsa İstanbul'da işlem görebilmesi için Borsa İstanbul'un uygun görüşünün alınması gerekmektedir. Borsa İstanbul'un görüşlerine işbu İzahnamenin "I. Borsa Görüşü" bölümünde yer verilmiştir.

Halka arzda Kurul ve Borsa İstanbul dışında başka bir kurumun onayına gerek bulunmamaktadır.

SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.23 (19.09.2024 tarihli ve 1508 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca halka 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 borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu edemezler. Şirket'in mevcut ortaklarının sahip oldukları paylar için (varsın halka arz edilen kısım hariç) bu kısıtlama

VAHİF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Aka Mah. Emlakçı Mardin Cad. Raif Maya Sitesi
F/2/A Blok No:8 Beşiktaş / Şişli / İSTANBUL
Tel: (212) 352 35 77 / Fax: (212) 352 36 20
www.vahifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Bağaçlı Kurumlar V.D. 920/008 8359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

izahname onay tarihinden itibaren 180 (yüz seksen) gün boyunca ve borsada satışı da kapsayacak şekilde uygulanır.

25.1.2. Halka arz edilen payların nominal değeri:

Sermaye artırım ve ortak satışı yoluyla halka arz edilen B Grubu hamiline yazılı payların nominal değeri 62.500.000 TL olup, Şirket'in halka arz sonrası çıkarılmış sermayesine oranı %30,4'dür.

Pay Grubu	Nama / Hamiline	İmtiyazlar	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilecek Pay Toplamı (TL)	Halka Arz Sonrası Sermayeye Oranı (%)
B	Hamiline	Yoktur	1	37.500.000 (Sermaye Artırımı)	%18,2
B	Hamiline	Yoktur	1	25.000.000 (Ortak Satışı)	%12,2
Toplam				62.500.000	%30,4

Ayrıca, Şirket kayıtlı sermaye sisteminde olması nedeniyle halka arzda sermaye artırım kapsamında satılmayan paylar iptal edileceğinden, sermaye artırımına ilişkin tutar ve oran değişebilecektir. Nihai tutar ve oran, yönetim kurulu kararı ile belirlenecek ve SPK onayından sonra tescil ve ilan edilecektir.

Halka arzda halka arz edilecek payların tamamının satılmasına yetecek talebin gelmemesi ve halka arz büyüklüğünün küçültülmesine karar verilmesi halinde önce sermaye artırım yoluyla ihraç edilecek paylar, sonra ortak satışı yoluyla ihraç edilecek paylar satılacaktır.

25.1.3. Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi

25.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:

Halka Arz Edilen Paylar için 3 (üç) iş günü boyunca talep toplanacaktır. Bu sürenin başlangıcı ve bitiş tarihleri SPK ve BİAŞ'ın uygun görüşleri sonrasında KAP'ta ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir. Halka arzın 2024 yılının son çeyreğinde yapılması planlanmaktadır.

25.1.3.2. Halka arza başvuru süreci

a) Satış yöntemi ve başvuru şekli:

Satış Yöntemi:

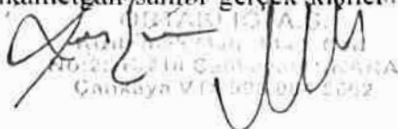
Şirket paylarının halka arzı Vakıf Yatırım liderliğinde oluşturulacak konsorsiyum tarafından II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nde tanımlanan "Sabit Fiyat ile Talep Toplama" ve "En İyi Gayret Aracılığı" yöntemiyle gerçekleştirilecektir.

Talep toplama süresi 3 (üç) iş günü olacaktır. Satışa sunulan paylara talep toplama süresi içerisinde yeterli talep gelmesi durumunda dahi bu sürenin sonuna kadar talep toplamaya devam edilir. Satışı planlanan paylara ilişkin talep toplanmış olması, bu taleplerin mutlaka karşılanacağı anlamına gelmez.

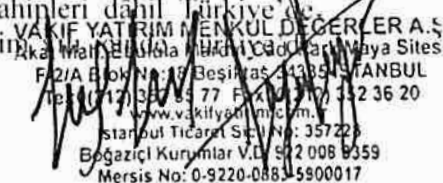
Başvuru Şekli:

Halka arzda talepte bulunacak yatırımcılar aşağıdaki şekilde gruplandırılmıştır:

i) **Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar:** Azamî [•] lot başvuru yapmaları şartıyla (i) KKTC vatandaşları ile yurt dışında işçi, serbest meslek ve müstakil iş sahipleri dâhil Türkiye'de ikametgâh sahibi gerçek kişiler ve (ii) yerleşmek niyetiyle bir takvim


Gökkuş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Nispetiye Mahallesi, Nispetiye Cad. No: 15
Kat: 11, Beşiktaş, İstanbul
Tic. Sic. No: 274900/00010002

150


VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akademi Mahallesi, Akademi Cad. No: 15
Kat: 11, Beşiktaş, İstanbul
Tic. Sic. No: 274900/00010002
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 35722
Bogaziçi Kurumlar V.D. 922 008 9359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

devamlı olarak altı aydan fazla oturan gerçek kişiler ile (iii) aşağıda tanımlanan yurt içi kurumsal yatırımcılar dışında kalan ve merkezi Türkiye’de bulunan tüm tüzel kişilerdir (Anonim ve limited şirketler bu kategoriden başvuru olabilir). Bu tahsisat grubundaki yatırımcılar için azami pay başvuru miktarı [●] lot olup; bu tahsisat grubundan dağıtım dahil olmak isteyen yatırımcılar en fazla [●] lot talepte bulunabileceklerdir. SPK Kurul Karar Organı’nın i-SPK.128.23 (19 Eylül 2024 tarih ve 1508 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca işbu izahnamenin 25.1.14 numaralı bölümünde yer alan halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek kişiler listesinde bulunan kişiler ve bu kişilerin eşleri ile birinci derece kan ve sıhri hısımları, Yurt İçi Bireysel Yatırımcı grubu dışında kalan diğer hiçbir tahsisat grubundan talepte bulunamazlar.

ii) Yüksek talepte bulunacak yatırımcılar: Asgari [●] lot başvuru yapmaları şartıyla; (i) KKTC vatandaşları ile yurt dışında işçi, serbest meslek ve müstakil iş sahipleri dâhil Türkiye’de ikametgâh sahibi gerçek kişiler ve (ii) yerleşmek niyetiyle bir takvim yılı içinde Türkiye’de devamlı olarak altı aydan fazla oturan gerçek kişileri de kapsamak üzere (iii) aşağıda tanımlanan yurt içi kurumsal yatırımcılar tanımı dışında kalan ve merkezi Türkiye’de bulunan tüm tüzel kişilerdir (Anonim ve limited şirketler bu kategoriden başvuru olabilir.). Bu tahsisat grubundaki yatırımcılar için asgari pay başvuru miktarı [●] lot olup, bu kategoriden dağıtım dahil olmak isteyen yatırımcılar en az [●] lot talepte bulunabileceklerdir. SPK’nın 19.09.2024 tarihli ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca, işbu izahnamenin 25.1.14. maddesinde yer alan, halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek kişiler listesinde bulunan kişiler ve bu kişilerin eşleri ile birinci derece kan ve sıhri hısımları, Yurt İçi Bireysel Yatırımcı grubu dışında kalan diğer hiçbir tahsisat grubundan talepte bulunamazlar.

iii) Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar: Merkezi Türkiye’de bulunan;

- Araç kurumlar, bankalar, portföy yönetim şirketleri, kolektif yatırım kuruluşları, emeklilik yatırım fonları, sigorta şirketleri, ipotek finansmanı kuruluşları ve varlık yönetim şirketleri;
- Emekli ve yardım sandıkları, 17/7/1964 tarihli ve 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu’nun geçici 20. maddesi uyarınca kurulmuş olan sandıklar,
- Kamu kurum ve kuruluşları ve Merkez Bankası,
- Nitelikleri itibarıyla bu kurumlara benzer olduğu Kurul’ca kabul edilebilecek diğer kuruluşlardır.

SPK’nın i-SPK.128.23 (19.09.2024 tarih ve 1508 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca, portföy yönetim şirketleri, aracı kurumlar ve yatırım ve kalkınma bankaları tarafından bireysel portföy yöneticiliği sözleşmesi imzalamış olduğu müşterileri 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 md. 31/1-d kapsamındaki kuruluşların ilettiği talepler kurumsal yatırımcı grubu kapsamında değerlendirilmeyecektir.

Ayrıca, SPK’nın 19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca;

Halka arz edilen payların piyasa değeri 750.000.000 TL ve altı olan halka arzlarda borsada satış yönteminin uygulanması zorunludur.

Halka arz edilen payların piyasa değeri 750.000.000 TL üzeri olan halka arzlarda borsa dışında talep toplama yoluyla satış yönteminin kullanılması durumunda;

Yurt içi bireysel yatırımcı grubundaki yatırımcılara, Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği’nin 20’nci maddesinin ikinci fıkrasında yer alan esaslara göre eşit dağıtım yapılacaktır.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
AKAT MAH. EBELÜLA MARDİN CAD. PAZARCI SİTESİ
F-VA BLOK NO:18 BEŞİKTAŞ 34387 İSTANBUL
Tic. Sic. No: 273679/0577 Fax: 0212/3523620
www.vahifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 352228
Boğaziçi Kurumlar Y.D. 992 009 8359
Mersis No: 0-9620-08835900017

İzahnamede tanımlanması şartıyla, kurumsal yatırımcı grubu dışında kalan yüksek talepte bulunacak yatırımcı grubu için halka arz edilecek toplam tutarın %10'una kadar tahsis yapılabilir. Bu grup için, Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 20'nci maddesinin ikinci ve üçüncü fıkraları kapsamında eşit dağıtım veya oransal dağıtım yöntemi kullanılabilir. Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 20'nci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca oransal dağıtım yönteminin kullanılması durumunda, talepte bulunulan tutarın tamamı kadar nakit ve/veya %120'si oranında BİST30 endeksinde yer alan pay teminatı gösterilmesi gerekmektedir. Yatırımcı bazında, talepte bulunulabilecek pay tutarı, gruba tahsis edilen toplam pay tutarının dörtte birini geçemeyecektir.

Yurt içi kurumsal yatırımcı grubunda yapılacak dağıtımda; yeterli talep olması halinde, tahsis edilen pay tutarının en az %50'sinin yatırım fonlarına, emeklilik yatırım fonlarına ve/veya otomatik katılım sistemi emeklilik yatırım fonlarına dağıtılması ve her bir kurumsal yatırımcı bazında dağıtılacak pay tutarının, halka arz edilen payların toplam tutarının %1'ini aşmayacak şekilde belirlenmesi esastır. Bir portföy yönetim şirketinin (PYS) kurucusu ve/veya yöneticisi olduğu fonlar açısından söz konusu sınırlama %3 olarak uygulanır. PYS'ler ve PYS'lerin yönetim, denetim veya sermaye bakımından doğrudan veya dolaylı olarak ilişkide buldukları tüzel kişilerin kendi nam ve hesabına talepte bulunmak istemeleri halinde dağıtılacak pay tutarı, yeterli talep olması halinde, halka arz tutarının %2'sini geçemez.

ç) PYS'ler, aracı kurumlar ve yatırım ve kalkınma bankaları tarafından bireysel portföy yöneticiliği sözleşmesi imzalamış olduğu müşterileri 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.

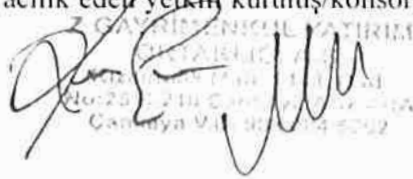
d) İzahnamenin ilgili bölümünde halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek kişiler listesinde yer alan kişiler ve bunların eşleri ile birinci derece kan ve sıhrî hısımları, yurt içi bireysel yatırımcı grubu dışında kalan diğer hiçbir tahsisat grubundan talepte bulunamazlar.

e) II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği madde 18/5 hükmü kapsamında, talep toplama süresi sonunda bir yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak tutarda talep gelmesi durumunda, anılan grubun tahsisat oranından diğer gruplara kaydırma yapılamayacaktır. Yeterli talep gelmeyen yatırımcı grubu olması durumunda ise kalan kısım serbestçe diğer gruplara aktarılacaktır.

f) Satışa sunulan paylara ilişkin II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği ekinde yer alan talep formu, tarih ve saat belirtecek şekilde müteselsil sıra numarasıyla düzenlenecektir. Elektronik ortamda alınan talep formlarında, Kurulun belge kayıt düzenlemelerindeki elektronik ortamda alınan emirlere ilişkin yükümlülükler uyulur.

g) II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği madde 23/1 uyarınca düzenlenecek dağıtım listesi, iletilen her bir talep bazında ve anılan fıkradaki bilgilere ek olarak talep numarasını, talep formunun yazılı veya elektronik olduğunu gösterir şekilde çeşidini ve verilen teminat tutarı ile türünü de içerecek şekilde hazırlanacaktır.

h) Yurt dışı yatırımcı grubunda yapılacak dağıtımlarda, yukarıda 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) ihraççı ve halka arza aracılık eden yetkili kuruluş (konsorsiyum oluşturulması durumunda konsorsiyum lideri) sorumludur. İhraççı ve halka arza aracılık eden yetkili kuruluş/konsorsiyum lideri, yukarıda yer alan hükme uyum sağlayacağına


ZARFIYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu
No:23/114 Çarşıbaşı Cad. Kat:10
Camiya Vitrini Kat:4/502

ve yurt dışı yatırımcılar hakkında gerekli incelemeyi yapacağına dair Kurul'a hitaben bir taahhütname verir.

