# AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## İZAHNAME

**Bu İzahname, Sermaye Piyasası Kurulu ("Kurul")'nca 26/03/2026 tarihinde onaylanmıştır.**

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

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

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

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

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

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı F Blok No:4F İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL
Kozyatağı V.D. 3001862812
Ticaret Sicil No: 997338-5
Mersis Numarası 0030018628120000

VAKİF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sites F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0(212) 352 35 77 Fax: 0(212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0-9220-0083-5900017

İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Blv. No:3 Ağaoğlu My Newyork İç Kapı No:1 Ataşehir / İstanbul
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 004 6 78
Mersis No:0478003678700017

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 27 Mart 2026

Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

## GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

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

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Bulvarı F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL
Kozyatağı V.D. 0091862812
Ticaret Sicil No: 297338-5
Mersis Numarası : 0009186281200001

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sites
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: (0212) 352 35 77 Fax: (0212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0-9220088359000017

İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Bl. No:3 Ağaoğlu My Newwork
İç Kapı No:108 Ataşehir İstanbul
Boğaziçi Kurumlar V.D.478[illegible]
Mersis No:0478003678700011

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 27 Mart 2026

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil



Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

**İÇİNDEKİLER**


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



AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı F Blok No:4B İç Kapı No:2 Ataşehir İSTANBUL
Kozyatağı V.D : 2090862812
Ticaret Sicil No: 297338-5
Mersis Numarası : 0090086281200001

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Büyükdere Caddesi Park Maya Sites F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: (212) 352 35 77 Fax: (212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No 0-9220-0083-5900017

T.C. İstanbul Ticaret Odası
İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı No:4 Ağaoğlu My Neighborhood İç Kapı No:2 Ataşehir İstanbul
Boğaziçi Kurumlar V.D. 4270087787
Mersis No: 0427008787000017

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil





Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

## KISALTMA VE TANIMLAR

| KISALTMALAR | TANIMLAR |
|---|---|
| **A.Ş.** | Anonim Şirketi |
| **ABD Doları / USD** | Amerika Birleşik Devletleri Doları |
| **Ana Hissedar** | Ali İbrahimağaoğlu |
| **Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik** | 28.08.2012 tarihli ve 28395 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik |
| **Anonim Şirketlerin Genel Kurullarında Uygulanacak Elektronik Genel Kurul Sistemi Hakkında Tebliğ** | 29.08.2012 tarihli ve 28396 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Anonim Şirketlerin Genel Kurullarında Uygulanacak Elektronik Genel Kurul Sistemi Hakkında Tebliğ |
| **Ağaoğlu GYO/Şirket/İhraççı** | Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| **Avro ve Euro** | Avrupa Birliği Para Birimi |
| **AVM** | Alışveriş Merkezi |
| **BİST/BİAŞ/Borsa/ Borsa İstanbul** | Borsa İstanbul A.Ş. |
| **BSMV** | Banka Sigorta Muameleleri Vergisi |
| **Covid-19** | Koronavirüs hastalığı 2019 |
| **ÇED** | Çevresel Etki Değerlendirmesi |
| **ÇED Raporu** | Çevresel Etki Değerlendirmesi Raporu |
| **ÇED Yönetmeliği** | 29.07.2022 tarihli ve 31907 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği |
| **Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği** | 10.09.2014 tarihli ve 29115 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği |
| **Çevre Kanunu** | 11.08.1983 tarihli ve 18132 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 2872 sayılı Çevre Kanunu |
| **Damga Vergisi Kanunu** | 11.07.1964 tarih ve 11751 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 488 sayılı Damga Vergisi Kanunu |
| **Dar Mükellef** | Türkiye'de yerleşik olmayan kişi ve kurumların o Türkiye'de elde ettikleri kazanç ve iratlar nedeniyle vergi yükümlüsü olması durumu |
| **Esas Sözleşme** | Şirket'in esas sözleşmesi |
| **Eş Konsorsiyum Liderleri** | İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ve Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. |
| **Fiyat Tespit Raporu** | Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanan fiyat tespit raporu |
| **Genel Kurul** | Şirket'in genel kurulu |
| **GSYH** | TÜİK tarafından ilan edilen Gayri Safi Yurtiçi Hasıla |
| **GVK** | 06.01.1961 tarihli ve 10700 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu |
| **GYO** | Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı |

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kurumsal Hassas Veri Değil
Barbaros Mah. Ihlamur Sokağı F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir/İSTANBUL
Kozyatağı V.D. 4970338-5
Ticaret Sicil No: 487338-5
Mersis Numarası : 0009186281200001

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sites
F2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: (212) 352 36 20

İnfo Yatırım Menkul Değerler
Barbaros Mah. Ihlamur Sok. Blv. No:3 Ağaoğlu My
Ataşehir/İstanbul
Telefon: 0216 478 0036 787
Mersis No: 0478003678700011

T.C. İSTANBUL TİCARET SANAYİ ODASI 1923 27 Mart 2026



Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

| KISALTMALAR | TANIMLAR |
|---|---|
| **GYO Tebliği** | 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği |
| **GYO Tebliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ** | 23.01.2014 tarihli 28891 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan III-48.1.a sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ |
| **GYODER** | Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği |
| **Halka Arza Aracılık Sözleşmesi** | Şirket, paylarını Halka Arz Eden Pay Sahibi ile İnfo Yatırım ve Vakıf Yatırım arasında 16.12.2024 tarihinde imzalanan "Halka Arza Aracılık Sözleşmesi" |
| **Halka Arz Eden Pay Sahibi** | Ali İbrahimağaoğlu |
| **Halka Arz Edilen Paylar** | Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 595.348.000 TL'den 701.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak toplam 105.652.000 TL nominal değerli 105.652.000 adet B Grubu pay ile Halka Arz Eden Pay Sahibi'ne ait olan ve ortak satışı yoluyla halka arz edilen toplam 70.348.000 TL nominal değerli 70.348.000 adet B Grubu paydan oluşan, toplamda 176.000.000 TL nominal değerli 176.000.000 adet B Grubu pay |
| **ISIN** | Uluslararası Menkul Kıymet Tanımlama Numarası (*International Securities Identification Number*) |
| **İmar Kanunu** | 09.05.1985 tarihli ve 18749 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 3194 sayılı İmar Kanunu |
| **İnfo Yatırım** | İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş. |
| **İş Kanunu** | 10.06.2003 tarihli ve 25134 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 4857 sayılı İş Kanunu |
| **İş Sağlığı ve Güvenliğine İlişkin İşyeri Tehlike Sınıfları Tebliğ** | 26.12.2012 tarihli ve 28509 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan İş Sağlığı ve Güvenliğine İlişkin İşyeri Tehlike Sınıfları Tebliği |
| **İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu** | 30.06.2012 tarihli ve 28339 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu |
| **İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği** | 22.06.2013 tarihli ve 28685 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan II-5.1 sayılı İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği |
| **KAP** | Kamuyu Aydınlatma Platformu |
| **Kar Payı Tebliği** | 23.01.2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği |
| **KDV** | 02.11.1984 tarihli ve 18563 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu |
| **Kurul/SPK** | Sermaye Piyasası Kurulu |
| **Kurumsal Yönetim Tebliği** | 03.01.2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği |
| **KVK** | 21.06.2006 tarihli ve 26205 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu |
| **Lal Değerleme** | Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. |
| **Ltd. Şti.** | Limited Şirketi |
| **m²** | Metrekare |

AGAOGLU AVRASYA GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kurumsal Şahıs Kullanımı Kişisel Veri Değil
İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL
Kozyatağı V.D. 0090862812
Ticaret Sicil No
Mersis Numarası
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sites
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel:0(212) 352 35 Fax:0(212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
T.C. İSTANBUL TİCARET SANAYİ BORSASI 1923 SERMAYE PİYASASI 27 Mart 2026
İnfo Yatırım Menkul Değerler
Barbaros Mah. Halaşar Blv. No:3 Ağaoğlu My
Ataşehir / İstanbul
Kurumlar V.D. 476 006 76
0478006576000011



Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Sokak İç Kapı No:2 Ataşehir/İstanbul
Kozyatağı V.D. 7090862817
Ticaret Sicil No: 497338-5
Mersis Numarası: 0090
Kurum İç Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil
VAKIFYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Büyükdere Cad. Park Maya Sitesi F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Sok. No:3 Ataşehir/İstanbul
T.C. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 27 Mart 2026



Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Sokak F Blok No:4F İç Kapı No:2 Ataşehir İSTANBUL
Kozyatağı V.D. 1091862812
Ticaret Sicil No: 497338-5
Mersis Numarası 1009186281200001

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Etiuluğ Mardin Cad. Park Maya Sitesi F-2A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: (0212) 352 35 77 Fax: (0212) 352 36 26
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 822 008 8359
Mersis No: 0-9224-0003-7000017

İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Sk. No:3 Ağaoğlu My Neighborhood İç Kapı No:163 Ataşehir/İstanbul
Boğaziçi Kurumlar V.D.4[illegible]787
Mersis No:0478003678700011

T.C. İSTANBUL SERMAYE PİYASASI 1923 27 Mart 2026

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil



Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

## I. BORSA GÖRÜŞÜ

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

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

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

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

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

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

*hususlarının Kurulunuza iletilmesine karar verilmiştir."* ifadelerine yer verilmiştir.

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

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı F Blok No:4F
İç Kapı No:2 Ataşehir/İSTANBUL
Kozyatağı V.D. 0091862812
Ticaret Sicil No: 497338-5
Mersis Numarası: 0091862812000001

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sit.
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0(212) 352 35 77 Fax: 0(212) 352 36 2
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0922008835000010

İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Blv. No:3 Ağaoğlu My Newwork
İç Kapı No:163 Ataşehir/İstanbul
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6787
Mersis No: 0478003678700017

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 27 Mart 2026

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil



Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

## II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR

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

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı F Blok No:41
İç Kapı No:2 Ataşehir/İSTANBUL
Kozyatağı V.D : 0091862812
Ticaret Sicil No: 497638-5
Mersis Numarası 0091862812000

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sites
F/3/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0(212) 352 36 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 0-9220-0883-5980017

İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Blv. No:3 Ataşehir My Newwork
İç Kapı No:188 Ataşehir/İstanbul
Boğaziçi Kurumlar V.D.4780036787
Mersis No:0478003678700011

T.C. İSTANBUL SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 27 Mart 2026



Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

## 1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER

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

| **İhraççı**<br>**Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** | **Sorumlu Olduğu Kısım:** |
|---|---|
| **Tarih: 26/03/2026**<br>**Adı Soyadı: Ali İBRAHİMAĞAOĞLU**<br>**Görevi: Yönetim Kurulu Başkanı** | **İZAHNAME'NİN TAMAMI** |

| **Halka Arz Eden Pay Sahibi**<br>**Ali İBRAHİMAĞAOĞLU** | **Sorumlu Olduğu Kısım:** |
|---|---|
| **Tarih: 26/03/2026** | **İZAHNAME'NİN TAMAMI** |

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

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

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Bulvarı F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL
Kozyatağı V.D 0091862812
Ticaret Sicil No: 697338-5
Mersis Numarası : 0091862812000001

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sites
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel:0(212) 352 35 77 Fax: 0(212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0-9220-0088-5900017

İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Blv. No:3 Ağaoğlu My Newwork
İç Kapı No:188 Ataşehir / İstanbul
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 036 787
Mersis No:0478003678700011

T.C. İSTANBUL TİCARET BORSASI 1923 BİST PİYASASI 27 Mart 2026

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil



Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

İmzalı sorumluluk beyanları İzahname ekinde yer almaktadır.

| **İlgili Bağımsız Denetim Raporlarını Hazırlayan Kuruluş Reform Bağımsız Denetim A.Ş.** | **Sorumlu Olduğu Kısım:** |
|---|---|
| **Adı Soyadı: Ceyhun Gönen**<br>**Görevi: Sorumlu Denetçi** | **Şirket'in 31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Özel Bağımsız Denetim Raporları** |

| **İlgili Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluş Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.** | **Sorumlu Olduğu Kısım:** |
|---|---|
| **Adı Soyadı: Ebru Öz**<br>**Görevi: Sorumlu Değerleme Uzmanı** | **İzahname'nin EK 5'inde Yer Alan Gayrimenkul Değerleme Raporları** |

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Bulvarı F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir/İSTANBUL
Kozyatağı V.D. : 9090862812
Ticaret Sicil No: 749738-5
Mersis Numarası : 0009186281200001

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER...
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: (212) 352 35 77 Faks: (212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicili No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 822 008 8359
Mersis No: 0-9...

İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Blv. No:3 Ağaoğlu My Newwork
İç Kapı No:185 Ataşehir/İstanbul
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6787
Mersis No: 0478003678700013

T.C. İSTANBUL SERMAYE PİYASASI 1923 27 Mart 2026



Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

## 2. ÖZET

| A—GİRİŞ VE UYARILAR | | |
|---|---|---|
| **No.** | **Başlık** | **Açıklama Yükümlülüğü** |
| **A.1** | **Giriş ve uyarılar** | • **Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır.**<br>• **Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.**<br>• **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.**<br>• **Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özetin izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.** |
| **A.2** | **İzahname'nin sonraki kullanımına ilişkin bilgi** | İzahname sonradan tekrar kullanılmayacaktır. |
| | | |

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bl. Kapı F Blok No:4
İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL
Kozyatağı V.D. 0091862812
Ticaret Sicil No: 497338-5
Mersis Numarası 0009186281200000

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebululadardin Cad. Park Maya Site
B2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0(212) 352 35 57 Fax: 0(212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 921 008 8359
Mersis No: 0920008359000017

İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bl. No:3 Ataşehir/İstanbul
İç Kapı No:1 Ataşehir / İstanbul
Boğaziçi Kurumlar V.D. 978 087 787
Mersis No:0478003678700011

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 27 Mart 2026



Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

| B—İHRAÇÇI | | |
|---|---|---|
| **B.1** | İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı | İhraççı'nın ticaret unvanı "Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" olup, işletme adı bulunmamaktadır. |
| **B.2** | İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi | **Hukuki statüsü:** Anonim Şirket<br>**Tabi Olduğu Mevzuat:** Türkiye Cumhuriyeti Kanunları<br>**Kurulduğu Ülke:** Türkiye Cumhuriyeti<br>**Adresi:** Barbaros Mah. Ihlamur Bul. F Blok No:4B/2 Ataşehir<br>**Telefon ve Faks Numaraları:**<br>**Telefon:** 0216 687 13 30<br>**Faks:** 0 850 228 34 70<br>**İnternet Adresi:** www.agaoglugyo.com.tr<br>**KEP (Kayıtlı Elektronik Posta) Adresi:** agaogluavrasya@hs03.kep.tr |
| **B.3** | Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi | Şirket 19.12.2023 tarihinde Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.'den kısmi bölünme suretiyle 210.971.706,63 TL sermayeli olarak kurulmuştur. Söz konusu bölünme işlemiyle My World Andromeda Residence, My Office Ataşehir, Eltes Gold, My Newwork, Maslak 1453, My Home Maslak, My Town Ispartakule, My Office 212, My City Bahçelievler, Çekmeköy Park projelerinde yer alan bazı bağımsız bölümler ve Ataşehir'de yer alan arsalar defter değerleri üzerinden Şirket'e devredilmiştir. Daha sonra, My Country ve My World Europe'da yer alan bazı bağımsız bölümler satın alınarak portföye dahil edilmiştir.<br>Şirket'in sermayesi 05.03.2024 tarihinde 239.028.293,37 TL'si geçmiş yıl karlarından, 50.000.000 TL'si nakden olmak üzere 500.000.000 TL'ye artırılmıştır.<br>Daha sonra Şirket, 02.07.2024 tarihinde eş zamanlı sermaye azaltımı ve sermaye artırımı işlemleriyle sermayesini 239.028.293,37 azaltıp, 334.376.293,37 TL artırmış ve sermayesini 595.348.000 TL'ye çıkarmıştır. Söz konusu sermaye artırımının 324.835.000 TL'si ayni olarak, 9.541.293,37 TL'si ise nakden artırılmıştır. Ayni sermaye artırımında Acıbadem Villaları ve Boğaziçi Villaları'nda yer alan gayrimenkuller Şirket'e devredilmiştir.<br>Şirket, Kurul'un 28.11.2024 tarih ve 61/1790 sayılı izni takiben, 13.12.2024 tarihinde ticaret siciline tescil edilen 11.12.2024 tarihli genel kurul ile yapılan esas sözleşme değişikliği neticesinde Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul |

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Bulvarı F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL
Kozyatağı V.D. 9080
Ticaret Sicil No: 497338-5
Mersis Numarası : 0009186281200001
Kurum İçi Sınırlı Kullanım / Kişisel Veri Değil

VAKİF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Altıntepe Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: (212) 352 35 77 Faks: (212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359

T.C. İSTANBUL TİCARET BORSASI 27 MART 1923 PİYASASI 2026
Info Yatırım Menkul Değerler
Barbaros Mah. Ihlamur Bul. No:7 Ağaoğlu My M
İç Kapı No:1/B Ataşehir / İstanbul
Kurumlar V.D. 4230036 787
0478003578700011



Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanını alarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür.

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

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

Gayrimenkul sektörü ticari gayrimenkul, AVM ve perakende sektörü, turizm ve otel sektörü, konut sektörünü de içinde barındıran, ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biri olup birçok alt sektör üzerinde doğrudan ve dolaylı etkileri bulunmaktadır. Gayrisafi yurt içi hasıla içindeki payı 2021, 2022 ve 2023 yıllarında sırası ile %5,1, %4,9 ve %5,6 olan inşaat sektörünün, 2024 yılındaki payı ise %5,9 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Şirket gayrimenkul sektörü içinde ağırlıklı olarak konut, ofis ve işyeri segmentinde faaliyet göstermekte olup, Şirket'in gayrimenkul portföyü aşağıda yer almaktadır.

**1) My World Andromeda Residence**

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

Bağımsız bölümler kira geliri ve değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulmaktadır. Bağımsız bölümler 11 bloktan oluşan My World Andromeda Residence projesi kapsamında yer almaktadır. Tüm bağımsız bölümlerde yapı kullanma izni alınmış ve kat mülkiyeti kurulmuştur. C6, C7, C8, C9, F ve G blokta bulunan bağımsız bölümler dükkan, fitness, ofis ve işyeri niteliğindedir.

Lal Değerleme tarafından hazırlanan 31.12.2025 değer tarihli ve 2025 SPM-AAGYO 357 sayılı değerleme raporunda anılan bağımsız bölümlerin toplam değeri 3.607.975.965 TL olarak tespit edilmiştir. Söz konusu bağımsız bölümlerden bir tanesi halihazırda Şirket'in merkezi olarak kullanılmaktadır.

**2) My Office Ataşehir**

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Bulvarı İç Kapı No:2 Ataşehir/İstanbul Blok No:4
Kozyatağı V.D. : 0091162812
Ticaret Sicil No: 403338-5
Mersis Numarası: 0478003678700001
Kurum İç Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Park Maya Sitesi
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: (212) 352 35 71 Faks: (212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Vergi No: 822 008 8359

T.C. İSTANBUL TİCARET ODASI 1923 SAYMANLAR PİYASASI 27 OCA 2026
Vakıf Yatırım Menkul Değerler
Barbaros Mah. Ihlamur Bulvarı No:4 Ağaoğlu
İç Kapı No:2 Ataşehir / İstanbul
Kurumlar V.D. 0091
No:0478003678700



Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3338 ada 4 parselde yer alan ana taşınmazda konumlu 15, 16, 64 ve 65 numaralı ofis nitelikli 4 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Söz konusu bağımsız bölümler My Office Ataşehir'de yer almaktadır.

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

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

**3) Eltes Gold Sitesi**

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

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

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

**4) My Newwork**

İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3343 ada 2 parselde yer alan '30 katlı ofis betonarme işyeri ve arsası' nitelikli ana taşınmazda, farklı katlarda konumlu ofis ve dükkan nitelikli 82 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Söz konusu bağımsız bölümler My Newwork'te yer almaktadır.

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

Lal Değerleme tarafından hazırlanan 31.12.2025 değer tarihli – 2025 SPM-AAGYO 361 ve 2025 SPM-AAGYO 372 sayılı değerleme raporlarında 82 adet bağımsız bölümün toplam değeri 6.470.136.604 TL olarak tespit edilmiştir. İzahname tarihi itibarıyla 11 adet bağımsız

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Tılanur Bul. No:2 Ağaoğlu İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL
Kozyatağı V.D : 0091862812
Ticaret Sicil
Mersis Numarası : 0009186281200
Kurum İçi Bilgisi Kullanımı / Kişisel Veri Değil
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sites F-2 A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: (0212) 352 35 77 Fax: (0212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
Mersis No: 0-8220-
İnfo Yatırım Menkul Değe
Barbaros Mah. Tılanur Bul. No:2 Ağaoğlu
No:188 Ataşehir / İstanbul
Kurumi
Mersis No:0478003878700
T.C. İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ 2026



Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

**5) Maslak 1453**

İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 10622 ada 2 parselde yer alan '37 adet betonarme bina ve arsası' nitelikli ana taşınmazda 39 adedi F3 blokta, 6 adedi T4 blokta konumlu olmak üzere toplam 45 adet ofis ve işyeri nitelikli bağımsız bölümden oluşmaktadır. Söz konusu bağımsız bölümler Maslak 1453'te yer almaktadır.

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

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

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

**6) My Home Maslak**

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

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

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

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

**7) My Town Ispartakule**

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Bulvarı F Blok No:4B İç Kapı No:2 Ataşehir/İSTANBUL
Kozyatağı V.D. 7020017
Ticaret Sicil No: 497338-5
Mersis Numarası 0009186281200001
Kişisel Veri Değil
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sites F-2/A Blok No:18 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: (212) 352 35 77 Faks: (212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 27 Mart 2026
Vakıf Yatırım Menkul Değerler
Barbaros Mah. Ihlamur Blv. No:3 Ağaoğlu



Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

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

Lal Değerleme tarafından hazırlanan 31.12.2025 değer tarihli ve 2025 SPM-AAGYO 364 sayılı değerleme raporunda anılan bağımsız bölümlerin toplam değeri 289.995.092 TL olarak tespit edilmiştir.

**8) My Office 212**

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

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

Lal Değerleme tarafından hazırlanan 31.12.2025 değer tarihli ve 2025 SPM-AAGYO 365 sayılı değerleme raporunda anılan bağımsız bölümün değeri 57.067.443 TL olarak tespit edilmiştir.

**9) My City Bahçelievler**

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

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

Lal Değerleme tarafından hazırlanan 31.12.2025 değer tarihli ve 2025 SPM-AAGYO 366 sayılı değerleme raporunda anılan bağımsız bölümlerin toplam değeri 573.615.218 TL olarak tespit edilmiştir.

**10) Çekmeköy Park**

İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Çekmeköy Mahallesi, 3014 parselde, farklı bloklarda ve farklı katlarda konumlu, 113'ü

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Bulvarı, Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir / İstanbul
Kurum İçi Sınıflandırma: Kişisel Veri Değil
Kozyatağı V.D. : 0097002812
Ticaret Sicil No: 487338-5
Mersis Numarası : 0097002812000001

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sok. No: 18
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş/34335 İSTANBUL
Tel: (0212) 352 35 77 Fax: (0212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Mersis No: 0-8-0-0-0-0-0-8-8-3-5-9

T.C. İSTANBUL TİCARET SİCİL MEMURLUĞU 1923 Mart 2026



Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

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

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

**11) My Country**

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

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

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

**12) Ataşehir Arsa**

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

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

**13) Acıbadem Villaları**

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

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Bulvarı B Blok No:4B İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL
Kurumlar Vergisi V.D. [illegible]
Ticaret Sicil No: 497338-5
Mersis Numarası [illegible]
Kurumsal Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Büyükdere Caddesi, Park Maya Sitesi F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0(212) 352 35 77 Fax: 0(212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Vergi No: 0[illegible]8359
Mersis No: 0[illegible]0017
T.C. İSTANBUL TİCARET BORSASI 1923 SERMAYE PİYASASI 2026
Info Yatırım Menkul Değerler
Barbaros Mah. Ihlamur Blv. No:3 Ağaoğlu My[illegible] Ataşehir / İstanbul
Kurumlar V.D. [illegible]
Ticaret Sicil No: [illegible]

Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

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

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

**14) Boğaziçi Villaları**

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

Anılan gayrimenkul satış amacıyla elde tutulmaktadır.

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

**15) My World Europe**

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

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

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

<u>Ofis ve Ticari Gayrimenkul Sektörü*</u>

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

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

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Bulvarı F Blok No:4f İç Kapı No:2 Ataşehir
Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil
Kozyağacı V.D. : 009 [illegible]2812
Ticaret Sicil No: 497338-5
Mersis Numarası 00[illegible]
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sites
F Blok No:18 [illegible] 34335 İSTANBUL
Tel: (212) 352 35 [illegible] Fax: 0(212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
[illegible] V.D. 922 008 8359
Barbaros Mah. Ihlamur Blv. No:3 A
İç Kapı No:188 Ataşehir
Kurumiçi Kullanım V.D. 4
Mersis No:047[illegible]
T.C. Ticaret Bakanlığı 2026 Mart



Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

azalmıştır. Aynı çeyrekte, bir önceki çeyreğe göre %5,7 oranında artan Ofis Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak %30,5 oranında artmış, reel olarak %0,8 oranında azalmıştır.

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

**Kaynak: TCMB Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi 2025 4. Çeyrek Raporu*

<u>Konut Sektörü</u>

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

Son dönemde ekonomik ve jeopolitik gelişmelere paralel gözlenen kur artışı, enflasyonist ortam ve emtia fiyatlarındaki yükseliş konut fiyatlarına da yansımıştır. 2018 yılı başından itibaren incelendiğinde, konut fiyatlarında 2022 Eylül ayında %189 ile yıldan yıla en yüksek artış oranı gözlemlenmiştir. Aralık 2025 itibarıyla ise konut fiyat endeksi bir önceki yılın aynı ayına (Aralık 2024) oranla %29,0 artmıştır.

2021, 2022 ve 2023 yıllarında Türkiye'de toplam yapı ruhsatı verilen daire adedi sırası ile 742 bin 364, 721 bin 597 ve 924 bin 863'tür. 2024 yılında ise 854 bin 68 adet daire için yapı ruhsatı alınmış olup 2023 yılına göre %7,7 aşağıdadır. 2025 yılı üçüncü çeyreğinde ise 282 bin 855 daire için yapı ruhsatı alınmış olup önceki yılın aynı dönemine göre %153,9 artış göstermiştir.

İnşaat maliyetleri endeksi on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı ise; 2021 yılında ortalama %41 artarken emtia fiyatları ve döviz kurlarındaki değişimlerin etkisi ile artış hızı ivmelenerek 2022 yılında ortalama %103 artış göstermiştir. 2023 yılı ortalama artış oranı %63, 2024 yılı ortalama artış oranı ise %52 olmuştur. Aralık 2025 itibarıyla yıldan yıla artış %21,47 seviyesindedir.

<u>Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları*</u>

GYO, münhasıran gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar ile altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletmek amacıyla payların ihraç etmek üzere kurulan sermaye piyasası kurumudur.

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL
Kozyatağı V.D : 009 18
Ticaret Sicili No: 497338-5
Mersis Numarası : 0009186281200001
Kişisel Veri Değil



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebululâ Mardin Cad. Park Maya Sites
F Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
(212) 352 36
www.vakifyatirim.com.tr
Mersis No
İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

| | | |
|---|---|---|
| | | Ülkemizde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin mevzuat 1995 yılında hayata geçmiş ve mevcut durum itibarıyla GYO'ların faaliyetleri GYO Tebliği ile düzenlenmiştir. Bu düzenlemeler doğrultusunda GYO'lar Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyumlu, şeffaf yönetim yapısına sahip kurumlar haline getirilmiştir.<br><br>GYO'ların yapacağı yatırımlar ile bireysel gayrimenkul yatırımlarına kıyasla daha büyük ve planlı gayrimenkul yatırımları hedeflenmektedir. Bu yatırımların sermaye piyasalarından finansmanı üzerine inşa edilmiş olan GYO yapısı ile, yaratılan değerin tabana yayılması amaçlanmaktadır. Böylece GYO'lar aracılığı ile kurumsal ve bireysel yatırımcıların gayrimenkul sektörüne yönelik yatırımlarını etkin bir şekilde değerlendirmeleri mümkün olabilmektedir.<br><br>Payları Borsa'da işlem gören GYO sayısı 2014 yılında 31 iken; işbu İzahname tarihi itibarıyla 53'e yükselmiştir. 2025 üçüncü çeyrek sonu itibarıyla GYO'ların toplam piyasa değeri yaklaşık 745 milyar TL'dir.<br><br>**Kaynak: SPK Aylık İstatistik Bültenleri* |

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

VAKIF YATIRIM MENKUL DEGERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Site F2/A Blok No:15 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0(212) 352 35 77 Fax: 0(212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8369
Mersis No: 0-9720-9883-5900017

İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Blv. No:3 Ağaoğlu My Newyork
İç Kapı No:188 Ataşehir/İstanbul
Boğaziçi Kurumlar V.D. 4780036787
Mersis No:0478003678700001

T.C. İSTANBUL SERMAYE PİYASASI 1923 27 Mart 2026

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil



Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

| | | |
|---|---|---|
| **B.4** | **İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi** | Türkiye'de meydana gelen politik ve ekonomik gelişmeler, piyasa koşulları, sektörel dinamikler, gayrimenkul sektöründeki yatırım eğilimleri, finansmana erişim ve finansman maliyeti, global çapta devam etmekte olan askeri operasyonların etkisi, döviz kurundaki dalgalanmalar, enflasyon beklentileri, inşaat yatırımındaki girdi maliyetleri ve girdi maliyetlerine bağlı olarak inşaat stoklarındaki değer artışları, ülkemizde meydana gelen, Kahramanmaraş merkezli 7,7 ve 7,6 şiddetinde gerçekleşen ve 11 ili etkileyen deprem felaketi, enerji fiyatlarındaki beklentiler, dünyayı etkisi altına alan Covid 19 pandemisi, farklı diğer sebeplerden kaynaklı konut fiyatlarındaki değişimler, yabancıların yatırım yapmak suretiyle istisnai T.C. vatandaşlığı kazanımlarına ilişkin düzenlemelerdeki değişimler gibi konular, Şirket'in ve Şirket'in yer aldığı sektörün faaliyetlerini temel olarak etkileyen eğilimler arasındadır. |
| **B.5** | **İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri** | Şirket 19.12.2023 tarihinde Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.'den kısmi bölünme suretiyle kurulmuştur. Şirket'in dahil olduğu bir grup bulunmamaktadır.<br><br>31.12.2025 tarihi itibarıyla sermayesi 595.348.000 TL olan Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir. |

| | Hisse (%) | TL |
|---|---|---|
| Ali İBRAHİMAĞAOĞLU | 81,56 | 485.546.000 |
| Hüseyin Avni İBRAHİMAĞAOĞLU | 7,92 | 47.162.000 |
| Hakkı İBRAHİMAĞAOĞLU | 2,63 | 15.660.000 |
| Ali Can İBRAHİMAĞAOĞLU | 2,63 | 15.660.000 |
| Sena İBRAHİMAĞAOĞLU KIRCAL | 2,63 | 15.660.000 |
| Onur İBRAHİMAĞAOĞLU | 2,63 | 15.660.000 |
| **Sermaye** | **100,00** | **595.348.000** |

| | | |
|---|---|---|
| **B.6** | **Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi**<br><br>**İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi**<br><br>**Varsa doğrudan** | Şirket'in mevcut durum itibarıyla çıkarılmış sermayesinin tamamı ödenmiş olup 595.348.000 TL'dir. Şirket'in çıkarılmış sermayesi her biri 1 (bir) TL itibari değerde 595.348.000 adet paya ayrılmış ve tamamı muvazaadan ari olarak taahhüt edilip 535.806.706,63 TL'si ayni olarak, 59.541.293,37 TL'si ise nakden ödenmiştir.<br><br>Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A Grubu nama yazılı 29.767.400 adet pay karşılığı 29.767.400 TL'den; B Grubu hamiline yazılı 565.580.600 adet pay karşılığı 565.580.600 TL'den oluşmaktadır.<br><br>Çıkarılmış sermayeyi temsil eden payların ortaklar arasındaki dağılımı aşağıdaki gibidir: |

| Ortaklar | Pay Grubu | Pay Adedi | Sermaye payı (TL) | Pay Sahipliği Oranı (%) |
|---|---|---|---|---|
| Ali İbrahimağaoğlu | B | 455.778.600 | 455.778.600,00 | 76,56 |
| | A | 29.767.400 | 29.767.400,00 | 5,00 |
| Hüseyin Avni İbrahimağaoğlu | B | 47.162.000 | 47.162.000,00 | 7,92 |
| Hakkı İbrahimağaoğlu | B | 15.660.000 | 15.660.000,00 | 2,63 |

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Bulvarı F Blok No:4D İç Kapı No:3 Beşiktaş/İSTANBUL
Kozyatağı V.D : 009 862812
Ticaret Sicili No: 457338-5
Mersis Numarası: 0009 862812000001
Kurum İç Şirket Kullanım / Kişisel Veri Değil
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sites F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel:(0212) 352 35 77 Fax: (0212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
Doğan Vergi Dairesi V.D. 922 008 8359
Mersis No 0-9220-0083-5900017
T.C. İSTANBUL TİCARET BORSASI 1923 SERMAYE PİYASASI 27 MART 2026
İnfo Yatırım Menkul Değerler
Barbaros Mah. Ihlamur Blv. No:3 Ataşehir/İstanbul
Ticaret Sicil No: 457338
Mersis No:0478003678700011
Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Ali Can İbrahimağaoğlu | B | 15.660.000 | 15.660.000,00 | 2,63 |
| Sena İbrahimağaoğlu Kırcal | B | 15.660.000 | 15.660.000,00 | 2,63 |
| Onur İbrahimağaoğlu | B | 15.660.000 | 15.660.000,00 | 2,63 |
| **TOPLAM** | | **595.348.000** | **595.348.000,00** | **100,00** |

**veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi**

Şirket esas sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesi uyarınca A Grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin tamamı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. B grubu paylara ise özel bir hak ve imtiyaz tanınmamıştır.