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 madde 18/3 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 (doksan) gün boyunca borsa dışında satamaz, başka yatırımcı hesaplarına virmanlayamaz veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu edemezler. Payları halka arz edilen ortaklığın mevcut ortaklarının sahip oldukları paylar için (varsa halka arz edilen kısım hariç) bu kısıtlama, izahname onay tarihinden itibaren 180 (yüz seksen) gün boyunca ve borsada satışı da kapsayacak şekilde uygulanır.

Taleplerin kabul edilmesi ve dağıtımın II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği ve 19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı İlke Kararı hükümleri ile izahnamede yer alan esaslara uygun olarak yapılmamasından İhraççı ve/veya Halka Arz Eden Pay Sahibi ile yetkili kuruluş ya da varsa Konsorsiyum Lideri ve eş liderleri, kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur.

Talep toplama ve dağıtım SPK'nın 19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı İlke Kararı'na aykırı olmamak koşuluyla işbu izahnamede belirtildiği şekilde yapılacaktır.

Şirket paylarının halka arzına katılmak isteyen Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'ın ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu'nun halka arz talep toplama süresi içinde ve işbu İzahname'nin 25.1.3.2. (c) bölümünde belirtilen başvuru yerlerindeki Konsorsiyum Üyeleri'nin merkez, şube ve acentelerine başvurarak talep formu doldurmaları gerekmektedir. Yatırımcılar; talep formunda, talep ettikleri pay adedini ve pay fiyatını belirteceklerdir. Talep miktarının (ilgili kategoriler için belirlenen asgari/azami talep miktarları içinde kalmak şartıyla) 1 (bir) adet ve katları şeklinde olması şarttır. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'ın talep edebilecekleri azami pay miktarı [●] adet; Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu'nun talep edebilecekleri azami pay miktarı ise bu gruba tahsis edilen toplam pay tutarının dörtte biridir. Yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebilirler. En az talep miktarı 1 (bir) adet olacaktır. Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu için asgari talep miktarı ise [●] adettir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar sadece Vakıf Yatırım'a başvuruda bulunabileceklerdir.

Yatırımcılar, talep formunda, talep ettikleri pay adedini ve tutarını belirteceklerdir. Talep sahiplerinin edinmeye hak kazandıkları sermaye piyasası araçlarının kendileri adına açılan hesaplara aktarılması zorunludur.

Her bir yatırımcının tahsisat gruplarından sadece birine dahil olacak şekilde başvurması esastır.

Talepte bulunacak yatırımcılar, aşağıda belirtilen belgeleri, talep formlarına ekleyeceklerdir:

1. Gerçek Kişi Yatırımcılar: Kimlik (nüfus cüzdanı veya sürücü belgesi veya pasaport) fotokopisi.

2. Tüzel Kişi Yatırımcılar: İmza sirkülerinin noter tasdikli örneği, kuruluş gazetesini, vergi levhası ve ticaret sicili kayıt belgesi fotokopisi.

ZARFIYATIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
KURUMSAL YATIRIM
MÜDÜRLÜĞÜ
No: 28 Kızılkaya Caddesi Kat: 10
Çankaya/İSTANBUL

153

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akademi, Etiler, Marmara Cad. Park Plaza Sitesi
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27220
Tel: 0 212 352 35 77 Fax: 0 212 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 27228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 9220/08 8359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

Talep Toplama:

Halka arzından talepte bulunacak yatırımcılardan aşağıdaki şekilde talepler toplanacaktır.

• **Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu:** Talep formunu doldurarak talep ettikleri pay miktarını belirtmeleri gerekmektedir. Talep miktarının (ilgili kategoriler için belirlenen asgari ve azami talep miktarları içinde kalmak şartıyla) 1 (bir) adet ve katları şeklinde olması şarttır. Yatırımcı bazında azami pay başvuru miktarı [●] adet olan yatırımcılar "Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar" grubundan dağıtımına dahil edilecektir. Yatırımcı bazında asgari pay başvuru adedi [●] ve üzeri adet olan yatırımcılar "Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubundan" dağıtımına dahil edilecektir. Söz konusu yatırımcı grubu için, yatırımcı bazında, talepte bulunulabilecek pay tutarı, gruba tahsis edilen toplam pay tutarının dörtte birini geçemeyecektir. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebilirler. Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu için asgari talep miktarı [●] adettir. 1 TL nominal değerdeki bir payın satış fiyatının, talep edilen pay adedi ile çarpımı sonucu bulunan pay bedelini, konsorsiyum üyesi aracı kurumların belirtecekleri hesaplara nakden veya hesaben teminat yöntemiyle yatıracaklardır.

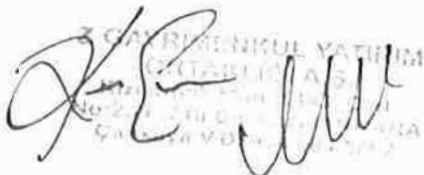
• **Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar:** Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar talep pay bedellerini nakden veya hesaben ödeyeceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ödenmeme riskinin talebi alan aracı kuruluşlarca üstlenilmesi kaydıyla, almaya hak kazandıkları pay miktarının belirlenen nihai satış fiyatı ile çarpılması sonucu oluşacak pay bedelini dağıtım listelerinin onaylanmasını takip eden 2. (ikinci) iş günü saat 12.00'ye kadar ödeyeceklerdir.

II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği ekinde yer alan talep formuna ve SPK Kurul Karar Organ'ının i-SPK.128.23 (19/09/2024 tarih ve 1508 s.k.) sayılı İlke Kararı'na göre içermesi gereken asgari bilgiler ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları ile Türkiye'de yerleşik yabancı uyruklular dışında kalan bireysel yatırımcıların T.C. kimlik numarasını içermeyen kayıtları iptal edilerek dağıtımına dahil edilmeyecektir. Eksikliği nedeniyle iptal edilen kayıtlar talep listelerinden çıkartıldıktan ve talepler her bir tahsisat grubu bazında ayrıldıktan sonra nihai talep adedi belirlenecek sonra dağıtım işlemi aşağıdaki şekilde gerçekleştirilecektir. İzahnamenin 25.2.3.f maddesi kapsamında uygulanması durumunda mükerrer taleplerin dağıtımına dahil edilmeme durumu saklıdır.

Dağıtım Şekli

Yurt içi bireysel yatırımcılar ve yüksek talepte bulunacak yatırımcılar tarafından iletilen talepler mükerrer taramadan geçirilecek ve en yüksek miktarlı talepleri dışındaki diğer talepleri iptal edilerek dağıtımına konu edilmeyecektir. Yurt içi bireysel yatırımcılar ve yüksek talepte bulunacak yatırımcılar grubundaki bir yatırımcının en yüksek miktarlı talebini birden fazla konsorsiyum üyesinden iletmesi durumunda dağıtımına konu olacak talep Vakıf Yatırım tarafından belirlenecektir. Ancak, yatırımcıların sadece en yüksek talebinin kabul edilmesi uygulaması sonrası hesaplanacak yurt içi bireysel yatırımcı ve yüksek talepte bulunacak yatırımcı toplam miktarının bu tahsisat gruplarına ayrılan halka arz edilen pay miktarından az olması durumunda, mükerrer talepte bulunan söz konusu yatırımcıların diğer talepleri de dikkate alınacaktır.

Yurt içi bireysel yatırımcılar ve yüksek talepte bulunacak yatırımcılar ayrı ayrı eşit dağıtımına tabi tutulacaktır. Yatırımcıların yurt içi bireysel yatırımcı, yüksek talepte bulunacak yatırımcı ve yurt içi kurumsal yatırımcı tahsisat gruplarından sadece birine dahil olacak şekilde halka arza başvurması esastır.


ZARFI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
AKAT MAHALLESİ EYLÜL MARMAR CA. FİRMA YATIRIM SİTESİ
7-2 AYRILIKI NO: 8 BEŞİKTAŞ 34090 İSTANBUL
TAN 212 352 35 77 FAX 212 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Egaziçli Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

Yurt içi bireysel yatırımcılar ve yüksek talepte bulunacak yatırımcılar talep formunda talep ettikleri lot adedini belirteceklerdir. Talep miktarının 1 TL nominal değerli 1 adet paydan oluşan 1 lot ve katları şeklinde olması şarttır. Yurt içi bireysel yatırımcı tahsisat grubu için asgari pay başvuru miktarı 1 lot ve azami pay başvuru miktarı [●] lot; yüksek talepte bulunacak yatırımcı tahsisat grubu için asgari pay başvuru miktarı [●] lottur.

Bilgi eksikliği nedeniyle iptal edilen kayıtlar ile izahnamenin 25.2.3.f maddesi kapsamında uygulanması durumunda mükerrer tarama sonucu dağıtıma dâhil edilmeyecek kayıtlar talep listelerinden çıkarıldıktan ve talepler her bir tahsis grubu bazında ayrıldıktan sonra başvuru taleplerinin satışa sunulan pay miktarından az ya da eşit olması halinde bütün talepler karşılanır. Taleplerin satışa sunulan pay miktarından fazla olması durumunda her bir tahsisat grubuna dağıtım, aşağıda belirtilen şekilde kendi içinde ayrı ayrı yapılacaktır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara Dağıtım: Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için eşit dağıtım yöntemi kullanılacaktır. Bu grup için taleplerin bu gruba tahsis edilen pay adedinden az olması halinde bütün talepler karşılanacaktır. Bu grup için taleplerin bu gruba tahsis edilen pay adedinden fazla olması durumunda tahsis edilen pay miktarı talepte bulunan yatırımcı sayısına bölünür ve bu suretle bulunan tutar ve altındaki alım talepleri karşılanır. Kalan tutarlar, talebi tamamen karşılanamayan yatırımcı sayısına bölünerek aynı şekilde dağıtılır. Bu şekilde dağıtım işlemine bu grup için tahsis edilerek satışa sunulan sermaye piyasası araçlarının tamamı dağıtılincaya kadar devam edilir.

Yüksek talepte bulunacak yatırımcılar: Eşit dağıtım yöntemine göre yapılacaktır. Bu grup için taleplerin bu gruba tahsis edilen pay adedinden az olması halinde bütün talepler karşılanacaktır. Bu grup için taleplerin bu gruba tahsis edilen pay adedinden fazla olması durumunda tahsis edilen pay miktarı talepte bulunan yatırımcı sayısına bölünür ve bu suretle bulunan tutar ve altındaki alım talepleri karşılanır. Kalan tutarlar, talebi tamamen karşılanamayan yatırımcı sayısına bölünerek aynı şekilde dağıtılır. Bu şekildeki dağıtım işlemine bu grup için tahsis edilerek satışa sunulan payların tamamı dağıtılincaya kadar devam edilir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara Dağıtım: Her bir Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı'ya verilecek pay miktarına Konsorsiyum Lideri'nin önerileri de dikkate alınarak Halka Arz Edenler tarafından karar verilecektir. Ancak, SPK'nın i-SPK.128.23 (19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı kararı) sayılı İlke Kararı gereği, 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 buldukları tüzel kişilerin kendi nam ve hesabına talepte bulunmak istemeleri halinde dağıtılacak pay tutarı, yeterli talep olması halinde, halka arz tutarının %2'sini geçemez.

Portföy yönetim şirketlerine ilişkin bahsi geçen kısıtlama kapsamında Vakıf Yatırım, portföy yönetim şirketlerinin yöneticisi oldukları fonların belirlenmesinde yetkili ve sorumludur. Konsorsiyum Lideri, Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar kategorisindeki yatırımcının talebini kabul edip etmemekte serbest olacaktır.

Tüm yatırımcı gruplarına dağıtım yapılırken, dağıtım sonucu ortaya çıkan miktarlar alt sınır koyan yatırımcılar açısından gözden geçirilecek, ortaya çıkan miktarın bu alt sınırın altında


VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler, Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270900
MERSİS No: 092200835900017

kalması halinde yatırımcı isteğine uygun olarak listeden çıkarılacak ve bu miktarlar tekrar dağıtımına tabi tutulacaktır.

Yatırımcı gruplarına belirtilen yöntemlere göre dağıtım yapılırken, hesaplamalarda küsurat ortaya çıkmasından dolayı dağıtılamayan paylar, pay talebi tamamen karşılanamayan yatırımcılar arasında Konsorsiyum Lideri veya Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin uygun gördüğü şekilde dağıtılacaktır.

Konsorsiyum Lideri, talep toplama süresinin bitimini takip eden en geç 2 (iki) iş günü içerisinde dağıtım listelerini, her bir tahsisat grubu için ayrı ayrı kesinleştirerek Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi'ne verecektir. Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi, dağıtım listelerini en geç kendisine teslim edilen gün içerisinde onaylayacak ve onayı Konsorsiyum Lideri'ne bildirecektir.

Tam iş günü hesabında, 17.03.1981 tarihli ve 2429 sayılı Ulusal Bayram ve Genel Tatiller Hakkında Kanun'da saat 13:00 itibarıyla tatil başlangıcı olarak kabul edilmiş olan yarım iş günleri dikkate alınmayacaktır. Karşılanamayan taleplerden dolayı oluşan iade bedeli, dağıtım sonuçlarının Konsorsiyum Üyeleri'ne bildirmesini müteakip derhal satışı gerçekleştirilen Konsorsiyum Üyeleri tarafından başvuru yerlerinde yatırımcılara iade edilecektir.