İhraççı'nın yönetim hakimiyetine sahip ortağı Ali İbrahimağaoğlu olup, söz konusu yönetim hakimiyeti imtiyazlı A Grubu paylara sahip olmasından ve Şirket paylarının %81,56'sına sahip olmasından kaynaklanmaktadır.

**B.7 Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler**

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

| | *(Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş)* | *(Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş)* | *(Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş)* |
|---|---|---|---|
| | *Cari Dönem* | *Önceki Dönem* | *Önceki Dönem* |
| **VARLIKLAR** | **31.12.2025** | **31.12.2024** | **31.12.2023** |
| **Dönen Varlıklar** | | | |
| Nakit Ve Nakit Benzerleri | 80.024.144 | 19.300.124 | 244.498 |
| Ticari Alacaklar | 152.833.832 | 30.116.583 | 6.098.301 |
| *İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar* | *1.274.001* | *0* | *6.098.301* |
| *İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar* | *151.559.831* | *30.116.583* | *0* |
| Diğer Alacaklar | 949.292 | 44.994 | 0 |
| *İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar* | *949.292* | *44.994* | *0* |
| Stoklar | 1.198.466.022 | 1.283.453.105 | 1.039.371.982 |
| Peşin Ödenmiş Giderler | 4.634.181 | 4.214.459 | 0 |
| *İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenen Giderler* | *4.634.181* | *4.214.459* | *0* |
| Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar | 0 | 356.900 | 0 |
| Diğer Dönen Varlıklar | 20.494.589 | 7.043.646 | 495.427 |
| **TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR** | **1.457.402.060** | **1.344.529.811** | **1.046.210.208** |
| | | | |
| **Duran Varlıklar** | | | |
| Ticari Alacaklar | 1.401.900 | 0 | 0 |
| *İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar* | *1.401.900* | *0* | *0* |
| Diğer Alacaklar | 8.708 | 0 | 0 |
| *İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar* | *8.708* | *0* | *0* |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller | 14.039.990.762 | 13.874.302.611 | 12.829.710.6[illegible] |
| Maddi Duran Varlıklar | 99.829.890 | 83.838.223 | [illegible]1.926.290 |
| **TOPLAM DURAN VARLIKLAR** | **14.141.231.260** | **13.958.140.834** | **12.901.63[illegible]** |
| **TOPLAM VARLIKLAR** | **15.598.633.320** | **15.302.670.645** | **13.947.846.54[illegible]** |

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bl. F Blok No:4B İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL Kozyatağı V.D. Ticaret Sicil No: 49/338-5 Mersis Numarası: 0009[illegible]

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sites F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL Tel: (0212) 352 36 20 www.vakifyatirim.com.tr İstanbul Ticaret Sicil No: 357228

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Barbaros Mah. [illegible] Ataşehir / İstanbul İç Kapı No:18 [illegible] V.D. [illegible] 787 [illegible]

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil



Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

| | (Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş) | (Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş) | (Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş) |
|---|---|---|---|
| | *Cari Dönem* | *Önceki Dönem* | *Önceki Dönem* |
| **KAYNAKLAR** | **31.12.2025** | **31.12.2024** | **31.12.2023** |
| **Kısa Vadeli Yükümlülükler** | | | |
| Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları | 379.651.158 | 745.392.923 | 169.492.073 |
| Ticari Borçlar | 13.350.797 | 36.067.271 | 46.544.120 |
| *İlişkili Taraflara Ticari Borçlar* | *0* | *24.983.052* | *46.544.120* |
| *İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar* | *13.350.797* | *11.084.219* | *0* |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar | 1.592.798 | 634.487 | 0 |
| Diğer Borçlar | 918.592 | 898.737 | 1.046.523 |
| *İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar* | *918.592* | *898.737* | *1.046.523* |
| Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler | 44.810.229 | 13.588.509 | 0 |
| Ertelenmiş Gelirler | 20.143.708 | 20.883.748 | 0 |
| *İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler* | *20.143.708* | *20.883.748* | *0* |
| Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü | 11.044.295 | 0 | 0 |
| Kısa Vadeli Karşılıklar | 570.198 | 1.089.897 | 0 |
| *Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar* | *570.198* | *343.811* | *0* |
| *Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar* | *0* | *746.086* | *0* |
| **TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER** | **472.081.775** | **818.555.572** | **217.082.716** |
| | | | |
| **Uzun Vadeli Yükümlülükler** | | | |
| Uzun Vadeli Borçlanmalar | 0 | 0 | 882.452.456 |
| Diğer Borçlar | 5.655.069 | 2.587.640 | 1.588.011 |
| *İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar* | *5.655.069* | *2.587.640* | *1.588.011* |
| Uzun Vadeli Karşılıklar | 5.116.781 | 5.900.765 | 0 |
| *Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar* | *5.116.781* | *5.900.765* | *0* |
| Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü | 2.799.177.672 | 2.298.153.675 | 1.507.963.135 |
| **TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER** | **2.809.949.522** | **2.306.642.080** | **2.392.003.602** |
| | | | |
| **ÖZKAYNAKLAR** | | | |
| **Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar** | **12.316.602.023** | **12.177.472.993** | **11.338.7[illegible]** |
| Ödenmiş Sermaye | 595.348.000 | 595.348.000 | [illegible] |

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. [illegible] No:2 Ataşehir / İSTANBUL
Kozyağı V.D : 0091[illegible]
Ticaret Sicil No: 49[illegible]
Mersis Numarası : 0009186281200001
Kurum İçi Sınıflandırılmamış / Kişisel Veri Değil
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Büyükdere Mahallesi Park Maya Sites
B/2/A Blok No:19 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: (212) 352 36 77 Fax: (212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Mersis No: 0-8[illegible]-5900017
T.C. İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ 2023 2026
Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Barbaros Mah. [illegible] No:2 Ataşehir / İstanbul
Ticaret Sicil No: [illegible]
Mersis No:0478003678700011



Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

**Dönen Varlıklar**

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

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

Şirket'in dönen varlıkları, 31.12.2024'te 2023 yıl sonuna göre yaklaşık %28,5 artmış, 31.12.2025'te ise 2024 yıl sonuna göre %8,4 artmıştır.

**Nakit ve Nakit Benzerleri**

Şirket'in nakit ve nakit benzerleri kalemi ağırlıklı olarak gayrimenkul satışından kaynaklanan vadeli ve vadesiz mevduat hesaplarından oluşmaktadır.

31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri sırasıyla yaklaşık 244,4 bin TL, 19,3 milyon TL ve 80,0 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

**Ticari Alacaklar**

Şirket'in ticari alacaklar kalemi ağırlıklı olarak alacak senetlerinden ve teslimi yapılan ancak tahsilatı henüz yapılmamış konut satışları alacaklarından oluşmaktadır.

31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihleri itibarıyla ticari alacaklar sırasıyla yaklaşık 6,0 milyon TL, 30,1 milyon TL ve 152,8 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

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

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Ticaret Sicil No: 0009106281200001
Mersis Numarası: 0009106281200001



Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

**Stoklar**

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

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

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

** İzahname tarihi itibarıyla 11 adet bağımsız bölüm satılmış olup 40 adet bağımsız bölüm kalmıştır.*
***İzahname tarihi itibarıyla 1 adet bağımsız bölüm satılmış olup 112 adet bağımsız bölüm kalmıştır.*

**Duran Varlıklar**

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

**Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller**

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

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

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

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

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kurumsal Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil
Ticaret Sicil No: 479-0357-0
Mersis Numarası: 0009186281200001
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
T.C. İSTANBUL TİCARET BORSASI 1923 SERMAYE PİYASASI 27 AŞ 2026



Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

* 31.12.2025'e endekslenmiş tutarları ifade etmektedir.

**Kısa Vadeli Yükümlülükler**

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

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

İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. Nihalmur Blv. No:3 Ağaoğlu My Newwork İç Kapı No:188 Ataşehir / İstanbul
Kurumsal Bilgilerinizin Güvenliği / Kişisel Veri Değil
Mersis No:0478005918200011
AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Nihalmur Bulvarı F Blok No:4F İç Kapı No:2 Ataşehir/İSTANBUL
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Arat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Site F-2/A Blok No:3 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: (0212) 352 36 20
İstanbul Boğaziçi Ticaret Sicil No: 357228
T.C. İSTANBUL TİCARET SİCİL MEMURLUĞU 2026



Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

**Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları**

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

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

**Uzun Vadeli Yükümlülükler**

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

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

**Özkaynaklar**

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

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

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

İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Sok. No:2 Ağaoğlu My Newwork
İç Kapı No:4 Ataşehir / İstanbul
Kurumiçi Bilgilerin Kişisel Veri Değil
Mersis No:0478003678900011

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

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebubekir Mardin Cad. Zorlu Plaza Site
F-2/A Blok No:... Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: (212) 352 ... Fax: 0(212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Boğaziçi V.D. No: 357228
Mersis No: 0922 008 8369
0283 5900017

T.C. İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ 1923



Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

| | | | |
|---|---|---|---|
| Dönem Net Karı/Zararı | -24.841.177 | 465.499.486 | 125.621.225 |
| **Toplam Kaynaklar** | **13.947.846.543** | **15.302.670.645** | **15.598.633.320** |

Şirket'in 31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihleri itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ilişkin konsolide kar zarar tablosu aşağıda yer almaktadır.

| | *(Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş)* | *(Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş)* | *(Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş)* |
|---|---|---|---|
| | *Cari Dönem* | *Önceki Dönem* | *Önceki Dönem* |
| **KÂR VEYA ZARAR KISMI** | **1 Ocak - 31.Ara.25** | **1 Ocak - 31.Ara.24** | **19 Aralık - 31.Ara.23** |
| Hasılat | 1.301.767.963 | 686.466.938 | 6.098.301 |
| Satışların Maliyeti (-) | -470.617.374 | -243.396.552 | 0 |
| **Brüt Kârı/Zararı** | **831.150.589** | **443.070.386** | **6.098.301** |
| Pazarlama Giderleri (-) | -4.870.272 | -9.908.128 | 0 |
| Genel Yönetim Giderleri (-) | -125.572.044 | -121.385.251 | -3.256.934 |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler | 9.313.499 | 2.159.459 | 0 |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-) | -23.738.027 | -4.323.429 | 0 |
| **Esas Faaliyet Kârı/Zararı** | **686.283.745** | **309.613.037** | **2.841.367** |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler | 807.530.557 | 644.981.061 | 0 |
| Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-) | -729.941.375 | -107.165.903 | 0 |
| **FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI** | **763.872.927** | **847.428.195** | **2.841.367** |
| Finansman Gelirleri (+) | 11.053.180 | 4.212.178 | 0 |
| Finansman Giderleri (-) | -204.923.767 | -151.124.835 | -27.747.285 |
| Parasal kazanç / (kayıp) | 655.597.060 | 805.850.380 | 0 |
| **SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KÂRI/ZARARI** | **1.225.599.400** | **1.506.365.918** | **-24.905.918** |
| **Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri)/Geliri** | **-1.099.978.175** | **-1.040.866.432** | **64.741** |
| Dönem Vergi Gideri/Geliri | -62.348.441 | 0 | 0 |
| Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri | -1.037.629.734 | -1.040.866.432 | 64.741 |
| **DÖNEM KÂRI/ZARARI** | **125.621.225** | **465.499.486** | **-24.841.177** |
| **Dönem Kâr/Zararının Dağılımı** | | | |
| Ana Ortaklık Payları | 125.621.225 | 465.499.486 | -24.841.177 |

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Blv. No:3 Ağaoğlu My Newwork
Kurum İçi Gizlilik Kullanım / Kişisel Veri Değil
Mersis No:0478003687700011
AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Blv. No:4 F Blok No:2 Ataşehir/İSTANBUL
Mersis Numarası : 0009166281200
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sit. F-2/A Blok No:18 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: 0(212) 352 35 77 Fax: 0(212) 352 36 20
Boğaziçi Kurumlar Vergi Dairesi No: 357228
Mersis No: 0922 008 8359
T.C. İSTANBUL TİCARET SİCİL MEMURLUĞU



Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

| | | |
|---|---|---|
| Pay Adedi | 595.348.000 | 595.348.000 | 21.097.170.700 |
| **Pay Başına Kazanç** | | | |
| Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç | 0,211 | 0,782 | -0,001 |

**Hasılat**

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

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

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

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

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

| | | |
|---|---|---|
| **B.8** | **Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler** | Yoktur. |
| **B.9** | **Kar tahmini ve beklentileri** | Yoktur. |
| **B.10** | **İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği** | Denetim raporlarında olumlu görüş dışında görüş bulunmamaktadır. |

İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Bvr. No:3 Ağaoğlu My Newwork
Kurum Bilgi Sistemi Kullanıcı - Kişisel Veri Değil
Mersis No:0478003647700011
AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Bulvarı F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL
Kozyatağı V.D. 0091862812
Ticaret Sicil No:497338-5
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Rafi Koraya S
F-3A Blok No:4 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel:0(212) 352 36 2
www.vakifyatirim.com.tr
Boğaziçi Kurumlar Vergi Dairesi No: 357228
Mersis No:0922 008 8359
Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

| | | |
|---|---|---|
| **B.11** | **İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması** | Şirket'in 31.12.2025 tarihi itibari ile dönen varlıkları ile kısa vadeli yükümlülüklerine ilişkin bağımsız denetim raporunda yer alan bilgiler aşağıda yer almaktadır. |

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

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

## C—SERMAYE PİYASASI ARACI

| | | |
|---|---|---|
| **C.1** | **İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecek sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi** | Şirket'in sermayesini temsil eden A Grubu nama yazılı ve B Grubu hamiline yazılı olmak üzere iki adet pay grubu bulunmaktadır. İhraç edilecek ve Borsa İstanbul'da işlem görecek sermaye piyasası aracı, Şirket'in Halka Arz Edilen Payları'dır. Söz konusu Şirket'in Halka Arz Edilen Payları, Şirket'in herhangi bir imtiyazı olmayan B Grubu paylarıdır.<br><br>Halka Arz Edilen Paylar, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 595.348.000 TL'den 701.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 105.652.000 TL nominal değerli 105.652.000 adet B Grubu pay ve mevcut ortak Ali İBRAHİMAĞAOĞLU'na ait 70.348.000 TL nominal değerli 70.348.000 adet B Grubu pay olmak üzere toplam 176.000.000 TL nominal değerli 176.000.000 adet B Grubu paydan oluşmaktadır.<br><br>Söz konusu Halka Arz Edilen Paylar'ın ISIN numarası İzahname tarihi itibarıyla belirlenmemiş olup, bu paylara ilişkin ISIN numarası Kurul onayının ardından Takasbank'tan temin edilecek ve MKK nezdinde kaydileştirilecektir.<br><br>Halka Arz Edilen Paylar'ın hiçbir imtiyazı yoktur. |
| **C.2** | **Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi** | Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır. |
| **C.3** | **İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı** | İzahname tarihi itibarıyla, Şirket'in 2.976.740.000 TL kayıtlı sermaye tavanı dahilinde çıkarılmış sermayesi 595.348.000 TL olup, bu sermaye her biri 1,00 TL nominal değerde toplam 595.348.000 adet paydan oluşmaktadır. Bu sermayenin 535.806.706,63 TL'si ayni olarak 59.541.293,37 TL'si nakden olarak olmak üzere tamamı |

İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Blv. No:3 Ağaoğlu My Newwork
Kurum İçi Dokümandır, Kişisel Veri Değil
AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Blv. No:48
Mersis Numarası: 0000186881200001
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Beş Maya Sites
F-2/A Blok No: 18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: (212) 352 36 20
Mersis No: 0478001567700011
Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

| | | |
|---|---|---|
| | **Her bir payın nominal değeri** | muvazaadan ari bir şekilde tamamen ödenmiştir.<br><br>Bu sermaye her biri 1,00 TL itibari kıymetinde 595.348.000 adet paya ayrılmıştır. Bunlardan 29.767.400 adedi nama yazılı A Grubu, 565.580.600 adedi hamiline yazılı B Grubu paylardır. |
| **C.4** | **Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi** | Halka Arz Edilen Paylar, ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır:<br><br>▪ Kârdan Pay Alma Hakkı (TTK md. 507, SPKn md. 19, II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği)<br>▪ Oy Hakkı (SPKn md. 30, TTK md. 432, 434, 435, 436)<br>▪ Yeni Pay Alma Hakkı (TTK md. 461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn md. 18)<br>▪ Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn md. 23, 24, II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği)<br>▪ Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn md. 27, II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği)<br>▪ Tasfiye Halinde Tasfiye Bakiyesine Katılım Hakkı (TTK Madde 507)<br>▪ Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK madde 462, SPKn madde 19, VII-128.1 Pay Tebliği)<br>▪ Genel Kurul'a Davet ve Katılma Hakkı (SPKn md. 29, 30, II-30.1 sayılı Vekâleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekâlet Toplanması Tebliği, TTK md. 414, 415, 419, 425, 1527)<br>▪ Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK madde 407, 409, 417)<br>▪ Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn md. 14, II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği, TTK md. 437)<br>▪ İptal Davası Açma Hakkı (TTK md. 445-451, SPKn md. 18/6, 20/2)<br>▪ Azınlık Hakları (TTK md. 411, 412, 420, 439. 531, 559 SPKn madde 27)<br>▪ Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK md. 207, 438, 439)<br><br>Halka Arz Edilen Paylar mevzuatın verdikleri haricinde herhangi ek bir hak tanımamaktadır. |
| **C. 5** | **Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi** | Halka arz edilecek ve Borsa İstanbul'da işlem görecek paylar üzerinde payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak herhangi bir kayıt bulunmamaktadır. |

İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Kurum İçi Sınırlı Kullanım / Kişisel Veri Değil
AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Sok. Varı F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir/ İSTANBUL
Kozyatağı V.D. 8001862812
Ticaret Sicil No: 497338-5
Mersis Numarası: 0009186281200001
T.C. İSTANBUL TİCARET ODASI
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER
Sicil No: 357228
V.D. 922 008 8359



Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

| | | |
|---|---|---|
| **C. 6** | **Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapılıp yapılmadığı veya yapılıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi** | Halka arz sonrasında payların Borsa İstanbul Yıldız Pazar'da işlem görmesi için 19.12.2024 tarihinde başvuru yapılmıştır.<br><br>Borsa İstanbul'un görüşü işbu İzahname'nin "I-Borsa Görüşü" kısmında yer almaktadır. |
| **C.7** | **Kar dağıtım politikası hakkında bilgi** | Şirket'in halka arzı sonrasında, kâr dağıtımı yapılıp yapılmayacağı ve yapılacak ise hangi miktarda yapılacağı hususu Esas Sözleşme'nin "Karın Dağıtımı ve Yedek Akçeler" başlıklı 31. maddesi ve "Kar Dağıtım Zamanı" başlıklı 32. maddesi uyarınca SPK mevzuatına uygun olarak Genel Kurul tarafından karara bağlanacaktır.<br><br>Şirket tarafından Kar Dağıtım Politikasının belirlenmesine ilişkin 10/12/2024 tarih ve 2024/23 sayılı yönetim kurulu kararı alınmıştır. Şirket, kar dağıtım politikası uyarınca ilke olarak, ilgili düzenlemeler ve finansal imkanlar elverdiği sürece, piyasa beklentileri, uzun vadeli stratejisi, Şirket'in, iştirak ve bağlı ortaklıklarının sermaye gereksinimleri, yatırım ve finansman politikaları, karlılık ve nakit durumu da dahil olmak ve bunlarla sınırlı olmamak üzere birtakım unsurlar dikkate alınarak kar dağıtımına karar verilir. Kar payı, nakit veya karın sermayeye eklenmesi suretiyle bedelsiz olarak ortaklara dağıtılabileceği gibi, belli oranda nakit belli oranda bedelsiz pay olarak da dağıtılabilir.<br><br>Ayrıca, KVK md. 5 uyarınca, GYO'ların kurumlar vergisi istisnasından faydalanılabilmesi için GYO'ların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması gerekmektedir. Taşınmazlardan elde edilen kazançlar; alım satım kazançları, kira gelirleri, taşınmaza dayalı hakların devir ve temlikinden elde edilen kazançlar, taşınmaz inşaat projelerinden elde edilen gelirler, taşınmaz işletme gelirleri gibi doğrudan taşınmazlardan elde edilen gelir ve kazançlardır. Bu çerçevede Şirket, vergi mevzuatı kapsamında tutulan, yasal kayıtlarında yer alan ve yukarıda belirtilen açıklamalarda belirtilen taşınmazlardan elde edilen kazançlar kapsamına giren kazançlarının en az %50'sini nakit kar payı şekilde ortaklarına dağıtmayı hedeflemektedir.<br><br>Konuya ilişkin olarak, Şirket yönetim kurulunun 27.01.2026 tarihli ve 2026/4 sayılı toplantısında; *"02.08.2024 tarih ve 32620 sayılı Resmî Gazete ile yayınlanan ve yürürlüğe giren* |

İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Blv. No:3 Ağaoğlu My Newwork
İç Kapı No:188 Ataşehir/İstanbul
Mersis No:0478003678000017
Kurum İçi / Müşteriye Özel / Kişisel Veri Değil
AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Sok. No:4 AVAF Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir/İSTANBUL
Mersis Numarası: 0009186281200001
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Büyükdere Cad. Park Avenue
F12/A Blok No:1 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0(212) 352 36 2
No: 357228
922 008 835



Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

| | | |
|---|---|---|
| | | **D—RİSKLER** |
| **D.1** | **İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi** | **1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler**<br>• Şirket, proje geliştirmek için uygun arsa bulamayabilir.<br>• Şirket'in projeleri başlayamayabilir, tamamlanamayabilir ya da geç tamamlanabilir.<br>• Gayrimenkullerin edinilmesi ve sonrasında çıkabilecek çeşitli riskler mevcuttur.<br>• Şirket'in sınırlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığı tecrübesi bulunmaktadır.<br>• Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin yönetilmesinde zorluklarla karşılaşılabilir.<br>• Projeler satış safhasında başarılı olamayabilir, satış hasılatı ve tahsilat hızı beklenenden düşük gerçekleşebilir.<br>• Projeler kiralama safhasında başarılı olamayabilir, kira geliri beklenenden düşük gerçekleşebilir.<br>• Projelerin inşaat maliyeti beklenenden yüksek gerçekleşebilir.<br>• Şirket'in faaliyet gösterdiği bölgelerde deprem riski bulunmaktadır.<br>• İnşa edilen ve/veya gelecekte inşa edilecek yapılarda ayıp ve/veya kusur olması Şirket'in ek maliyetlere katlanmasına veya tazminat ödemek zorunda kalmasına neden olabilir.<br>• Şirket projelerini finanse etmek için dilediği miktar ve koşullarda finansman bulamayabilir.<br>• Şirket, mevcut veya ileride tesis edilebilecek finansman kaynaklarına ilişkin düzenlemeler kapsamında bazı mali ve diğer sınırlayıcı taahhütlere uymakla yükümlü olacaktır.<br>• Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkullerine ilişkin ortaya çıkabilecek hukuki uyuşmazlıklar Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.<br>• Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkuller ile ileride portföyüne dahil edebileceği gayrimenkullerle ilgili imar durumu değişiklikleri veya imar planı iptalleri Şirket'in faaliyetlerini |

İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER
Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

olumsuz yönde etkileyebilir.

- Şirket aşırı borçlanmış duruma gelebilir.
- Şirket'in tabi olduğu mevzuat tahtındaki yükümlülükleri veya bu mevzuatta yapılacak değişiklikler Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.
- Şirket'in tabi olduğu düzenleyici kurumların Şirket'e uygulayabileceği ceza ve yaptırımlar Şirket'in zarar görmesine neden olabilir.
- Müteahhit firmaların faaliyetlerinden ortaya çıkabilecek yükümlülükler Şirket'in zarar görmesine neden olabilir.
- Portföyde yer alan ve kiraya verilen yapılarla ilgili sorunlar oluşabilir, kira geliri beklenen düzeyde veya kiralayan taraf ile tahsilata ilişkin sorunlar yaşanabilir.
- Şirket'in karşılaşacağı tüm riskler sigortalanamayabilir, Şirket'in mevcut sigorta poliçeleri, meydana gelebilecek tüm zararları karşılayamayabilir veya karşılaşılan hasar sigorta kapsamında olmayabilir.
- Şirket'in performansı üst düzey yöneticiler devamlılığına ve performansına bağlıdır. Nitelikli personel kaybı veya nitelikli personel bulamamak Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.
- Şirket ilişkili taraflarıyla yaptığı işlemlerden kaynaklanan zararlara maruz kalabilir.
- Şirket yönetimine hâkim olan hissedarların menfaatleri Şirket'in ya da diğer pay sahiplerinin menfaatleriyle örtüşmeyebilir.
- Şirket'in ipotek verdiği taraflar ile ödeme problemi yaşaması durumunda itibar riski oluşabilir.
- İş kazaları, Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

**2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler**

- Gayrimenkul yatırımları likit yatırımlar değildir ve gayrimenkul yatırımlarını nakde çevrilirken zarar oluşabilir.
- Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföylerinde yer alan gayrimenkullerin her biri kendi özellikleri göz önünde bulundurularak değerlendirilmektedir ve bu değerleme doğası gereği subjektiftir. Değerleme işlemi varsayımsal değerler üzerinden yapıldığından, bulunan değerler ilgili gayrimenkullerin fiilen devri halinde değişiklik gösterebilir.
- GYO'lara tanınan vergi istisnalarının daraltılması veya kaldırılması yahut Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü devam ettirememesi Şirket'in zarar görmesine neden olabilir.

İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Blv. No:3 Ağaoğlu My Newwork
İç Kapı No:38 Ataşehir / İstanbul
Kurumsal Müşteriler Kişisel Veri Değil
Mersis No:0478003670000011
AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Bulvarı F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER
Akat Mah. Ebubekir Mardin Cad. Park Maya
F 2/A Blok No:1
İSTANBUL
Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

| | | |
|---|---|---|
| | | • 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.<br>• Şirket'in projeleri kapsamında planlanan gelir ve maliyetlerin makroekonomik koşullara bağlı olması ve yurt içi finansal piyasalarda oluşabilecek dalgalanmalar Şirket'in finansal sonuçlarını olumsuz yönde etkilenmesine neden olabilir.<br>• Proje inşaası, geliştirilmesi ve kullanılması için gerekli olan izin ve ruhsatların geç alınması veya hiç alınamaması ihtimali de söz konusudur. Bu izin ve ruhsatların alınması için gerekli masraflar bazı hallerde tahmin edilenden daha yüksek olabilir. Bu gibi durumlarda Şirket'in faaliyet sonuçları ve mali durumu olumsuz yönde etkilenebilir.<br>• Gayrimenkul sektöründe rekabet yoğundur, rekabet ve arzın fazlalığı gayrimenkul değerlerinin, kira ve işletme bedellerinin düşmesine sebep olabilir, mevcut konut kredisi faiz oranlarının artması halinde de gayrimenkul talebinde azalma meydana gelebilir ve Şirket'in mali durumu ve faaliyet sonuçları olumsuz yönde etkilenebilir.<br>• Şirket'in planladığı projelere ilişkin öngörülemeyen gelişmeler yaşanabilir.<br>• Çeşitli program ve politikaların gayrimenkule olan arz ve talebi ve ülkemizdeki gayrimenkul stoğunu etkileyerek Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileme riski bulunmaktadır.<br>• Gayrimenkul alımı için bankaların sağladığı kredi olanaklarında farklı sebeplerle ortaya çıkabilecek daralma ve / veya kredi koşullarında ağırlaşmaların Şirket'in gelir potansiyelini olumsuz etkileme riski bulunmaktadır. |
| **D. 2** | **Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi** | **İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:**<br>• Halka arz kapsamında satışa konu olan ve Borsa'da işlem görmesi planlanan paylar fiyat ve işlem hacmi bakımından dalgalanmalara maruz kalabilir.<br>• Ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler ve TL'nin değerindeki dalgalanmalar Halka Arz Edilen Paylar'ın değerini önemli ölçüde etkileyebilir.<br>• Halka Arz Edilen Paylar düzenleyici ve denetleyici kuruluşlar tarafından uygulanabilecek tedbirlere maruz kalabilir.<br>• Halka Arz Edilen Paylar dışında sermayeyi temsil eden diğer Şirket paylarının gelecekte büyük miktarlarda satılması veya bu tür satışların gerçekleşebileceği |

İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Blk. No:3 Ağaoğlu My Newwork
İç Kapı No:148 Ataşehir / İstanbul
Boğaziçi Kurumlar V.D.478 036 7187
Mersis No: 0478000671700001
Kurum İçi Sınırlı Kullanım / Kişisel Veri Değil

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Sokağı F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL
Kozyatağı V.D. 9001862812
Ticaret Sicil No: 497338-5
Mersis No: 0900186281200001

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Kayışdağı Cad. Park Maltepe
F-2/A Blok No:10 Ataşehir/İstanbul 34335 İSTANBUL
Tel: 0(212) 352 [illegible] Fax: 0(212) 352 [illegible]
www.vakifyatirim.com.tr
Ticaret Sicil No: 357228
Bağcılar V.D. 922 008 835
T.C. İSTANBUL TİCARET ODASI 1923

Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

| | | |
|---|---|---|
| | | olasılığı, Halka Arz Edilen Paylar'ın piyasa fiyatı üzerinde önemli olumsuz etkiye neden olabilir.<br>• Şirket faaliyetleri sonucunda gelecekte dağıtılabilir kâr oluşamayabilir veya dağıtılabilir kâr oluşsa bile Şirket gelecekte kâr payı ödemeyebilir.<br>• Sermayenin sulanma riski bulunmaktadır.<br>• Şirket'in halka açıklık oranı sınırlıdır ve payların likiditesi ve pay fiyatı üzerinde bunun olumsuz etkisi olabilecektir.<br>• Fiyat Tespit Raporu'ndaki varsayımların veya Şirket'in faaliyetlerine ilişkin gelecek beklentilerinin gerçekleşmemesi durumunda pay fiyatları olumsuz etkilenebilir.<br>• Halka Arz Edilen Paylar sadece Borsa İstanbul'da işlem görecektir. Şirket'in performansıyla bağlantılı olmayan önemli dalgalanmalar pay fiyatını olumsuz etkileyebilir.<br>• Halka Arz Edilen Paylar tüm yatırımcılar için uygun bir yatırım aracı olmayabilir.<br>• Şirketin payları ikincil piyasada işlem görmeye başladıktan sonra, Halka Arz Eden Pay Sahibi Şirket sermayesinin önemli bir bölümüne sahip olmaya devam edeceğinden, Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin menfaatleri ikincil piyasada yatırım yapan pay sahiplerinin menfaatleri ile çatışabilir.<br>**Diğer Riskler**<br>• Makroekonomik gelişmeler Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir.<br>• Covid-19 ve benzeri salgın hastalıklar Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.<br>• Deprem ve doğal afetler nedeniyle portföydeki gayrimenkuller zarar görebilir, terör olayları veya tehditleri Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir.<br>• Piyasa riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir.<br>• Döviz kuru riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir.<br>• Kredi riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir.<br>• Faiz oranı riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir.<br>• Likidite riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir. |

| E—HALKA ARZ | | |
|---|---|---|
| **E.1** | **Halka arza ilişkin ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini** | Halka arz sermaye artırımı yoluyla 105.652.000 TL nominal değerli 105.652.000 adet B Grubu pay ve ortak satışı yoluyla 70.348.000 TL nominal değerli 70.348.000 adet B Grubu pay olmak üzere toplamda 176.000.000 TL nominal değerli 176.000.000 adet B grubu hamiline yazılı pay olarak gerçekleştirilecektir.<br><br>Şirket'in sermaye artırımı yoluyla gerçekleşecek halka arzdan 2.229.257.200,00 TL brüt; 2.119.289.772,52 TL net |

İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Sk. No:3 Ağaoğlu My Newwork
Kurumun İlk Sürümü Kullanım / Kişisel Veri Değil
Mersis No:0478003678700001
AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Sokak İç Kapı No:2 Ataşehir Bulvarı F Blok No:4B Kozyatağı V.D. / İSTANBUL
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER
Akat Mah. Ebululâ Park Maya S
İstanbul No: 357228
Boğaziçi
Mersis
Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

| | | |
|---|---|---|
| | **maliyetler hakkında bilgi** | halka arz geliri elde etmesi beklenmektedir. Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin halka arzdan 1.484.342.800,00 TL brüt; 1.435.211.916,68 TL net halka arz geliri elde etmesi beklenmektedir.<br><br>Halka arza ilişkin toplam maliyetin yaklaşık 159.098.310,80 TL, halka arz edilecek pay başına maliyetin ise 0,90 TL olacağı tahmin edilmektedir. Halka arz maliyetleri Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi arasında Pay Tebliği'nin 32. maddesine göre paylaşılacak olup, Şirket'in toplam halka arz maliyetinin 109.967.427,48 TL'sine; Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin ise 49.130.883,32 TL'sine katlanması beklenmektedir.<br><br>Pay Tebliği'nin 32/4. maddesi uyarınca payların ilk defa halka arz edilmesinde, halka arzın hem sermaye artırımı hem de ortaklığın ortaklarının mevcut paylarının satışı suretiyle gerçekleştirilmesi nedeniyle, aracılık ve danışmanlık maliyetleri, borsa tarafından alınacak ilk kotasyon ücreti ile halka arz edilecek payların nominal değeri ile ihraç değeri arasındaki fark üzerinden alınacak Kurul ücreti ve hukuki danışmanlık, gideri halka arz edilen payların birbirine olan oranı gözetilerek Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından karşılanacaktır. Bu kapsamda, halka arz maliyetlerinin kırılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır. |

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

Halka arza iştirak eden yatırımcılardan, talepte bulunması sebebiyle ayrıca bir ücret alınmayacaktır. Ancak alım

İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Blv. No:8 Ağaoğlu My Newwork
İç Kapı No:38 Ataşehir/İstanbul
Kurumsal İşlemler Telefon: 0(212) 352 36 20
Mersis No:0478003678700011
Kişisel Veri Değil
AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir/İSTANBUL
Kozyatağı V.D. 0091862812
Ticaret Sicil No: 1040...
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER
Akat Mah. Eğulula Mardin Cad. Park Maya Sites
F2/A Blok No:14 34335 İSTANBUL
(212) 352 36 20
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumsal 0(212) 008 8359
Mersis No: 0...5990017
T.C. İSTANBUL TİCARET ODASI 2026



Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

| | | |
|---|---|---|
| | | taleplerine aracılık eden yetkili kuruluşların kendileri tarafından belirlenen işlem komisyon bedeli, BSMV maliyeti ve hesap açılış ücretinin yanı sıra, para ya da pay transferine ilişkin ücret talep edilebilecek ve halka arza iştirak eden/talepte bulunan yatırımcılar bu tür maliyetlere katlanmak zorunda kalabileceklerdir. |
| **E.2** | **Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi** | Şirket'in halka arzı ile kaynak elde edilmesi, kurumsallaşma, Şirket değerinin ortaya çıkması, Şirket'e değer yaratacak yatırım fırsatlarının fonlanması, bilinirlik ve tanınırlığın pekiştirilmesi, şeffaflık ve hesap verebilirlik ilkelerinin güçlü bir şekilde uygulanması, Şirket'in kurumsal kimliğinin güçlendirilmesi hedeflenmektedir. Ayrıca Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünün sürdürülebilmesi için sermayesini temsil eden payların en az %25'inin halka arz edilmesi zorunludur. Halka arz ile söz konusu zorunluluğunda yerine getirilmesi hedeflenmektedir.<br><br>Paylarını Halka Arz Eden Pay Sahibi Ali İbrahimağaoğlu'nun halka arz yoluyla pay satışlarından elde edecekleri gelirden halka arz maliyetlerinin çıkarılması ile bulunan net gelir, ilgili ortakların tasarrufunda olacaktır.<br><br>Şirket'in sermaye artırımı yoluyla ihraç edeceği 105.652.000 TL nominal değerli pay karşılığı elde edilecek kaynaktan halka arz maliyetleri düşüldükten sonra kalan kısmının; Şirket'in 16/01/2026 tarih ve 2026/2 sayılı yönetim kurulu kararı ile kabul edilen fonun kullanım yerlerine ilişkin rapor çerçevesinde kullanılacak olup söz konusu rapor işbu İzahname'nin ekinde (Ek/7) yer almaktadır.<br>Bu bağlamda, Şirket'in, sermaye artırımı dolayısıyla ihraç edilecek yeni payların halka arzı neticesinde elde edeceği brüt halka arz gelirinden, ilgili masraf ve maliyetler düşüldükten sonra kalan fonun, aşağıda gösterilen oranlarda ve amaçlarla kullanılması planlanmaktadır.<br><br>**Kullanım Alanı** — **Kullanım Yüzdesi**<br>İşletme Sermayesi İhtiyaçlarının Karşılanması — %10 – %15<br>Finansal Borçların Ödenmesi — %15 – %20<br>Yeni Gayrimenkullere, Gayrimenkule Dayalı Haklara, Gayrimenkul Yatırım Fonlarına ve/veya Gayrimenkul Projelerine Yapılacak Yatırımların Finansmanı — %65 – %70<br>**TOPLAM** — **%100**<br><br>Şirket, global ve yerel ekonomik koşullar dikkate alınarak söz konusu fonun kullanımında yukarıda gösterilen kategoriler ve tahsisat oranları arasında Şirket menfaatleri doğrultusunda geçiş yapabilecektir. |



İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Blv. No:3 Ağaoğlu My Newyork
Kurum İçi Sınırlı Kullanım / Kişisel Veri Değil
Mersis No:0478003678700011
AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı AF Blok No:4B İç Kapı No:2 Ataşehir/İSTANBUL
Kozyatağı V.D. 009 002812
Ticaret Sicil No: 372228
YAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Edublua Park Residence Park Avenya Sites F-2/A Blok No:18 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0(212) 352 36 77 Fax:0(212) 352 36 20
www.yakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 2 008 8359
Mersis No:0290008359000017
T.C. İSTANBUL TİCARET BORSASI 1923
Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

| | | |
|---|---|---|
| | | Şirket, halka arzdan elde edilen net gelirleri, yukarıda yer alan alanlarda kullanmaya başlayana kadar Türk Lirası cinsinden vadeli mevduat/katılım hesabı ve/veya Eurobond ve/veya yatırım fonları gibi menkul kıymet alımları suretiyle ve/veya fonun değerini korumak adına benzer korumayı sağlayabilecek herhangi başka bir surette nemalandıracaktır. Anılan süre boyunca ilgili fonun bu yöntemlerden hangisi/hangileri ile nemalandırılacağına ve nemalandırmanın koşullarına global ve yerel ekonomik koşullar çerçevesinde Şirket menfaatlerine uygun olarak karar verilecektir. Fon kullanım planı kapsamında harcama yapılıncaya kadar sermaye artışından elde edilen kaynak nemalandırma sürecinde oluşan getiriler ise fon kullanım oranları çerçevesinde ilgili yatırım alanlarında değerlendirilecektir. Ticari hayatın gereklilikleri ve geleceğe dönük öngörüler çerçevesinde söz konusu belirlemelerde, Kurul'un izni alınmak kaydıyla, değişiklik yapılması mümkündür.<br><br>Halka arzın ortak satışı şeklinde gerçekleşecek kısmında Şirket doğrudan nakit girişi edemeyecek olup söz konusu gelirin kullanımı Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin tasarrufunda olacaktır. |
| **E.3** | **Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları** | Halka arzın başlaması öncesinde, Kurul'un yanı sıra, Halka Arz Edilen Paylar'ın borsada işlem görebilmesi için Borsa İstanbul'un görüşünün alınması gerekmektedir. Borsa İstanbul'un görüşüne İzahname'nin I. bölümünde yer verilmiştir.<br><br>Halka arz, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 595.348.000 TL'den 701.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 105.652.000 TL nominal değerli 105.652.000 adet B Grubu pay ve Halka Arz Eden Pay Sahibi'ne ait 70.348.000 TL nominal değerli 70.348.000 adet B Grubu pay olmak üzere toplam 176.000.000 TL nominal değerli 176.000.000 adet B Grubu hamiline yazılı payın halka arzı suretiyle gerçekleştirilecektir.<br><br>Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 595.348.000 TL'den 701.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 105.652.000 TL nominal değerli 105.652.000 adet B Grubu payın halka arz sonrası sermayeye oranı %15,07'dir.<br><br>Ortak satışı yolu ile halka arz edilen, 70.348.000 TL nominal değerli 70.348.000 adet B Grubu payın halka arz sonrası sermayeye oranı %10,04'tür.<br><br>Halka arz ile toplamda 176.000.000 TL nominal değerli 176.000.000 adet B Grubu pay halka arz edilecek olup, halka arz edilecek payların halka arz sonrası sermayeye |

İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Sok. No:3 Kentsel Mix My Newwork
İç Kapı No: 8F Ataşehir / İstanbul
Boğaziçi Kurumsal Vergi Dairesi
Mersis No:0478003678700001
Kurum Bilgisayarı / Kişisel Veri Değil
AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Sokak F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya S
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANB
Tel: (212) 352 36
Boğaziçi No: 357228
Mersis No: 0883-5909017
T.C. İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ 2026

Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

oranı %25,11'dir.

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

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

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

Halka arz edilecek toplam 176.000.000 TL nominal değerli payların;
- 110.880.000 TL nominal değerdeki %63 oranındaki kısmı yurt içi bireysel yatırımcılara,
- 3.520.000 TL nominal değerdeki %2 oranındaki kısmı Ağaoğlu Şirketler Grubu Çalışanları'na,
- 44.000.000 TL nominal değerdeki %25 oranındaki kısmı yurt içi kurumsal yatırımcılara,
- 17.600.000 TL nominal değerdeki %10 oranındaki kısmı yurt dışı kurumsal yatırımcılara
gerçekleştirilecek satışlar için tahsis edilmiştir.

SPK'nın 19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca, Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı grubunda yapılacak dağıtımda; yeterli talep olması halinde, tahsis edilen pay tutarının en az %50'sinin yatırım fonlarına, emeklilik yatırım fonlarına ve/veya otomatik katılım sistemi emeklilik yatırım fonlarına dağıtılması ve her bir kurumsal yatırımcı bazında dağıtılacak pay tutarının, halka arz edilen payların toplam tutarının % 1'ini aşmayacak şekilde belirlenmesi esastır. Bir portföy yönetim şirketinin kurucusu ve/veya yöneticisi olduğu fonlar açısından söz konusu sınırlama %3 olarak uygulanır. Portföy yönetim şirketleri ve portföy yönetim şirketlerinin yönetim, denetim veya sermaye bakımından doğrudan veya dolaylı olarak ilişkide bulundukları tüzel kişilerin kendi nam ve hesabına talepte

İnfo Yatırım Menkul Değerler A.S.
Barbaros Mah. İhlamur Sok. No:3 Ağaoğlu My Newwork
İç Kapı No:16 Ataşehir / İstanbul
Kurumsal / Bireysel / Kişisel Veri Değil
Mersis No:0478003[illegible]011
AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Sok. No:4F
İç Kapı No:2 Ataşehir / İstanbul
Mersis Numarası: 0009186281200001
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER
Park Maya S
İSTANB
T.C.
Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

| | | |
|---|---|---|
| | | bulunmak istemeleri halinde dağıtılacak pay tutarı, yeterli talep olması halinde, halka arz tutarının %2'sini geçemez.<br><br>Halka arz sonuçları, Kurul'un sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listelerinin kesinleştiği günü takip eden 2 (iki) iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulacaktır. |
| E.4 | **Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri** | Şirket, sermaye artırımı yoluyla Halka Arz Edilen Paylar üzerinden halka arz geliri elde edecektir. Şirket paylarının halka arzında sahip olduğu payları satacak mevcut pay sahibi Ali İBRAHİMAĞAOĞLU pay satış geliri, halka arza aracılık eden yatırım kuruluşları halka arza aracılık komisyonu, hukuki ve finansal danışmanlık yapan kişi ve kuruluşlar danışmanlık ücreti, değerleme raporu hazırlayan değerleme şirketleri değerleme ücreti, denetim raporu hazırlayan bağımsız denetim şirketi de denetim ücreti elde edeceklerdir.<br><br>Halka arz sırasında, halka arza aracılık eden aracı kuruluşların halka arza aracılık komisyonu, hukuki danışmanlık bürolarının danışmanlık ücreti, değerleme şirketinin değerleme ücreti ve bağımsız denetim şirketinin denetim ücreti elde etmesi söz konusu olacaktır. Söz konusu maliyetler, işbu İzahname'nin 28.1. maddesinde ayrıntılı bir şekilde açıklanacaktır.<br><br>Şirket ile halka arzda satışa yetkili aracı kurum olarak görev alan İnfo Yatırım arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. İnfo Yatırım ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. İnfo Yatırım'ın halka arz işlemi nedeniyle elde edeceği aracılık komisyonu haricinde doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. İnfo Yatırım'ın Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında halka arz amacıyla imzalanan sözleşmeler dışında herhangi bir anlaşma yoktur. Şirket ile halka arzda satışa yetkili aracı kurum olarak görev alan Vakıf Yatırım arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Vakıf Yatırım ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Vakıf Yatırım'ın halka arz işlemi nedeniyle elde edeceği aracılık komisyonu haricinde doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Vakıf Yatırım'ın Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında halka arz amacıyla imzalanan sözleşmeler dışında herhangi bir anlaşma yoktur.<br><br>Şirket ile bağımsız hukukçu raporunu hazırlayan Özmen |



İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Blv. No:3 Ağaoğlu My Newwork
İç Kapı No:1 Ataşehir/İstanbul
Kuruluş Sermayesi Bulunan / Kişisel Veri Değ
Mersis No:0478003676700001
AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Blv. İç Kapı No:2 Ataşehir F Blok No:4F Kozyatağı V.D. İSTANBUL
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER
Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Yalçın Avukatlık Ortaklığı arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi bulunmamaktadır. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı'nın Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri dışında bir hukuki danışmanlık ilişkisi bulunmamaktadır. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri için danışmanlık ücreti elde etmektedir.

Şirket ile Şirket'in 31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ilişkin finansal tabloların özel bağımsız denetimini yapan Reform Bağımsız Denetim A.Ş. arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Reform Bağımsız Denetim A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi bulunmamaktadır. Reform Bağımsız Denetim A.Ş. doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Reform Bağımsız Denetim A.Ş. ile Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında halka arza ilişkin sunulan denetim hizmetleri dışında bir anlaşma bulunmamaktadır. Reform Bağımsız Denetim A.Ş. Şirket'e sunduğu bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde etmektedir.

Şirket ve gayrimenkullerin değerlemesini yapan Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. arasında çıkar çatışması bulunmamaktadır. Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş., Şirket ve Şirket'in %5 (yüzde beş) ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında herhangi bir anlaşma yoktur. Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş., Şirket'e sunduğu gayrimenkul değerleme hizmeti kapsamında ücret elde etmiştir.

İhraççı ile halka arza yönelik finansal ve mevzuat danışmanlığı hizmeti veren Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık A.Ş.) arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık A.Ş.) ve İhraççı arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık A.Ş.) halka arz kapsamında vermiş olduğu

İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Blv. No:3 Ağaoğlu My Newyork
İç Kapı No:18 Ataşehir İstanbul
Kurum İçi Sınıflandırma / Kişisel Veri Değil
Mersis No:0478003678700011
AĞAOĞLU AVRASYA GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Sokak No:4 F Blok No:4P
İç Kapı No:2 Ataşehir İSTANBUL
Kozyatağı V.D. Kurumlar Vergisi : 0009186281200001
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER
Ayazağa Mah. Ehliyet Mah. Cad. Park Maya
F-2-B Blok
34335 İSTAN
Fax: 0(212) 352 3
Sicil No: 357228
V.D. 922 008 8359
Boğ
Mersis No: 0220 0583 5990017
T.C. İSTANBUL TİCARET SICİL MÜDÜRLÜĞÜ 2026



Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

| | | |
|---|---|---|
| | | hizmet karşılığında danışmanlık ücreti alacaktır. Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık A.Ş.)'nın halka arz işlemi nedeniyle elde edeceği danışmanlık ücreti haricinde bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık A.Ş.) ile Şirket'in %5 (yüzde beş) ve daha fazlasına sahip pay sahipleri arasında halka arza yönelik finansal ve mevzuat danışmanlığı dışında herhangi bir anlaşma yoktur.<br><br>Bunların dışında halka arzdan önemli menfaati olan danışmanlar vb. bulunmamaktadır. |
| E.5 | **Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı**<br><br>**Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi** | Halka arz, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 595.348.000 TL'den 701.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 105.652.000 TL nominal değerli 105.652.000 adet B Grubu pay ve Ali İBRAHİMAĞAOĞLU'na ait 70.348.000 TL nominal değerli 70.348.000 adet B Grubu pay olmak üzere toplam 176.000.000 TL nominal değerli 176.000.000 adet B Grubu hamiline yazılı payın halka arzı suretiyle gerçekleştirilecektir.<br><br>**a) İhraççı tarafından verilen taahhüt:**<br><br>Şirket, 16/01/2026 tarih ve 2026/1 sayılı Yönetim Kurulu kararına istinaden verdiği 16/01/2026 tarihli taahhüdü ile, Şirket tarafından halka arz edilen payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, Şirket paylarının, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde (bedelli ve bedelsiz sermaye artırımları da dahil olmak üzere) satışa veya halka arza konu edilmeyeceğine, bu doğrultuda bir karar alınmayacağına ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağına ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağına ilişkin taahhütte bulunmuştur.<br><br>İlaveten Şirket, 16/01/2026 tarih ve 2026/1 sayılı Yönetim Kurulu kararına istinaden verdiği 16/01/2026 tarihli taahhüdü ile, Şirket paylarının halka arzında satılamayan payların bulunması nedeniyle asgari %25 halka açıklık oranına ulaşılamaması halinde, halka arzın iptal edileceğine ve en geç 3 (üç) ay içerisinde Esas Sözleşme'nin GYO faaliyetini kapsamayacak şekilde değiştirilmek üzere Kurul'a başvuruda bulunulacağına ilişkin taahhütte bulunmuştur.<br><br>**b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler:**<br>Şirket'in mevcut pay sahipleri, 16/01/2026 tarihli taahhütleri ile, Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, sahip oldukları halka arza konu olmayan Şirket paylarının, dolaşımdaki pay |

İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Sok. No:3 Ağaoğlu My Newwork
İç Kapı No:188 Ataşehir / İstanbul
Kurumsal / Kişisel Veri Değil
Mersis No:0478000367800011
AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Bulvarı F Blok No:4F
İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL
Mersis Numarası : 0009186281200001
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Eğulular Sok. Park Maya
F-2A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0(212) 352 30
No: 357226
Boğaziçi
Mersis
T.C. İSTANBUL TİCARET SICİL MEMURLUĞU 2026



Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

| | | |
|---|---|---|
| | | miktarının artmasına yol açacak şekilde Borsa İstanbul'da veya Borsa İstanbul dışında satışa veya halka arza konu edilmeyeceğine, bu doğrultuda bir karar alınmayacağına ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağına ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağına (*Şüpheye mahal vermemek adına, onaylı İzahname'de yer alacak olan koşullara tabi olarak, payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren gerçekleştirilebilecek olan günlük alım emri taahhüdü kapsamında edinilebilecek olan paylar hariçtir.*) ilişkin taahhütte bulunmuştur.<br><br>Şirket'in mevcut pay sahipleri, 16/01/2026 tarihli taahhütleri ile, SPK'nın VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 8'inci maddesi çerçevesinde, Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca maliki oldukları Şirket paylarının halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan Borsa İstanbul'da satmayacaklarına, bu payların halka arz fiyatının altında Borsa İstanbul'da satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işleme tabi tutmayacaklarına, belirtilen süre içinde söz konusu payların kısmen veya tamamen Borsa İstanbul dışında satılması veya devredilmesi durumunda Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde özel durum açıklaması yapacaklarına ve Borsa İstanbul dışında satılan payları alanların da bu sınırlamaya tabi olacağının alıcılara bildirileceklerine ilişkin taahhütte bulunmuştur.<br>Şirket'in mevcut pay sahipleri, 16/01/2026 tarihli taahhütleri ile, SPK'nın 19.09.2024 tarihli ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca, İzahname'nin onay tarihinden itibaren 180 gün boyunca ve borsada satışı da kapsayacak şekilde, maliki oldukları Şirket paylarını (halka arz edilen kısım hariç) borsa dışında satmayacaklarına, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacaklarına veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu etmeyeceklerine ilişkin taahhütte bulunmuştur. |

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Bulvarı F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir İSTANBUL
Kozyatağı V.D : 0391762812
Ticaret Sicil No: 497838-5
Mersis Numarası : 0009186281200001

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sites
F-2/A Blok No: 19 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0(212) 352 35 77 Fax: 0(212) 352 36 [illegible]
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357[illegible]
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 00[illegible] 8359
Mersis No. 0-922[illegible]

İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Blv. No:[illegible] My Newwork
İç Kapı No:[illegible] Ataşehir / İstanbul
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 00[illegible]787
Mersis No:0478003678700011

T.C. İSTANBUL SERMAYE PİYASASI 1923 27 Mart 2026



Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

| | | |
|---|---|---|
| E.6 | **Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi** | Sulanma etkisine ilişkin hesaplamalar 31.12.2025 tarihli özel bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarda yer alan veriler esas alınarak yapılmıştır.<br><br>Ortaklık paylarının halka arzı mevcut ortakların rüçhan haklarının kısıtlanarak sermaye artırımı ve ortak satışı şeklinde olacaktır. Halka arzdan pay alacaklar için -% 0,02 oranında sulanma etkisi olacak olup 1 TL nominal değerli payı için sulanma etkisinin miktarı -0,51 TL'dir.<br><br>Mevcut ortaklar için -% 0,00 oranında negatif sulanma etkisi olacak olup 1 TL nominal değerli payı için sulanma etkisinin miktarı -0,10 TL'dir.<br><br>Sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesine ilişkin hesaplama aşağıdaki tabloda sunulmaktadır. |

| | Halka Arz Öncesi | Halka Arz Sonrası |
|---|---|---|
| Halka Arz Edilecek Pay Adedi (Sermaye Artırımı) | | 105.652.000,00 |
| Şirket İçin Halka Arz Maliyeti | | 109.967.427,48 |
| Halka Arz Hasılatı | | 2.229.257.200,00 |
| Net Hasılat | | 2.119.289.772,52 |
| Özkaynak (31.12.2025) | 12.316.502.023,00 | 14.435.791.795,52 |
| Çıkarılmış Sermaye | 595.348.000,00 | 701.000.000,00 |
| Pay Başına Defter Değeri | 20,69 | 20,59 |
| Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi | | -0,10 |
| Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi (%) | | -0,00 |
| Yeni Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi | | -0,51 |
| Yeni Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi (%) | | -0,02 |

| | | |
|---|---|---|
| E.7 | **Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi** | Talepte bulunan yatırımcılardan, talepte bulunmak için özel bir ücret alınmayacaktır. Ancak yatırımcılar, bu amaçla hesap açmak, hak ettikleri payları başka bir kuruluşun hesabına virmanlamak veya para iadesine ilişkin EFT yapmak istemeleri durumunda, yatırım kuruluşları arasında farklılık gösteren çeşitli maliyetlere katlanmak zorunda kalabileceklerdir.<br><br>Öte yandan, halka arzdan talepte bulunacak yatırımcılar başvurdukları aracı kurumların kendi ücretlendirme politikalarına tabi olacaklardır. |

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Sokak F Blok No:4E İç Kapı No.2 Ataşehir İSTANBUL
Kozyatağı V.D : 0091862812
Ticaret Sicil No: 497338-5
Mersis Numarası : 0091862812000001

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0(212) 353 [illegible] Fax: 0(212) 3[illegible]
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0[illegible]-0893-5900017

T.C. Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil



Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

## 3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

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

| Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Unvanı | Bağımsız Denetim Kuruluşunun Adresi | Rapor Dönemi | Sorumlu Denetçisi | Üye Olduğu Meslek Kuruluşları |
|---|---|---|---|---|
| Reform Bağımsız Denetim A.Ş. | Kavacık Mah. Fatih Sultan Mehmet Cad. Tutkun Bingöller Plaza No:10 Kat:2 Daire:3 Beykoz/İstanbul | 31.12.2023<br>31.12.2024<br>31.12.2025 | Ceyhun Gönen | İstanbul Yeminli Mali Müşavirler Odası |

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

Yoktur.

## 4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

Şirket 19.12.2023 tarihinde Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.'den kısmi bölünme suretiyle kurulmuştur. Şirket'in 31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ilişkin özel bağımsız denetimden geçmiş seçilmiş finansal durum tabloları ve kâr veya zarar tablolarından yer alan finansal kalemler aşağıda yer almaktadır.

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

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kurumsal İçi Sınırlı Kullanım / Kişisel Veri Değil
Mersis Numarası: 0009186281200001
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

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



Kurumsal Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil
Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-6518010300de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

***Kar veya Zarar Tablosu***

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



Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

***Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosu***

31.12.2025 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup GYO Tebliği ve GYO Tebliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ'in portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

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

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

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

AĞAOĞLU MYO ASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı F Blok No:4B İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL
Kozyatağı V.D. : 0091268812
Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil
Ticaret Sicil No: 297368-5
Mersis Numarası : 0009186281200001
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel:0(212) 352 35 ... Fax:0(212) 352 ...
www.vakifyatirim.com
İstanbul Ticaret Sicil No: 357128
T.C. İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| C2 | İşletmeci şirkete iştirak | Md.28 | -- | -- | -- |
| J | Gayrinakdi krediler | Md.31 | -- | -- | -- |
| K | Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri | Md.22/(e) | -- | -- | -- |
| L | Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı | Md.22/(1) | -- | -- | -- |

| | Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri | İlgili Düzenleme | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 | 31 Aralık 2023 | Asgari Oran |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D) | Md.22/(e) | 0,00% | 0,00% | 0,00% | ≤%10 |
| 2 | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler (B+A1)/D) | Md.24/(a), (b) | 98,33% | 99,60% | 99,95% | ≥%51 |
| 3 | Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D) | Md.24/(b) | 0,51% | 0,12% | 0,00% | ≤%49 |
| 4 | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D) | Md.24/(d) | 0,00% | 0,00% | 0,00% | ≤%49 |
| 5 | Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D) | Md.24/(c) | 0,00% | 0,00% | 0,00% | ≤%20 |
| 6 | İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D) | Md.28 | 0,00% | 0,00% | 0,00% | ≤%10 |
| 7 | Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/I | Md.31 | 3,08% | 6,12% | 9,28% | ≤%500 |
| 8 | Döviz cinsinden Vadeli/Vadesiz mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı (A2-A1)/D | Md.24/(b) | 0,51% | 0,12% | 0,00% | ≤%10 |
| 9 | Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D) | Md.22/(1) | 0,00% | 0,00% | 0,00% | ≤%10 |

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

## 5. RİSK FAKTÖRLERİ

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

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

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

### 5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler

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

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

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Bulvarı 6 Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL
Kurumsal Vergi Dairesi: 0090182012
Ticaret Sicil No: 497
Mersis Numarası : 0009182812000
Kişisel Veri Değil
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur
İç Kapı No:18
Boğaziçi
Mersis
T.C. İSTANBUL TİCARET BORSASI 1923



Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

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

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

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

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

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

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

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

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

AĞAOĞLU MY NEWYORK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı No:3 İSTANBUL
İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL
Kozyatağı V.D : 009 [illegible]012
Ticaret Sicil No: 4[illegible]5
Mersis Numarası : 0009 [illegible]
Kurum İçi Sınırlı Kullanım / Kişisel Veri Değil
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Altat Mah. Abulula Mardin Cad. Park Maya Sit. F-2 Blok No:1 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: (0212) 352 35 77 Faks: (0212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
T.C. İstanbul Ticaret Odası 2026
İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bly. No:3 Ağaoğlu My Newyork
İç Kapı No:[illegible]
Boğaziçi K[illegible]
Mersis[illegible]



Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

AĞAOĞLU MYNEWKARGAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Bulvarı Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir İSTANBUL
Kurum İç Sınırlı Kullanımı / Kişisel Veri Değil
Kozyatağı V.D. 9
Ticaret Sicil No: 49
Mersis Numarası : 0009
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Site
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş İSTANBUL
Tel: 0212 352 35
www.vakifyatirim.com.tr
İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Bulvarı No:3 Ağaoğlu My Newyork
İç K
Boğ
T.C.
İSTANBUL TİCARET SICİL MEMURLUĞU
2026
Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

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

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

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

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

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

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

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

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Bulvarı F/Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir/İSTANBUL
Kozyatağı V.D. 0[illegible]
Ticaret Sicil No: 4[illegible]-5
Mersis Numarası : 0[illegible]
Kurum İçi Sınıflandırma / Kişisel Veri Değil
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Toplula Mardin Cad. Park Maya Sites
F-2 A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0(212) 352 35 77 Faks: 0(212) 352 35 20
www.vakifyatirim.com.tr
İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Bulvarı No:2 Ataşehir/İstanbul
İç Kapı No:188 Ataşehir/İstanbul
Boğaziçi Kurumsal Vergi Dairesi 3[illegible]787
Mersis No: 0[illegible]
T.C. İSTANBUL TİCARET BORSASI 27 PİYASASI 2026



Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

***Şirket aşırı borçlanmış duruma gelebilir***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Blv. No:3 Ataşehir Park Newwork
İç Kapı No:16 Ataşehir / İstanbul
Boğaz Kurumsal İş Merkezi
Mersis No:0478003678700001
Kişisel Veri Değil / Kişisel Veri Kullanım
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Avenue Sites
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0(212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com
İstanbul Ticaret Sicil No: 457229
AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Blv. Avari F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL
Kozyatağı V.D.: 0091862812
Ticaret Sicil No: 497338-5
T.C. İSTANBUL TİCARET BORSASI 1923 SERMAYE PİYASASI 29 Mart 2026



Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

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

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

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

GYO Tebliği'nin 29. maddesi uyarınca, Şirket'in portföyünde yer alan arsa, arazi, haklar ve henüz inşaatına başlanmamış projeler ve sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere tüm varlıkların oluşabilecek her türlü hasara karşı rayiç değerleri dikkate alınarak sigortalanması zorunludur. Ancak mevcut sigorta teminatlarının gerçekleşen rizikoyu karşılamaya yeterli olduğuna ya da sigortacıların ihtilafsız olarak hasarı karşılayacaklarına dair bir güvence bulunmamaktadır. Bununla birlikte, sigorta kapsamı doğası gereği her riski kapsayamayabilir. Ayrıca, sigorta poliçeleri endüstri standartları ve uygulamaları doğrultusunda istisna, muafiyet ve teminat limitlerine tabidir. Piyasa koşullarına bağlı olarak sigorta primleri ve kesintileri önemli ölçüde artabilir ve bazı sigortalar sadece daha düşük teminat tutarlarıyla sunulabilir hale gelebilir. Sigorta poliçelerinin teminatı kapsamında olmayan veya bu teminatı önemli ölçüde aşan zararlar, sigorta şirketlerinin Şirket'in tazmin taleplerinin karşılanması ile ilgili olumsuz kararları veya sigorta şirketlerinin ödeme kabiliyetlerinin zayıflaması veya tamamen yitirilmesi nedeniyle zararların karşılanmaması gibi sigorta kapsamındaki beklenmedik durumlar Şirket'in faaliyetleri, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

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

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

Şirket'in içinde bulunduğu gayrimenkul sektöründe, Şirket'inki gibi bir organizasyonu etkin bir şekilde yönetebilecek üst düzey yöneticilerin yanı sıra, gayrimenkul sektörü ve finans alanlarındaki uzmanlığa veya sektör uzmanlığına sahip nitelikli çalışanların istihdamı konusunda bir rekabet söz konusudur. Nitelikli insan kaynağı piyasasının sınırlı olması ve rekabetin yoğunluğu göz önüne alındığında, Şirket'in mevcut bir üst düzey yöneticiyi veya diğer kilit personeli kaybedebilme riski mevcuttur.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş/34338 İSTANBUL
Tel: (0212) 352 36 20
Mersis No: 0-9270-0000-0000-0001
AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Bulvarı F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir/İSTANBUL
Kozyatağı V.D. / 0091362812
Ticaret Sicil No: 497338-5
Mersis Numarası : 0009186281200001
İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
T.C. İZMİR TİCARET BORSASI 1923 İZMİR SERMAYE PİYASASI
Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Hususi Dağıtım Değildir



Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

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

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

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

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

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

***Şirket'in ipotek verdiği taraflar ile ödeme problemi yaşaması durumunda itibar riski oluşabilir***

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

Şirket'in ipotek verdiği taraflara borçlarını ödemede sorun yaşaması 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.