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

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu işbu İzahnamenin 25.1.3.2.e maddesinde belirtilen Konsorsiyum Üyelerinin merkez ve şubelerine talepte bulunmak için başvurarak talep formu doldurarak talepte bulunabilirler. Her bir tahsis grubunun pay bedellerini ödeme yeri ve şekline ilişkin detaylı bilgi aşağıda verilmiştir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu talep ettikleri pay bedelini kısmen veya tamamen nakden yatırabilecekleri gibi, kısmen veya tamamen yatırım hesaplarında mevcut olan ve aşağıdaki tabloda belirtilen daha önce kredili işlem veya açığa satış gibi işlemler de dahil olmak üzere farklı bir işleme teminat olarak gösterilmemiş ve üzerinde herhangi bir blokaj olmayan kıymetlerin ve/veya dövizlerin bir veya birkaçını teminat göstermek suretiyle de pay talep edebileceklerdir. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için "Talep Bedeli", talep ettikleri pay adedleri ile pay fiyatı çarpımı sonucu ortaya çıkacak tutardır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar 1,00 TL nominal değerdeki bir payın Fiyat Tespit Raporu'nda belirtilen satış fiyatının talep edilen pay adedi ile çarpımı sonucu bulunan pay bedelini aşağıdaki ödeme seçeneklerinden bir veya birden fazlasını seçerek talepte bulunabilirler.

Nakden Ödeme:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu talep ettikleri pay adedine ilişkin Talep Bedeli'ni nakden ve/veya hesaben yatırabileceklerdir.

Blokaj Yöntemiyle Talepte Bulunma:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu'nun Talep Bedeli karşılığında teminata alınacak kıymetler ve/veya dövizler, teminat oranları ve teminata alışı ve bozdurmada uygulanacak fiyatlar aşağıda gösterilmektedir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu'nun Talep Bedeli karşılığında teminata alınacak kıymetler ve/veya dövizler, teminat oranları ve teminata alışı ve teminatı bozdurmada uygulanacak fiyatlar ve teminat tutarı hesaplamasında uygulanacak formül aşağıda gösterilmektedir:

Gerekli teminat tutarı = Talep bedeli / ilgili kıymet için tabloda belirtilen fiyat

156

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad. Mah. Abdülkadir Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F:2/A Blok No:11 Beşiktaş/34365 İSTANBUL
Tel: (0212) 352 35 77 Fax: (0212) 352 36 20
www.vakilyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 267228
Bogaziçi Kurumlar V.D. 372 088 8353
Mersis No: 0-5270-0883-5900017

Teminata Alınacak Varlık	Teminat Katsayısı	Teminata Alımda Uygulanacak Fiyat	Teminat Bozumunda Uygulanacak Fiyat
Para Piyasası Fonu	0,97	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu	0,97	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Kamu Borçlanma Araçları Fonu	0,90	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu	0,90	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
TL DİBS	0,95	Her bir Konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın ilgili günde ilk açıkladığı gösterge alış fiyatı	Her bir Konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın ilgili günde ilk açıkladığı gösterge alış fiyatı
Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)	0,95	Bloomberg elektronik alım satım ekranında her bir Konsorsiyum üyesi, bankanın gördüğü en az üç işlem yapılabilir fiyat sağlayıcısının ortalama fiyatı dikkate alınacaktır.	Bloomberg elektronik alım satım ekranında fiyat sağlayıcıların verdiği işlem yapılabilir cari piyasa fiyatı kullanılacaktır.
Özel Sektör Borçlanma Araçları (Her Aracı Kurum sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir.)	0,85	Özel Sektör Borçlanma Araçlarında Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda oluşan son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı	Özel Sektör Borçlanma Araçlarında Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası'nda oluşan cari piyasa fiyatı
Kira Sertifikası	0,85	Kira Sertifikalarında, Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda oluşan son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı	Kira Sertifikalarında, Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda oluşan o günkü ortalama fiyat/ işlem geçmemişse son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı
Kira Sertifikası Katılım Fonları	0,90	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Hisse Senedi Fonu, Hisse Senedi Yoğun Fon	0,90	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Değişken Fon	0,90	Fonun o gün için fon kurucusu	Fonun o gün için fon kurucusu

Teminata Alınacak Varlık	Teminat Katsayısı	Teminata Alımda Uygulanacak Fiyat	Teminat Bozumunda Uygulanacak Fiyat
		tarafından açıklanan alış fiyatı	tarafından açıklanan alış fiyatı
Pay (BİST 30'da yer alan paylar)	0,90	BİST Pay Piyasası'nda oluşan son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı	BİST Pay Piyasası'nda oluşan cari piyasa fiyatı
Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)	0,90	TCMB tarafından açıklanan bir gün öncesinden alış kuru (Küsuratlı döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.)	Her bir Konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın cari kuru
Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı Blokesi – TL	1	-	-
Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı Blokesi – (ABD Doları, Avro, Sterlin)	0,90	TCMB tarafından açıklanan bir gün öncesinin alış kuru (Küsuratlı döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.)	Döviz cinsinden vadeli mevduatların TL'ye dönüştürülmesinde, tahsilatın yapıldığı andaki her bir Konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın söz konusu yabancı para için anlık döviz alış kuru (Küsuratlı döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.)

Teminat tutarlarının hesaplanmasında, kullanılan menkul kıymetin asgari adet, adet katları ve birim tutarları dikkate alınarak, teminat gösterilen menkul kıymet adedi asgari adedin altında kalmayacak ve kesirli ve/veya ilgili menkul kıymet için belirtilen katların dışında bir adet oluşturmayacak şekilde yukarı yuvarlama yapılabilecektir.

Hesaplarında bulunan kıymetleri teminata vermek suretiyle talepte bulunan Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar

- Dağıtım listelerinin açıklandığı gün saat 12.00'ye kadar dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelini nakden ödeyebilirler. Bu durumda, teminata alınan kıymetler ve/veya dövizler üzerindeki blokaj aynı gün kaldırılır.
- Dağıtım listelerinin açıklandığı gün saat 12.00'ye kadar dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelini kısmen nakden ödeyebilirler. Bu durumda, bedeli ödenmeyen kısmın tahsil edilebilmesi için teminata alınan kıymetler yatırımcının belirteceği sıra ile bozdurulacaktır. Ancak, ilgili talep formunda belirtilmek suretiyle Konsorsiyum Üyesi aracı kurumlar ve emir iletimine aracılık eden yetkili kuruluşların teminata alınan kıymetleri kendi belirleyecekleri sıra ile re'sen paraya çevirme ve bedelleri tahsil yetkisi saklıdır.

- Bu durumda, bedeli ödenmeyen kısmın tahsil edilebilmesi için öncelikle talebi giren yatırımcının vadesiz hesabı kontrol edilerek varsa kalan bakiye tahsil edilecek, tahsilatın bu şekilde tamamlanamaması durumunda teminata alınan kıymetler bozdurulacaktır. Birden fazla kıymetin teminata konu olması durumunda, talep formunda seçilmiş olan kıymetler en likit olandan en az likit olana kadar bozdurulacaktır.

bozdurulacaktır. Ancak ilgili talep formunda belirtilmek suretiyle, konsorsiyum üyesi aracı kurumlar ve acentelerin teminata alınan kıymetleri kendi belirleyecekleri sıra ile resen paraya çevirme ve bedelleri tahsil yetkisi saklıdır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu'nun teminatlarının nakde dönüşümü ile ilgili riskler, talebi giren aracı kuruma aittir.

Konsorsiyum Üyeleri ile emir iletimine yetkili aracı kurumlar birbirlerinden farklı kıymetleri teminata kabul edebilirler. Konsorsiyum Üyeleri ile emir iletimine yetkili aracı kurumların teminata kabul edecekleri kıymetler İzahname'nin 25.1.3.2. (c) bölümünde yer alan ilgili tabloda belirtilmektedir.

Dağıtım listesinin onaylanması sonucunda almaya hak kazanılan payların bedelinin teminatını teşkil etmek üzere, mevcut kıymetlerini teminat göstererek talepte bulunan Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar, talep formunu imzaladıkları anda, taleplerini gerçekleştirebilmeleri için teminata alınan kıymetler üzerinde, hesabın bulunduğu Konsorsiyum Üyesi aracı kurum lehine rehin tesis edilir. Hak kazanılan pay bedellerinin zamanında nakden ve defaten ödenmemesi halinde, teminat niteliğindeki kıymetler ve/veya dövizler, hiçbir yazılı ya da sözlü ihbar veya ihtara gerek olmaksızın ve başka bir işleme gerek kalmaksızın, aracı kurum tarafından, yukarıdaki tabloda belirtilen teminat bozumunda uygulanacak fiyat üzerinden re'sen paraya çevrilerek, 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 zarardan ilgili aracı kurumun hiçbir şekilde sorumlu olmayacağını gayrikabili rücu kabul, beyan ve taahhüt etmiş olacaktırlar.

Her bir konsorsiyum üyesi, Kurul'un kredili menkul kıymet alımına ilişkin düzenlemeleri ve Kurul Karar Organ'ının i-SPK45.4 (24/03/2022 tarihli ve 14/461 s.k) ve i-SPK.45.5 (16/06/2022 tarihli ve 32/917 s.k.) çerçevesinde, İlke Kararları ile uyumlu olacak şekilde kendilerine kredi komitesi ile limit tahsis edilmesi uygun bulunan yatırımcıların, kredi limitleri dâhilinde kalmak kaydıyla kredili başvurularını kabul edebilirler 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 İçi Kurumsal Yatırımcılar sadece Konsorsiyum Lideri'ne başvuruda bulunabileceklerdir ve talepleri sadece Konsorsiyum Lideri tarafından toplanabilecektir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'ın İşbu İzahname'nin 25.1.3.2.c maddesinde belirtilen Konsorsiyum Lideri'nin başvuru yerlerine talepte bulunmak için başvurarak talep formu doldurmaları gerekmektedir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar, pay bedellerini talep anında ödemeyebileceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar halka arzdan almaya hak kazandıkları pay miktarının belirlenen nihai satış fiyatı ile çarpılması sonucu oluşacak pay bedelini dağıtım listelerinin bildirilmesini takip eden ikinci iş günü Konsorsiyum Lideri'ne saat 12.00'ye kadar ödeyeceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'ın talep anında veya bu şekilde sonradan yapacakları ödemeler nakden ve Konsorsiyum Lideri'nin bildireceği halka arza özel hesabına yapılacaktır. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar dağıtım listelerinin onaylanmasından sonra almaya hak kazandıkları payların bedelleri ödemekten imtina edemezler.

Konsorsiyum Lideri, Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar kategorisindeki yatırımcıların talebini kabul edip etmemekte serbest olacaktır.

ZGAY MENKUL YATIRIM
Kurumsal Yatırımcılar
Cankaya V.B. No: 14 06522

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar kategorisinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun i-SPK 5.2 (19/01/2023 Tarihli ve 3/96 s.k.) ve 20/412 sayılı ve i-SPK.128.23 (19.09.2024 tarih ve 1508s.k.) sayılı İlke Kararlarına uygun talep sahiplerinin talepleri dikkate alınacaktır.

SPK'nın i-SPK.128.23 (19.09.2024 tarih ve 1508 s.k.) İlke Kararı uyarınca, Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı grubunda yapılacak dağıtımda; yeterli talep olmaması 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 buldukları tüzel kişilerin kendi nam ve hesabına talepte bulunmak istemeleri halinde dağıtılacak pay tutarı, yeterli talep olması halinde, halka arz tutarının %2'sini geçemez.

Satışı gerçekleştirilen paylar Konsorsiyum Üyeleri tarafından dağıtım listelerinin bildirildiği günü takip eden 2. (ikinci) iş günü saat 12.00'ye kadar Vakıf Yatırım'a ait TR12 0001 5001 5800 1533 7920 50 nolu hesabına komisyon kesintisi yapılmadan gönderilecektir.

Halka arza katılan yatırımcıların ödeyecekleri pay bedelleri, tahsil edilince Konsorsiyum Lideri tarafından halka arz için Z. GYO ve Halka Arz Eden Ortak adına açılmış olan aşağıdaki hesaplara aktarılacaktır.

Hesap Sahibi	:	
Banka	:	
Şube	:	
IBAN	:	

Hesap Sahibi	:	
Banka	:	
Şube	:	
IBAN	:	

c) Başvuru yerleri:

Şirket paylarının halka arzına Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar kategorisinden katılmak isteyen yatırımcılar, aşağıdaki tüm yetkili aracı kurumların merkez ve şubeleri ile satışa yetkili emir iletimine aracı olan bankaların ilgili şubelerine talepte bulunmak için başvurabilirler. Yatırımcıların aşağıda listesi verilen Konsorsiyum Üyesi aracı kurumlar ya da satışa yetkili acente olan bankalardan talepte bulunabilmeleri için talepte buldukları aracı kurumda bir hesap açmaları şartı öncelikle aranacaktır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar aşağıdaki yetkili aracı kurumların merkez ve şubeleri ile satışa yetkili emir iletimine aracı kurum olan bankaların ilgili şubelerinin yanı sıra, bu kurumların, ATM, internet veya telefon bankacılığı şubelerine, taleplerini iletmek için başvurabilirler. İnternet, telefon bankacılığı veya ATM'ler vasıtası ile talepte bulunacak yatırımcıların; internet şubesi, telefon bankacılığı şubesi veya ATM'de işlem yapmaya yetkili olma (internet ve telefon bankacılığı hesaplarının olması)

ZOR MENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Nispetiye Mah. Akatlar Kat. No: 10
34398 Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 271557
Çankaya V.D. No: 1111111111

interaktif bankacılık taahhütnamesi imzalamış olmaları ve/veya ATM'de kullanılan manyetik kartlarının olması) şartı aranacaktır.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar sadece Konsorsiyum Lideri'ne başvuruda bulunabileceklerdir.