***İş kazaları, Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir***

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

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ekululu Mardin Cad. Park Maya Sites
E-2/A Blok No:16 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel veri değil
AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Sokak Varı F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL
Kozyatağı V.D. 0391862812
T.C. İnf. Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

**5.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler**

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

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

***Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföylerinde yer alan gayrimenkullerin her biri kendi özellikleri göz önünde bulundurularak değerlendirilmektedir ve bu değerleme doğası gereği subjektiftir. Değerleme işlemi varsayımsal değerler üzerinden yapıldığından, bulunan değerler ilgili gayrimenkullerin fiilen devri halinde değişiklik gösterebilir***

Gayrimenkul değerlemesi yapılırken her bir gayrimenkulün farklı niteliğe sahip olması ve tahmin ve varsayımlarda bulunma gereği nedeniyle, doğası gereği öznel yani sübjektif bir işlemdir. Neticede değerlemeler varsayımlara tabi olup, gayrimenkullerle ilgili olarak değerlemelerin fiili piyasa rayiçlerini ya da satış veya kiralama fiyatlarını yansıtacağına dair herhangi bir garanti bulunmamaktadır. Gayrimenkullerin değerleri ve kiralar, gayrimenkule olan talebe, global ekonomik etken ve eğilimlere, belirli bir bölgeye ilişkin oradaki rekabet uyarınca artan ya da azalan yatırım imkanlarına göre değişkenlik göstermektedir. Ayrıca gayrimenkul değerleri söz konusu gayrimenkul sahibinin kontrolü dışında ortaya çıkan idari düzenlemeler ve mevzuattaki değişiklikler, politik etkenler, finansal piyasaların durumu gibi dış etkenlerden dolayı oluşacak dalgalanmalara açıktır. Şirket'in bu tür etkenlere açık malvarlığına biçilen değer, bunların mevcut veya ilerideki değerini tam olarak yansıtmayabilir, mevcut durumda biçilen değer piyasa etkenlerine göre azalabilir ya da artabilir.

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

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

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

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil



Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

devam ettirememesine ve vergi istisnalarından faydalanamamasına yol açarak bu durum, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

02.08.2024 tarihli 32620 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile KVK'nın 5. maddesinde değişiklik yapılmıştır. İlgili düzenleme uyarınca GYO'lar tarafından vergi istisnasından faydalanabilmesi için Gayrimenkul yatırım ortaklıkları sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançlarının %50'sinin elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtması durumunda %10 oranında uygulanacak yurt içi asgari kurumlar vergisinden faydalanacaktır. Şirket anılan oranda kar dağıtmaması durumunda söz konusu vergi istinasından faydalanamayacak ve bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilecektir.

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

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

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

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

Şirket, SPK düzenlemelerine uygun olarak faaliyet göstermemesi durumunda, SPK'nın mevzuata uygunluğu sağlamak için idari takibatta bulunmak, para cezası vermek, faaliyetlerini geçici veya sürekli durdurmak gibi geniş yaptırım yetkileri bulunmaktadır. Şirket'in GYO statüsünü devam ettirememesi halinde GYO'lara uygulanacak vergi muafiyetlerinden yararlanamaması, vergilendirilebilir geliri üzerinden kurumlar vergisi ödemesi, GYO statüsünün iptali sebebine bağlı olarak ayrıca cezai vergi ödemesi de söz konusu olabilir. GYO statüsünün

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sites
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş/İSTANBUL
Kurum İçi Sirkülasyonda Kullanılmak Üzere Kişisel Veri Değil
AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Bulvarı F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL
Kozyataği V.D. 0091862812
Ticaret Sicil No: 497338-5
İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

kaybedilmesi ve/veya vergilendirme oranları dahil olmak üzere gelecekte ilgili mevzuatta yapılacak herhangi bir değişiklik de Şirket'in finansal durumunu önemli ölçüde etkileyebilir.

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

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

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

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

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

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Plaza Sites
F-2/A Blok No:12 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0 (212) 352 36 77 Fax: 0 (212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 367228
Mersis No: 0-9220-0[illegible]5900017

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Filiyan F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir/İSTANBUL
Kozyatağı V.D. 0291862812
Ticaret Sicil No: 497338-5
Mersis Numarası: 0029186281200001

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Hüseyin Özen Doğan

T.C. İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş. İstanbul Ticaret Sicil No: 367228 Mersis No: 0-9220-0[illegible]5900017 Kapıdağı Mah. Kısıklı Cad. No:[illegible] Boğaziçi Kule Ataşehir/İSTANBUL Tel: 0 (216) 688 [illegible] Fax: 0 (216) 688 [illegible] SERMAYE 27



Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

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

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

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

Türkiye'de gayrimenkullerin inşası, alım ve satımı, geliştirilmesi ve kullanılması çeşitli izin ve ruhsatlara tabidir. Şirket'in ileride projeler gerçekleştirmeye karar vermesi halinde, gerçekleştirmeyi planladığı projelere ilişkin olarak alınacak imar izni, yapı ruhsatı, yapı kullanma ruhsatı, çevre mevzuatı uyarınca gerekli izinler gibi çeşitli ruhsat ve izinler, ilgili projeler için öngörülen sürelerde alınamayabilir. Ayrıca bu projelere ilişkin olarak Şirket'in hizmet kalitesine uygun malzeme ve işçiliğin bulunabilmesi, mimari projelerin hazırlanması ve yüklenici ve taşeronların operasyonel etkinliği, iş kazaları gibi konularda projeler için öngörülen süreleri etkileyebilir. Söz konusu inşaatlar için önem arz eden bu faktörlerde yaşanacak aksama projelerin bitiş tarihini ve Şirket'in projeleriyle ilgili olarak öngördüğü satış ve karlılık beklentilerini olumsuz yönde etkileyebilir.

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

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

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

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Hususi Hususi



Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

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

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

### 5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler

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

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

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

Pay fiyatı, Şirket'in mevcut ve gelecekteki performansını yansıtmayabilir. Şirket'in faaliyet sonuçları veya finansal performansı, bu risk etkenlerinde tanımlanan ve sair koşullar nedeniyle analistlerin veya yatırımcıların beklentilerini karşılamayabilir. İhraç edilen payların işlem fiyatı, Şirket'in kendisinin veya rakiplerinin finansal performansı, küresel makro-ortam, rakiplerin faaliyetleri ve diğer etkenlerdeki değişikliklere ve bu risk etkenlerinde tanımlanan ve sair koşullara cevaben ciddi dalgalanmalara maruz kalabilir. Şirket'in faaliyet sonuçlarındaki dalgalanmalar ya da analistlerin veya yatırımcıların beklentilerinin karşılanamaması, ihraç edilen

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER
AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İnlamik Avarı F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL
Kozyatağı V.D. 0091862812
Ticaret Sicil No: 497338-5
İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil



Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

payların fiyatının düşmesine neden olabilir ve yatırımcılar halka arzda satın aldıkları Halka Arz Edilen Paylar'ı halka arz fiyatından veya halka arz fiyatından yüksek bir fiyatla satamayabilirler.

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

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

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

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

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

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

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

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

Şirket, 16/01/2026 tarih ve 2026/1 sayılı Yönetim Kurulu kararına istinaden verdiği 16/01/2026 tarihli taahhüdü ile, Şirket tarafından halka arz edilen payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, Şirket paylarının, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde (bedelli ve bedelsiz sermaye artırımları da dahil olmak üzere) satışı

Kurum İçi Sınırsız Kullanım | Kişisel Veri Değil
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
AGAOGLU AVRASYA GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

veya halka arza konu edilmeyeceğine, bu doğrultuda bir karar alınmayacağına ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağına ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağına ilişkin taahhütte bulunmuştur.

Şirket'in mevcut pay sahipleri, 16/01/2026 tarihli taahhütleri ile, Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, sahip oldukları halka arza konu olmayan Şirket paylarının, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde Borsa İstanbul'da veya Borsa İstanbul dışında satışa veya halka arza konu edilmeyeceğine, bu doğrultuda bir karar alınmayacağına ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağına ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağına (*Şüpheye mahal vermemek adına, onaylı İzahname'de yer alacak olan koşullara tabi olarak, payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren gerçekleştirilebilecek olan günlük alım emri taahhüdü kapsamında edinilebilecek olan paylar hariçtir.*) ilişkin taahhütte bulunmuştur.

Şirket'in mevcut pay sahipleri, 16/01/2026 tarihli taahhütleri ile, SPK'nın VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 8'inci maddesi çerçevesinde, Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca maliki oldukları Şirket paylarının halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan Borsa İstanbul'da satmayacaklarına, bu payların halka arz fiyatının altında Borsa İstanbul'da satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işleme tabi tutmayacaklarına, belirtilen süre içinde söz konusu payların kısmen veya tamamen Borsa İstanbul dışında satılması veya devredilmesi durumunda Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde özel durum açıklaması yapacaklarına ve Borsa İstanbul dışında satılan payları alanların da bu sınırlamaya tabi olacağının alıcılara bildirileceklerine ilişkin taahhütte bulunmuştur.

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

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

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

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

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Eğulula Mardin Cad. Park Maya Sites
F-2/A Blok No:14 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0(212) 358 35 77 Fax: 0(212) 352 36 20
Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil
İstanbul Ticaret Sicil No: 292068
Boğaziçi Kurumlar V.D. 9220068 8359

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Bulvarı F Blok No:48
İç Kapı No:2 Ataşehir İSTANBUL
Kozyatağı V.D. 8010662812
Ticaret Sicil No: 491338-5
Mersis Numarası: 0009195281200001

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Bulvarı F Blok No:48
İç Kapı No:2 Ataşehir İSTANBUL
Mersis No: 0009195281200001
Ticaret Sicil No: 491338-5
Kozyatağı V.D. 8010662812
Network
TÜRKİYE PİYASALAR BİRLİĞİ
27 Mart 1923



Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

***Sermayenin sulanma riski bulunmaktadır***

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

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

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

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

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

Potansiyel yatırımcıların bilhassa;

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

- Kendi finansal durumu çerçevesinde, Halka Arz Edilen Paylar'a yapılan yatırımı ve bu yatırımın sahip olduğu yatırım portföyünün tamamı üzerindeki etkisini değerlendirmek için uygun analitik araçlara erişime ve bu araçlar hakkında bilgiye sahip olmadığı;

- Kur riski de dahil olmak üzere, Halka Arz Edilen Paylar'a yapılan yatırımın risklerinin tamamını karşılamaya yeterli finansal kaynaklara ve likiditeye sahip olmadığı;

- Halka Arz Edilen Paylar'ın tüm koşullarını detaylı bir şekilde kavrayamadığı ve ilgili endekslerin ve finansal piyasaların davranışlarına aşina olmadığı; ve

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

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

Potansiyel yatırımcılar;

- Halka Arz Edilen Paylar'ın değişen koşullarda nasıl performans göstereceklerini,

- Bu durumun Halka Arz Edilen Paylar'ın değeri üzerindeki etkilerini ve

- Bu yatırımın potansiyel yatırımcının yatırım portföyünün tamamı üzerinde yaratacağı etkileri,

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Hususi Veri Değil



Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

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

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

Halka Arz Edilen Paylar sadece Borsa İstanbul'da işlem görecektir. Halka Arz Edilen Paylar'ın piyasa değeri Şirket'in 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'inkine benzer menkul kıymetlerin işlem gördüğü piyasadaki düşüşler Halka Arz Edilen Paylar'ın alım satım piyasasında ve likiditesinde esaslı olumsuz etkiler gösterebilir. Bunun sonucunda Halka Arz Edilen Paylar'ı halka arz sürecinde veya ikincil piyasada satın alan yatırımcılar yatırımlarının tamamını veya bir kısmını kaybedebilirler.

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

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

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

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

Potansiyel yatırımcılar;

(i) Halka Arz Edilen Paylar'ın değişen koşullarda nasıl performans göstereceklerini,

(ii) Bu durumun Halka Arz Edilen Paylar'ın değeri üzerindeki etkilerini ve

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

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sites
F-3/A Blok No:19 Beşiktaş/İSTANBUL
Telefon: 0212 351 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 297728
Mersis No: 0[illegible]
AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Sok. F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir/İSTANBUL
Kozyatağı V.D.: 0091862812
Ticaret Sicil No: 497338-5
Mersis Numarası: 0009186281200001
Kurum İçi Sınırsız Kullanım



Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

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

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

**5.4. Diğer riskler**

***Makroekonomik gelişmeler Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir***

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

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

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

Covid-19 ile mücadele kapsamında Türkiye'de dönemsel olarak karantina uygulamaları, sokağa çıkma kısıtlaması, seyahat kısıtlaması gibi gündelik ve sosyal hayatı önemli ölçüde etkileyen önlemler getirilmiştir. Covid-19'un devam etmesi veya ileride karşılaşılabilecek olası mutasyon ve yeni salgınlar küresel iktisadi faaliyetin yavaşlamasına, gelişmekte olan ülkelere yönelik risk iştahının ve sermaye akımlarının düşmesine, ülkemizde kamu sağlığı tedbirleri kapsamında kısıtlamalara ve ekonomik daralmaya sebep olabilir ve gayrimenkul sektörünü de olumsuz etkileyebilir. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

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

Türkiye coğrafi konumu itibarıyla yüksek riskli bir deprem bölgesi olup, Türkiye nüfusunun büyük bir kısmı ve ekonomik kaynaklarının çoğu birinci derece deprem riski bölgelerinde yer almaktadır. Bununla birlikte, Şirket'in portföyündeki gayrimenkullerin bulunduğu şehir birinci derece deprem bölgesi olan İstanbul ilidir. Şirket'in portföyündeki gayrimenkullerin veya geliştireceği projeleri her ne kadar yürürlükteki depreme dayanıklı inşaat mevzuatlarına uygun olarak inşa edilmekte ise de olası bir deprem sonucunda Şirket'in gayrimenkullerinin depremden etkilenme riski veya depreme dayanıklı proje geliştirilmesi nedeniyle oluşacak ilave maliyetler sonucunda karlılığın olumsuz etkilenmesi riski bulunmaktadır. Meydana gelecek olası bir deprem veya doğal afet Şirket'in yatırımlarının zarar görmesinin yanı sıra, Türkiye'nin

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sites
Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil
AGAOĞLU ARTAŞ YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Bulvarı Blok No:41
İç Kapı No:2 Ataşehir İSTANBUL
Kozyatağı V.D : 0010 812
Ticaret Sicil No: 497 994-5
İnf. Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
T.C.



Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

ekonomisinde ciddi dalgalanmalara sebep olabilir ve Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

### 6.1 İhraççı hakkında genel bilgi

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

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

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

| | |
|---|---|
| **Ticaret Siciline Tescil Edilen Merkez Adresi** | Barbaros Mah. Ihlamur Bul. F Blok No:4B İç Kapı No:2 Ataşehir/İstanbul |
| **Bağlı bulunduğu Ticaret Sicil Müdürlüğü** | İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü |

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
AĞAOĞLU AVRASYA GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Bul. F Blok No:4B İç Kapı No:2 Ataşehir/ İSTANBUL
Kozyağı VD 0091862812
Ticaret Sicil No: 497338-5
Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil



Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

| | |
|---|---|
| **Ticaret Sicil Numarası** | 497338-5 |
| **Ticaret Siciline Tescil Tarihi** | 19.12.2023 |

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

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

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

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

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

***İhraççı'nın Tabi Olduğu Mevzuat***

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

**Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Mevzuat**

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

GYO Tebliği, GYO'ların kuruluşlarına, kurucularına, payların ihracına, satışına ve devrine, faaliyet esaslarına, yönetim ilkelerine, portföy sınırlamalarına, portföylerinde bulunan varlıkların ve hakların değerlemesine, varlıkların saklanmasına, imtiyazlı pay ihracına, ortaklarında ve yöneticilerinde aranacak niteliklere, kamuyu aydınlatma ve yatırımcıların bilgilendirilmesi yükümlülüklerine, kar dağıtımına, GYO statüsünden çıkarılmasına, tabi olacakları diğer yükümlülüklere ve anonim ortaklıkların GYO'ya dönüşümüne ilişkin esasları düzenlemektedir.

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil



Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

GYO Tebliği uyarınca GYO'ların yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar getirilmiş ve aynı zamanda yapamayacakları işler öngörülmüştür.

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

Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden üç ay içinde çıkarılmış sermayesinin asgari %25'ini temsil eden payların halka arzına ilişkin izahnamenin onaylanması talebiyle SPK'ya başvuruda bulunmaları gerekmektedir. Bu kapsamda Şirket, çıkarılmış sermayesinin 595.348.000 TL'den 701.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 105.652.000 TL nominal değerli B Grubu pay ve mevcut ortak Ali İbrahimağaoğlu'na ait 70.348.000 TL nominal değerli B Grubu pay olmak üzere toplamda 176.000.000 TL nominal değerli B Grubu payın halka arzına ilişkin İzahname'nin ve tasarruf sahiplerine satış duyurusunun onaylanması talebi ile SPK'ya başvuruda bulunmuştur. Bu kapsamda, halka arz işlemi tamamlandıktan sonra, toplam 176.000.000 TL nominal değerli 176.000.000 adet B Grubu pay halka arz edilecek ve Borsa İstanbul'da işlem görecek olup Halka Arz Edilen Paylar'ın halka arz sonrası sermayeye oranı %25,11 olacaktır.

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

**Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Esaslar**

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

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

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

GYO'ların portföylerine alınacak bina ve benzeri yapılar için yapı kullanma izninin alınması ve kat mülkiyetinin tesis edilmesi zorunlu tutulmuştur. İmar Kanunu'nun geçici 16. maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu 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 amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olmak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması istisna olarak kabul edilir.

GYO Tebliği'nin 22. maddesinin 1. fıkrasının (r) bendi uyarınca GYO'ların mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya her hangi bir

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sites
F-2/C Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Sok. Site Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL
Kozyatağı V.D. 3081162812
İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Blok
Mersis No: 0-2120-0036-0000011
T.C.
Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil



Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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 değerleme raporu ile tespit ettirilmesi ve **(ii)** varsa söz konusu yapıların yıkılacağının ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağının Kurul'a beyan edilmesi gerekmektedir.

**Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Yatırımlarına Yönelik Sınırlamalar**

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

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

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Kuyu F Blok No:4B İç Kapı No:2 Ataşehir/İSTANBUL
Kozyatağı V.D. 0191862812
Ticaret Sicil No: 297338-5
Mersis Numarası: 0091862812000001
İnf. Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil



Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

- 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 ayni hakları TMK hükümlerine göre tesis edilir. İrtifak haklarından tapuya tescil edilmesi şartıyla yalnızca intifa hakkı, devre mülk irtifakı ve üst hakkı tesis ettirebilirler.
- GYO'lar herhangi bir şekilde, devredilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulu'ndan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir olarak değerlendirilmez.
- GYO'lar aracılık faaliyeti kapsamında olmamak kaydıyla yerli ve yabancı sermaye piyasası araçlarını alabilir ve satabilir. Takasbank para piyasası ve ters repo işlemi yapabilir, TL cinsinden vadeli mevduat veya katılma hesabı, yabancı para cinsinden ise vadeli ve vadesiz mevduat veya özel cari ve katılma hesabı açtırabilirler, sermaye piyasası araçlarını ödünç verebilir.
- GYO'lar hiçbir şirkette sermaye veya oy haklarının %5'inden fazlasına sahip olamazlar. Ortaklığın tek bir ihraççıya ait para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı ortaklığın aktif toplamının %10'unu aşamaz.
- GYO'lar altın kıymetli madenler ve diğer emtialar ile bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamazlar.
- Yatırım fonları payları ve türev araçlar hariç, borsalarda veya borsa dışı teşkilatlanmış piyasalarda işlem görmeyen sermaye piyasası araçlarına yatırım yapamazlar, sermaye piyasası araçlarının alım satımlarının borsa kanalıyla yapılması zorunludur.
- Sermaye piyasası araçlarını açığa satamazlar, kredili menkul kıymet işlemi yapamazlar ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamazlar. Türev araçları kullanarak koruma amacını aşan işlemler yapamazlar.
- Kanunen ödemekle yükümlü oldukları vergi, harç ve benzeri diğer giderler hariç olmak üzere varlıkların portföye alımı ve portföyden satımı sırasında varlık değerinin %3'ünü aşan komisyon ücreti ödeyemezler ve benzeri giderler yapamazlar.

**<u>Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının İştiraklerine İlişkin Esaslar</u>**

GYO Tebliği uyarınca, Şirket yalnızca;

- İşletmeci şirketlere,
- Diğer GYO'lara,
- Yap-işlet-devret projeleri kapsamında kurulan şirketlere,
- Belirli gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ya da gayrimenkule dayalı hakların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere doğrudan veya sadece bu amacı gerçekleştirmek üzere yurt dışındaki şirketlere yatırım yapmak üzere yurt içinde/yurt dışında kurulan özel amaçlı şirketlere,
- Gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların değerinin, iştirak edilecek şirketin tabi olduğu mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sites
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Sokağı F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir İSTANBUL
Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değildir



Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

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

iştirak edebilir.

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

**Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföylerine İlişkin Esaslar**

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

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

Şirket'in hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladığı finansal tablolarda söz konusu asgari oran sağlanamıyorsa Şirket'in talebi ve Kurul'un uygun görmesi halinde ilgili portföy sınırlamalarına uyulması için Şirket'e aykırılığın oluştuğu 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 tanımlandığı üzere mevduat veya katılım fonu toplayamaz ve mevduat veya katılım fonu toplama sonucunu verecek iş ve işlemler yapamaz.
- GYO Tebliği'nde izin verilen işlemler dışında ticari, sınai veya zirai faaliyetlerde bulunamazlar.
- Şirket hiçbir şekilde gayrimenkullerin, altyapı yatırım ve hizmetlerinin inşaat işlerini kendisi üstlenemez ve bu amaçlar personel ve ekipman edinemez.

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Dersi



Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

- Şirket otel, hastane, alışveriş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süper marketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işletemez ve bu amaçla personel istihdam edemez.
- Kendi personeli vasıtasıyla portföye konu olan veya olacak projeler hariç olmak üzere başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremez.
- Şirket portföyünde yer alan arsa, arazi, haklar, henüz inşaatına başlanmamış projeler ve sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere tüm varlıkların oluşabilecek her hasara karşı rayiç değerleri dikkate alınarak sigortalanması zorunludur.
- Kredi veremezler.
- 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.

**Çevre Mevzuatı**

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

**Çevresel Etki Değerlendirmesi**

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

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

- Çevre Bakanlığı'nın bir projeye ilişkin "ÇED Gereklidir" kararı vermesi üzerine, anılan projeye ilişkin olarak ÇED raporu hazırlanması gerekmektedir. ÇED Raporu, ÇED Yönetmeliği'nin ekindeki ilgili forma uygun olarak hazırlanarak, Çevre Bakanlığı tarafından kurulan ilgili komisyona sunulur.
- Çevresel etki değerlendirilmesi olumlu kararı, ÇED Raporu hakkında ilgili komisyon tarafından yapılan değerlendirilmeler dikkate alınarak, projenin çevre üzerindeki muhtemel olumsuz etkilerinin, alınacak önlemler sonucu ilgili mevzuat ve bilimsel esaslara göre kabul edilebilir düzeyde olduğunun belirlenmesi üzerine projenin

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Kurum İç Kullanım / Kişisel Veri Değil



Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

gerçekleşmesinde çevre açısından sakınca görülmediğini belirten karardır. "ÇED Olumlu" kararı verilen proje için beş yıl içinde mücbir sebep bulunmaksızın yatırıma başlanmaması durumunda "ÇED Olumlu" kararı geçersiz sayılır.

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

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

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

**Çevre İzni**

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

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Çevre Kanunu'nda veya ikincil mevzuatta belirtilen 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 veya yanıltıcı bilgi verilmesi, sorumlulara altı aydan bir yıla kadar hapis cezası verilmesine neden olabilir.

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

**Atık Yönetimi**

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

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

**Sıfır Atık**

12.07.2019 tarihli ve 30829 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sıfır Atık Yönetmeliği, sıfır atık sistemi kurması zorunlu olan ve gönüllülük esasına dayalı olarak sıfır atık sistemi kurmak isteyen

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Hüseyin Mert Dereli
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
AGAREL ARAŞTIRMA GELİŞTİRME YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir/İSTANBUL
Kozyatağı V.D : 0391 052812
Ticaret Sicil No: 497238-5
İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

işletmelere ilişkin hususları düzenlemektedir. Bu kapsamda ÇED Yönetmeliği kapsamında ÇED uygulamasına tabi işletmeler ve seçme eleme kriterine tabi işletmelerin sırasıyla 31.12.2020 ve 31.12.2021 tarihleri itibarıyla sıfır atık sistemine geçmesi ve Sıfır Atık Belgesi alması zorunludur.

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

**Sosyal Güvenlik Mevzuatı**

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

**İş Sağlığı ve Güvenliği**

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

Şirket, iş sağlığı ve güvenliği mevzuatı kapsamında aşağıdakilerden sorumludur:

İş sağlığı ve güvenliği kapsamında işyeri risk analizlerinin hazırlanması veya revizyonunda teknik destek verilmesi, acil durum planları, yangınla mücadele ve ilk yardım ile ilgili çalışmaların yürütülmesinde teknik destek verilmesi, yangın eğitiminin verilmesi ve tatbikatlarının yapılarak raporlanması, senaryolu yangın tahliye tatbikatlarının yapılması ve

Kurum İçi Sınıfı: Kullanım / Kişisel Veri Değil
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
AGAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

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

**Tüketici Hukuku Mevzuatı**

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

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

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

**Veri Koruma**

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

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değ...
AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Bulvarı F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir İSTANBUL
Kozyatağı V.D. 8620862812
Ticaret Sicil No: 297338-5
T.C. İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Bulvarı Blok No:4B Ataşehir/İstanbul
Borsa İstanbul A.Ş. Tarafından Lisanslanmıştır
Kurumsal Yönetim Derecesi 9.27 Mar



Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

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

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

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

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

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

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

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

**<u>İmar, Yapı Kullanımı, İşyeri Açma ve İşletmeye İlişkin Mevzuat</u>**

**İnşaat ve Yapı Kullanımı**

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

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

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sites
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel:0(212) 352 55 77 Fax: 0(212) 352 36 20
Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil
AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir İSTANBUL
Kozyatağı V.D. 0001862812
Ticaret Sicil No: 497338-5
Mersis Numarası: 0001862812000001
Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Bulvarı Ekin No:3 Ataşehir/İstanbul
T.C. İSTANBUL BORSASI 1923 27 Mart



Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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. İznin verilmesinden itibaren iki yıl içinde inşaata başlanması ve inşaatın beş yıllık ruhsat sürecinde tamamlanması gerekir. İnşaat sürecinin gerektirdiği ölçüde temin edilecek uzatma süreleri saklıdır. İnşaat sürecinin tamamlanması üzerine, yapının ruhsatı ve İmar Kanunu'na uygun olarak inşa edildiğini ve kullanım amacına uygun olduğunu tasdik eden yapı kullanma izni temin edilmesi gerekir. Altyapı hizmetlerinin temini yapı kullanma izninin düzenlenmesini takiben mümkün olur.

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

**Yapı Ruhsatları**

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

**Yapı Kullanma İzinleri**

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

**İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı**

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

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

Kurum İçi Sınıflama: Kullanım / Kişisel Veri Değil



Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

İşbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in merkez ofisi için halihazırda işyeri açma ve çalışma ruhsatı bulunmaktadır.

### 6.1.5. İhraççı faaliyetlerinin gelişiminde önemli olaylar

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

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

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel:0(212) 351 35 17 Fax: 0(212) 351 35 21
Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kısmi Veri Değil
İstanbul Ticaret Sicil No: 397236
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 006 0135
Mersis No: 0922006013500001

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Bulvarı F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir/İSTANBUL
Kozyatağı V.D. 0391862812
Ticaret Sicil No: 397336-5
Mersis Numarası: 0039186281200001

İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Bulvarı No:4 F Blok Ataşehir/İSTANBUL
Tel: 0(216) 688 0 688 Fax: 0(216) 688 0 687
Bağlantı Kurumu Sicil No: 78001
Mersis No: 0390 0078 0001 0001
T.C. İSTANBUL TİCARET SANAYİ VE DENİZCİLİK BORSASI 1925 27 Mart
Bloomberg: INFO Yahoo: Yahoo Network



Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

### 6.1.6. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur.

## 6.2. Yatırımlar

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

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

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

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

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Site
Kurumsal Sınırsız Kullanım / Kiskel Yeni Degil
AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur
İç Kapı No:2 Ataşehir İSTANBUL
Kozyatağı V.D. 862812
İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

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

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

31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla stokların detayları aşağıdaki şekildedir:

| | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---|---|---|---|
| Ticari Mallar | 1.198.466.022 | 1.283.453.105 | 1.039.371.982 |
| **Toplam** | **1.198.466.022** | **1.283.453.105** | **1.039.371.982** |

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

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

*(*) İzahname tarihi itibarıyla 11 adet bağımsız bölüm satılmış olup 40 adet bağımsız bölüm kalmıştır.*
*(**) İzahname tarihi itibarıyla 1 adet bağımsız bölüm satılmış olup 112 adet bağımsız bölüm kalmıştır.*

31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayları aşağıdaki gibidir:

| Maliyet Bedeli | Arsalar | Binalar | Toplam |
|---|---|---|---|
| **31 Aralık 2023 Bakiye** | **410.052.139** | **12.419.657.906** | **12.829.710.045** |
| Alımlar | -- | 693.303.693 | 693.303.693 |
| Yeniden Değerleme Değer Artışı/(Azalışı), Net | -43.024.235 | 580.839.393 | 537.815.158 |
| Satışlar | -- | -186.526.285 | -186.526.285 |
| **31 Aralık 2024 Bakiye** | **367.027.904** | **13.507.274.707** | **13.874.302.611** |
| Alımlar | -- | 461.703.788 | 461.703.788 |
| Yeniden Değerleme Değer Artışı/(Azalışı), Net | -1.779.170 | 69.705.632 | 67.926.462 |

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebululа Mardin Cad. Park Maya Sites
F:2/A Blok No:10 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Kurum İçi Sınırlı Kullanım / Kişiye Özel Kaydı
Tel:0(212) 352 37 00 Fax: 0(212) 352 37 10
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 0
Mersis No 0-9220-0883-50001
AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Bulvarı Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir İSTANBUL
Kozyatağı V.D : 0[illegible]2812
Ticaret Sicil No [illegible]038-5
T.C.
Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

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

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

Anılan kalemlerin oransal dağılımını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

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

**1) My World Andromeda Residence**

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

Bağımsız bölümler kira geliri ve değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulmaktadır. Bağımsız bölümler 11 bloktan oluşan My World Andromeda Residence kapsamında yer almaktadır. Tüm bağımsız bölümlerde yapı kullanma izni alınmış ve kat mülkiyeti kurulmuştur. C6, C7, C8, C9, F ve G blokta bulunan bağımsız bölümler dükkan, fitness, ofis ve işyeri niteliğindedir.

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

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Abdullah Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F-2A Blok No:15 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0(212) 351 39 77 Faks: 0(212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
Boğaziçi Kurumlar V.D. 9220008359
Mersis No: 0922008359000017

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Duvarı F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL
Kozyatağı V.D. 0091862812
Ticaret Sicil No: 497338-5
Mersis Numarası: 0091862812000001

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil



Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

**2) My Office Ataşehir**

İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3338 ada 4 parselde yer alan ana taşınmazda konumlu 15, 16, 64 ve 65 numaralı ofis nitelikli 4 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Söz konusu bağımsız bölümler My Office Ataşehir'de yer almaktadır.

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

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

**3) Eltes Gold**

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

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sites
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0(212) 352 35 77 Fax: 0(212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 457228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 8270088359
Mersis No 0-9220-0827-5900017

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL
Kozyatağı V.D : 0[illegible]62812
Ticaret Sicil No: [illegible]7338-5
Mersis Numarası : 0[illegible]86281200001

İnf. Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil



Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

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

**4) My Newwork**

İs İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3343 ada 2 parselde yer alan '30 katlı ofis betonarme işyeri ve arsası' nitelikli ana taşınmazda, farklı katlarda konumlu ofis ve dükkan nitelikli 82 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Söz konusu bağımsız bölümler My Newwork'te yer almaktadır.

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

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

**5) Maslak 1453**

İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 10622 ada 2 parselde yer alan '37 adet betonarme bina ve arsası' nitelikli ana taşınmazda 39 adedi F3 blokta, 6 adedi T4 blokta konumlu

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Esutepe Mardin Cad. Park Maya Sites
F-2 Blok Kat:3 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Kurum İçi Sınırsız Kullanım Müşteri Verileri Destek Hattı: 0212 352 36 20
www.vakifyatirim.com
İstanbul Ticaret Sicil No: 495228
Mersis No. 0-9...

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Bulvarı F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir İSTANBUL
Kozyatağı V.D. 0001862812
Ticaret Sicil No: 497338-5
Mersis No: 0...



Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

olmak üzere toplam 45 adet ofis ve işyeri nitelikli bağımsız bölümden oluşmaktadır. Söz konusu bağımsız bölümler Maslak 1453'te yer almaktadır.

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

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

Diğer taraftan, Sarıyer Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 15.09.2025 tarih ve E-24635399-310.01-2025-2971/11652 sayılı yazısında, Maslak 1453 kapsamındaki Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 27.02.2023 tarihinde onaylanan İstanbul İli Sarıyer İlçesi Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesi, NİP-341006642 plan işlem numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve UİP-341006638 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlanın mahkemelerce iptal edildiği belirtilmiştir.

Gayrimenkule ilişkin değerleme raporunda söz konusu gayrimenkulün imar durumuna ilişkin olarak; "*Taşınmazların bulunduğu 10622 ada 2 parsel, 18.09.2025 onay tarihli, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nca onaylanan 1/1.000 ölçekli İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesi UİP-341106639 numaralı plana göre Ticaret +Turizm + Konut Alanı lejantında yer almakta olup, ruhsatlı emsal inşaat alanı kapsamında yapılaşma koşullarına sahiptir*" ifadeleri yer almaktadır.

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

*"Sarıyer Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 15.09.2025 tarih ve E-24635399-310.01-2025-2971/11652 sayılı yazısından, Maslak 1453 kapsamındaki 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli imar planlarının mahkemelerce iptal edildiği, bu iptalin gerekçelerindeki hususların yerine getirilmesine yönelik revize edilen imar planlarının 18.09.2025 tarihinde onaylandığı tespit edilmiştir. Dava Raporu'ndan Şirket'in bu davalara taraf olmadığı tespit edilmiştir.*

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

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

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

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Epulula Mardin Cad. Park Maya Sites
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: 0212 351 [illegible] Fax: 0212 [illegible] 20
www.vakifyatirim.com.tr
MERSİS No: 0-9320-0883-[illegible]

AAGAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Sokağı F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir/İSTANBUL
Kozyağı V.D. : 0391862812
Ticaret Sicil No: 697338-5

Kurum İçi Sınırlı Kullanım / Kişisel Veri Değil



Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

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

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

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

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Avenue Sitesi
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0(212) 352 35 77 Fax: 0(212) 352 36 24
Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Sokağı F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir/İSTANBUL
Kozyatağı V.D. 3001862812
Ticaret Sicil No: 397338-5



Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

**6) My Home Maslak**

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

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

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

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

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

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

*"Sarıyer Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 15.09.2025 tarih ve E-24635399-310.01-2025-2971/11652 sayılı yazısından, Maslak 1453 kapsamındaki 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli imar planlarının mahkemelerce iptal edildiği, bu iptalin gerekçelerindeki hususların yerine getirilmesine yönelik revize edilen imar planlarının 18.09.2025 tarihinde onaylandığı tespit edilmiştir. Dava Raporu'ndan Şirket'in bu davalara taraf olmadığı tespit edilmiştir.*

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

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

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebululâ Mardin Cad. Park Maya Sites
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: (0212) 352 35 37 Fax: (0212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Bağımsız Denetim A.Ş. (0212) 288 8359
Mersis No: 0-9270-0783-5000017

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

T.C. Sermaye Piyasası Kurulu

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil



Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

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

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

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

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Mara Sites
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İnönü Bulvarı F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir İSTANBUL
Kurum İçi Sunuşu Kullanım / Kişisel Veri Bağlı



Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

**7) My Town Ispartakule**

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

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

Lal Değerleme tarafından hazırlanan 31.12.2025 tarihli ve –2025 SPM-AAGYO 364 sayılı değerleme raporunda anılan bağımsız bölümlerin toplam değeri 289.995.092 TL olarak tespit edilmiştir.

**8) My Office 212**

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

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

Lal Değerleme tarafından hazırlanan 31.12.2025 tarihli ve 2025 SPM-AAGYO 365 sayılı değerleme raporunda anılan bağımsız bölümün değeri 57.067.443 TL olarak tespit edilmiştir.

Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

**9) My City Bahçelievler**

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

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

Lal Değerleme tarafından hazırlanan 31.12.2025 tarihli ve –2025 SPM-AAGYO 366 sayılı değerleme raporunda anılan bağımsız bölümlerin toplam değeri 573.615.218 TL olarak tespit edilmiştir.

**10) Çekmeköy Park**

İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Çekmeköy Mahallesi, 4014 parselde, farklı bloklarda ve farklı katlarda konumlu, 113'ü mesken, 15'i ofis–işyeri nitelikli olmak üzere toplam 128 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bağımsız bölümler Çekmeköy Park projesi'nde yer almaktadır.

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

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

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sites
AGAOGLU AVRASYA GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İnönü Bulvarı F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir İSTANBUL
Kozyatağı V.D. 7080862812
Kurum İçi Sınırsız Kullanım /



Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

**11) My Country**

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

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

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

**12) Ataşehir Arsa**

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

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

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sites
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş/İSTANBUL
Kurum İç Sirkülasyonunda Kullanılan Kişisel Veri Değil
İstanbul Ticaret Sicil No: 355128
Boğaziçi Kurumsal Vergi Dairesi
Mersis No: 0-0220-0833-0000-0001

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Bulvarı Blok No:4B
İç Kapı No.2 Ataşehir/İSTANBUL
Kozyatağı V.D : 0030862812
Ticaret Sicil No:447388-5

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Bulvarı Blok No:3 Beşiktaş/İstanbul
T.C. Ticaret Sicili No: 353026
Mersis No: 0-0220-0833-0000-0001
SAYFA SONU



Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

**13) Acıbadem Villaları**

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

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

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

Diğer taraftan, Üsküdar Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğünün 10.09.2025 tarih ve E-64997451-115.01.-378474 sayılı yazısında özetle; Acıbadem Villaları'na ait imar planı kapsamında düzenlenen emsal transferine ilişkin 15.04.2023 tarihli plan notu değişikliğinin, açılan davalar sonucunda iptal edildiği ve bu yöndeki davaların devam ettiği belirtilmiştir.

Gayrimenkule ilişkin değerleme raporunda söz konusu gayrimenkulün imar durumuna ilişkin olarak; *"Üsküdar Belediye Başkanlığı Plan ve Projeler Müdürlüğü'nden temin edilen 10.09.2025 tarihli imar durum belgesine göre; Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu 75 Ada 7 Parsel 15/04/2023 onay tarihli 1/1000 ölçekli Altunizade Bölgesi Uygulama İmar Planında kalmakta olup konu imar durumu ve plan notları rapor ekinde sunulmaktadır. Alınan bilgiye göre 15/04/2023 tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notunun değişikliğinin içerdiği muhtelif parsellerin ilgilileri tarafından söz konusu plan notuna ilişkin dava açıldığı ve İstanbul 8.İdare mahkemesinin 14/11/2024 tarih ve 2024/49 E.-2025/369 K.Kararı ile plan notu iptal edilmiştir. Mahkeme sürecinin devam ettiği bilgisi alınmıştır. Ancak taşınmazların resmi belgelerinin bulunması sebebiyle bu durumdan etkilenmediği bilgisi alınmıştır."* ifadeleri yer almaktadır.

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

*"Üsküdar Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğünün 10.09.2025 tarih ve E-64997451-115.01.-378474 sayılı yazısında; Acıbadem Villaları'na ait imar planı kapsamında düzenlenen "emsal transferi"ne ilişkin 15.04.2023 tarihli plan notu değişikliğinin, açılan davalar sonucunda iptal edildiği ve bu yöndeki davaların devam ettiği bildirilmiştir. İncelenen Belgeler'den, bu davaların Acıbadem Villaları'nın imar planının bütünü veya planın ölçeği hakkında olmadığı; yalnızca emsal transferine ilişkin plan notuna yönelik olduğu tespit edilmiştir. Dava Raporu'ndan Şirket'in bu davalara taraf olmadığı tespit edilmiştir. İlgili plan notunun kapsam gereği, plan notunun iptal edilmesinin Acıbadem Villaları'nın mevcut ruhsat ve izinlerine etkisinin olmadığı değerlendirilmiştir.*

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sites
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Kurum İçi Sirküler 12 Kullanım / Kişisel Veri Değil

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Bulvarı Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir/İSTANBUL
Kozyatağı V.D. : 469 062812
Ticaret Sicil No: 497738-5

İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Bulvarı Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir/İSTANBUL
Vergi Dairesi: Büyükdere V.D. 8 [illegible]
Ticaret Sicil No: [illegible]
Mersis No: 0780 [illegible] 0001
Ofis My Newyork

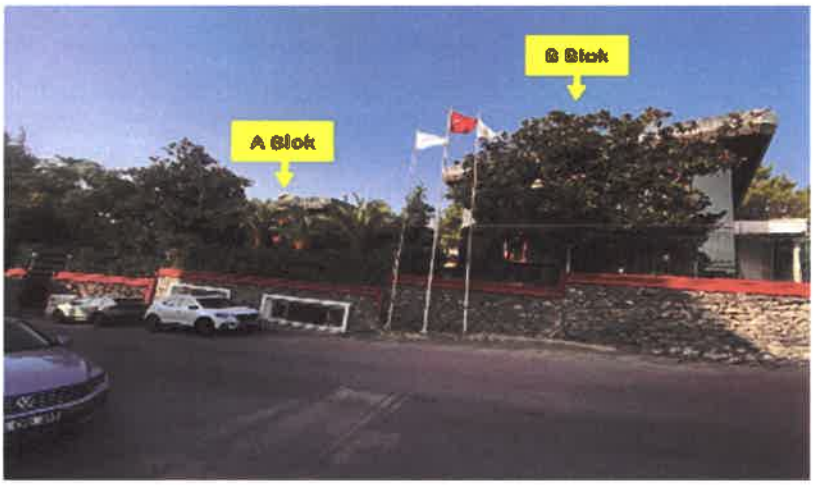
T.C. İSTANBUL BORSASI 1923 27 Mart



Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

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




**14) Boğaziçi Villaları**

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

Anılan gayrimenkul satış amacıyla elde tutulmaktadır.

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

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sites
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel:0(212) 352 35 77 Fax: 0(212) 352 36 20
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 972 008 6359
Mersis No: 0972008635900001

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Bulvarı B Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL
Kozyatağı V.D : 009 [illegible] 12
Ticaret Sicil No: 49[illegible]
Mersis Numarası : 0009185281200001

Kurum İçi Sınıflandırma Kodunun / Hiçbir Veri Değil



Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

**15) My World Europe**

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

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

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

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

İhraççı tarafından yapılmakta olan yatırımların niteliği, 31.12.2025 tarihi itibarıyla tamamlanma derecesi, coğrafi dağılımı ve finansman şekli hakkında bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Yatırımlarla ilgili olarak 6.2.1 maddesinde ayrıntılı bilgi verilmiştir.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebubula Mardin Cad. Park Maya Sites
F-2A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0(212) 355 35 77 Faks: 0(212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com
İstanbul Ticaret Sicil No: 395228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 342 009 8359
Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil

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

İpek Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

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

Yoktur.

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

Bir sermaye piyasası kurumu olan GYO'lar kurumlar vergisi mükellefidir ve kazançları kurumlar vergisinin konusuna girmektedir. KVK'nın 5/1 d-4 maddesi hükmü uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları (esas faaliyet konusu itibarıyla gayrimenkul, gayrimenkul

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sites
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş/İSTANBUL
Kurumsal İç Sirkülasyon Kullanımı / Kişisel Veri Değil
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 375128
Boğaziçi Kurumlar Vergisi No: 8180
Mersis No: 0-9220-0883-5900-0001

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Bulvarı Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir/İSTANBUL
Kozyatağı V.D.: 0091862812
Ticaret Sicil No: 297328-5

T.C. İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü

İpek Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barınak Mah. Ebulula Mardin Cad. No:24 Park Maya Sites
İç Kapı No:2 Ataşehir/İSTANBUL
Boğaziçi Kurumlar Vergisi No: 8180 247 7800 111
Mersis No: 0-9220-0883-5900-0001
My Newwork



Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

projeleri ve gayrimenkule dayalı haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla kurulanlar dışında kalanların kazançları hariç) kurumlar vergisinden müstesnadır.

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

02.08.2024 tarihli ve 32620 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile KVK'nın 5. maddesinde değişiklik yapılmıştır. İlgili düzenleme uyarınca GYOlar tarafından vergi istisnasından faydalanılabilmesi için GYOlar'ın sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması gerekmektedir. Taşınmaz alım satım kazançları bakımından kira gelirleri, taşınmaza dayalı hakların devir ve temlikinden elde edilen kazançlar, taşınmaz inşaat projelerinden elde edilen gelirler, taşınmaz işletme gelirleri gibi doğrudan taşınmazlardan elde edilen gelir ve kazançların anlaşılması gerekmektedir. Kar dağıtımına konu kazanç bahse konu taşınmazlardan elde edilen kazançlara yönelik olup bu gelirler dışındaki kazançların dağıtım zorunluluğu bulunmamaktadır. Kar dağıtım şartının sağlanmaması durumunda taşınmaz gelirleri dahil diğer tüm gelirler için istisnadan yararlanılamayacaktır. Bu sebeple, bu süre içerisinde belirtilen orana kadar kârın ortaklara dağıtılmaması durumunda, istisnadan faydalanılması nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılacaktır.

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

## 7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

### 7.1. Ana faaliyet alanları

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

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

İzahname'ye konu finansal tablo dönemleri itibarıyla Şirket ağırlıklı olarak gayrimenkul satışı konusunda faaliyet göstermiş olup, 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren faaliyet dönemlerine ait hasılatının ve maliyetinin detayı aşağıdaki şekildedir:

| | 1 Ocak - 31 Aralık 2025 | 1 Ocak - 31 Aralık 2024 | 1 Ocak - 31 Aralık 2023 |
|---|---|---|---|
| **Yurtiçi satışlar** | 1.375.613.523 | 686.466.938 | 6.098.201 |

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebululâ Mardin Cad. Park Maya Sites
F-2/A Blok No:1 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Kurum İçi Hırsız Kullanım / Kişisel Kullanım Değil
Boğaziçi Kurumlar Vergi Dairesi
Mersis No 0-9220-0883-5700

AGAOĞLU ARAASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İnlamur Bulvarı F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir İSTANBUL
Kozyatağı V.D : 0[illegible]62812
Ticaret Sicil No: [illegible]7338-5

T.C. Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurulu Onaylı Elektronik Sertifika Hizmet Sağlayıcısı E-Tugra A.Ş. 2026



Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

| Şirket'in Gayrimenkul Portföyü | Değerleme Raporu Değeri (TL) | Finansal Tablo Sınıflaması | Değerleme Raporu Tarihi ve No.'su | Değerleme Tarihi |
|---|---|---|---|---|
| My World Andromeda Residence | 3.607.975.965 | YAG | 31.12.2025 tarihli ve 2025 SPM-AAGYO 357 nolu | 31.12.2025 |
| My Office Ataşehir | 1.367.546.795 | YAG | 31.12.2025 tarihli ve 2025 SPM-AAGYO 358 nolu | 31.12.2025 |
| Eltes Gold | 589.830.930 | YAG | 31.12.2025 tarihli ve 2025 SPM-AAGYO 360 nolu | 31.12.2025 |
| My Newwork | 6.470.136.604 | YAG/Stok* | 31.12.2025 tarihli ve 2025 SPM-AAGYO 361 ve 2025 SPM-AAGYO 372 nolu | 31.12.2025 |
| Maslak 1453 | 1.700.447.252 | YAG/Stok** | 31.12.2025 tarihli ve 2025 SPM-AAGYO 362 nolu | 31.12.2025 |
| My Home Maslak | 1.082.088.526 | YAG | 31.12.2025 tarihli ve 2025 SPM-AAGYO 363 nolu | 31.12.2025 |
| My Town Ispartakule | 289.995.092 | YAG | 31.12.2025 tarihli ve 2025 SPM-AAGYO 364 nolu | 31.12.2025 |
| My Office 212 | 57.067.443 | YAG | 31.12.2025 tarihli ve 2025 SPM-AAGYO 365 nolu | 31.12.2025 |
| My City Bahçelievler | 573.615.218 | YAG | 31.12.2025 tarihli ve 2025 SPM-AAGYO 366 nolu | 31.12.2025 |
| Çekmeköy Park | 2.643.403.804 | YAG/Stok*** | 22.12.2025 ve 31.12.2025 tarihli , 2025 SPM-AAGYO 356 nolu ve 2025 SPM-AAGYO 367 nolu | 22.12.2025 ve 31.12.2025 |

VAKIF YATIRIM MENKUL DEGERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sites
F-2/A Blok No: 8 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Telefon: 0212 351 36 00 Faks: 0212 351 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
Mersis No: 0-8... Ticaret Sicil No: 352...
AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Bulvarı F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL
Kozyatağı V.D. 0091862812
Mersis No: 0-8628120000
Kurum İçi Sınırsız Kullanım - Kişisel Veri Değil
Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

| Şirket'in Gayrimenkul Portföyü | Değerleme Raporu Değeri (TL) | Finansal Tablo Sınıflaması | Değerleme Raporu Tarihi ve No.'su | Değerleme Tarihi |
|---|---|---|---|---|
| My Country | 537.465.646 | YAG | 31.12.2025 tarihli ve 2025 SPM-AAGYO 368 nolu | 31.12.2025 |
| Acıbadem Villaları | 208.288.243 | YAG | 31.12.2025 tarihli ve 2025 SPM-AAGYO 369 nolu | 31.12.2025 |
| Boğaziçi Villaları | 290.764.000 | Stok | 31.12.2025 tarihli ve 2025 SPM-AAGYO 370 nolu | 31.12.2025 |
| My World Europe | 166.284.429 | YAG | 31.12.2025 tarihli ve 2025 SPM-AAGYO 371 nolu | 31.12.2025 |
| Ataşehir Arsa | 24.306.968 | YAG | 31.12.2025 tarihli ve 2025 SPM-AAGYO 359 nolu | 31.12.2025 |

*(*) 31.12.2025 tarihli finansal tablolarda 31 adet bağımsız bölüm yatırım amaçlı gayrimenkul olarak, 51 adet bağımsız bölüm stok olarak sınıflanmaktadır. İzahname tarihi itibarıyla stoklarda takip edilen 11 adet bağımsız bölüm satılmış olup, stoklarda 40 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.*

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

*(***) 31.12.2025 tarihli finansal tablolarda 15 adet bağımsız bölüm yatırım amaçlı gayrimenkul olarak, 113 adet bağımsız bölüm stok olarak sınıflanmaktadır. İzahname tarihi itibarıyla stoklarda takip edilen 1 adet bağımsız bölüm satılmış olup, stoklarda 112 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.*

**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.

**7.2. Başlıca sektörler/pazarlar**

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

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

**<u>Gayrimenkul Sektörü</u>**

Gayrimenkul sektörü ticari gayrimenkul, AVM ve perakende sektörü, turizm ve otel sektörü, konut sektörünü de içinde barındıran, ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biri olup birçok alt sektör üzerinde doğrudan ve dolaylı etkileri bulunmaktadır. Gayrisafi yurt içi hasıla içindeki payı 2021, 2022 ve 2023 yıllarında sırası ile %5,1, %4,9 ve %5,5 olan inşaat sektörünün, 2024 yılı sonundaki payı ise %5,9 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2025 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak, inşaat sektörü toplam katma değeri %10,9 artmıştır.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebululâ Mardin Cad. Park Maslak Sitesi
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: (212) 326 34 77 Faks: (212) 326 34 20
Kurum İçi Sınırsız Kullanım / İç İşlemsel Veri Dosyası
İstanbul Ticaret Sicil No: 457238
Merkezi Kayıt Kurulu V.D. 200 000 0555
Mersis No: 0-7140-0000-0000-0018

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Sok. No:1 F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir/İSTANBUL
Kozyatağı V.D. 0091362812
Ticaret Sicil No: 497338-5
Mersis No: 0091362812000001

Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Sok. No:1 Beşiktaş/İstanbul
Kadıköy V.D. 1090 006 0555
Mersis No: 0-7140-0000-0000-0018



Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

## Ticari Gayrimenkul İstatistikleri

TCMB Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi; 2025 yılı dördüncü çeyreğinde Türkiye genelinde, bir önceki çeyreğe göre %8,1 oranında artan TGFE, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak %30,9 oranında artmış, reel olarak ise %0,5 oranında azalmıştır.

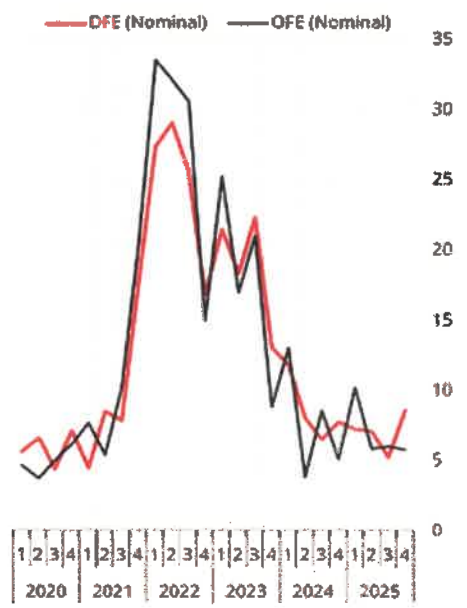
**Tablo 1 : Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksleri (2023=100)**

| | Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE) | Dükkan Fiyat Endeksi (DFE) | Ofis Fiyat Endeksi (OFE) |
|---|---|---|---|
| TÜRKİYE | 222,7 (%30,9) | 225,2 (%31,0) | 209,4 (%30,5) |
| İSTANBUL | 192,8 (%25,0) | 195,8 (%24,8) | 183,8 (%25,4) |
| ANKARA | 242,7 (%36,5) | 248,7 (%36,9) | 225,4 (%35,1) |
| İZMİR | 223,4 (%31,3) | 222,7 (%30,8) | 226,8 (%34,4) |

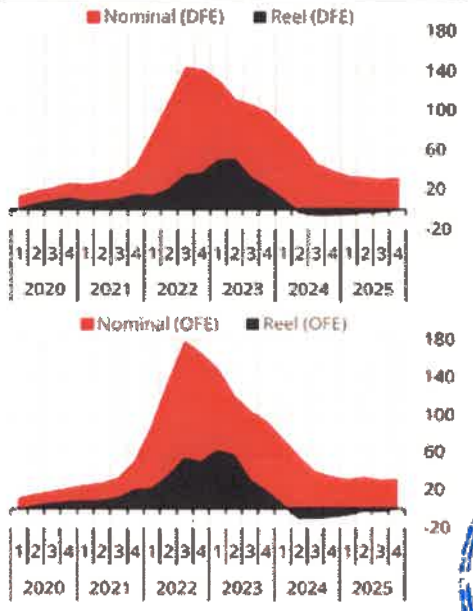
* Parantez içindeki değerler yıllık yüzde değişimleri göstermektedir.

Türkiye genelinde, 2025 yılı dördüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre yüzde 8,5 oranında artan Dükkan Fiyat Endeksi, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 31,0 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 0,5 oranında azalmıştır. Aynı çeyrekte, bir önceki çeyreğe göre yüzde 5,7 oranında artan Ofis Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 30,5 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 0,8 oranında azalmıştır.

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




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




*(Kaynak: TCMB)*

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel:0(212) 352 35 77 Faks: 0(212) 352 36 20
Boğaziçi Kurumlar V.D. 932 008 8359
Kurum İç Sınırsız Kullanım / Kurumsal Kişileri Değil

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL
Mersis Numarası : 0009186281200001

İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulv. No:3 Ataşehir
İç Kapı No:
Boğaziçi Kurumlar
Mersis No:0478
İSTANBUL MENKUL KIYMETLER BORSASI 1873
27 Mart 2026

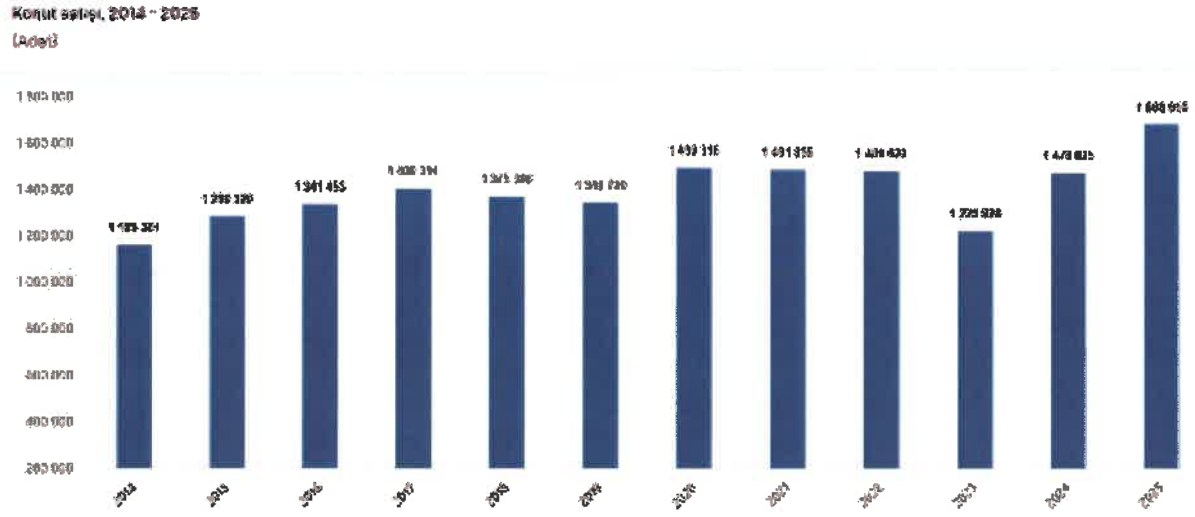


Doğrulama Kodu: 31c608f0-fdc0-4f8f-8885-651801030de0
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

## Konut Satış İstatistikleri

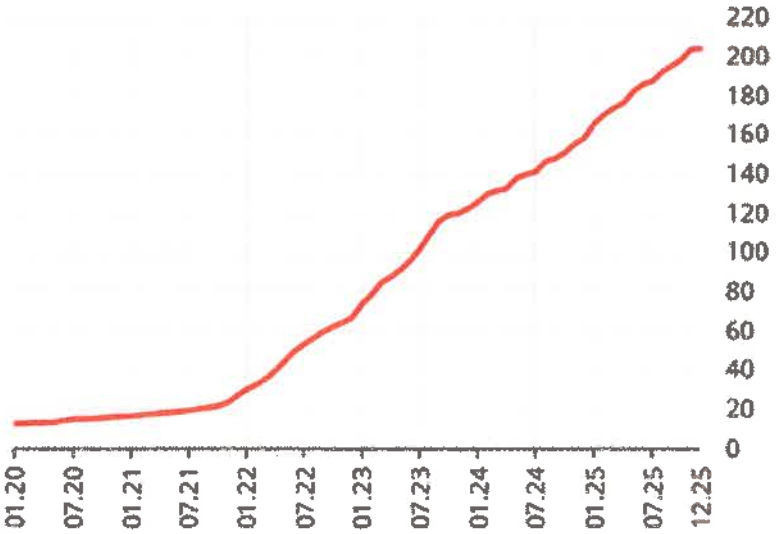
TÜİK verilerine göre, Türkiye'de 2021 yılında 1.492 bin adet, 2022 yılında 1.486 bin adet, 2023 yılında 1.226 bin adet, 2024 yılında 1.478 bin adet ve 2025 yılında 1.688 bin adet konut satışı gerçekleşmiştir. 2025 yılında Türkiye'de konut satışları bir önceki yıla göre %14,3 artmıştır.