Talepleri kabul edilecek konsorsiyum üyeleri (Konsorsiyum Lideri aynı zamanda Konsorsiyum Üyesidir) ve başvuru yerleri aşağıda yer almaktadır:

KONSORSİYUM LİDERİ:

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Akat 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

Vakıf Yatırım Genel Müdürlük ve tüm şubeleri, T. Vakıflar Bankası T.A.O. tüm şubeleri, T. Vakıflar Bankası T.A.O. 0850 222 0724 numaralı telefon ile www.vakifbank.com.tr ve www.vakifyatirim.com.tr internet siteleri ve T. Vakıflar Bankası T.A.O. Mobil Bankacılık mobil uygulaması.

KONSORSİYUM ÜYELERİ

d) Payların dağıtım zamanı ve yeri:

Halka arzdan pay alan yatırımcıların söz konusu payları; sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, MKK nezdinde ve hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır. Paylar, Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından dağıtım listesinin onaylanmasını takiben ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla Konsorsiyum Üyeleri tarafından yatırımcıların MKK nezdindeki hesaplarına aktarılacaktır.

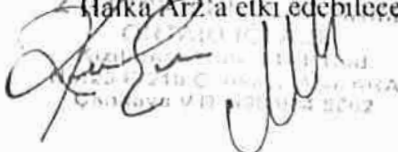
Talebi karşılanan yatırımcıların payları, kaydi sistem esasları çerçevesinde, dağıtım listesinin Konsorsiyum Üyeleri'ne iletilmesini takip eden en geç üçüncü tam iş günü içerisinde ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla kaydi olarak teslim edilecektir. Tam iş günü hesabında, 17 Mart 1981 tarihli ve 2429 sayılı Ulusal Bayram ve Genel Tatiller Hakkında Kanun'da saat 13:00 itibarıyla tatil başlangıcı olarak kabul edilmiş olan yarım iş günleri dikkate alınmayacaktır.

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:

Paylar'ın Halka Arz'ın SPK tarafından onaylanmasını takiben talep toplama süresinin başlangıcından önce veya talep toplama süresinin başlamasından yatırımcılara teslimine kadar geçen süreçte aşağıdaki durumlardan birinin oluşması halinde HALKA ARZ EDENLER ve VAKIF YATIRIM ortaklaşa karar vermek ve karşılıklı olarak yazılı bildirimde bulunmak sureti ile bu Sözleşme'yi derhal sona erdirip Halka Arz'ı durdurabilecek ve/veya ileri bir tarihe erteleyebilecektir.

- Yasama, yürütme veya sermaye piyasaları ile ilgili karar almaya yetkili organlar tarafından yapılan düzenlemeler nedeniyle işbu Sözleşme'den kaynaklanan yükümlülüklerin HALKA ARZ EDENLER ve VAKIF YATIRIM tarafından yerine getirilmesini imkânsız kılacak veya önemli ölçüde güçleştirecek hukuki düzenlemeler yapılması,

- Halka Arz'ı esaslı olarak olumsuz etkileyecek ölçüde savaş hali, yangın, deprem, su baskını, ayaklanma, yaygın terör eylemleri, enerji kıtlığı, hükümet darbesi ve/veya Halka Arz'a etki edebilecek tabii afet ve uluslararası ihtilaflar



çıkması hâlinde söz konusu durum İhraççı veya Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhâl Kurul'a bildirilir.

Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde, satış süreci durdurulabilir.

Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren 7 (yedi) iş günü içinde SPKn'de yer alan esaslar çerçevesinde Kurul'ca onaylanır ve İzahname'nin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısmı yayımlanır.

Değişiklik veya yeni hususların yayımlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar, İzahname'de yapılan ek ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren 2 (iki) iş günü içinde taleplerini geri alma hakkına sahiptirler.

25.1.8. Payların teslim yöntemi ve süresi:

Halka arz edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar, azami dağıtım listesinin kesinleştiğinin Konsorsiyum Üyeleri'ne bildirimini takip eden üçüncü tam iş gününe kadar teslim edilecektir. Tam iş günü hesabında, 17 Mart 1981 tarihli ve 2429 sayılı Ulusal Bayram ve Genel Tatiller Hakkında Kanun'da saat 13:00 itibarıyla tatil başlangıcı olarak kabul edilmiş olan yarım iş günleri dikkate alınmayacaktır.

SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK.128.23 (19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı kararı) sayılı İlke Kararı uyarınca halka arz 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 listelerinin onaylanmasını takip eden 2 (iki) iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

25.1.10. Yeni Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler

Mevcut ortaklar için yeni pay alma hakkı, ortak satışı yanında sermaye artırımını yoluyla da halka arzın gerçekleştirilmesi için 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.

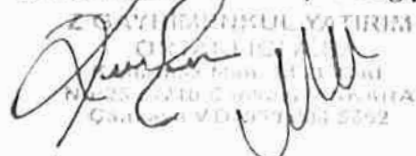
25.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler:

Yoktur. Tasarruf sahiplerine satış duyurusu, İhraççı'nın kurumsal internet sitesinde (www.zgso.com.tr), KAP'ta (www.kap.org.tr) ve Konsorsiyum Lideri olan Vakıf Yatırım'ın (www.vakifyatirim.com.tr) internet sitelerinde ilan edilecektir.

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

Halka arz nedeniyle toplanan bedeller nemalandırılmayacaktır.

25.1.14. Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi:


VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Aka Mah. Etiler/Beşiktaş/İstanbul
F/2/A Blok No: 8 Resit Paşa 34735 İSTANBUL
Tel: 0 212 352 35 20 Fax: 0 212 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 267228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

Şirket'in, halka arza aracılık edenlerin, payların değerini etkileyebilecek nitelikteki bilgiye ulaşabilecek konumdaki idari sorumluluğu bulunan kişilerin, Şirket'in %5 ve üzerinde paya sahip ortaklarının ve halka arz nedeniyle hizmet aldığı diğer kişi/kurumların listesi aşağıda yer almaktadır:

Ad-Soyad	Kurum
Ahmet Kerem Eren	Z GYO
Fatma Eren	Z GYO
Merve Eren	Z GYO
Hakan Baştürk	Z GYO
Feride Bahar Işın	Z GYO
Sidar Tunca	Tunca Avukatlık Ortaklığı
Ahmet İlker Doğan	Tunca Avukatlık Ortaklığı
Murat Kaya	Tunca Avukatlık Ortaklığı
Ulaş Ünsalan	Tunca Avukatlık Ortaklığı
Tuğba Altıntaş	Tunca Avukatlık Ortaklığı
Ezgi Alıncı	Tunca Avukatlık Ortaklığı
Gizem Ulutaş	Tunca Avukatlık Ortaklığı
Mustafa Burak Aktamış	Tunca Avukatlık Ortaklığı
Sümeyya Erol	Tunca Avukatlık Ortaklığı
Barış İnal	Vakıf Yatırım
Barış Hamaloğlu	Vakıf Yatırım
Uğur Fidan	Vakıf Yatırım
Tuğba Aka	Vakıf Yatırım
Selahattin Aydın	Vakıf Yatırım
Cem Duran	Vakıf Yatırım
Şenol Şen	Vakıf Yatırım
Kaan Keskin	Vakıf Yatırım
Ali Eralp Yılmaz	Vakıf Yatırım
Mehmet Doğa Doğmuş	Vakıf Yatırım
Can Hüseyin Sarımaden	Vakıf Yatırım
Deniz Demir	Vakıf Yatırım
Aysun Önder	Vakıf Yatırım
Said Altay	Vakıf Yatırım
Gülsüm İrem Çınar	Vakıf Yatırım
Olcay Usta	Başkent Taşınmaz Değerleme
İrfan Öztürk	Başkent Taşınmaz Değerleme
Ufuk Doğruer	Finansal Eksen
Murat Kaleli	Finansal Eksen
Halit Demiral	Ser&Berker Bağımsız Denetim A.Ş.
Erdi Sucu	Ser&Berker Bağımsız Denetim A.Ş.

25.2. Dağıtım ve tahsis planı:

25.2.1. Halka arzın birden fazla ülkede aynı anda yapıldığı durumlarda, bu ülkelerden birine belli bir oranda tahsisat yapılmışsa buna ilişkin bilgi:

Yoktur.

25.2.2. İhraççının bildiği ölçüde, ihraççının ana hissedarları veya yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin yapılacak halka arzda iştirak taahhüdünde bulunma niyetinin olup olmadığı veya herhangi bir kişinin halka arz edilecek payların yüzde beşinden fazlasına taahhütte bulunmaya niyetli olup olmadığına ilişkin bilgi:

Yoktur.

25.2.3. Halka arzda yatırımcılara tahsis ve dağıtım esasları:

a) Yatırımcı grubu bazında tahsisat oranları:

II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 18'inci maddesinin dördüncü fıkrası hükmü uyarınca halka arz edilecek sermaye piyasası araçlarının nominal değerinin, en az yüzde onunun yurt içi bireysel yatırımcılara ve yüzde onunun yurt içi kurumsal yatırımcılara tahsis edilmesi zorunlu olup, Kurul, halka arz edilecek sermaye piyasası araçlarının piyasa değerini, piyasa koşullarını ve benzeri gerekçeler ile ihraççının ve / veya halka arz edenin talebini de dikkate alarak bu fıkra da yer alan asgari tahsisat oranlarını sıfıra kadar indirmeye veya bir kat daha artırmaya yetkili kılınmıştır.

Halka arz edilecek toplam 62.500.000 TL nominal değerli payların;

- [●] TL nominal değerdeki [●] kısmı Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'a,
- [●] TL nominal değerdeki [●] kısmı Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar'a,
- [●] TL nominal değerdeki [●] kısmı Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'a,

gerçekleştirilecek satışlar için tahsis edilmiştir.

b) Tahsisat değişikliğinin yapılabileceği şartlar, büyüklüğü ve tahsisat değişikliğinde münferit dilimler için uygulanabilir yüzdeler:

Talep toplama süresi sonucunda belirli bir yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak miktarda talep gelmemiş olması durumunda o gruba tahsis edilen tutarın karşılanmayan kısmı İhraççı'nın onayı ile serbestçe diğer gruplara aktarılabilir.

Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.23 (19 Eylül 2024 tarih ve 1508 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 18. maddesinin 5. fıkrası hükmü kapsamında talep toplama süresi sonunda bir yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak tutarda talep gelmesi durumunda, anılan grubun tahsisat oranından diğer gruplara kaydırma yapılamayacaktır. Yeterli talep gelmeyen yatırımcı grubu olması durumunda ise, o gruba ait tahsisatın karşılanamayan kısmı serbestçe diğer gruplara aktarılabilir.

c) Bireysel yatırımcılara ilişkin tahsisat grubunda tahsis edilen nominal değerden daha fazla talep gelmesi durumunda uygulanacak dağıtım yöntemi/yöntemleri:

Yurt içi bireysel yatırımcılar ve yüksek talepte bulunacak yatırımcı tahsisat gruplarında tahsis edilen nominal değerden daha fazla talep olması durumunda uygulanacak farklı bir yöntem yoktur.

ZG YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi, Nispetiye Sok. No: 10/1, Kat: 10, Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 270900, Mersis No: 08030015000001000000

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad. Mah. Etiler/Beşiktaş/İstanbul
F: 212 352 35 77, E: info@vakif.com.tr
Tic. Sic. No: 270900, Mersis No: 08030015000001000000
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Egaziçi Kurumlar V.D. 572 008 8359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

d) Tahsisatta belirli yatırımcı gruplarına veya belirli diğer gruplara tanınabilecek ayrıcalıklar ve bu gruplara dahil edilme kriterleri:

Yoktur.

e) Tek bir bireysel yatırımcıya dağıtılması öngörülen asgari pay tutarı:

Yurt içi bireysel yatırımcılar ve yüksek talepte bulunacak yatırımcılar tahsisat grupları için toplam yatırımcı sayısının, ilgili yatırımcı grubuna dağıtılacak toplam lot adedinden az veya eşit olduğu durumlarda; o grupta bulunup da talebi bilgi eksikliğinden iptal edilmemiş tüm yatırımcılara (bir defadan fazla talepte bulunan yatırımcılara yatırımcı başına olmak üzere) en az bir adet pay dağıtılacaktır.

Yurt içi bireysel yatırımcı ve yüksek talepte bulunacak yatırımcı grupları için toplam yatırımcı sayısının, ilgili yatırımcı grubuna dağıtılacak toplam lot adedinden fazla olduğu durumlarda ise, hangi yatırımcılara birer adet lot dağıtılacağına, Konsorsiyum Lideri'nin önerileri de dikkate alınarak Şirket tarafından Kurul'un II-5.2 Sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 19'uncü maddesinde yer alan eşit ve adil davranılması esası gözetilerek karar verilecektir.

f) Mükerrer talep olması halinde uygulanacak esaslar:

Yurt içi kurumsal yatırımcı tanımında olmayan yatırımcıların, yurt içi bireysel yatırımcılar ve yüksek talepte bulunacak yatırımcılar tahsisat gruplarından sadece birine dahil olacak şekilde başvurması esastır.

Yatırımcılardan, [●] lot ve altında başvuran yapanlar yurt içi bireysel yatırımcı, [●] lot ve üzerinde başvuru yapanlar yüksek talepte bulunacak yatırımcı olarak dikkate alınacaktır. Yurt içi bireysel ve yüksek talepte bulunacak yatırımcı olarak başvuranların nihai talebi belirlendikten sonra bir defadan fazla talepte bulunan yatırımcıların bulunması durumunda ilgili yatırımcının sadece en yüksek miktarlı talebi kabul edilecektir. Farklı Konsorsiyum Üyeleri'nden eşit miktarda mükerrer talep yazılmışsa veya yetersiz bilgi girişinden dolayı kararsız kalıyorsa, dağıtımına konu olacak talep Vakıf Yatırım tarafından belirlenecektir.