*(Kaynak: TÜİK)*

## Konut Fiyatları

Son dönemde ekonomik ve jeopolitik gelişmelere paralel gözlenen kur artışı, enflasyonist ortam ve emtia fiyatlarındaki yükseliş konut fiyatlarına da yansımıştır. 2018 yılı başından itibaren incelendiğinde, konut fiyatlarında 2022 Eylül ayında %189 ile yıldan yıla en yüksek artış oranı gözlemlenmiştir. Aralık 2025 itibarıyla ise konut fiyat endeksi önceki yılın aynı ayına oranla %29 artmıştır.




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

*(Kaynak: TCMB)*

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebubekir Mardin Cad. Park Plaza Sites
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel:0212 322 55 77 Fax: 0212 352 35 20
İstanbul Ticaret Sicil No: 357 225
Boğaziçi Kurumlar V.D. 821 002 3959
Mersis 0821002395900001
Kurum İçi Sınırlı Kullanım / Sınıflandırılmamış Veri Değil

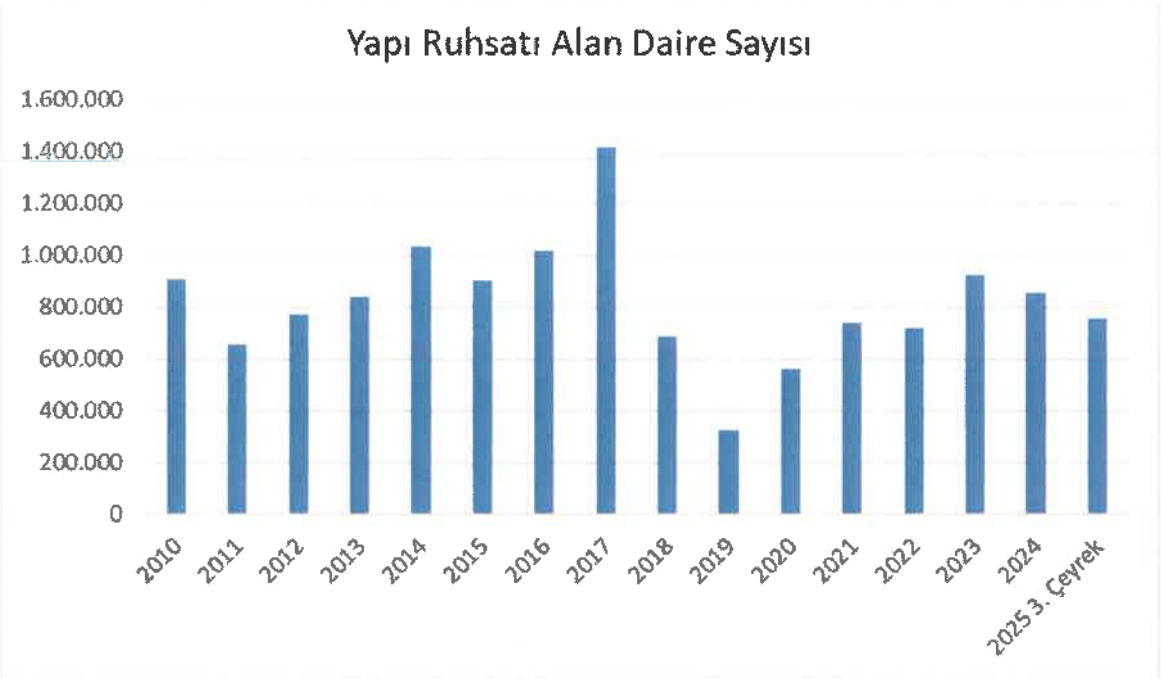
AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Bulvarı F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir İSTANBUL
Kozyatağı V.D : 0011512812
Ticaret Sicil No: 487318-5
Mersis 0011512812000001



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

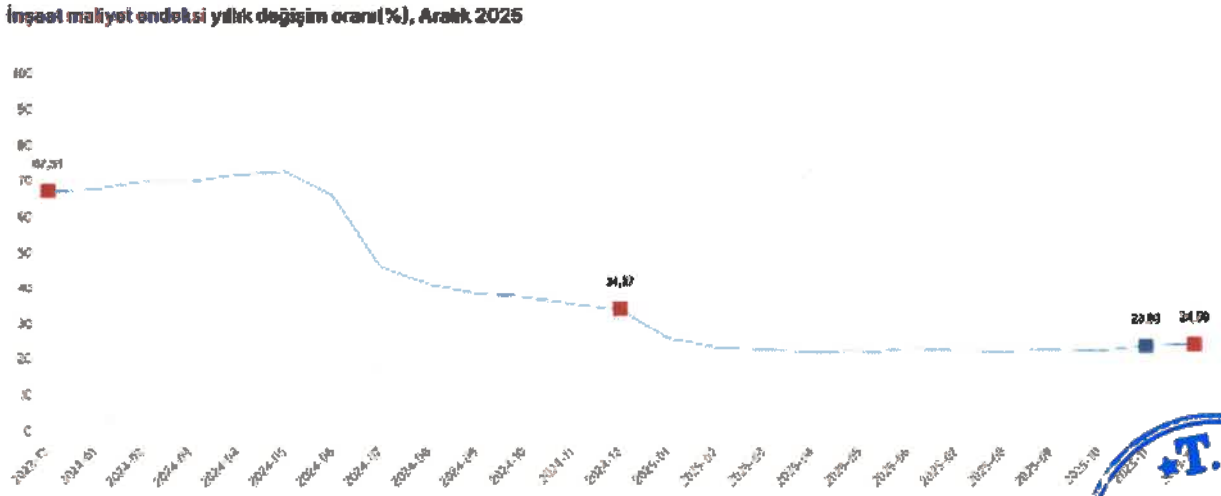
## Yapı Ruhsatı Adetleri ve İnşaat Maliyetleri

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




*(Kaynak: TÜİK)*

İnşaat maliyetleri endeksi on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı ise; 2021 yılında ortalama %41 artarken emtia fiyatları ve döviz kurlarındaki değişimlerin etkisi ile artış hızı ivmelenerek 2022 yılında ortalama %103 artış göstermiştir. 2023 yılı ortalama artış oranı %63, 2024 yılı ortalama artış oranı ise %52 olmuştur. Aralık 2025 itibarıyla yıldan yılda artış %24,50 seviyesindedir.




*(Kaynak: TÜİK)*

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

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebululla Mardin Cad. Park Maya Sites F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil
AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Bulvarı Çınar Sok No:4B İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL
Kozyatağı V.D : 009 [illegible] 2112
Ticaret Sicil No: 4[illegible]
İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

sektörün faaliyetleri açısından belirsizlik oluşturabileceği değerlendirilmektedir. Bununla birlikte; Şirket, ülkemizde kentsel dönüşüm çalışmalarının ve büyük altyapılı projelerin önceliklendirilmesinin, sektörde toparlanma yaratacağını öngörmektedir.

**Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları**

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

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

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

- 02.08.2024 tarihli 32620 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile KVK'nın 5. maddesinde değişiklik yapılmıştır. İlgili düzenleme uyarınca GYO'lar tarafından vergi istisnasından faydalanabilmesi için Gayrimenkul yatırım ortaklıkları sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançlarının %50'sinin elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtması durumunda %10 oranında uygulanacak yurt içi asgari kurumlar vergisinden faydalanacaktır. Taşınmaz alım satım kazançları bakımından kira gelirleri, taşınmaza dayalı hakların devir ve temlikinden elde edilen kazançlar, taşınmaz inşaat projelerinden elde edilen gelirler, taşınmaz işletme gelirleri gibi doğrudan taşınmazlardan elde edilen gelir ve kazançların anlaşılması gerekmektedir. Kar dağıtımına konu kazanç bahse konu taşınmazlardan elde edilen kazançlara yönelik olup bu gelirler dışındaki kazançların dağıtım zorunluluğu bulunmamaktadır. Kar dağıtım şartının sağlanmaması durumunda taşınmaz gelirleri dahil diğer tüm gelirler için istisnadan yararlanılamayacaktır. Bu sebeple, bu süre içerisinde belirtilen orana kadar kârın ortaklara dağıtılmaması durumunda, istisnadan faydalanılması nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılacaktır.
- KVK 15/3. maddesi uyarınca "GYO'ların elde ettiği kazançlardan, dağıtılsın veya dağıtılmasın kurum bünyesinde %15 (yüzde on beş) oranında vergi kesintisi yapılır" hükmü yer almaktadır. Kanunun geçici 1. maddesinde ise; "Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar GVK ile 5422 Sayılı Kanun kapsamındaki vergi oranları bu kanunda belirtilen yasal sınırlan aşmamak üzere, geçerliliğini korur" hükmü yer almaktadır. GVK'da vergi tevkifatı konusu 94. maddede düzenlenmiştir. Maddenin 6. fıkrasının (a) bendine göre; dağıtılsın ya da dağıtılmasın GYO'ların elde ettikleri kazançlar %0 (yüzde sıfır) oranında vergi tevkifatına tabidir. GYO kazançlarına uygulanacak stopaj oranı %0'dır.
- GYO'ların münhasıran gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, damga vergisinden istisna edilmiştir.

Payları Borsa'da işlem gören GYO sayısı 2015 yılında 31 iken; işbu İzahname tarihi itibarıyla 53'e yükselmiştir. 2025 üçüncü çeyrek sonu itibarıyla GYO'ların toplam piyasa değeri yaklaşık 745 milyar TL'dir.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Büyükdere Mardin Cad. Park Maya Sites
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel:0(212) 352 36 [illegible] Fax:0(212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 35[illegible]28
Bağımsız Denetim A.Ş. VD: 822 008 [illegible]
Mersis No: [illegible]
Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İnönü Bulvarı F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir İSTANBUL
Kozyatağı V.D. [illegible]1862812
Ticaret Sicil No: [illegible]97338-5
Mersis Numarası: 0[illegible]186281200001

T.C. Sermaye Piyasası Kurulu
Yatırım Menkul Değerler A.S.
Barbaros Mah. Büyükdere Cad. Park Maya Sites F-2/A Blok No:18 Beşiktaş İSTANBUL
Tel: 0(212) 352 36 [illegible] Fax: 0(212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 35[illegible]28
Bağımsız Denetim A.Ş. VD: 822 008 [illegible]
Mersis No: [illegible]
Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

*(Kaynak: SPK Aylık İstatistik Bültenleri)*

## BIST GYO Endeks Performansı (TL)

2023 yılının ilk çeyreğinde yaşanmış olan deprem ve seçim belirsizliğinin ardından GYO endeksi, 2023 yılının ikinci çeyreğinde BİST 100'e paralel bir şekilde tekrar yükseliş trendine girmiştir. 2023 yılının ikinci çeyreğinde yükselişe geçen GYO endeksi seçim sonrasında politik belirsizlik ortamının dağılmasıyla birlikte yükselişine devam etmiş ve Temmuz-Eylül 2023 döneminde %54'lük bir yükselişle 2.817 puana yükselmiştir. Aynı dönemde BIST 100 endeksi %45'lik artışla GYO endeksinin gerisinde kalmış ve 3. Çeyreği 8.335 puandan kapatmıştır. 2023 yılını ise GYO endeksi 2.449 puandan kapatırken, BİST 100 endeksi kapanışı ise 7.470 puan olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılında GYO endeksi 3.587 puandan kapatırken, BİST 100 endeksi kapanışı 9.830 puan olarak gerçekleşmiştir. 2025 üçüncü çeyreğinde ise GYO endeksi 5.855 puandan kapatırken, BİST 100 endeksi kapanışı ise 11.005 puan olarak gerçekleşmiştir. 2025 yıl sonunda ise GYO endeksi 5.761 puan kapatırken, BİST 100 endkesi kapanışı 11.296 puan olarak gerçekleşmiştir.

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

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Bulvarı F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL
Kozyatağı V.D. 8091862812
Ticaret Sicil No: 497338-5
Mersis Numarası: 0809186281200001

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sites
F-2/A Blok No:16 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: (212) 352 36 00 Faks: (212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0922008835000047

İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Sok. No:3 Ağaoğlu My Newyork
İç Kapı No:188 Ataşehir/İstanbul
Boğaziçi Kurumlar V.D.4780036787 00004
Mersis No:0478003678700004

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 27 Mart 2026



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

| No | Ortaklığın Unvanı | Çıkarılmış Sermaye | Gayrimenkul Yatırımları (%) | İştirakler (%) | Para ve Sermaye Piyasası Araçları (%) | Diğer (%) | Konsolide Olmayan Aktif Toplamı (TL) | Piyasa Değeri (TL) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | ADRA GAYRİMENKUL Y.O. | 293.700.000 | 55,89 | 25,48 | 11,96 | 6,67 | 7.333.054.789 | 14.538.150.000 |
| 2 | AHES GAYRİMENKUL Y.O. | 195.000.000 | 59,95 | 21,79 | 13,27 | 4,99 | 8.451.249.253 | 8.170.500.000 |
| 3 | AKFEN GAYRİMENKUL Y.O. | 3.900.000.000 | 75,81 | 19,03 | 3,38 | 1,78 | 32.392.594.191 | 10.374.000.000 |
| 4 | AKİŞ GAYRİMENKUL Y.O. | 2.415.000.000 | 93,87 | 0,79 | 3,74 | 1,60 | 48.718.251.013 | 18.909.450.000 |
| 5 | AKMERKEZ GAYRİMENKUL Y.O. | 37.264.000 | 93,41 | 0,00 | 5,18 | 1,41 | 10.753.591.578 | 8.868.832.000 |
| 6 | ALARKO GAYRİMENKUL Y.O. | 289.800.000 | 91,99 | 3,23 | 0,75 | 4,03 | 24.341.271.226 | 5.993.064.000 |
| 7 | ASCE GAYRİMENKUL Y.O. | 659.000.000 | 92,15 | 0,00 | 4,82 | 3,03 | 22.931.169.462 | 8.547.230.000 |
| 8 | ATA GAYRİMENKUL Y.O. | 47.500.000 | 93,73 | 0,00 | 5,35 | 0,92 | 808.117.718 | 686.850.000 |
| 9 | ATAKULE GAYRİMENKUL Y.O. | 263.340.000 | 96,01 | 0,26 | 2,44 | 1,29 | 6.308.778.621 | 2.014.551.000 |
| 10 | AVRASYA GAYRİMENKUL Y.O. | 111.600.000 | 75,78 | 15,93 | 8,01 | 0,28 | 1.977.398.154 | 1.446.336.000 |
| 11 | AVRUPAKENT GAYRİMENKUL Y.O. | 400.000.000 | 95,25 | 0,00 | 1,09 | 3,66 | 49.706.251.463 | 24.260.000.000 |
| 12 | BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL Y. O. | 700.000.000 | 51,70 | 0,00 | 5,85 | 42,45 | 27.132.004.776 | 26.824.000.000 |
| 13 | BATI EGE GAYRİMENKUL Y.O. | 815.000.000 | 90,17 | 0,00 | 0,51 | 9,32 | 5.118.448.374 | 4.751.450.000 |
| 14 | DENİZ GAYRİMENKUL Y.O. | 400.000.000 | 69,45 | 0,00 | 29,71 | 0,84 | 6.490.590.646 | 2.904.000.000 |
| 15 | DOĞUŞ GAYRİMENKUL Y.O. | 332.007.786 | 99,10 | 0,00 | 0,15 | 0,75 | 18.757.849.888 | 10.810.173.512 |
| 16 | EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL Y.O. | 200.000.000 | 81,48 | 0,00 | 3,55 | 14,97 | 8.142.976.817 | 5.324.000.000 |
| 17 | EMLAK KONUT GAYRİMENKUL Y.O. | 3.800.000.000 | 75,75 | 1,87 | 1,97 | 20,41 | 276.004.246.000 | 75.506.000.000 |
| 18 | EYG GAYRİMENKUL Y.O. | 700.000.000 | 88,93 | 4,85 | 0,08 | 6,14 | 3.282.919.082 | 3.080.000.000 |
| 19 | FUZUL GAYRİMENKUL Y.O. | 1.250.000.000 | 80,66 | 1,33 | 0,07 | 17,94 | 12.881.797.050 | 18.287.500.000 |
| 20 | HALK GAYRİMENKUL Y.O. | 3.840.000.000 | 92,48 | 0,64 | 0,46 | 6,42 | 64.124.921.481 | 14.054.400.000 |
| 21 | İDEALİST GAYRİMENKUL Y.O. | 150.000.000 | 58,92 | 0,00 | 0,03 | 41,05 | 644.806.301 | 550.500.000 |
| 22 | İŞ GAYRİMENKUL Y.O. | 958.750.000 | 96,49 | 0,09 | 1,71 | 1,71 | 55.919.613.420 | 18.187.487.500 |
| 23 | KIZILBÜK GAYRİMENKUL Y.O. | 1.200.000.000 | 83,93 | 1,92 | 0,01 | 14,14 | 31.469.473.791 | 18.552.000.000 |
| 24 | KİLER GAYRİMENKUL Y.O. | 1.395.000.000 | 84,65 | 6,29 | 0,77 | 8,29 | 31.778.874.000 | 8.579.250.000 |
| 25 | KORAY GAYRİMENKUL Y.O. | 1.000.000.000 | 92,88 | 0,05 | 0,01 | 7,06 | 8.526.415.570 | 3.860.000.000 |
| 26 | KÖRFEZ GAYRİMENKUL Y.O. | 990.000.000 | 63,61 | 0,00 | 33,44 | 2,95 | 2.536.498.487 | 3.217.500.000 |
| 27 | KUZU GAYRİMENKUL Y.O. | 200.000.000 | 99,55 | 0,00 | 0,01 | 0,43 | 16.461.524.385 | 4.616.000.000 |
| 28 | MARTI GAYRİMENKUL Y.O. | 1.090.980.000 | 97,86 | 0,00 | 0,00 | 2,14 | 15.154.579.569 | 3.632.963.400 |
| 29 | MHR GAYRİMENKUL Y.O. | 1.240.500.000 | 76,43 | 0,00 | 18,40 | 5,17 | 8.959.323.636 | 5.197.695.000 |
| 30 | MİSTRAL GAYRİMENKUL Y.O. | 469.768.118 | 95,91 | 0,00 | 1,73 | 2,36 | 6.287.456.702 | 2.781.027.260 |
| 31 | NUROL GAYRİMENKUL Y.O. | 335.348.000 | 82,22 | 0,00 | 3,14 | 14,64 | 6.832.979.666 | 3.467.498.320 |
| 32 | ÖZAK GAYRİMENKUL Y.O. | 1.456.000.000 | 83,54 | 0,85 | 8,97 | 6,64 | 73.007.926.422 | 19.131.840.000 |
| 33 | ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL Y.O. | 650.000.000 | 89,34 | 8,25 | 1,65 | 0,75 | 6.078.920.626 | 1.963.000.000 |
| 34 | PANORA GAYRİMENKUL Y.O. | 87.000.000 | 97,95 | 0,01 | 1,50 | 0,54 | 14.986.691.947 | 7.569.000.000 |
| 35 | PASİFİK GAYRİMENKUL Y.O. | 5.323.560.210 | 70,17 | 0,00 | 0,11 | 29,71 | 65.906.483.613 | 17.301.570.683 |
| 36 | PEKER GAYRİMENKUL Y.O. | 5.000.000.000 | 40,13 | 9,81 | 8,27 | 41,79 | 9.981.949.713 | 44.750.000.000 |
| 37 | REYSAŞ GAYRİMENKUL Y.O. | 2.000.000.000 | 90,58 | 0,40 | 4,02 | 5,00 | 79.163.780.961 | 39.900.000.000 |
| 38 | SERVET GAYRİMENKUL Y.O. | 3.250.000.000 | 81,79 | 13,19 | 0,01 | 5,01 | 22.985.044.870 | 10.497.500.000 |
| 39 | SİNPAŞ GAYRİMENKUL Y.O. | 4.000.000.000 | 78,89 | 16,18 | 0,01 | 4,92 | 58.816.068.461 | 18.320.000.000 |
| 40 | SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL Y.O. | 167.500.000 | 77,83 | 0,00 | 1,26 | 20,91 | 12.621.055.394 | 7.581.050.000 |
| 41 | ŞEKER GAYRİMENKUL Y.O. | 813.555.283 | 95,07 | 2,04 | 2,35 | 0,54 | 8.050.345.867 | 3.669.134.326 |
| 42 | TORUNLAR GAYRİMENKUL Y.O. | 1.000.000.000 | 78,10 | 2,40 | 18,27 | 1,23 | 149.080.764.000 | 74.750.000.000 |
| 43 | TREND GAYRİMENKUL Y.O. | 69.000.000 | 70,02 | 0,00 | 26,43 | 3,55 | 377.554.189 | 1.393.800.000 |
| 44 | TSKB GAYRİMENKUL Y.O. | 650.000.000 | 95,83 | 0,67 | 0,63 | 2,87 | 6.592.933.324 | 5.076.500.000 |
| 45 | VAKIF GAYRİMENKUL Y.O. | 3.450.000.000 | 87,57 | 0,00 | 9,62 | 2,81 | 28.857.212.434 | 8.418.000.000 |
| 46 | VERA KONSEPT GAYRİMENKUL Y.O. | 820.000.000 | 66,00 | 0,00 | 0,75 | 33,25 | 8.056.831.365 | 2.673.200.000 |
| 47 | YENİ GİMAT GAYRİMENKUL Y.O. | 241.920.000 | 80,99 | 0,41 | 15,23 | 3,37 | 23.679.283.373 | 33.046.272.000 |
| 48 | YEŞİL GAYRİMENKUL Y.O. | 1.316.084.515 | 63,44 | 34,09 | 0,00 | 2,47 | 23.272.064.145 | 2.711.134.100 |
| 49 | ZİRAAT GAYRİMENKUL Y.O. | 4.693.620.000 | 96,79 | 1,23 | 0,32 | 1,66 | 81.035.305.877 | 108.141.004.800 |

*(Kaynak: SPK Aylık İstatistik Bülteni)*

## Avantajlar

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

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

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

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Plaza Sites
F-2/A Blok No: 6 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel:0(212) 352 35 77 Fax:0(212) 352 35 20
Kurum İçi Sınırlı Kullanım / Kişisel Veri Değil
İstanbul Ticaret Sicil No: 367228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8369
Mersis No: 0-9220-0883-5000

GAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Bulvarı F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir/İSTANBUL
Kozyatağı V.D. 7[illegible]862812
Ticaret Sicil No: 697338-5
Mersis Numarası : 0009186281200001

İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Bulvarı No:3[illegible] Ataşehir/İstanbul
İç Kapı No:[illegible] Ataşehir/İstanbul
Boğaziçi Kurumlar V.D. 4[illegible]
Mersis No:0478003[illegible]



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

**Dezavantajlar**

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

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

İzahname'de yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla Şirket'in net satışlarının faaliyet alanına göre dağılımı aşağıda paylaşılmıştır. Şirket'in hasılatı kira gelirleri ve gayrimenkul satış gelirlerinden oluşmaktadır. 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren faaliyet dönemlerine ait Şirket'in konut ve ofis satış gelirlerinin tamamı İstanbul ilinde yer almaktadır.

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

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

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

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

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

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

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

İhraççı'nın 7.2.1.'de yer alan açıklamalarının kaynakları

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

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

Yoktur.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebubekir Mardin Cad. Park Nova Sites
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Kurum İç Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil

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

İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Bulvarı Ağaoğlu My Newwork
İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL
Boğaziçi Vergi Dairesi 787
Mersis No:0478003078700011



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

Yoktur.

## 8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

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

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

| Ali İBRAHİMAĞAOĞLU | | | |
|---|---|---|---|
| **Şirket Unvanı** | **Faaliyet Konusu** | **Sermaye (TL)** | **Sermaye Payı (%)** |
| Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | Gayrimenkul | 595.348.000 | 81,56 |
| Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. | İnşaat | 568.720.000,00 | 62,03 |
| Uludağ Tur-Uludağ Turizm ve Ticaret A.Ş. | Turizm | 60.000.000,00 | 18,93 |
| İstanbul İnşaat ve İnşaat Malzemeleri Sanayi A.Ş. | İnşaat | 90.000.000,00 | 100 |
| Ağaoğlu Cadde İnşaat A.Ş. | İnşaat | 20.000.000,00 | 60,00 |
| Ağaoğlu Eğitim ve Kültür Yatırımları A.Ş. | Eğitim | 70.000,00 | 100 |
| Kuşaklıkaya Otel ve Turizm İşletmeleri A.Ş. | Turizm | 84.000.000,00 | 57,07 |
| Yalıçiftlik Turizm Yatırımları A.Ş. | Turizm | 20.000.000,00 | 100 |
| Ağaoğlu Yalıçiftlik Turizm Yatırımları A.Ş. | Turizm | 10.000.000,00 | 26,41 |
| Ağaoğlu Yenilenebilir Enerji Yatırım Holding A.Ş. | Enerji | 921.408.290,00 | 3,053 |
| Ağaoğlu Enerji Üretim A.Ş. | Enerji | 70.000.000,00 | 61 |
| Ağaoğlu Milas Gayrimenkul Yatırım A.Ş. | Gayrimenkul | 248.875.000,00 | 3,05 |
| Ağaoğlu Yeşil Tarım Yatırımları A.Ş. | Tarım | 5.000.000,00 | 100 |
| Tatlıpınar Enerji Üretim A.Ş. | Enerji | 1.122.000.000,00 | 39,14 |

| Hüseyin Avni İBRAHİMAĞAOĞLU | | | |
|---|---|---|---|
| **Şirket Unvanı** | **Faaliyet Konusu** | **Sermaye (TL)** | **Sermaye Payı (%)** |
| Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | Gayrimenkul | 595.348.000,00 | 7,92 |
| Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. | İnşaat | 568.720.000,00 | 15,60 |
| Uludağ Tur-Uludağ Turizm ve Tic. A.Ş. | Turizm | 60.000.000,00 | 3,33 |
| Ağaoğlu Milas Gayrimenkul Yatırım A.Ş. | Gayrimenkul | 248.875.000,00 | 0,64 |
| Kuşaklıkaya Otel ve Turizm İşletmeleri A.Ş. | Turizm | 84.000.000,00 | 32,20 |
| Ağaoğlu Yalıçiftlik Turizm Yatırımları A.Ş. | Turizm | 10.000.000,00 | 10,87 |
| Ağaoğlu Yenilenebilir Enerji Yatırım Holding A.Ş. | Enerji | 921.408.290,00 | 0,64 |
| Ağaoğlu Enerji Üretim A.Ş. | Enerji | 70.000.000,00 | 31,00 |
| Tatlıpınar Enerji Üretim A.Ş. | Enerji | 1.122.000.000,00 | 20,50 |

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kurumsal Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil
AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Bulvarı Blok No:4B İç Kapı No:2 Ataşehir/İSTANBUL
Kozyatağı V.D : 0011152812
Ticaret Sicil No: 497638-5
Mersis Numarası : 0091862812000001
T.C. İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

| Hakkı İBRAHİMAĞAOĞLU | | | |
|---|---|---|---|
| **Şirket Unvanı** | **Faaliyet Konusu** | **Sermaye (TL)** | **Sermaye Payı (%)** |
| Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | Gayrimenkul | 595.348.000 | 2,63 |
| Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. | İnşaat | 568.720.000,00 | 5,59 |
| Tatlıpınar Enerji Üretim A.Ş. | Enerji | 1.122.000.000,00 | 0,00 |
| Ağaoğlu Concept Gayrimenkul İnşaat A.Ş. | Enerji | 2.000.000 | 50,00 |

| Ali Can İBRAHİMAĞAOĞLU | | | |
|---|---|---|---|
| **Şirket Unvanı** | **Faaliyet Konusu** | **Sermaye (TL)** | **Sermaye Payı (%)** |
| Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | Gayrimenkul | 595.348.000,00 | 2,63 |
| Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. | İnşaat | 568.720.000,00 | 5,59 |
| Tatlıpınar Enerji Üretim A.Ş. | Enerji | 1.122.000.000,00 | 0,00 |
| Akare Biyokütle Enerji Üretim A.Ş. | Enerji | 12.000.000,00 | 50,00 |
| Dg Orman Ürünleri A.Ş. | Tarım | 50.000,00 | 47,50 |
| Ağaoğlu Globe İnşaat ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. | Enerji | 250.000 | 100,00 |

| Sena İBRAHİMAĞAOĞLU KIRCAL | | | |
|---|---|---|---|
| **Şirket Unvanı** | **Faaliyet Konusu** | **Sermaye (TL)** | **Sermaye Payı (%)** |
| Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | Gayrimenkul | 595.348.000 | 2,63 |
| Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. | İnşaat | 568.720.000,00 | 5,59 |
| Snk Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş. | Gayrimenkul | 6.830.000 | 50,00 |

| Onur İBRAHİMAĞAOĞLU | | | |
|---|---|---|---|
| **Şirket Unvanı** | **Faaliyet Konusu** | **Sermaye (TL)** | **Sermaye Payı (%)** |
| Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | Gayrimenkul | 595.348.000 | 2,63 |
| Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. | İnşaat | 568.720.000,00 | 5,59 |
| OA Bilişim Teknolojileri A.Ş. | Teknoloji | 50.000 | 100,00 |
| Ağaoğlu Concept Gayrimenkul İnşaat A.Ş. | Gayrimenkul | 2.000.000 | 50,00 |

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

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

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

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

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

Şirket aktifinde İzahname'de yer alması gereken son finansal tablo tarihi itibarıyla 99.829.800 TL tutarında maddi duran varlık bulunmaktadır. Söz konusu varlıklar binalar ve demirbaşlardan oluşmaktadır My World Andromeda F Blok'ta yer alan 2 numaralı bağımsız bölüm Şirket'in merkezi olarak kullanılmakta olup, 31.12.2025 tarihli değerleme raporunda söz konusu bağımsız bölümün değeri 88.450.437,02 TL olarak belirlenmiştir.