Mükerrer taleplerin tespiti amacıyla yapılan kontrol sonucunda başvuru taleplerinin satışa sunulan pay tutarından az olması hâlinde, bir defadan fazla talepte bulunan yatırımcıların en yüksek miktarlı ikinci talep tutarları da hesaplamada dikkate alınacaktır. Satışa sunulan pay tutarının tamamını karşılayacak talep belirleninceye kadar hesaplamaya bu şekilde devam edilecektir.

Yurt içi bireysel ve yüksek talepte bulunacak yatırımcı olarak başvuranlar için tek bir yatırımcıya asgari 1 TL nominal değerli 1 (bir) lot pay dağıtımı yapılırken, bir defadan fazla talepte bulunan yatırımcılara, yatırımcı başına yalnızca 1 (bir) lot pay dağıtılacaktır.

g) Halka arz süresinin erken sonlandırılma koşulları ve erken sonlandırılabilirlik tarihleri:

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 Edilen Paylar'a ilişkin yapılacak tahsisatlara yönelik olarak, iletilen talepler veya fiyat tekliflerinin, işlemi yapan veya yapılmasına aracılık eden yetkili kuruluş bazında belirlenmesi mümkündür.

ZG YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Ordu Yolu No: 18 Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272900
Vergi No: 3523577
E-posta: bilgi@zg.com.tr
www.zg.com.tr

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
F-200/844 No:18 Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272900
Vergi No: 3523577
E-posta: bilgi@zg.com.tr
www.zg.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar Y.D. 922 008 8359
Mersis No: 0-9220-8359-5900017

25.2.4. Talepte bulunan yatırımcılara, halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarının bildirilme süreci hakkında bilgi:

Halka arzda talepte bulunan yatırımcılar, dağıtım listelerinin onaylandığı günü takip eden iş günü talepte buldukları Konsorsiyum Üyesi'ne başvurarak halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarlarını öğrenebilirler.

25.2.5. Ek satış işlemlerine ilişkin bilgi:

Planlanmamaktadır.

a) Toplanan kesin talebin satışa sunulan pay miktarından fazla olması halinde mevcut ortaklara ait payların, ek satışa konu olup olmayacağı hakkında bilgi:

Yoktur.

b) Ek satışa konu olabilecek payların azami nominal değeri ve oranları ile satış yöntemi ve süresi:

Yoktur.

c) Ek satışın aracı kurumca ortaklardan ödünç alınacak payların satışı yoluyla gerçekleştirilmesinin planlandığı kısmı ile ilgili açıklama:

Yoktur.

d) Yatırımcıların karar verme sürecinde etkili olabilecek diğer bilgiler:

Yoktur.

25.3. Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi

25.3.1. 1,0 TL nominal değerli bir payın satış fiyatı ile talepte bulunan yatırımcının katlanacağı maliyetler hakkında bilgi

1 TL nominal değerli payın satış fiyatı [●] TL olarak belirlenmiştir.

Halka arza talepte bulunan yatırımcılardan talepte bulunmak için özel bir ücret alınmayacaktır. Ancak yatırımcılar, bu amaçla hesap açmak, hak ettikleri payları başka yetkili kuruluşun hesabına virmanlamak veya para iadesine ilişkin EFT yapmak istemeleri durumunda aracı kuruluşlar arasında farklılık gösteren çeşitli maliyetlere katılmak zorunda kalabileceklerdir.

Konsorsiyum Üyeleri'nin, halka arzda talepte bulunan yatırımcılardan talep edecekleri komisyon ve benzeri giderler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Kurum Unvanı	Hesap Açma Ücreti (*)	Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Virman Ücreti	Yatırımcının Başka Aracı Kuruluştaki Hesabına Virman Ücreti	EFT Ücreti	Damga Vergisi	Diğer (**)
[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]

25.3.2. Halka arz fiyatının tespitinde kullanılan yöntemler ile satış fiyatının belirli olmaması durumunda halka arz fiyatının kamuya duyurulması süreci ile halka arz fiyatının veya fiyat tespitindeki kriterlerin belirlenmesinde kimin sorumlu olduğuna dair bilgi:

Pay başına satış fiyatı, 1 TL nominal değerli pay için [●] TL olarak belirlenmiştir. Payların dağıtımı, halka arz fiyatı esas alınarak yapılacaktır.

Halka arz fiyatının belirlenmesinde kullanılan yöntemlere ilişkin olarak Vakıf Yatırım tarafından hazırlanan fiyat tespit raporu, yasal süresi içinde KAP'ta (www.kap.org.tr), Şirket'in (www.zgvyo.com.tr) ve Vakıf Yatırım'ın (www.vakifyatirim.com.tr) internet sitelerinde ilan edilecektir.

Halka arz fiyatının veya fiyat tespitindeki kriterlerin belirlenmesinde nihai sorumluluk Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi'ne aittir.

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

Halka arzda mevcut ortakların yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanmıştır. Yeni pay alma haklarının kısıtlanmasından sadece Şirket doğrudan menfaat sağlayacaktır. Şirket, Halka Arz Edilen Paylar'ın karşılığında fon elde edecektir.

Pay sahiplerinin yeni pay alma hakları, halka arz kapsamında yeni pay ihraçının halka arzın kısıtlı süresi içinde hızlı ve esnek bir biçimde tamamlanması ve ilgili mevzuat uyarınca, Şirket'e yeni yatırımcıların yatırım yapabilmesinin sağlanması ve daha geniş bir yatırımcı tabanına ulaşma, bu geniş yatırımcı tabanı ile Şirket'in ihtiyaç duyacağı fonlamaya daha kolay erişme imkânlarına sahip olunması amacıyla yönetim kurulunca tamamen sınırlandırılmıştır.

25.3.4. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin veya ilişkili kişilerin (bunların eşleri ile birinci derecede kan ve sıhri hısımları) geçmiş yıl ile içerisinde bulunulan yıl içerisinde iktisap ettiği veya iktisap etme hakkına sahip oldukları ihraççı payları için ödedikleri veya ödeyecekleri fiyat ile halka arz fiyatının karşılaştırılması:

Yoktur.

25.4. Aracılık Yüklenimi ve Halka Arza Aracılık

25.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi:

Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlara ilişkin bilgiler İzahname'nin 25.1.3.2. (c) bölümünde yer almaktadır.

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

Türkiye dışında bir halka arz gerçekleştirilmeyecektir.

25.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi:

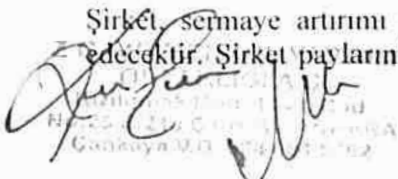
Konsorsiyum Üyeleri "En İyi Gayret Aracılığı" yoluyla satışa aracılık edecektir. Bu nedenle satışta yüklenimde bulunan herhangi bir kişi ya da kurum bulunmamaktadır.

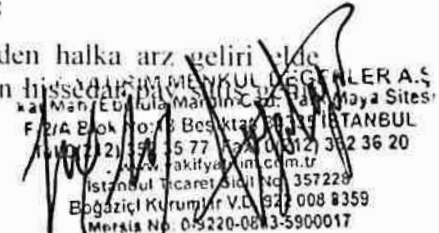
25.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

Vakıf Yatırım, Halka Arz Eden Pay Sahibi ve Şirket arasında Halka Arz Aracılık Sözleşmesi 26.08.2024 tarihinde ve Halka Arza Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi [●] tarihinde imzalanmıştır. Söz konusu sözleşmeler, aracılığın türü ve kapsamı, İhraççı, Halka Arz Eden Pay Sahibi ve Konsorsiyum Lideri'nin hak, yükümlülük ve taahhütleri, aracılık komisyonu ve masraflar, satış ve dağıtım ile ilgili hükümler ile işbu İzahname'nin "25.1.4" bölümünde belirtilen aracılık faaliyeti ve halka arzın iptal ve erteleme koşullarına ilişkin hükümleri içermektedir.

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

Şirket, sermaye artırımını yoluyla Halka Arz Edilen Paylar üzerinden halka arz geliri elde edecektir. Şirket paylarının halka arzında sahip olduğu payları satan hissedarlar




KONSORSİYUM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kavraman Etiler Mahallesi Çarşı Çarşısı Maya Sitesi
F/2/A Blok No: 8 Beşiktaş/34398 İSTANBUL
Tic. Sic. No: 275577 Şahitlik No: 3323620
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Ebgözüçü Kurumlar V.D. 021 008 8359
Meris No: 05220-0813-5900017

elde edeceklerdir. Halka arz sırasında, halka arza aracılık eden aracı kurumların halka arza aracılık komisyonu, hukuki danışmanlık bürolarının danışmanlık ücreti ve bağımsız denetim şirketinin denetim ücreti elde etmesi söz konusu olacaktır.

Şirket ile halka arzda Konsorsiyum Lideri olarak görev alan Vakıf Yatırım arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Vakıf Yatırım ile Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Vakıf Yatırım'ın halka arz işlemi nedeniyle elde edecekleri aracılık komisyonu haricinde doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır.


Şirket ile bağımsız hukukçu raporunu hazırlayan Tunca Avukatlık Ortaklığı arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Tunca Avukatlık Ortaklığı ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Tunca Avukatlık Ortaklığı'nın doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Tunca Avukatlık Ortaklığı'nın Şirket'in doğrudan %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında, halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri dışında herhangi bir hukuki danışmanlık ilişkisi bulunmamaktadır. Tunca Avukatlık Ortaklığı halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri için danışmanlık ücreti elde etmektedir.

Şirket ile 2021,2022 ve 2023 yılına ilişkin finansal tabloların özel bağımsız denetimini yapan Ser&Berker Bağımsız Denetim A.Ş. ile arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Ser&Berker Bağımsız Denetim A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Ser&Berker Bağımsız Denetim A.Ş. doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Ser&Berker Bağımsız Denetim A.Ş. ile Şirket arasında bağımsız denetim çalışmalarının yürütülmesine ilişkin yapmış olduğu anlaşmalar haricinde, herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır. Ser&Berker Bağımsız Denetim A.Ş., Şirket'e sunduğu bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde etmektedir.

Şirket ile 30.09.2024 dönemine ilişkin finansal tabloların özel bağımsız denetimini yapan Finansal Eksen Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. ile arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Finansal Eksen Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Finansal Eksen Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Finansal Eksen Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. ile Şirket arasında bağımsız denetim çalışmalarının yürütülmesine ilişkin yapmış olduğu anlaşmalar haricinde, herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır. Finansal Eksen Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. Şirket'e sunduğu bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde etmektedir.

Şirket'in, ilgili varlık değerlendirme raporlarını hazırlayan Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş. ile arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. hazırlayan Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş. ile Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. hazırlayan Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş. doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş. ile Şirket arasında varlık değerlendirme çalışmalarının yürütülmesine ilişkin yapmış olduğu anlaşmalar haricinde, herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır. Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş. Şirket'e sunduğu varlık değerlendirme hizmetleri kapsamında ücret elde etmiştir.

Bunların dışında halka arzdan önemli menfaati olan danışmanlar vb. bulunmamaktadır.


VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Aka Mah. Ebuula Mardin Cad. Vakıf Yaya Sitesi
Etiler Blok No:17 Beşiktaş / Şişli / İSTANBUL
Tic Sic No: 273503/5677 Sak. No: 12/3523620
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357226
Boğaziçi Kurumlar V.D. 912 008 8359
Mersis No: 0-9220-0-83-5900017

26. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

26.1. Payların Borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı ve biliniyorsa en erken işlem görme tarihleri:

Halka arz sonrasında payların Borsa İstanbul Yıldız Pazar'da işlem görmesi için Borsa İstanbul'a [●] tarihinde başvuru yapılmıştır.

Halka arz bu payların Borsa İstanbul'da işlem göreceği anlamına gelmemekte olup, Halka Arz Edilen Paylar'ın satış tamamlandıktan sonra Borsa İstanbul'da işlem görebilmesi Borsa İstanbul mevzuatının ilgili hükümleri çerçevesinde Borsa İstanbul'un vereceği olumlu karara bağlıdır.

Borsa İstanbul'un görüşüne işbu İzahnamenin I numaralı bölümünde yer verilmiştir.

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:

Planlanmamaktadır.

26.5.1. Fiyat istikrarı işlemlerinin yerine getirilmesine yönelik garantinin olmadığına ilişkin açıklama:

Yoktur.

26.5.2. Fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirilebileceği zaman aralığı:

Yoktur.

26.5.3. Fiyat istikrarına ilişkin işlemleri gerçekleştirebilecek aracı kurumun ticaret unvanı:

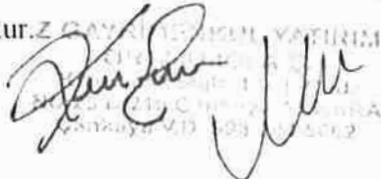
Yoktur.

26.5.4. Fiyat istikrarına ilişkin sürenin bitiminden sonra pay fiyatlarının düşebileceğine ilişkin açıklama:

Yoktur.

26.5.5. Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerin amacı:

Yoktur.



26.5.6. Fiyat istikrarı işlemlerinde sorumluluk ve bu işlemlerde kullanılacak kaynağın niteliği:

Yoktur.

26.5.7. Yatırımcıların karar verme sürecinde etkili olabilecek diğer bilgiler:

Yoktur.