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

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

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

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

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

**Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller**

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

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kurum İçi Sınırsız Kullanım / İçsel Yeni Değil
AGAOGLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

| | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---|---|---|---|
| Ticari Mallar | 1.198.466.022 | 1.283.453.105 | 1.039.371.982 |
| **Toplam** | **1.198.466.022** | **1.283.453.105** | **1.039.371.982** |

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

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

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

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

Edinilmesi planlanan maddi duran varlıklar bulunmamaktadır.

| Sahip Olunan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ile Stoklara İlişkin Bilgiler | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Cinsi | Edinildiği Yıl | m² | Mevkii | Net Defter Değeri (TL) (31.12.2025) | Kullanım Amacı | Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum | Kira Dönemi | Kira Tutarı (TL)**** |
| **My World Andromeda Residence** | 2023 | 20.625,52 | İstanbul İli, Ataşehir İlçesi | 3.508.404.663 | YAG | Muhtelif Kişiler | 2026/02 | 10.362.276 |
| **My Office Ataşehir** | 2023 | 7.801,15 | İstanbul İli, Ataşehir İlçesi | 1.367.546.795 | YAG | Muhtelif Kişiler | 2026/02 | 5.011.325 |
| **Eltes Gold** | 2023 | 15.114,39 | İstanbul İli, Ümraniye İlçesi | 589.830.930 | YAG | Muhtelif Kişiler | 2026/02 | 1.300.564 |
| **My Newwork** | 2023 | 41.362,71 | İstanbul İli, Ataşehir İlçesi | 5.327.371.680* | YAG/Stok | Muhtelif Kişiler | 2026/02 | 14.041.112 |
| **Maslak 1453** | 2023 | 11.441,01 | İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, | 323.248.709** | YAG/Stok | Muhtelif Kişiler | 2026/02 | 50.725 |
| **My Home Maslak** | 2023 | 6.401,53 | İstanbul İli, Sarıyer İlçesi | 1.082.088.526 | YAG | Muhtelif Kişiler | 2026/02 | 962.074 |
| **My Town Ispartakule** | 2023 | 11.296,89 | İstanbul İli, Avcılar İlçesi | 289.995.092 | YAG | Muhtelif Kişiler | 2026/02 | 3.541.441 |

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kurum İçi Bilgilendirme Kullanımı / Kişisel Veri Değil
AĞAOĞLU ASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İnfo Yatırım Menkul Değerler
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

| Sahip Olunan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ile Stoklara İlişkin Bilgiler | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Cinsi** | **Edinildiği Yıl** | **m²** | **Mevkii** | **Net Defter Değeri (TL) (31.12.2025)** | **Kullanım Amacı** | **Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum** | **Kira Dönemi** | **Kira Tutarı (TL)****** |
| **My Office 212** | 2023 | 1.420,83 | İstanbul İli, Bağcılar İlçesi | 57.067.443 | YAG | Muhtelif Kişiler | 2026/02 | 79.258 |
| **My City Bahçelievler** | 2023 | 7.790,56 | İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi | 573.615.218 | YAG | Muhtelif Kişiler | 2026/02 | 1.950.612 |
| **Çekmeköy Park Sitesi** | 2023-2024-2025 | 24.635,16 | İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi | 889.805.243*** | YAG/Stok | - | 2026/02 | - |
| **My Country** | 2024 - 2025 | 6.036,95 | İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi | 537.465.646 | YAG | Muhtelif Kişiler | 2026/02 | 576.561 |
| **Ataşehir Arsa** | 2023 | 2.099,56 | İstanbul İli, Ataşehir İlçesi | 24.306.968 | YAG | - | 2026/02 | - |
| **Acıbadem Villaları** | 2024 | 930,00 | İstanbul İli, Üsküdar İlçesi | 208.288.243 | YAG | Muhtelif Kişiler | 2026/02 | 837.482 |
| **Boğaziçi Villaları** | 2024 | 463,00 | İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, | 293.177.199 | Stok | - | 2026/02 | - |
| **My World Europe** | 2025 | 1.351,24 | İstanbul İli, Başakşehir İlçesi | 166.284.429 | YAG | Muhtelif Kişiler | 2026/02 | 186.287 |

*(*) Stoklarda sınıflanan 51 adet bağımsız bölümün defter değeri 63.597.790 TL olup, yatırım amaçlı gayrimenkullerde sınıflanan kalan 31 adet bağımsız bölümün defter değeri 5.263.733.890 TL'dir.*
*(**) Stoklarda sınıflanan 39 adet bağımsız bölümün defter değeri 215.974.232 TL olup, yatırım amaçlı gayrimenkullerde sınıflanan kalan 6 adet bağımsız bölümün defter değeri 107.274.477 TL'dir.*
*(***) Stoklarda sınıflanan 113 adet bağımsız bölümün defter değeri 625.716.801 TL olup, yatırım amaçlı gayrimenkullerde sınıflanan kalan 15 adet bağımsız bölümün defter değeri 264.088.442 TL'dir.*
*(****) Kiraya verilen gayrimenkullerin ilgili dönemdeki sözleşme kira bedelleri toplamından oluşmaktadır.*

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

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

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

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

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

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

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

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

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

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

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

| Varlıklar Üzerindeki Kısıtlamalar, Ayni Haklar, İpotekler Hakkında Bilgi | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Maddi Duran Varlık** | **Kısıtlamanın/ Ayni Hakkın Türü** | **Kimin Lehine Verildiği** | **Nedeni** | **Veriliş Tarihi** | **Tutarı** |
| **My Office Ataşehir** | Kira Sözleşmesi | Hilti İnşaat Malzemeleri Ticaret A..Ş. | Gayrimenkul Kullanımı | 30-12.2013 | 3.589.200 TL |
| | Kira Sözleşmesi | Enerjisa Enerji Üretim A.Ş. | Gayrimenkul Kullanımı | 02.11.2022 | 7.600.000 TL |
| **My Newwork** | İpotek | Odea Bank A.Ş. | Finansman | 09.01.2024 | 55.000.000 Euro |
| | İpotek | Odea Bank A.Ş. | Finansman | 10.01.2024 | 300.000.000 TL |
| | Kira Sözleşmesi | Shaya Kahve Sanayi ve Ticaret A.Ş. | Gayrimenkul Kullanımı | 25.04.2019 | 12.000 TL |

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil
AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İnönü Bulvarı F Blok No:4F İç Kapı No:2 Ataşehir İSTANBUL
Kozyatağı V.D. 1862812
Ticaret Sicil No: 497338-5
T.C. Ticaret Bakanlığı
Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

| Varlıklar Üzerindeki Kısıtlamalar, Ayni Haklar, İpotekler Hakkında Bilgi | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Maddi Duran Varlık** | **Kısıtlamanın/ Ayni Hakkın Türü** | **Kimin Lehine Verildiği** | **Nedeni** | **Veriliş Tarihi** | **Tutarı** |
| | Kira Sözleşmesi | TEDAŞ | Trafo Kullanımı | 26.09.2016 | 10,01 TL |
| | Kira Sözleşmesi | Agesa Hayat ve Emeklilik A.Ş., Medisa Sigorta A.Ş., Ak Sigorta A.Ş. | Gayrimenkul Kullanımı | 31.07.2025 | 200.000.000 TL |
| **Maslak 1453** | Kira Sözleşmesi | TEDAŞ | Trafo Kullanımı | 27.01.2016 | 1,00 TL |
| | Kira Sözleşmesi | TEDAŞ | Trafo Kullanımı | 20.06.2012 | 99 TL |
| **My Home Maslak** | Kira Sözleşmesi | TEDAŞ | Trafo Kullanımı | 01.12.2011 | 1,00 TL |
| **My Town Ispartakule** | Kira Sözleşmesi | TEDAŞ | Trafo Kullanımı | 08.12.2010 | 1,00 TL |
| | Kira Sözleşmesi | Migros Ticaret A.Ş. | Gayrimenkul Kullanımı | 09.06.2011 | 25.000 TL |
| **My Office 212** | Kira Sözleşmesi | TEDAŞ | Trafo Kullanımı | 25.10.2011 | 1,00 TL |
| | Kira Sözleşmesi | BEDAŞ | Trafo Kullanımı | 21.04.2009 | 1,00 TL |
| **My City Bahçelievler** | Kira Sözleşmesi | TEDAŞ | Trafo Kullanımı | 16.12.20211 | 0,1 TL |
| **Çekmeköy Park Sitesi** | Kira Sözleşmesi | TEİAŞ | Trafo Kullanımı | 08.01.2020 | 0,01 TL |
| | İpotek | Odea Bank A.Ş. | Finansman | 10.01.2024 | 545.752.000 TL |
| **My Country** | Kira Sözleşmesi | TEDAŞ | Trafo Kullanımı | 08.05.2006 | - |
| **Acıbadem Villaları** | Otopark Şerhi | - | Otopark Kullanımı | 10.11.1993 | - |
| **Boğaziçi Villaları** | İrtifak Hakkı | Aktaş Elektrik Ticaret A.Ş. | Trafo Kullanımı | 15.04.1994 | - |
| **My World Europe** | Kira Sözleşmesi | TEDAŞ | Trafo Kullanımı | 04.12.2012 | 1,00 TL |

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

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

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

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park May Sites F-2/A Blok No:16 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0(212) 334 55 77 Fax: 0(212) 327 36 20
İstanbul Ticaret Sicil No: 324 [illegible]
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 [illegible]
Mersis No: 0922 [illegible]
Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Bulvarı Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL
Kozyatağı V.D : 009 [illegible] 2812
Ticaret Sicil No: [illegible]-5
Mersis No: [illegible]



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

**9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler**

**9.2.1. İhraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının sahip olduğu maddi olmayan duran varlıkların kompozisyonu hakkında bilgi**
Şirket'in 31.12.2025 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlıkları bulunmamaktadır.

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

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

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sites
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil
AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir İSTANBUL
Kozyatağı V.D : 0091862812
Ticaret Sicil No : 466238-5
Mersis Numarası : 0091862812000001
T.C. İnş. Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

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

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

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sites
F-2/A Blok No:8 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel:0(212) 352 37 77 Fax: 0(212) 352 35 00
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Odası Mah. 3 Sicil No: 497338
Boğaziçi Kurumlar V.D. 9220 0881 3001
Mersis No: 0-9220-0881-3001-0001
Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Dezenfekte

AGAOGLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İnönü Bulvarı F Blok No:4E
İç Kapı No: Ataşehir / İSTANBUL
Kozyatağı V.D. : 0091862812
Ticaret Sicil No: 497338-5

T.C. İstanbul Ticaret Odası Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. Mevlevi Evleri Sok. No:18 Beşiktaş / İSTANBUL
Mersis No: 0-9220-0881-3001-0001



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

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

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sites
F-2/A Blok No:15 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil
AGAOGLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İnönü Bulvarı Blok No:41
İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL
Kozyatağı V.D : 0910 003 812
T.C. Sermaye Piyasası Kurulu
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

**Nakit ve Nakit Benzerleri**

Şirket'in nakit ve nakit benzerleri kalemi ağırlıklı olarak gayrimenkul satışından kaynaklanan vadeli ve vadesiz mevduat hesaplarından oluşmaktadır.

31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri sırasıyla yaklaşık 244,4 bin TL, 19,3 milyon TL ve 80,0 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

**Ticari Alacaklar**

Şirket'in ticari alacaklar kalemi ağırlıklı olarak alacak senetlerinden ve teslimi yapılan ancak tahsilatı henüz yapılmamış konut satışları alacaklarından oluşmaktadır.

31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihleri itibarıyla ticari alacaklar sırasıyla yaklaşık 6,0 milyon TL, 30,1 milyon TL ve 152,8 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

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

**Stoklar**

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

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

İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil
Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Stoklar, Şirket'in alım satım karı elde etmek için tutmuş olduğu gayrimenkullerden oluşmaktadır. Söz konusu gayrimenkullere ilişkin detay bilgiler aşağıdaki gibidir:

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

** İzahname tarihi itibarıyla 11 adet bağımsız bölüm satılmış olup 40 adet bağımsız bölüm kalmıştır.*
***İzahname tarihi itibarıyla 1 adet bağımsız bölüm satılmış olup 112 adet bağımsız bölüm kalmıştır.*

**Peşin Ödenmiş Giderler**

Şirket'in peşin ödenmiş giderler kalemi verilen sipariş avansları ve gelecek aylara ait giderlerden oluşmaktadır.

Şirket'in 2023 yıl sonu itibarıyla kısa vadeli peşin ödenmiş gideri bulunmazken 31.12.2024 tarihinde yaklaşık 4,2 milyon TL, 31.12.2025 tarihinde ise yaklaşık 4,6 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

**Diğer Dönen Varlıklar**

Diğer dönen varlıklar devreden katma değer vergisinden oluşmaktadır.

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

**Duran Varlıklar**

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

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

**Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller**

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

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

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

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

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

*31.12.2025 satın alma gücüne getirilmiş değer.

**Maddi Duran Varlıklar**

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

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

**Kısa Vadeli Yükümlülükler**

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

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

İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Blv. No:3 Kısım Ofis No:
İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 0
Mersis No: 0478003678700117
T.C. İstanbul Ticaret Borsası 1923 27 Mart 2026
AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Bulvarı, Blok No.4B
İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL
Kozyatağı V.D : 0090 2812
Ticaret Sicil No: 49713-5
Mersis Numarası : 0099186281200001
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Büyükdere Cad. Park Maya Sites
F-2/A Blok No: 18 Beşiktaş 34330 İSTANBUL
Tel: 0(212) 352 35 77 Fax: 0(212) 352 36 20
İstanbul Ticaret Sicil No: 300228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 9270008 8359
Kurum İçi Sınırsız Kullanım Hassasiyet Derecesi Değil



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

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

**Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları**

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

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

**Ticari Borçlar**

Şirket'in 31.12.2023, 31.12 2024 ve 31.12.2025 tarihleri itibarıyla ticari borçları sırasıyla 46,5 milyon TL, 36,0 milyon TL ve 13,3 milyon TL'dir. Ticari borca ilişkin detay aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

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

**Kısa Vadeli Diğer Borçlar**

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

**Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler**

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

**Uzun Vadeli Yükümlülükler**

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

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

İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bl. No:3 Ataşehir İstanbul
İç Kapı No: 88
Boğaziçi Kurumlar V.D. 4710
Mersis No: 0478003678700
T.C. İSTANBUL TİCARET SANAYİ VE BORSA İSTANBUL SERMAYE PİYASASI 27 MART 2026
AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı F/Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir İSTANBUL
Kozyatağı V.D. 0091 462812
Ticaret Sicil No: 497328-5
Mersis Numarası: 0009146281200001
ZAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sites
E-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Telefon: 0(212) 352 [illegible] Fax: 0(212) 352 [illegible]
www.zavayatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 337[illegible]
Bağımsız Denetim A.Ş.
Mersis No: 0[illegible]
Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil
Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

**Özkaynaklar**

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

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

| | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---|---|---|---|
| **Özkaynaklar** | **12.316.602.023** | **12.177.472.993** | **11.338.760.225** |
| Ödenmiş Sermaye | 595.348.000 | 595.348.000 | 210.971.707 |
| Sermaye Düzeltmesi Farkları | 376.238.977 | 376.238.977 | 187.724.177 |
| Kâr Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler Veya Giderler | 22.719.864 | 9.212.059 | 0 |
| *Yeniden Değerleme Ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları* | *21.913.358* | 9.212.059 | 0 |
| *Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları* | *806.506* | 0 | 0 |
| Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler | 11.499.941 | 0 | 0 |
| Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları | 11.185.174.016 | 10.731.174.471 | 10.964.905.518 |
| Dönem Net Kârı/Zararı | 125.621.225 | 465.499.486 | -24.841.177 |
| **TOPLAM ÖZKAYNAKLAR** | **12.316.602.023** | **12.177.472.993** | **11.338.760.225** |

**10.2. Faaliyet sonuçları**

**10.2.1. İhraççının İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla faaliyet sonuçlarına ilişkin bilgi**

**Kar Zarar Tablosu**

Şirket'in 31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ilişkin kar zarar tabloları aşağıdaki gibidir.

***Kar veya zarar tablosu***

| | *(Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş)* | *(Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş)* | *(Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş)* |
|---|---|---|---|
| | *Cari Dönem* | *Önceki Dönem* | *Önceki Dönem* |
| **KÂR VEYA ZARAR KISMI** | **1 Ocak - 31.Ara.25** | **1 Ocak - 31.Ara.24** | **19 Aralık - 31.Ara.23** |
| Hasılat | 1.301.767.963 | 686.466.938 | 6.098.301 |
| Satışların Maliyeti (-) | -470.617.374 | -243.396.552 | 0 |
| **Brüt Kârı/Zararı** | **831.150.589** | **443.070.386** | **6.098.301** |
| Pazarlama Giderleri (-) | -4.870.272 | -9.908.128 | 0 |
| Genel Yönetim Giderleri (-) | -125.572.044 | -121.385.251 | -3.256.934 |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler | 9.313.499 | 2.159.459 | 0 |

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil

Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

**Hasılat**

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

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

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

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

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Blv. No:3 Ataşehir/İstanbul
İç Kapı No:1 Ataşehir/İstanbul
Boğaziçi Kurumlar V.D. 4130003787
Mersis No:0413003787000001
T.C. İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ 1923 İSTANBUL TİCARET BORSASI
VAKIF YATIRIM MENKUL DEGERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sites
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir/İSTANBUL
Kozyatağı V.D. 0091862812
Ticaret Sicil No: 497338-5
Mersis Numarası: 0009186281200001



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

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

## Pazarlama Giderleri

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

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

## Genel Yönetim Giderleri

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

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

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

**Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler**

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

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

**Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler**

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

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

**Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler ve Giderler**

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

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

İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

AKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

T.C. İSTANBUL TİCARET BORSASI 1923 27 Mart 2026

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

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

**Finansman Gelirleri ve Giderleri**

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

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

**Ertelenmiş Vergi Geliri/Gideri**

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

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

**Parasal Kazanç/Kayıp**

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

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

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

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

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

İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
T.C. İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ 27 Mart 2026
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İnfamur Plazası F Blok No:4B İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL Kozyatağı V.D. 0091862812 Ticaret Sicil No: 497338-5



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

**10.2.3. İhraççının, izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla meydana gelen faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek kamusal, ekonomik, finansal veya parasal politikalar hakkında bilgiler:**

Türkiye'nin GSYH düzeyi, kişi başına milli gelir, harcama düzeyi, nüfus artışı, kentleşme, demografik ve sosyal eğilimler, enflasyon oranları, faiz oranları, tüketici talebi, kurlar gibi faktörler Türkiye gayrimenkul ve inşaat sektörünü, dolayısıyla da Şirket'i etkileyebilmektedir. Bu faktörler dışında Şirket'i doğrudan etkilemiş bir faktör bulunmamaktadır.

**10.3. İhraççı'nın borçluluk durumu**

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

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

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Eğulula Mardin Cad. Park Maya Sites
F-2/A Blok No:11 Beşiktaş 34335 İstanbul
Tel: 0(212) 352 13 77 Fax: 0(212) 352 16 20
www.vakifyatirim.com
Ticaret Sicil No: 39[illegible]
Vergi Kurumlar V.D. 922 00[illegible]
Mersis No. 0922 0883 5900[illegible]

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı Blok No:46
İç Kapı No:2 Ataşehir/İSTANBUL
Kozyatağı V.D. [illegible]62812
Ticaret Sicil No: 467338-5
Mersis Numarası : 0009186281200001

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

## 11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

### 11.1. İhraççı'nın kısa ve uzun vadeli fon kaynakları hakkında bilgi

Şirket, işletme sermayesi, vergi ödemeleri, tedarikçi ödemeleri ve yüklenici avansları sebebiyle farklı zamanlarda kredi kullanımı yapmaktadır. Kredi kullanımının yanı sıra Şirket hem kendi özkaynaklarıyla hem de portföyünde yer alan gayrimenkullerin kiralanması veya satılması sonucunda elde ettiği gelirlerle operasyonlarını finanse etmektedir. Şirket'in fon kaynakları aşağıdaki gibidir:

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

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sites
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34333 İSTANBUL
Tel: (0212) 352 36 77 Fax: (0212) 352 36 00
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 292
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8369
Mersis No: 0-9220-0882-5900017

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İnkamur Binaları F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir İSTANBUL
Kozyatağı V.D. 0010862812
Ticaret Sicil No: 297338-5
Mersis Numarası: 0010186281200001

İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. Begonya Sok. No:3 Ağaoğlu My Newwork
İç Kapı No: 2 Ataşehir / İSTANBUL
Boğaziçi Kurumlar V.D. 8370 008 8678
Mersis No: 0-8370-0088-7000019



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

### 11.2. Nakit akımlarına ilişkin değerlendirme

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

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

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

İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Mersis Numarası : 0009186281200001
AKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil
Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

### 11.3. Fon durumu ve borçlanma ihtiyacı hakkında değerlendirme

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

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

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

### 11.4. İşletme sermayesi beyanı

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

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

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

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

Yoktur.

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

Yoktur.

## 12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR

### 12.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla 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 en son eğilimler hakkında bilgi

Türkiye'de meydana gelen politik ve ekonomik gelişmeler, piyasa koşulları, sektörel dinamikler, gayrimenkul sektöründeki yatırım eğilimleri, finansmana erişim ve finansman maliyeti, global çapta devam etmekte olan askeri operasyonların etkisi, döviz kurundaki dalgalanmalar, enflasyon beklentileri, inşaat yatırımındaki girdi maliyetleri ve girdi maliyetlerine bağlı olarak inşaat stoklarındaki değer artışları, ülkemizde meydana gelen, Kahramanmaraş merkezli 7,7 ve 7,6 şiddetinde gerçekleşen ve 11 ili etkileyen deprem felaketi, enerji fiyatlarındaki beklentiler

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Özel Veri Değil



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

dünyayı etkisi altına alan Covid-19 pandemisi, farklı diğer sebeplerden kaynaklı konut fiyatlarındaki değişimler, yabancıların yatırım yapmak suretiyle istisnai T.C. vatandaşlığı kazanımlarına ilişkin düzenlemelerdeki değişimler gibi konular, Şirket'in ve Şirket'in yer aldığı sektörün faaliyetlerini temel olarak etkileyen eğilimler arasındadır.

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

İzahname'nin 5. bölümünde belirtilen riskler dışında, Şirket'in finansal durumu ve faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar bulunmamaktadır.

## 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.

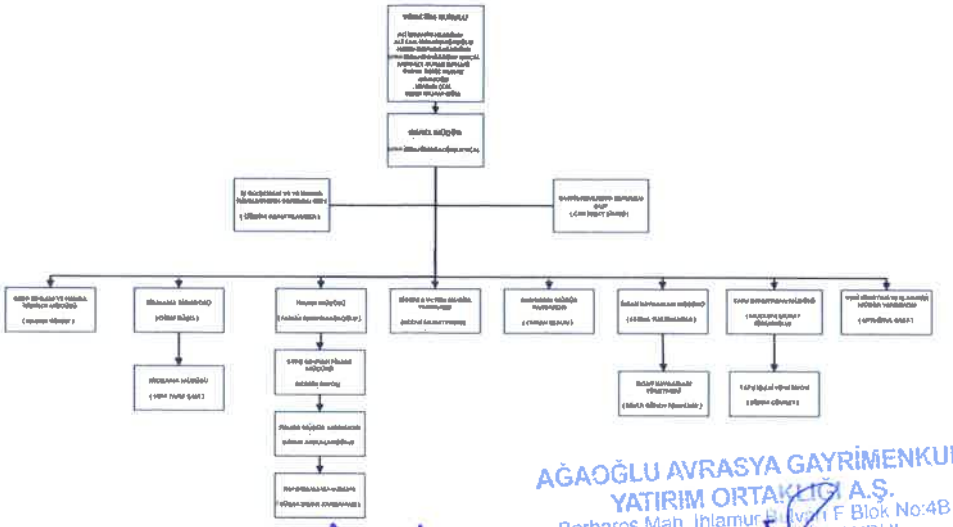
### 14.5. Daha önce yapılmış kar tahminleri ile bu tahminlerin işbu izahname tarihi itibarıyla hala doğru olup olmadığı hakkında bilgi

Yoktur.

## 15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

### 15.1. İhraççının genel organizasyon şeması

Şirket'in organizasyon şeması aşağıda yer almaktadır.



AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı F Blok No:4B İç Kapı No:2 Ataşehir/İSTANBUL
Kozyatağı V.D. 8601862812
Ticaret Sicil No: 997338-5
Mersis Numarası: 0860018628120000 1

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. No:4 Maya Sites F-2/A Blok No:16 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Ticaret Sicil No: 357228

İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı No:4 Ağaoğlu Myrtle Avenue İç Kapı No:2 Ataşehir/İSTANBUL
Kozyatağı V.D. 8600 [illegible]
Ticaret Sicil No: [illegible]
Mersis Numarası: [illegible]
T.C. İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ 27 MAYIS 1968

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

## 15.2. İdari yapı

### 15.2.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi

Şirket'in İzahname tarihi itibarı ile görevli olan yönetim kurulu üyelerine ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda gösterildiği şekildedir.

| Adı Soyadı | Görevi | İş Adresi | Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler | Görev Süresi / Kalan Görev Süresi | Sermaye Payı | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | (%) | (TL) |
| Ali İBRAHİMAĞ AOĞLU | Yönetim Kurulu Başkanı | Barbaros Mah. Ihlamur Bul. F Blok No:4B İç Kapı No:2 Ataşehir/İstanbul | Yönetim Kurulu Başkanı | 11.12.2024 tarihinden 11.12.2027 tarihine kadar yaklaşık 1 yıl 8 ay | 81,56 | 485.546.000 |
| Ali Can İBRAHİMAĞ AOĞLU | Yönetim Kurulu Başkan Vekili | Barbaros Mah. Ihlamur Bul. F Blok No:4B İç Kapı No:2 Ataşehir/İstanbul | Yönetim Kurulu Üyesi, Yönetim Kurulu Başkan Vekili | 11.12.2024 tarihinden 11.12.2027 tarihine kadar yaklaşık 1 yıl 8 ay | 2,63 | 15.660.000 |
| Sena İBRAHİMAĞ AOĞLU KIRCAL | Yönetim Kurulu Üyesi | Barbaros Mah. Ihlamur Bul. F Blok No:4B İç Kapı No:2 Ataşehir/İstanbul | Yönetim Kurulu Üyesi, Genel Müdür | 11.12.2024 tarihinden 11.12.2027 tarihine kadar yaklaşık 1 yıl 8 ay | 2,63 | 15.660.000 |
| Hakkı İBRAHİMAĞ AOĞLU | Yönetim Kurulu Üyesi | Barbaros Mah. Ihlamur Bul. F Blok No:4B İç Kapı No:2 Ataşehir/İstanbul | Yönetim Kurulu Üyesi | 11.12.2024 tarihinden 11.12.2027 tarihine kadar yaklaşık 1 yıl 8 ay | 2,63 | 15.660.000 |
| Mehmet Burak KUTLUĞ | Yönetim Kurulu Üyesi | Barbaros Mah. Ihlamur Bul. F Blok No:4B İç Kapı No:2 Ataşehir/İstanbul | Yönetim Kurulu Üyesi | 11.12.2024 tarihinden 11.12.2027 tarihine kadar yaklaşık 1 yıl 8 ay | - | - |
| Derya Deniz YILMAZ ADALIOĞLU | Yönetim Kurulu Üyesi | Barbaros Mah. Ihlamur Bul. F Blok No:4B İç Kapı No:2 Ataşehir/İstanbul | Yönetim Kurulu Üyesi | 11.12.2024 tarihinden 11.12.2027 tarihine kadar yaklaşık 1 yıl 8 ay | - | - |
| Erman ÇETE | Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi | Barbaros Mah. Ihlamur Bul. F Blok No:4B İç Kapı No:2 Ataşehir/İstanbul | Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi | 11.12.2024 tarihinden 11.12.2027 tarihine kadar yaklaşık 1 yıl 8 ay | - | |
| Bekir Murat ÖGEL | Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi | Barbaros Mah. Ihlamur Bul. F Blok No:4B İç Kapı No:2 Ataşehir/İstanbul | Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi | 11.12.2024 tarihinden 11.12.2027 tarihine kadar yaklaşık 1 yıl 8 ay | - | |

İnfo Yatırım Menkul Değ. Ler A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Blv. No:3 Ataşehir/İstanbul
İç Kapı No:188 Ataşehir/İstanbul
Boğaziçi Kurumlar V.D. 787
Mersis No:0478003...
T.C. Sermaye Piyasası 1923
7 Mart 2026
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sites
F-2/A Blok No: 18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: (0212) 362 35 77 Fax: (0212) 362 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
Mersis No: 0... Ticaret Sicil No: 3...
AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Bulvarı F Blok No:...
İç Kapı No:... Ataşehir / İSTANBUL
Kozyatağı V.D. : 0091862812
Ticaret Sicil No: 497338-5
Mersis No: 0009186281200...



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

### 15.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi

Şirket'in İzahname tarihi itibarı ile görevli olan yönetimde söz sahibi personeline ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda gösterildiği şekildedir.

| Adı Soyadı | Görevi | İş Adresi | Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler | Görev Süresi / Kalan Görev Süresi | Sermaye Payı | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | (%) | (TL) |
| Sena İBRAHİMAĞAOĞLU KIRCAL | Genel Müdür | Barbaros Mah. Ihlamur Bul. F Blok No.4B/2 Ataşehir/İstanbul | Yönetim Kurulu Üyesi, Genel Müdür | - | 2,63 | 15.660.000 |
| Çiğdem ABALI YILMAZER | İş Geliştirme ve Yatırımcı İlişkilerinden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı | Barbaros Mah. Ihlamur Bul. F Blok No.4B/2 Ataşehir/İstanbul | İş Geliştirme ve Yatırımcı İlişkilerinden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı | - | - | - |
| Can İsmet SİPAHİ | Gayrimenkulden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı | Barbaros Mah. Ihlamur Bul. F Blok No.4B/2 Ataşehir/İstanbul | Gayrimenkulden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı | - | - | - |

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

Şirket, 19.12.2023 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde "Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketi" unvanı ile anonim şirket olarak kurulmuştur.

Şirket'in kurucu ortakları, İzahname tarihi itibarıyla da Şirket'in mevcut ortakları olan Ali İbrahimağaoğlu, Hüseyin Avni İbrahimağaoğlu, Hakkı İbrahimağaoğlu, Ali Can İbrahimağaoğlu, Sena İbrahimağaoğlu Kırcal ve Onur İbrahimağaoğlu'dur.

Şirket'in kuruluşundan bu yana Şirket'in sermayesinde gerçekleştirilen sermaye azaltım ve artırımları neticesinde, Şirket'in güncel durum itibarıyla çıkarılmış sermayesi 595.348.000 TL'dir ve Şirket'in sermayesindeki pay sahipleri aşağıdaki tabloda gösterildiği şekildedir.

| Şirket'in Ortaklık Yapısı | | |
|---|---|---|
| Ortağın Adı ve Soyadı | Sermayedeki Payı | |
| | Tutarı (TL) | Oranı (%) |
| Ali İBRAHİMAĞAOĞLU | 485.546.000 | 81,56 |
| Hüseyin Avni İBRAHİMAĞAOĞLU | 47.162.000 | 7,92 |
| Hakkı İBRAHİMAĞAOĞLU | 15.660.000 | 2,63 |
| Ali Can İBRAHİMAĞAOĞLU | 15.660.000 | 2,63 |
| Sena İBRAHİMAĞAOĞLU KIRCAL | 15.660.000 | 2,63 |
| Onur İBRAHİMAĞAOĞLU | 15.660.000 | 2,63 |
| **TOPLAM** | **595.348.000** | **100** |

SPK tarafından verilen 28.11.2024 tarih ve 61/1790 sayılı ve T.C. Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü tarafından verilen 05.12.2024 tarih ve E-50035491-431.02-00103654352 sayılı onay yazılarını takiben 13/12/2024 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilen Esas Sözleşme değişikliğine ilişkin genel kurul kararı ile Şirket, "Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" unvanını alarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

**15.2.4. İhraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ve yönetimde söz sahibi olan personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların birbiriyle akrabalık ilişkileri hakkında bilgi**

Şirket, son 5 (beş) yıl içerisinde kurulmuş olup Şirket'in kurucu ortakları aynı zamanda güncel durum itibarıyla da Şirket'in mevcut ortaklarıdır.

Şirket'in ortağı ve yönetim kurulu başkanı Ali İbrahimağaoğlu ve Şirket'in ortağı Hüseyin Avni İbrahimağaoğlu kardeştir. Ali İbrahimağaoğlu, Şirket'in ortağı ve yönetim kurulu başkan vekili Ali Can İbrahimağaoğlu'nun ve Şirket'in yönetim kurulu üyesi ile genel müdürü Sena İbrahimağaoğlu Kırcal'ın babası ve Şirket'in yönetim kurulu üyesi Hakkı İbrahimağaoğlu'nun amcasıdır.

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

**<u>Yönetim Kurulu Üyeleri</u>**

**Ali İbrahimağaoğlu – Yönetim Kurulu Başkanı**

Ali İbrahimağaoğlu, Kabataş Erkek Lisesi'ndeki öğrenimini ailevi nedenlerle yarım bırakarak erken yaşlarda ticaret hayatına atıldı.

1981 yılında Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.'yi kurarak bugünkü Ağaoğlu Şirketler Grubu'nun temellerini attı. 1988 yılından itibaren turizm sektöründe de yatırımlara başlamış, 2007 yılında enerji sektörüne giriş yaptı. 2000'li yılların başında "MY" konseptiyle hayata geçirdiği projelerle inşaat sektöründe markalı konut dönemini başlatan Ali İbrahimağaoğlu, günümüzde inşaat, enerji ve turizm sektörlerinde faaliyet gösteren Ağaoğlu Şirketler Grubu şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkanı olarak görevini sürdürmektedir.

Ali İbrahimağaoğlu, ekonomi dergisi Forbes'in 2012 yılında yayınladığı "En Zengin 100 Türk" listesinde 10'uncu sırada yer aldı. Bir yıl sonra, Mart 2013 tarihi itibarıyla 2,7 milyar ABD doları servetiyle, Türkiye'nin 8. ve dünyanın 527. en zengin iş insanı oldu.