27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER

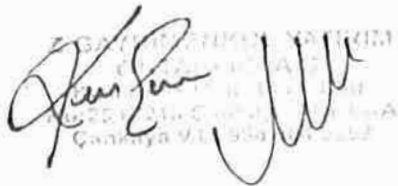
27.1. Paylarını halka arz edecek ortak/ortaklar hakkında bilgi:

Halka Arz Eden Pay Sahibi	Adresi	Aldığı Görevler veya Diğer Önemli İlişkilerin Mahiyeti
Ahmet Kerem Eren	Kızılırmak Mahallesi 1443. Cadde 1071 Plaza B Blok No 210 Çankaya / Ankara	Yönetim Kurulu Başkanı

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

Halka arz sonucunda, Halka Arz Edilen Paylar'ın tamamının satılması halinde, Şirket sermaye yapısının aşağıdaki şekilde olması planlanmaktadır:

Ortağın Unvanı	Pay Grubu	Halka Arzdan Önce		Halka Arzdan Sonra	
		TL	%	TL	%
Ahmet Kerem Eren	A	935.539,00	0,56%	935.539,00	0,45%
	B	156.461.636,00	93,00%	131.461.636 ,00	63,90%
Fatma Eren	A	64.461,00	0,04%	64.461,00	0,03%
	B	10.780.589,00	6,41%	10.780.589,00	5,24%
Halka Açık Kısım				62.500.000,00	30,4%
Toplam Çıkarılmış Sermaye		168.242.225,00	100	205.742.225,00	100



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

a) İhraççı tarafından verilen taahhüt:

İhraççı, 30.10.2024 tarihli ve 2024/21 numaralı yönetim kurulu kararına istinaden vermiş olduğu 30.10.2024 tarihli taahhüdü ile; Şirket paylarının Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, Şirket paylarını, dolaşımdaki pay miktarının artmasına (bedelli ve bedelsiz sermaye artırımları dahil) yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu etmeyeceğini, bu doğrultuda bir karar almayacağını ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunmayacağını ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapmayacağını taahhüt etmiştir.

b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler:

Halka Arz Eden Pay Sahibi, 30.10.2024 tarih ve 2024/21 numaralı yönetim kurulu kararına istinaden vermiş olduğu 30.10.2024 tarihli taahhüdü ile;

(a) Şirket sermayesinde sahip olduğu payları, izahnamenin onay tarihinden itibaren 180 (yüzseksen) gün boyunca Borsa dışında satmayacağını, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacağını veya Borsa'da özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu etmeyeceğini,

(b) Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca sahip olduğu Şirket paylarını, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu etmeyeceğini ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunmayacağını ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapmayacağını ve ayrıca Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca sahip olduğu Şirket paylarını, payların halka arz fiyatından bağımsız olarak, Borsa İstanbul'da veya Borsa İstanbul dışında satmayacağını, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacağını veya Borsa İstanbul'da özel emir ile ve/veya toptan satış işlemlerine konu etmeyeceğini taahhüt etmiştir.

c) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler:

İşbu İzahnamenin 27.3 bölümünün (b) bendinde yer alan taahhütler, İhraççı'nın ve Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından, SPK'nın VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 8'inci maddesinin 1. fıkrası ile SPK'nın 19.09.2024 tarihli ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca verilmesi gereken taahhütlerini de kapsamaktadır.

d) Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhütler:

Yoktur.

e) Taahhütlerde yer alan diğer önemli hususlar:

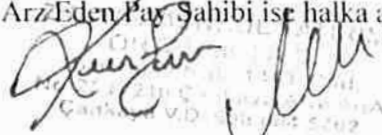
Yoktur.

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, halka arzdan [●] TL brüt; [●] TL net gelir elde edecektir.

Halka Arz Eden Pay Sahibi ise halka arzdan [●] TL brüt; [●] TL net gelir elde edecektir.



172


VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.;
Akad. Mah. Ebu'lula Mardin Cad. Kat: 5. Kat
F-2 A Blok No: 7 Beşiktaş / 34398 İSTANBUL
Tic. Sic. No: 275745/77 Pafta No: 12/3523620
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. No: 008 8359
Mersis No: 0-9220-0000-8300017

Halka arzın hem mevcut ortakların sahip olduğu paylardan bir kısmının satışı hem de sermaye artırımını suretiyle gerçekleştirilmesinden dolayı aracılık komisyonu, danışmanlık maliyetleri, halka arz edilecek payların nominal değeri ile ihraç değeri arasındaki fark üzerinden alınacak Kurul ücreti ve Borsa İstanbul İşlem Görme Başvuru Ücreti, Halka Arz Edilen Paylar'ın birbirine olan oranı gözetilerek Halka Arz Eden Pay Sahibi ve Şirket tarafından karşılanacaktır. Şirket'in sermayesinin tamamının nominal değeri üzerinden alınan Kurul ücreti ile diğer giderler Şirket tarafından karşılanacaktır.

Halka arza ilişkin toplam maliyetin [●] TL, olacağı tahmin edilmektedir. Pay başına düşecek maliyetin ise [●] TL olması beklenmektedir. Şirket'in halka arza ilişkin toplam maliyeti [●] TL, halka arzdan elde edeceği net gelirin de [●] TL olması tahmin edilmektedir.

Halka arz maliyetlerinin kırılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Tahmini Maliyet	Şirket	Halka Arz Eden Pay Sahibi	Masraf Tutarı (TL)
Bağımsız Denetim (KDV Dahil)			
MKK Üyelik Ücreti			
SPK Kurul Kayıt Ücreti (Sermayenin nominal değeri üzerinden)			
SPK Kurul Kayıt Ücreti (İhraç Değeri ve nominal değer farkı üzerinden)			
Reklam, Pazarlama ve Halkla İlişkiler (KDV Dahil)			
Aracılık Komisyonu (BSMV Dahil)			
Hukuki Danışmanlık (KDV Dahil)			
Rekabet Kurulu Ücreti			
Borsa İstanbul İşlem Görme Başvuru Ücreti			
Toplam Maliyet (TL)			
Pay Başına Maliyet (TL)			

28.2. Halka arzın gerekeşi ve halka arz gelirlerinin kullanım yerleri:

Şirket'in halka arzı ile Şirket değerinin belirlenmesi, bilinirlik ve tanınırlığın artması, şeffaflık ve hesap verilebilirlik ilkelerinin daha güçlü bir şekilde uygulanması, Şirket'in, gelecekteki büyümesini finanse etmek için sermaye piyasası araçları ihracıyla banka dışı finansman imkanlarının daha etkin kullanılmasına zemin hazırlanması ile Şirket'in kurumsal kimliğinin güçlendirilmesi hedeflenmektedir.

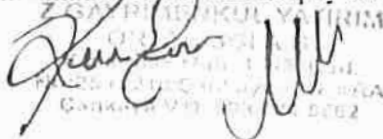
Halka arz ortak satışı ve sermaye artırımını yolu ile gerçekleştirilecektir. Ortak satışı ile elde edilecek kaynağın kullanımı Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin tasarrufunda olacaktır.

Sermaye artışı yoluyla elde edilecek halka arz gelirinin kullanım yerleri aşağıda detaylandırılmıştır:

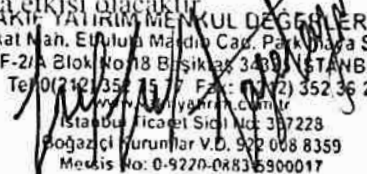
29. SULANMA ETKİSİ

29.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

Sulanma etkisine ilişkin hesaplamalar 30.09.2024 tarihli bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarda yer alan veriler esas alınarak yapılmıştır. Şirket paylarının halka arzı mevcut ortakların rüçhan haklarının kısıtlanarak sermaye artırımını ve ortak satışı şeklinde olacaktır. Buna göre sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesine ilişkin hesaplama aşağıdaki tabloda sunulmaktadır. Halka arzdan pay alacaklar için %[●] oranında sulanma etkisi olacaktır.



173


VAKİF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Etiler Mahallesi Cad. Park Plaza Sitesi
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34399 İSTANBUL
Tel: 0(212) 352 15 17 Faks: 0(212) 352 36 20
www.vyad.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 337228
Boğazçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mevdis No: 0-9220-08835900017

Sulanma Etkisi	TL
Halka Arz Öncesi Defter Değeri*	
Halka Arz Öncesi Ödenmiş Sermaye	
Halka Arz Öncesi Pay Başına Defter Değeri	
Halka Arz Fiyatı	
Sermaye Artırımı (nominal TL)	
Şirkete Girecek Brüt Halka Arz Geliri	
Halka Arz Masrafları**	
Şirkete Girecek Net Halka Arz Geliri	
Halka arz Sonrası Defter Değeri	
Halka Arz Sonrası Pay Sayısı	
Halka Arz Sonrası Pay Başına Defter Değeri	
Mevcut Ortaklar İçin (pozitif) Sulanma Etkisi (TL)	
Mevcut Ortaklar İçin (pozitif) Sulanma Etkisi (%)	
Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)	
Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)	

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

Halka arzdan pay alacak yeni ortaklar için pay başına sulanma etkisinin %[●] oranında sulanma etkisi söz konusu olup, 1 TL nominal bedelli pay için sulanma etkisi tutarının [●] TL seviyesinde olacağı hesaplanmaktadır.

Şirket'in sermaye artırımı suretiyle paylarının ihraç ve halka arzında mevcut ortakların yeni pay alma hakları kısıtlanmış olduğu işbu İzahname'nin 29.1 numaralı bölümünde gösterildiği üzere pay başına sulanma etkisinin %[●] oranında sulanma etkisi, 1 TL nominal bedelli pay için sulanma etkisi tutarının [●] TL seviyesinde olacağı hesaplanmaktadır.

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
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Aracılık Hizmetleri
Finansal Eksen Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.	Bağımsız Denetim Hizmetleri
Ser&Berker Bağımsız Denetim A.Ş.	Bağımsız Denetim Hizmetleri
Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Hizmetleri
Tunca Avukatlık Ortaklığı	Hukuki Danışmanlık Hizmetleri

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

Aşağıda belirtilen uzman ve bağımsız denetim raporlarını hazırlayan taraflardan sağlanan bilgiler, ilgili raporlardan aynen alınarak, Şirket'in bildiği veya hazırlayan tarafın yayınladığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla yanlış veya yanıltıcı olmayacak şekilde İzahname'de yer almaktadır. Bu raporların yayınlanmasında ilgili raporları hazırlayan kişilerin rızası bulunmaktadır.

Finansal Tablolar

(Handwritten signatures and stamps)

Şirket'in 31.12.2021, 31.12.2022 ve 31.12.2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin finansal tablolarını denetleyen bağımsız denetim kuruluşunun:

Ticaret Unvanı: Ser&Berker Bağımsız Denetim A.Ş.

Adresi: İçerenköy Mahallesi Üsküdar İçerenköy Yolu Caddesi Bodur İş Merkezi No:8/21 Ataşehir/İstanbul

Telefon: 0216 469 58 00

Faks: 0216 575 57 98

İlgili Döneme İlişkin Sorumlu Denetçi: Halit Demiral

Bağımsız denetim şirketinin özel bağımsız denetim görüşünün, İzahname kapsamında kamuya açıklanması konusunda rızası bulunmaktadır. Ayrıca, bağımsız denetim şirketi, Şirket'in finansal tabloları ile ilgili olarak aşağıdaki şekilde olumlu görüş vermiştir:

Şirket'in 30.09.2024 tarihinde sona eren dönemine ilişkin finansal tablolarını denetleyen bağımsız denetim kuruluşunun:

Ticaret Unvanı: Finansal Eksen Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.

Adresi: Esentepe Mahallesi Büyükdere Caddesi Özsezen İş Merkezi C Blok 8. Kat No:126/9 Şişli/İstanbul

Telefon: 0216 469 58 00

Faks: 0216 575 57 98

İlgili Döneme İlişkin Sorumlu Denetçi: Ufuk Doğruer

Bağımsız denetim şirketinin özel bağımsız denetim görüşünün, İzahname kapsamında kamuya açıklanması konusunda rızası bulunmaktadır. Ayrıca, bağımsız denetim şirketi, Şirket'in finansal tabloları ile ilgili olarak aşağıdaki şekilde olumlu görüş vermiştir:

Hukukçu Raporu

Yatırımcıların incelemesine sunulacak olan bağımsız hukukçu raporu Tunca Avukatlık Ortaklığı tarafından hazırlanmaktadır.

Adresi: Yıldızevler Mah. 738. Cad. Zirve Sitesi No: 2 / B Blok 06550 Çankaya / Ankara

Telefon: 0 (312) 427 24 02-82

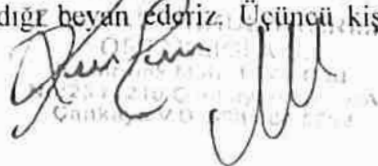
Ekli hukukçu raporunda da ayrıca belirtildiği üzere, Tunca Avukatlık Ortaklığı'nın hukukçu raporunun, İzahname kapsamında kamuya açıklanması konusunda rızası bulunmaktadır.

Diğer Açıklamalar

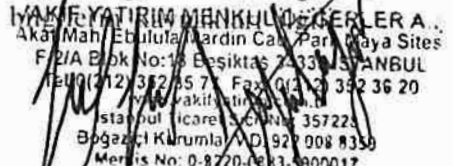
Yukarıda bahsi geçen ve Şirket'e aracılık hizmetleri, hukuki danışmanlık hizmetleri ve bağımsız denetim hizmetleri sunan hiçbir taraf, Halka Arz Edenler tarafından ihraç edilen ya da Şirket'e ait menkul kıymetleri ya da Şirket'in menkul kıymetlerini elde etme hakkı veren ya da taahhüt eden opsiyonlara 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

•



175


YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akari Mah. Etilulula Aardın Cad. Parkmaya Sitesi
F/2/A Blok No:18 Beşiktaş 34330 İSTANBUL
Tel: (0212) 352 35 71 Fax: (0212) 352 36 20
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
İstanbul Ticaret Sicil No: 27226
Bölgelci Kurumlar M.D. 927 008 8350
Meris No: 0-9720-0833-000017

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 kar 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.

32.1.1. Gerçek Kişilerin Vergilendirilmesi

Gelir vergisi mevzuatı uyarınca, Türk hukukunda vergi mükelleflerinin yükümlülüklerini belirleyen iki çeşit vergi mükellefiyet statüsü mevcuttur. Türkiye'de yerleşik bulunan ("Tam Mükellef") kişiler ve kurumlar Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye'de yerleşik bulunmayan ("Dar Mükellef") kişiler ve kurumlar sadece Türkiye'de elde ettikleri kazanç ve iratlar üzerinden vergilendirilirler.

GVK uyarınca, (i) Türkiye'de yerleşmiş olanlar (ii) resmi daire ve müesseselere veya merkezi Türkiye'de bulunan teşekkül ve teşebbüslere bağlı olup adı geçen daire, müessese, teşekkül ve teşebbüslerin işleri dolayısıyla yabancı ülkelerde oturan Türk vatandaşları, Tam Mükellef olarak Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye'de yerleşmiş sayılma durumu (i) ikametgâhın Türkiye'de bulunması veya (ii) bir takvim yılı içerisinde Türkiye'de devamlı olarak altı aydan fazla oturulması olarak tanımlanmıştır. Buna ek olarak, belli bir görev veya iş için Türkiye'ye gelen iş, ilim ve fen adamları, uzmanlar, memurlar, basın ve yayın muhabirleri ve durumları buna benzeyen diğer kimselerle tahsil veya tedavi veya istirahat veya seyahat maksadıyla Türkiye'ye gelen yabancılar ile tutukluluk, hükümlülük veya hastalık gibi elde olmayan sebeplerle Türkiye'de alıkonmuş veya kalmış olanlar Türkiye'de yerleşik sayılmazlar ve dolayısıyla Tam Mükellef olarak değerlendirilmezler. Bununla birlikte, yurt dışında mukim kişilerin Türkiye'de tam veya dar mükellef olup olmadıklarının tespitinde Türkiye ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

Halka Arz Edilen Paylar'a sahip olan kişilerin, söz konusu Halka Arz Edilen Paylar'ın BİST'te elden çıkarılmasından kaynaklanan değer artış kazançları ve Halka Arz Edilen Paylar ile ilgili dağıtılan kâr paylarından elde ettikleri menkul sermaye iratları, Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilmektedir.

Gerçek kişilerin 2024 takvim yılı için gelir vergisine tabi gelirleri aşağıda belirtilen oranlara bağlı olarak vergilendirilir.

Gelir Aralığı	Gelir Vergisi Oranı (%)
110.000 TL'ye kadar	15
230.000 TL'nin 110.000 TL'si için 16.500 TL, fazlası	20
580.000 TL'nin 230.000 TL'si için 40.500 TL (ücret gelirlerinde 870.000 TL'nin 230.000 TL'si için 40.500 TL), fazlası	27
3.000.000 TL'nin 580.000 TL'si için 135.000 TL (ücret gelirlerinde 3.000.000 TL'nin 870.000 TL'si için 213.300 TL), fazlası	35
3.000.000 TL'den fazlasının 3.000.000 TL'si için 982.000 TL (ücret gelirlerinde 3.000.000 TL'den fazlasının 3.000.000 TL'si için 958.800 TL), fazlası	40

32.1.2. Kurumların Vergilendirilmesi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("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 Vergi Usul Kanunu ve diğer Türk vergi kanunlarına göre belirlenmektedir. 2023 ve izleyen yıllarda kurum kazançlarına uygulanacak olan kurumlar vergisi oranı %25'tir (yüzde yirmi beş). Şu kadar ki 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 şirketleri için uygulanacak oran %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.

KVK'da tam ve dar mükellefiyet olmak üzere iki tür vergi mükellefiyeti tanımlanmıştır. KVK uyarınca bir kurumun Tam Mükellef olarak değerlendirilebilmesi için: (i) kanuni merkezinin Türkiye'de bulunması veya (ii) kanuni merkezinin Türkiye dışında bulunmasına rağmen iş bakımından işlemlerin fiilen toplandığı ve yönetildiği merkez olan iş merkezinin Türkiye'de bulunması gerekmektedir. Türk vergi mevzuatı çerçevesinde belirtilen bu iki şartı sağlamayan bir kurum Dar Mükellef olarak değerlendirilir.

Tam mükellef kurumlar gerek Türkiye içinde gerekse Türkiye dışında elde ettikleri kazançlarının tamamı üzerinden Türkiye'de vergilendirilirler. Dar Mükellef kurumlar ise sadece Türkiye'de elde ettikleri kazançları üzerinden vergilendirilirler.

Dar mükellefiyete tabi kişiler bakımından menkul sermaye iratlarının Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için sermayenin Türkiye'de yatırılmış olması gerekmektedir. Dar mükellefiyete tabi kişiler bakımından değer artış kazançlarının Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için söz konusu değer artış kazancını doğuran işin veya muamelenin Türkiye'de ifa edilmesi veya Türkiye'de değerlendirilmesi gerekmektedir. "Türkiye'de değerlendirilmesi" ifadesinden maksat ödemenin Türkiye'de yapılması veya ödeme yabancı bir ülkede yapılmış ise, Türkiye'de ödeyenin veya nam ve hesabına ödeme yapılanın hesaplarına intikal ettirilmesi veya kârından ayrılmasıdır.

23.05.2023
 ZARFI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Akat Mah. Etiler/ Beşiktaş/ İstanbul
 F-2/A Blok No: 8 Beşiktaş/ İstanbul
 Tel: (90) 212 352 85 77 / Fa: (90) 212 352 36 20
 www.zarfiyatirim.com.tr
 İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
 Boğaziçi Kurumlar V.D. 922008 8359
 Mersis No: 0-9220-0833-800017

32.2. Payların elden çıkarılması karşılığında sağlanan kazançların vergilendirilmesi

32.2.1. Borsada işlem gören payların vergilendirme esasları

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

Diğerlerinin yanı sıra, BİST'te işlem gören payların alım satımına aracılık ettikleri yatırımcılar tarafından sağlanan gelirlerin vergilendirilmesinden yükümlü olan ve dolayısıyla vergi tevkifatını yapmakla sorumlu tutulan taraflar bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı kuruluşlardır. Bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı (saklamacı) kuruluşlar tevkifat yükümlülükleri tahtındaki ilgili vergi beyanlarını, üçer aylık dönemler itibarıyla beyan edeceklerdir. İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.-MKK dışında saklayıcı kuruluşlardan saklama hizmeti alan yatırımcıların işlemlerinde vergi tevkifatının yapılması esasen ilgili saklayıcı kuruluşun sorumluluğundadır.

BİST'te işlem gören bir payın başka bir banka veya aracı kuruma naklinin istenmesi halinde, nakli gerçekleştirecek banka veya aracı kurum nakli istenen kıymetle ilgili alış bedeli ve alış tarihini naklin yapılacağı kuruma bildirecektir. Bildirilecek tarih ve bedel, tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacaktır. Söz konusu payların bir başka kişi veya kurum adına nakledilmesi halinde alış bedelinin ve alış tarihinin ilgili banka veya aracı kuruma bildirilmesinin yanı sıra işlemin T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'na bildirilmesi gerekmektedir. Bu bildirimler, başka bir kişi veya kurum adına naklin aynı banka veya aracı kurumun bünyesinde gerçekleştirilmesi veya kıymetin sahibi tarafından fiziken teslim alınması halinde de yapılır.

Saklayıcı kuruluşlar, bankalar ve aracı kurumlar tarafından yapılacak vergi tevkifatı oranı kanunen %15 olarak belirlenmiştir. Söz konusu tevkifat oranı bankalar, aracı kuruluşlar ve saklayıcı kuruluşlar tarafından aşağıda yer alan gelirler üzerinden uygulanır:

- alım satımına aracılık ettikleri menkul kıymetler ile diğer sermaye piyasası araçlarının alış ve satış bedelleri arasındaki fark,
- alımına aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının itfasi halinde alış bedeli ile itfa bedeli arasındaki fark,
- menkul kıymetlerin veya diğer sermaye piyasası araçlarının tahsiline aracılık ettikleri dönemsel getirileri (herhangi bir menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracına bağlı olmayan),
- aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının ödünç işlemlerinden sağlanan gelirler.

Ancak, GVK ve 2012/3141 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ("BKK") uyarınca, kanunen %15 olarak belirlenen tevkifat oranı: (i) paylara ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, BİST'te işlem gören aracı kuruluş varantları dâhil olmak üzere paylar (menkul kıymetler yatırım ortaklık payları hariç) ve pay yoğun fonlarının katılma belgelerinden elde edilen kazançlar T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'na ibrac edilene kadar

dayalı devlet iç borçlanma senetleri ve 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun uyarınca kurulan varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen altına dayalı kira sertifikalarından elde edilen kazançlar için %0, SPK'ya göre SPK'ca onaylanmış finansman bonolarından ve varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen bir yıldan kısa vadeli kira sertifikalarından sağlanan gelirler ile bunların elden çıkarılmasından doğan kazançlardan %15; ve (ii) KVK'nın 2/1 maddesi kapsamındaki mükellefler ile münhasıran menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracı getirileri ile değer artışı kazançları elde etmek ve bunlara bağlı hakları kullanmak amacıyla faaliyette bulunan mükelleflerden 6362 sayılı SPK'n'a göre kurulan yatırım fonları ve yatırım ortaklıklarıyla benzer nitelikte olduğu T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca belirlenenler tarafından elde edilenler hariç olmak üzere yukarıdaki (i) bendinde belirtilenler dışında kalan kalan kazançlar için %10 uygulanır.

Yatırımcılar yukarıda belirtilen oranların ileride değişikliğe uğrayabileceğini göz önünde bulundurmalıdır.

Paylar değişik tarihlerde alındıktan sonra bir kısmının elden çıkarılması halinde tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacak alış bedelinin belirlenmesinde ilk giren ilk çıkar metodu esas alınacaktır. Payların alımından önce elden çıkarılması durumunda, elden çıkarılma tarihinden sonra yapılan ilk alım işlemi esas alınarak söz konusu tutar üzerinden tevkifat yapılacak tutar tespit edilir. Aynı gün içinde birden fazla alım satım yapılması halinde o gün içindeki alış maliyetinin tespitinde ağırlıklı ortalama yöntemi uygulanabilecektir. Alış ve satış işlemleri dolayısıyla ödenen komisyonlar ile banka ve sigorta 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 sözleşmeleri ile BIST'te işlem gören pay ve pay endekslerine dayalı olarak ihraç edilen aracı kuruluş varantları paylarının da dâhil olduğu değişken getirili menkul kıymetler sınıfı kapsamında değerlendirilecektir.

Üçer aylık dönem içerisinde, birden fazla pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satım işlemi yapılması halinde tevkifatın gerçekleştirilmesinde bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınır. Pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satımından doğan zararlar takvim yılı aşılmamak kaydıyla izleyen üç aylık döneme devredilir ve takip eden dönemlerin tevkifat matrahından mahsup edilir. Takvim yılının son üç aylık döneminde oluşan zarar tutarının izleyen döneme aktarılması mümkün değildir. 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, BIST'te işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle, Tam Mükellef ve Dar Mükellef pay sahipleri tarafından, elde tutulan payların elden çıkarılmasında tevkifat uygulanmaz.

Ticari faaliyet kapsamında elde edilen gelirler, mükelleflerin her türlü ticari ve sınai faaliyetlerinden elde ettikleri kazançları şeklinde tanımlanan ticari kazanç hükümleri çerçevesinde kazancın tespitinde dikkate alınır. Ticari kazancın elde edilmesi sırasında tevkifat

suretiyle ödenmiş olan vergiler, GVK'nın ilgili hükümleri kapsamında tevkif edilen vergilerin tabi olduğu hükümleri çerçevesinde, tevkifata tabi kazançların beyan edildiği beyannamelerde hesaplanan vergiden mahsup edilir.

GVK'nın geçici 67. maddesi kapsamında tevkifata tabi tutulan kazançlar için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye de bu gelirler dâhil edilmez. Söz konusu madde hükümleri uyarınca tevkifata tabi tutulsun tutulmasın dar mükellef gerçek kişi veya kurumlara Hazine ve Maliye Bakanlığı, 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun'a göre kurulan varlık kiralama şirketleri ve tam mükellef kurumlar tarafından yurt dışında ihraç edilen menkul kıymetlerden sağlanan kazanç ve iratlar için münferit veya özel beyanname verilmez.

Menkul kıymet ve sermaye piyasası araçlarının üçer aylık dönemler itibarıyla tevkifata tabi tutulacak alım satım kazançlarının tespitinde alım satım konusu işlemlerin (yukarıda belirtildiği üzere) aynı türden olmasına dikkat edilecektir. Kazançlar, bu türlere göre ayrı ayrı tespit edilip tevkifata tabi tutulacaktır.

GVK'nın geçici 67/5 maddesi uyarınca, gelir sahibinin gerçek veya tüzel kişi 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 Bakanlar Kurulu Kararı ve bu kararda değişiklik yapan muhtelif Bakanlar Kurulu ve Cumhurbaşkanlığı Kararları uyarınca, halka arz tarihi itibarıyla tevkifat oranları Bakanlar Kurulu'nca %0 olarak belirlenmekle birlikte söz konusu oranın artırılması durumunda dar mükellefler açısından çifte vergilendirme sorunu gündeme gelecektir. GVK'nın geçici 67. maddesinde düzenlenmiş olan tevkifat uygulamalarında, tevkifata konu geliri elde etmiş olan kişinin mukim olduğu ülke ile yapılmış ve yürürlükte olan çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

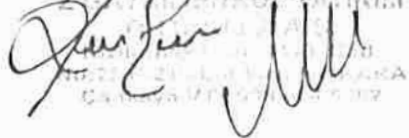
Dar Mükellef gerçek kişi ve kurumların, GVK'nın geçici 67. maddesi kapsamında Türkiye'deki finansal araçlara kendileri veya yurt dışındaki portföy yönetim şirketleri vasıtasıyla yatırım yapabilmeleri için vergi kimlik numarası almaları gerekmektedir.

Vergi kimlik numarası alınabilmesi için (i) Dar Mükellef gerçek kişilerin pasaportlarının noter onaylı bir örneği ya da vergi dairesi yetkililerince onaylanmak üzere, aslı ve fotokopisini, (ii) Dar Mükellef kurumların ise kendi ülkelerinde geçerli kuruluş belgesinin Türkiye'nin o ülkede bulunan temsilcilikince 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 yararlanabilmesi için ise ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir



takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi, dar mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.

Tevkifat uygulamasından önce mukimlik belgesinin ibraz edilmemesi halinde çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümleri dikkate alınmadan Türk vergi mevzuatı uyarınca ödeme tarihinde geçerli olan tevkifat oranı uygulanmak suretiyle tevkifat yapılacaktır.

T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı gerekli gördüğü hallerde, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanacak kişi ve kurumlardan, alım-satımını yaptıkları veya getirisini tahsil ettikleri Türk menkul kıymetleri bakımından, uygulanacak anlaşma hükümlerine göre gerçek hak sahibi (beneficial owner) olduklarına dair ilgili ispat edici belgelerin ibrazını da isteyebilecektir. Bu belgeleri T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın tayin edeceği sürede ibraz etmeyen veya bu belgeler ile veya başkaca bir suretle gerçek hak sahibi olmadığı tespit edilenler bakımından zamanında tahakkuk ve tahsil edilmeyen vergiler için vergi ziyayı doğmuş sayılacaktır.

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

32.2.2 Genel olarak pay alım satımı 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. GVK geçici madde 67'de yer alan özel düzenleme uyarınca tam mükellef kurumlara ait olup, Borsa İstanbul'da işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetlerinin elden çıkarılmasından elde edilen gelirler de GVK'nın mükerrer 80. maddesi kapsamında vergiye tabi olmayacaktır. Öte yandan GVK geçici madde 67 uyarınca BİST'te işlem gören hisse senetlerinin alım satımından doğan kazançlar için stopaj oranı %0 olarak belirlenmiştir.

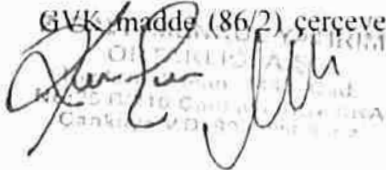
Pay senetlerinin elden çıkarılmasında, kamu menkul kıymetlerinin satışında olduğu gibi, GVK'nın Mükerrer 81. maddesi uyarınca iktisap bedeli, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Devlet İstatistik Enstitüsü tarafından belirlenen toptan eşya fiyat artış oranında artırılarak dikkate alınabilecektir.

GVK'nın mükerrer 81. maddesi uyarınca mal ve hakların elden çıkarılmasında iktisap bedeli, elden çıkarılan mal ve hakların, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Devlet İstatistik Enstitüsüne belirlenen toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranında artırılarak tespit edilir. Bu endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının %10 veya üzeri olması şarttır.

GVK'nın madde 86/1 (c) uyarınca tam mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmiş menkul sermaye iratları GVK'nın 103. maddesinin ikinci gelir dilimindeki tutarı aşıyor ise (bu tutar 2024 yılı için 230.000 TL'dir.) beyan edilmesi gerekir.

32.2.2.1.2. Dar mükellef gerçek kişiler

GVK madde (86/2) çerçevesinde dar mükellefiyette vergiye tabi gelirin tamamı, Türkiye'de



tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan; ücretler, serbest meslek kazançları, menkul ve gayrimenkul sermaye iratları ile diğer kazanç ve iratlardan oluşuyorsa yıllık beyanname verilmez. Dar mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmemiş gelirleri mevcut ise, GVK madde (101/2) uyarınca, bu kazançların mal ve hakların Türkiye’de elden çıkarıldığı yerin vergi dairesine münferit beyanname ile bildirilmesi zorunludur. Ancak Türkiye ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

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 mükellefiyet kurumlar

Öte yandan, KVK’nın 5/1-e maddesi uyarınca kurumların aktiflerinde en az iki tam yıl süreyle yer alan iştirak paylarının satışından doğan kazancın %75’lik kısmı kurumlar vergisinden istisna tutulmaktadır. Ancak bu istisnadan yararlanabilmek için satış kazancının satışın yapıldığı yılı izleyen 5. yılın sonuna kadar bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında tutulması; satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi ve satışı yapan ve dolayısı ile istisnadan yararlanacak kurumun menkul kıymet ticareti ile uğraşmaması gerekmektedir.

Burada, söz konusu istisnanın amacı, kurumların bağlı değerlerinin ekonomik faaliyetlerde daha etkin bir şekilde kullanılmasına olanak sağlanması ve kurumların mali bünyelerinin güçlendirilmesidir.

İstisna edilen kazançtan beş yıl içinde sermayeye ilave dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilen veya işletmeden çekilen ya da dar mükellef kurumlarca ana merkeze aktarılan kısım için uygulanan istisna dolayısıyla zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılır. Aynı süre içinde işletmenin tasfiyesi (KVK’ya göre yapılan devir ve bölünmeler hariç) halinde de bu hüküm uygulanır.

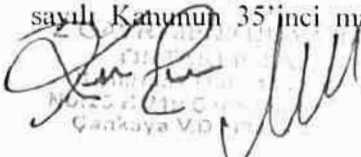
32.2.2.2.3. Dar Mükellef Kurumlar

Dar Mükellef kurum, Türkiye’de bir işyeri açmak suretiyle veya daimi temsilci vasıtasıyla devamlı menkul kıymet alım satım işi yapan kurum statüsünde ise alım satım kazançları ticari kazanç olarak vergiye tabi olacak ve vergileme Tam Mükellef kurumlarda olduğu şekilde gerçekleşecektir. Yukarıda belirtildiği üzere, devamlı olarak menkul kıymet ticareti ile uğraşanların %75’lik kurumlar vergisi istisnasından faydalanmaları mümkün değildir.

Türkiye’de bir işyeri açmadan veya daimi temsilci vasıtasıyla menkul kıymet alım satım kazancı elde eden Dar Mükellefler açısından da ilgili kazancın Türkiye’de vergilendirilmesi söz konusu olabilir. Dar mükellef kurumların vergilendirilmesi açısından Türkiye’nin imzalamış olduğu yürürlükte bulunan çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarının hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

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

1 Ocak 2006 tarihinden itibaren Kurul’un düzenleme ve denetimine tabi fonlara benzer yabancı fonlar da sermaye şirketi sayılarak kurumlar vergisi mükellefi olacaklardır. KVK’ya 6322 sayılı Kanunun 35’inci maddesiyle, 15 Haziran 2012 tarihinden itibaren yürürlüğe giren


Çankaya V.D.

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 Türkiye kaynaklı gelirleri üzerinden yapılacak vergi kesintisine etkisi yoktur.

Türkiye'de bulunan, aktif büyüklüğünün %51'inden fazlası taşınmazlardan oluşan şirketlere ait hisse senetleri veya ortaklık payları veya bunlara ilişkin vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, elde edilen kazançlar bu uygulama kapsamında değerlendirilmeyecektir.

32.3. Paylara ilişkin kar paylarının vergilendirilmesi

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

32.3.1. Gerçek Kişiler

32.3.1.1. Tam Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'ya 4842 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'la 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. İlâveten, 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.

ZARFIYI MENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI İŞTİFAK
Nispetiye Mahallesi, Etiler, Beşiktaş, İstanbul
Ticaret Sicil No: 272115
Vergi Sicil No: 357228

Kurumlar kâr payı dağıtırken, gelir vergisinden istisna edilen kısım olan yarısı (%50'si) dâhil olmak üzere dağıtılan kâr payının tamamı (%100'ü) üzerinden 22.12.2021 itibarıyla %10 oranında gelir vergisi tevkifatı yapmaktadır. Kâr payının yıllık vergi beyannamesinde beyan edilmesi halinde, söz konusu vergi tevkifatı yıllık vergi beyannamesinde hesaplanan gelir vergisi tutarından mahsup edilir. GVK'nın (86/1-c) maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlardan elde edilmiş, tevkif yoluyla vergilendirilmiş bulunan ve gayrisafi tutarları; 2024 yılı gelirleri için 230.000 TL'yi aşan kâr payları için beyanname verilmesi gerekecektir. Beyan edilen tutar üzerinden hesaplanan gelir vergisinden, kurum bünyesinde kârın dağıtım aşamasında yapılan %10 oranındaki vergi kesintisinin tamamı (istisnaya tabi olan kısım dâhil) mahsup edilecek olup, mahsup sonrası kalan tutar genel hükümler çerçevesinde red ve iade edilecektir.

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

32.3.1.2. Dar mükellef gerçek kişiler

GVK'nın 94/6-b-ii maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlara dar mükellef gerçek kişilere dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulu'na belirlenen oranlarda (22.12.2021 itibarıyla bu oran %10'dur) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk konsolosluklarına 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 aya kadar geçerli olup, dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi gerekmektedir.

Dar mükellef gerçek kişiler açısından kâr paylarının tevkifat suretiyle vergilendirmesi nihai vergileme olup, dar mükelleflerce bu gelirler için gelir vergisi beyannamesi verilmesine gerek bulunmamaktadır.

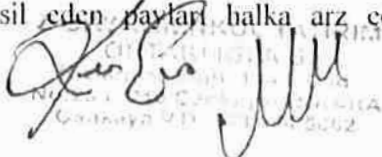
Diğer taraftan GVK'nın 101. maddesinin 5 no'lu fıkrası gereğince dar mükellef gerçek kişilerin vergisi tevkif suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarını, Türkiye'de elde edildiği yerin vergi dairesine münferit beyanname ile beyan etmeleri gerekmektedir.

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 oranı 7456 Sayılı Kanun ile 2023'ten itibaren geçerli olmak üzere %25'e çıkarılmıştır. Bu oran bankalar, 6361 sayılı Kanun kapsamındaki şirketler, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, 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,



factoring şirketleri, finansman şirketleri, ödeme ve elektronik para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketleri hariç) kurum kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı, payların ilk defa halka arz edildiği hesap döneminden başlamak üzere beş hesap dönemi boyunca iki (2) puan indirimli olarak uygulanacaktır. Şirket'in kendisi bu düzenlemeden faydalanacaktır.

Ancak, KVK'nın 5/1-a maddesi uyarınca, Tam Mükellef başka bir kuruma iştirak nedeniyle elde edilen kâr payları, tam mükellefiyete tabi girişim sermayesi yatırım fonu katılma payları ile girişim sermayesi yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinden elde edilen kar payları, kurumlar vergisinden müstesnadır. Diğer fon ve yatırım ortaklıklarının katılma payları ve hisse senetlerinden elde edilen kar payları bu istisnadan yararlanamaz.

32.3.2.2. Dar Mükellef Kurumlar

KVK'nın 30/3 maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlara dar mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulu'na 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 konsolosluklarına 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 kullanılabilmesi için gerekli 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, satış koşullarına ilişkin bilgilerin yetkili kuruluş tarafından satış esnasında yatırımcılara sunulacağına dair koyu harflerle yazılmış uyarı notu:

Yoktur.

34. İNCELEMAYA AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler, Kızılırmak Mahallesi, 1433. Cadde No:25 B/210, Çankaya/Ankara adresindeki Şirket'in merkezi ve başvuru yerleri ile Şirket'in internet sitesi (www.zuvv.com.tr) ile KAP'ta (www.kap.org.tr) tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

- 1) İzahname'de yer alan bilgilerin dayanağını oluşturan her türlü rapor ya da belge ile değerlendirme ve görüşler (değerleme, uzman, faaliyet ve bağımsız denetim raporları ile yetkili kuruluşlara hazırlanan raporlar, Esas Sözleşme, vb.),
- 2) İhraççı'nın İzahname'de yer alması gereken mali tabloları.

35. EKLER

EK 1: Şirket Esas Sözleşmesi

EK 2: Şirket Yönetim Kurulu İç Yönergesi

EK 3: Şirket'in 31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin Finansal Tablolar ve Özel Bağımsız Denetim Raporu

EK 4: Bağımsız Denetim Kuruluşu Sorumluluk Beyanları

EK 5: Tunca Avukatlık Ortaklığı'nın Hukukçu Raporu ve Sorumluluk Beyanı

EK 6: İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporları ve Değerleme Kuruluşunun Sorumluluk Beyanları

EK 7: Fon Kullanım Yeri Raporu

EK 8: Fiyat Tespit Raporu


ZUVV YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad Mah. Ebulula Hürdün Cad. Park Mh. Nispetiye Sit. F-2/A Blok No:18 Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 273777 / Şirket Sic. No: 273777 / Mersis No: 080700389000017