Gerçekleştirdiği tüm projelerinin yanında Ali İbrahimağaoğlu, başta eğitim olmak üzere kültür, sanat, spor, çevre ve sağlık konularında sağladığı ve sağlamaya devam ettiği maddi ve manevi desteklerle topluma karşı sorumluluğunu yerine getirmektedir.

**Ali Can İbrahimağaoğlu – Yönetim Kurulu Başkan Vekili**

Ali Can İbrahimağaoğlu, 1986 yılında İstanbul'da doğdu. İlk ve orta öğrenimini İstanbul'da, lise öğrenimini İsviçre Enstitüsü Auf Dem Rosenberg St. Gallen Lisesi'nde tamamladı. Ardından Londra'daki American Intercontinental University'den İşletme (International Business) alanında lisans derecesi aldı.

Üniversiteden mezun olduktan sonra Ağaoğlu Şirketler Grubu'nda Pazarlamadan Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevini yürüttü. Ali Can İbrahimağaoğlu, halen Ağaoğlu Şirketler Grubu şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyesi görevlerini yürütmektedir. Akare Biyokütle Enerji Üretim A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmaktadır.

İleri derecede İngilizce bilen Alican İbrahimağaoğlu, evli ve iki çocuk babasıdır.

**Sena İbrahimağaoğlu Kırcal – Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür**

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

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sites
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel:0(212) 352 35 70 Fax: 0(212) 352 35 20
İstanbul Ticaret Sicil No: 355128
Bağımsız Kurumlar V.D. 022 008 8335
Mersis No: 0022008833500001

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İnlamur Sok. No:4B Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir İSTANBUL
Kozyatağı V.D. 0011562812
Ticaret Sicil No: 397338-5
Mersis Numarası : 0009186281200001

İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. Mecidiye Cad. No:3 My Newyork
İç Kapı No:18 Ataşehir İSTANBUL
Boğazici Kurumlar V.D. 0760 767
Mersis No:0478003

T.C. İSTANBUL ALTIN BORSASI 7623 27 Mart 2026



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

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

**Hakkı İbrahimağaoğlu – Yönetim Kurulu Üyesi**

Hakkı İbrahimağaoğlu, 1982 yılında İstanbul'da doğdu. İstanbul Bilgi Üniversitesi İşletme Bölümü'nün İngilizce hazırlık sınıfını tamamladıktan sonra SRH Berlin Uygulamalı Bilimler Üniversitesi İşletme Bölümü'nde ve Anglia Ruskin Üniversitesi Cambridge Kampüsü İşletme Bölümü'nde lisans eğitimi aldı. Halihazırda Ağaoğlu Şirketler Grubu şirketlerinde Enerji Grubu Başkanı ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır. Hakkı İbrahimağaoğlu, enerji grubu yönetiminden önce Ağaoğlu Şirketler Grubu şirketlerinde inşaat, satış ve pazarlama bölümlerinde de aktif olarak görev aldı. 2007 yılında enerji sektörüne giren Ağaoğlu Grubu'nda geliştirilen tüm enerji projelerinde aktif olarak rol aldı. İş hayatına ek olarak 17 yıldır motor sporları ile ilgilenen Hakkı İbrahimağaoğlu, bu alanda birçok başarıya imza atmış lisanslı bir sporcudur.

**Mehmet Burak Kutluğ – Yönetim Kurulu Üyesi**

Mehmet Burak Kutluğ, 2001 yılında Galatasaray Üniversitesi Endüstri Mühendisliği Bölümü'nden mezun oldu. 2003 yılında iş hayatına başlayan M. Burak Kutluğ, 12 yıl boyunca Türkiye'nin en büyük altyapı yatırım gruplarından biri olan Akfen Holding A.Ş.'de çalışmış, iş geliştirme ve yatırımlardan sorumlu direktör göreviyle çok sayıda projenin hayata geçirilmesinde kilit roller üstlendi. M. Burak Kutluğ, 2015 yılında Ağaoğlu Şirketler Grubu şirketlerinde İş Geliştirme Grup Başkanı ve İcra Kurulu Üyesi unvanlarıyla göreve başladı. Grubun inşaat, yenilenebilir enerji, turizm ve yeni teknoloji alanlarındaki yatırımlarının hem Türkiye hem de uluslararası mecralarda gerçekleştirilmesinde etkin görevler yürüttü. Kariyeri boyunca altyapı (limanlar, ulaşım, kamu hizmetleri, enerji, sağlık), emlak, turizm, kamu hizmetleri, finansal hizmetler, yeni teknolojiler gibi birçok farklı alanda ve geniş bir coğrafyada görev alan M. Burak Kutluğ, şirket alım ve satım süreçleri, yabancı ortaklıklar, finansmanlar, halka arzlar, yapılandırmalar da dahil olmak üzere birçok önemli faaliyeti yürütmüş, üstlendiği işlemlerin toplam hacmi 10 milyar ABD dolarını aştı. 2020 yılında Ağaoğlu Şirketler Grubu'na İcra Kurulu Başkanı (Chief Executive Officer-CEO) olarak atanan M. Burak Kutluğ, ileri derecede Fransızca ve İngilizce bilmektedir.

**Derya Deniz Yılmaz Adalıoğlu – Yönetim Kurulu Üyesi**

İş hayatına Citibank Bireysel Bankacılık Bölümü'nde başladı ve çeşitli görevler üstlendi. 2005 yılında denetim sektörüne geçen Adalıoğlu, IHY Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş.'de 3 yıl boyunca bağımsız denetim alanında çalıştıktan sonra Serbest Muhasebecilik ve Mali Müşavirlik Belgesi'ni aldı. Aynı dönemde Yıldız Teknik Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü'nde yüksek lisans eğitimini tamamladı. Adalıoğlu, 2008 yılında Ağaoğlu Şirketler Grubu bünyesinde yer alan Ağaoğlu Enerji Grubu Mali İşler bölümüne katıldı. 2012 yılında Enerji Grubu Mali İşler Müdürlüğü'ne ve 2019 yılında ise Ağaoğlu Grubu Proje Finansmanı ve Bütçe Raporlama Direktörlüğü görevine getirildi.2023 yılında Ağaoğlu Şirketler Grubu'nun ilk halka arzında öncü rol oynamış ve akabinde halka arzı başarılı bir şekilde gerçekleşen Tatlıpınar Enerji Üretim A.Ş. şirketinde Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı ve CFO görevini üstlendi. 2015 yılında Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Muhasebe Finansmanı dalında doktorasını tamamlayan Adalıoğlu, belirli periyotlarla çeşitli üniversitelerde öğretim üyesi olarak ders verdi. İleri derecede İngilizce bilmektedir.

İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Blv. No:3 Ağaoğlu My Newwork
İç Kapı No:18 Ataşehir / İstanbul
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 016 8359
Mersis No:0418003678000011
Kişisel Veri Değil
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Büyükdere Caddesi No:12 Beşiktaş 34330 İSTANBUL
Tel: 0212 352 36 20
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 016 8359
AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Bulvarı F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL
Kozyatağı V.D. 2090162812
Ticaret Sicil No: 338-5
Mersis Numarası 0009186281200001
T.C. İSTANBUL TİCARET BORSASI 1923 Mart 2026



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

**Erman Çete – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi**

Meslek hayatına 2010 yılında Sermaye Piyasası Kurulu'nda Ortaklıklar Finansmanı Dairesi'nde başlamış, aynı Daire'de 2019-2021 yılları arasında Daire Başkan Yardımcılığı görevini üstlenmiş, 2022 yılının Eylül ayında Sermaye Piyasası Kurulu'ndaki görevinden ayrılana kadar olan süreçte Aracılık Faaliyetleri Dairesi Başkanlığı görevini yürütmüştür. 2009 yılında Boğaziçi Üniversitesi İşletme Bölümü'nden mezun olan Erman ÇETE, yüksek lisansını 2015 yılında Hacettepe Üniversitesi Ekonomi Bölümü'nde tamamlamıştır. 2019 yılında ise Hacettepe Üniversitesi Hukuk Bölümü'nden mezun olmuştur.

**Bekir Murat Ögel – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi**

Bekir Murat Ögel 1968 yılında İstanbul'da doğmuştur. Lisans eğitimini Bilkent Üniversitesi'nde tamamlamıştır. Kariyerine T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'de Hazine Bölümünde başlayan Ögel, arasında Dow Jones Türkiye dahil olmak üzere birçok yerli ve yabancı finans şirketinde çalışmıştır. 1999 yılından itibaren köklü, prestijli finans kuruluşlarında yöneticilik ve yönetim kurulu üyeliği yapmıştır.

2006 yılında Marmara Üniversitesi'nde bankacılık alanında doktorasını tamamlayan Ögel, şirketlere birleşme & devralma, proje finansmanı ve kurumsal yeniden yapılandırma süreçlerinde finansal yönetim ve danışmanlık hizmeti vermektedir.

**<u>Yönetimde Söz Sahibi Personel</u>**

**Çiğdem Abalı Yılmazer – İş Geliştirme ve Yatırımcı İlişkilerinden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı**

Cağaloğlu Anadolu Lisesi'nden 2009 yılında mezun olan Çiğdem Abalı Yılmazer, 2014 yılında Kültür Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nü burslu olarak tamamladı. 2016 yılında Boğaziçi Üniversitesi'nde Construction Engineering and Management alanında yüksek lisans (MSc) derecesini aldı.

Kariyerine 2014 yılında Endem İnşaat'ta teknik ofis mühendisi olarak başlayan Yılmazer, 2015 yılında Ege Yapı'ya geçerek yaklaşık 4 yıl boyunca iş geliştirme uzmanı olarak görev yaptı. 2018 yılında Ağaoğlu Şirketler Grubu'na iş geliştirme yönetmeni olarak katıldı ve akabinde sırasıyla Grup İş Geliştirme Müdürü ve Grup İş Geliştirme Direktörü görevlerinde bulundu. Halihazırda grup şirketlerinden Tatlıpınar Enerji Üretim A.Ş'nin ilk halka arz sürecinde öncü bir rol üstlenen Yılmazer, şu anda Tatlıpınar Enerji Üretim A.Ş.'de Yatırımcı İlişkileri Müdürü olarak görev yapmaktadır. İleri derecede İngilizce bilmektedir.

**Can İsmet Sipahi – Gayrimenkulden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı**

Özel Marmara Lisesi'ni 2004 yılında sporcu bursu ile tamamlayan Can İsmet Sipahi, Karadeniz Teknik Üniversitesi İktisat Bölümü'nden 2010 yılında mezun oldu.

Kariyerine 2011 yılında Eva Gayrimenkul Değerleme firmasında özel projeler departmanında gayrimenkul değerleme uzmanı olarak başlayan Sipahi birçok nitelikli gayrimenkul projesi için en iyi ve en verimli kullanım raporlarını hazırladı, 2014 yılında Ağaoğlu Şirketler Grubu'na geçerek şirketin Kentsel Dönüşüm Projelerinde Gayrimenkul Geliştirme Koordinatörü olarak yaklaşık 6 yıl boyunca görev yaptı. 2021 yılından beri Ağaoğlu Şirketler Grubu'nda Gayrimenkul Geliştirme Müdürü olarak görev yapmaktadır. İleri derecede İngilizce bilmektedir. Gayrimenkul Değerleme Lisansı bulunmaktadır.

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Bulvarı F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir/İSTANBUL
Kozyatağı V.D. 1091862812
Ticaret Sicil No: 497338-5
Mersis Numarası: 0009186281200001

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Büyükdere Cad. Park Avenue Sites
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel:0(212) 329 [illegible] Fax: 0(212) [illegible] 36 20
www.vakifyatirim.com
İstanbul Ticaret Sicil No: 35[illegible]
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 00[illegible]
Mersis No: 0-4220-0883-5900017

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

**15.4. Yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin son durum da dahil olmak üzere son beş yılda, yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu bütün şirketlerin unvanları, bu şirketlerdeki sermaye payları ve bu yönetim ve denetim kurullarındaki üyeliğinin veya ortaklığının halen devam edip etmediğine dair bilgi**

Aşağıdaki tablolarda, her bir yönetim kurulu üyesi ile yönetimde söz sahibi personel açısından son beş yılda, yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu bütün şirketlere ve ayrıca, söz konusu kişilerin anılan şirketlerdeki pay sahipliğine ilişkin bilgilere yer verilmiştir.

| Ali İbrahimağaoğlu – Yönetim Kurulu Başkanı | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Şirket Unvanı** | **Görevi** | **Durum** | **Sermayedeki Payı** | |
| | | | **Tutar (TL)** | **Oran (%)** |
| Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. | Yönetim Kurulu Üyesi ve Pay Sahibi | Devam ediyor | 352.790.000,00 | 62,03 |
| Uludağ Tur-Uludağ Turizm ve Ticaret A.Ş. | Yönetim Kurulu Üyesi ve Pay Sahibi | Devam ediyor | 11.360.000,00 | 18,93 |
| İstanbul İnşaat ve İnşaat Malzemeleri Sanayi A.Ş. | Yönetim Kurulu Üyesi ve Pay Sahibi | Devam ediyor | 90.000.000,00 | 100 |
| Akdeniz Gayrimenkul A.Ş. | Yönetim Kurulu Üyesi ve Pay Sahibi | Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hiz. A.Ş. ile birleşme sebebiyle tasfiyesiz infisah suretiyle 24.09.2024 tescil tarihli olarak devrolmuştur. | 35.000.000,00 | 50 |
| Aga Gayrimenkul A.Ş. | Yönetim Kurulu Üyesi ve Pay Sahibi | Şirketteki payını 15.08.2023 tarihinde devretmiş ve 08.09.2023 tarihinde üyeliği sona ermiştir. | 12.050.000,00 | 100 |
| Ağaoğlu Cadde İnşaat A.Ş. | Pay Sahibi | Devam ediyor | 12.000.000,00 | 60,00 |
| Ağaoğlu Eğitim ve Kültür Yatırımları A.Ş. | Yönetim Kurulu Üyesi ve Pay Sahibi | Devam ediyor | 70.000,00 | 100 |
| Kuşaklıkaya Otel ve Turizm İşletmeleri A.Ş. | Yönetim Kurulu Üyesi ve Pay Sahibi | Devam ediyor | 47.937.528,00 | 57,07 |
| Yalıçiftlik Turizm Yatırımları A.Ş. | Yönetim Kurulu Üyesi ve Pay Sahibi | Devam ediyor | 11.554.975,09 | 57,928 |
| Marmaris Çiftlik Ada Turizm Yatırımları A.Ş. | Yönetim Kurulu Üyesi | Deryalar Elektrik Üretim A.Ş. ile birleşme sebebiyle tasfiyesiz infisah suretiyle 14.08.2025 tescil tarihli olarak devrolmuştur. | - | - |
| Ağaoğlu Yalıçiftlik Turizm Yatırımları A.Ş. | Yönetim Kurulu Üyesi ve Pay Sahibi | Devam ediyor | 2.641.000,00 | 26,41 |
| Ağaoğlu Yenilenebilir Enerji Yatırım Holding A.Ş. | Yönetim Kurulu Üyesi ve Pay Sahibi | Devam ediyor | 28.134.138,97 | 3,053 |
| Ağaoğlu Enerji Üretim A.Ş. | Yönetim Kurulu Üyesi ve Pay Sahibi | Devam ediyor | 42.700.000,00 | 61 |
| Amaden Madencilik Sanayi A.Ş. | Yönetim Kurulu Üyesi ve Pay Sahibi | 13.01.2025 tarihinde tüm paylarını devretmiştir. | 6.100.000,00 | 61 |
| Aydınlık Enerji Üretim A.Ş. | Yönetim Kurulu Üyesi ve Pay Sahibi | Şirket, Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. ile birleşme sebebiyle tasfiyesiz infisah suretiyle 24.04.2025 tescil tarihli olarak devrolunmuştur. | 3.850.000,00 | 17,50 |
| Durusu Enerji Üretim A.Ş. | Yönetim Kurulu Üyesi ve Pay Sahibi | Şirket, Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. ile birleşme sebebiyle tasfiyesiz infisah suretiyle 16.12.2024 tescil tarihli olarak devrolunmuştur. | 6.438.000,00 | 29 |

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

| Ali İbrahimağaoğlu – Yönetim Kurulu Başkanı | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Şirket Unvanı | Görevi | Durum | Sermayedeki Payı | |
| | | | Tutar (TL) | Oran (%) |
| Ekinli Elektrik Enerji Üretim ve Ticaret A.Ş. | Yönetim Kurulu Üyesi ve Pay Sahibi | Şirket, Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. ile birleşme sebebiyle tasfiyesiz infisah suretiyle 16.12.2024 tescil tarihli olarak devrolunmuştur. | 7.250.000,00 | 100,00 |
| Optimum Enerji Üretim A.Ş. | Yönetim Kurulu Üyesi ve Pay Sahibi | Devam ediyor | 623.000,00 | 3,5 |
| Westwind Proje 1 Enerji Ticaret Ltd. Şti. | Müdür ve Pay Sahibi | Şirket, Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. ile birleşme sebebiyle tasfiyesiz infisah suretiyle 24.04.2025 tescil tarihli olarak devrolunmuştur. | 3.600.000,00 | 35,29 |
| Yedisu Enerji Üretim A.Ş. | Yönetim Kurulu Üyesi ve Pay Sahibi | Şirket, Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. ile birleşme sebebiyle tasfiyesiz infisah suretiyle 24.04.2025 tescil tarihli olarak devrolunmuştur. | 5.000.000,00 | 100,00 |
| Ağaoğlu Milas Gayrimenkul Yatırım A.Ş. | Yönetim Kurulu Üyesi ve Pay Sahibi | Devam ediyor | 7.599.110,96 | 3,05 |
| Ağaoğlu Yeşil Tarım Yatırımları A.Ş. | Yönetim Kurulu Üyesi ve Pay Sahibi | Devam ediyor | 5.000.000,00 | 100 |
| Ağaoğlu Turizm ve İnşaat A.Ş. | Pay Sahibi | Şirket, Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. ile birleşme sebebiyle tasfiyesiz infisah suretiyle 16.12.2024 tescil tarihli olarak devrolunmuştur. | 482.242,86 | 2,41 |
| Ağatur Turizm Yatırımları A.Ş. | Yönetim Kurulu Üyesi | Devam ediyor | - | - |
| Bakır Enerji Elektrik Üretim A.Ş. | Yönetim Kurulu Üyesi | Devam ediyor | - | - |
| Deryalar Elektrik Üretim A.Ş. | Yönetim Kurulu Üyesi | Devam ediyor | - | - |
| GA Elektrik Enerjisi Üretim Satış Sanayi ve Ticaret A.Ş. | Yönetim Kurulu Üyesi | Devam ediyor | - | - |
| Marmarares Elektrik Üretim A.Ş. | Yönetim Kurulu Üyesi | Devam ediyor | - | - |
| Ağaoğlu Proje Geliştirme ve Yatırım A.Ş. | Yönetim Kurulu Üyesi ve Pay Sahibi | Şirket, Ağaoğlu Yalıçiftlik Turizm Yatırımları A.Ş. (Eski unvan: Ağaoğlu Enerji Toptan Satış A.Ş.) ile birleşme sebebiyle tasfiyesiz infisah suretiyle 27.01.2021 tescil tarihli olarak devrolmuştur. | 1.289.952,76 | 16,556 |
| Kuşaklıkaya Turizm İşletmeleri A.Ş. | Yönetim Kurulu Üyesi ve Pay Sahibi | Şirket, Kuşaklıkaya Otel ve Turizm İşletmeleri A.Ş. (Eski unvan: Metrokent Bağcılar Turizm Yatırımları A.Ş.) ile birleşme sebebiyle tasfiyesiz infisah suretiyle 17.03.2021 tarihli olarak devrolmuştur. | 2.475.000,00 | 19,039 |
| Tatlıpınar Enerji Üretim A.Ş. | Yönetim Kurulu Üyesi ve Pay Sahibi | Devam ediyor | 405.589.864 | 36,15 |
| Güneşgün 4 Enerji Üretim Danışmanlık Sanayi ve Ticaret A.Ş. | Yönetim Kurulu Üyesi | Devam ediyor | - | |
| Venka Elektrik Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş. | Yönetim Kurulu Üyesi | Devam ediyor | - | |

AKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş
Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil
AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İstanbul Ticaret Sicil No: 497338-5
Mersis Numarası: 0009186281200001



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

| Ali Can İbrahimağaoğlu – Yönetim Kurulu Başkan Vekili | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Şirket Unvanı | Görevi | Durum | Sermayedeki Payı | |
| | | | Tutar (TL) | Oran (%) |
| Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. | Yönetim Kurulu Üyesi ve Pay Sahibi | Devam ediyor | 31.790.000,00 | 5,58 |
| Uludağ Tur-Uludağ Turizm ve Ticaret A.Ş. | Yönetim Kurulu Üyesi | 20.11.2023 tarihinde paylarını devretmiştir. Üyeliği devam etmektedir. | 30,80 | 0,000051 |
| Ağaoğlu Turizm ve İnşaat A.Ş. | Yönetim Kurulu Üyesi ve Pay Sahibi | 31.10.2023 tarihinde paylarını devretmiştir. | 5.985,71 | 0,03 |
| Akare Biyokütle Enerji Üretim A.Ş. | Yönetim Kurulu Üyesi ve Pay Sahibi | Devam ediyor | 6.000.000,00 | 50 |
| DG Orman Ürünleri A.Ş. | Yönetim Kurulu Üyesi ve Pay Sahibi | Devam ediyor | 23.750,00 | 47,5 |
| ACA Yönetim Hizmetleri A.Ş. | Yönetim Kurulu Üyesi ve Pay Sahibi | Şirket, Ağaoğlu Globe İnşaat ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş ile birleşme sebebiyle tasfiyesiz infisah suretiyle 30.01.2025 tescil tarihli olarak devrolunmuştur. | 50.000,00 | 100 |
| Ağaoğlu Globe İnşaat ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. | Yönetim Kurulu Üyesi ve Pay Sahibi | Devam ediyor | 250.000,00 | 100 |
| A2G Teknoloji Yatırımları A.Ş. | Yönetim Kurulu Üyesi ve Pay Sahibi | Şirket, Ağaoğlu Globe İnşaat ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş ile birleşme sebebiyle tasfiyesiz infisah suretiyle 30.01.2025 tescil tarihli olarak devrolunmuştur. | 50.000,00 | 100 |
| Kuşaklıkaya Otel ve Turizm İşletmeleri A.Ş. | Pay Sahibi | 20.11.2023 tarihinde paylarını devretmiştir. | 2.263,31 | 0,003 |
| Yalıçiftlik Turizm Yatırımları A.Ş. | Pay Sahibi | 31.10.2023 tarihinde paylarını devretmiştir. | 608,08 | 0,003 |
| Ağaoğlu Yalıçiftlik Turizm Yatırımları A.Ş. | Pay Sahibi | 20.11.2023 tarihinde paylarını devretmiştir. | 100.023,86 | 1,02 |
| Ağaoğlu Enerji Üretim A.Ş. | Pay Sahibi | 31.10.2023 tarihinde paylarını devretmiştir. | 3.500.000,00 | 5 |
| Amaden Madencilik Sanayi A.Ş. | Pay Sahibi | 31.10.2023 tarihinde paylarını devretmiştir. | 500.000,00 | 5 |
| Aydınlık Enerji Üretim A.Ş. | Pay Sahibi | Şirket, Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. ile birleşme sebebiyle tasfiyesiz infisah suretiyle 24.04.2025 tescil tarihli olarak devrolunmuştur. | 550.000,00 | 2,5 |
| Durusu Enerji Üretim A.Ş. | Pay Sahibi | 31.10.2023 tarihinde paylarını devretmiştir | 222.000,00 | 1 |
| Ekinli Elektrik Enerji Üretim ve Ticaret A.Ş. | Pay Sahibi | 31.10.2023 tarihinde paylarını devretmiştir | 90.000,00 | 1,24 |
| Optimum Enerji Üretim A.Ş. | Pay Sahibi | 31.10.2023 tarihinde paylarını devretmiştir | 44.500,00 | 0,25 |
| Ağatur Turizm Yatırımları A.Ş. | Yönetim Kurulu Üyesi | Devam ediyor | - | - |
| My Club Dijital Spor Teknolojileri Yatırımları A.Ş. | Yönetim Kurulu Üyesi | Şirket, Ağaoğlu Globe İnşaat ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. ile birleşme sebebiyle tasfiyesiz infisah suretiyle 30.01.2025 tescil tarihli olarak devrolunmuştur | - | |
| Ağaoğlu Yeşil Tarım Yatırımları A.Ş. | Yönetim Kurulu Üyesi | Devam ediyor | - | |



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

| Ali Can İbrahimağaoğlu – Yönetim Kurulu Başkan Vekili | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Şirket Unvanı | Görevi | Durum | Sermayedeki Payı | |
| | | | Tutar (TL) | Oran (%) |
| Ağaoğlu Milas Gayrimenkul Yatırım A.Ş. (Eski Unvan: Ağaoğlu Sürdürülebilir Enerji ve Teknoloji Yatırımları A.Ş.) | Yönetim Kurulu Üyesi | Devam ediyor | - | - |
| Ağaoğlu Proje Geliştirme ve Yatırım A.Ş. | Pay Sahibi | Şirket, Ağaoğlu Yalıçiftlik Turizm Yatırımları A.Ş. (Eski unvan: Ağaoğlu Enerji Toptan Satış A.Ş.) ile birleşme sebebiyle tasfiyesiz infisah suretiyle 27.01.2021 tescil tarihli olarak devrolmuştur. | 3,97 | 0,0001 |
| Kuşaklıkaya Turizm İşletmeleri Ticaret A.Ş. | Pay Sahibi | Şirket, Kuşaklıkaya Otel ve Turizm İşletmeleri A.Ş. (Eski unvan: Metrokent Bağcılar Turizm Yatırımları A.Ş.) ile birleşme sebebiyle tasfiyesiz infisah suretiyle 17.03.2021 tescil tarihli olarak devrolmuştur. | 100,00 | 0,0008 |
| Tatlıpınar Enerji Üretim A.Ş. | Yönetim Kurulu Üyesi | Devam ediyor | 16.992,00 | 0,00 |
| Ağaoğlu Yenilenebilir Enerji Yatırım Holding A.Ş. | Yönetim Kurulu Üyesi | Devam ediyor | - | - |
| Güneşgün 4 Enerji Üretim Danışmanlik Sanayi ve Ticaret A.Ş. | Yönetim Kurulu Üyesi | Devam ediyor | - | - |
| Venka Elektrik Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş. | Yönetim Kurulu Üyesi | Devam ediyor | - | - |

| Sena İbrahimağaoğlu Kırcal – Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Şirket Unvanı | Görevi | Durum | Sermayedeki Payı | |
| | | | Tutar (TL) | Oran (%) |
| Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. | Ortak | Devam ediyor | 31.790.000,00 | 5,58 |
| SNK Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş. | Yönetim Kurulu Üyesi ve Ortak | Devam ediyor | 3.415.000,00 | 50,00 |

| Hakkı İbrahimağaoğlu – Yönetim Kurulu Üyesi | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Şirket Unvanı | Görevi | Durum | Sermayedeki Payı | |
| | | | Tutar (TL) | Oran (%) |
| Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. | Yönetim Kurulu Üyesi ve Pay Sahibi | Devam ediyor | 31.790.000,00 | 5,58 |
| Uludağ Tur-Uludağ Turizm ve Ticaret A.Ş. | Yönetim Kurulu Üyesi ve Pay Sahibi | 20.11.2023 tarihinde paylarını devretmiştir. Üyeliği devam etmektedir. | 28,00 | 0,000047 |
| Ağaoğlu Turizm ve İnşaat A.Ş. | Yönetim Kurulu Üyesi ve Pay Sahibi | 31.10.2023 tarihinde paylarını devretmiştir. | 9.071,43 | 0,05 |
| Ağaoğlu Concept Gayrimenkul İnşaat A.Ş. | Yönetim Kurulu Üyesi ve Pay Sahibi | Devam ediyor | 1.000.000,00 | 50 |
| Kuşaklıkaya Otel ve Turizm İşletmeleri A.Ş. | Yönetim Kurulu Üyesi | 20.11.2023 tarihinde paylarını devretmiştir. | 4.312.520,65 | 5,136 |
| Ağaoğlu Yalıçiftlik Turizm Yatırımları A.Ş. | Yönetim Kurulu Üyesi | 20.11.2023 tarihinde paylarını devretmiştir. | 100.023,50 | 1,02 |
| Ağaoğlu Enerji Üretim A.Ş. | Yönetim Kurulu Üyesi | 31.10.2023 tarihinde paylarını devretmiştir. | 3.500.000,00 | [illegible] |

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebululâ Mardin Cad. Park Vista Sites
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişiye Özel Değil
AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Sok. F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir/İSTANBUL
Kozyatağı V.D. 1861862812
Ticaret Sicil No: 497338-5
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU
Ağaoğlu Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Sok. No:3 Ağaoğlu My Newyork
İç Kapı No:18 Ataşehir/İstanbul



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

| Hakkı İbrahimağaoğlu – Yönetim Kurulu Üyesi | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Şirket Unvanı** | **Görevi** | **Durum** | **Sermayedeki Payı** | |
| | | | **Tutar (TL)** | **Oran (%)** |
| Amaden Madencilik Sanayi A.Ş. | Yönetim Kurulu Üyesi | 31.10.2023 tarihinde paylarını devretmiştir. | 500.000,00 | 5 |
| Aydınlık Enerji Üretim A.Ş. | Yönetim Kurulu Üyesi ve Pay Sahibi | Şirket, Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. ile birleşme sebebiyle tasfiyesiz infisah suretiyle 24.04.2025 tescil tarihli olarak devrolunmuştur | 2.750.000,00 | 12,5 |
| Durusu Enerji Üretim A.Ş. | Yönetim Kurulu Üyesi | 31.10.2023 tarihinde paylarını devretmiştir | 1.110.000,00 | 5 |
| Ekinli Elektrik Enerji Üretim ve Ticaret A.Ş. | Yönetim Kurulu Üyesi | 31.10.2023 tarihinde paylarını devretmiştir | 90.000,00 | 1,24 |
| Optimum Enerji Üretim A.Ş. | Yönetim Kurulu Üyesi | 31.10.2023 tarihinde paylarını devretmiştir | 44.500,00 | 0,25 |
| Yalıçiftlik Turizm Yatırımları A.Ş. | Pay Sahibi | Devam ediyor | 1.212.132,57 | 6,077 |
| Bakır Enerji Elektrik Üretim A.Ş. | Yönetim Kurulu Üyesi | Devam ediyor | - | - |
| Deryalar Elektrik Üretim A.Ş. | Yönetim Kurulu Üyesi | Devam ediyor | - | - |
| GA Elektrik Enerjisi Üretim Satış Sanayi ve Ticaret A.Ş. | Yönetim Kurulu Üyesi | Devam ediyor | - | - |
| Marmarares Elektrik Üretim A.Ş. | Yönetim Kurulu Üyesi | Devam ediyor | - | - |
| Yedisu Enerji Üretim A.Ş. | Yönetim Kurulu Üyesi | Şirket, Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. ile birleşme sebebiyle tasfiyesiz infisah suretiyle 24.04.2025 tescil tarihli olarak devrolunmuştur | - | - |
| Ağaoğlu Milas Gayrimenkul Yatırım A.Ş. (Eski unvanı ile Ağaoğlu Sürdürülebilir Enerji ve Teknoloji Yatırımları A.Ş.) | Yönetim Kurulu Üyesi | Devam ediyor | - | - |
| Westwind Proje 1 Enerji Ticaret Ltd. Şti. | Müdür | Şirket, Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. ile birleşme sebebiyle tasfiyesiz infisah suretiyle 24.04.2025 tescil tarihli olarak devrolunmuştur | - | - |
| Kuşaklıkaya Turizm İşletmeleri A.Ş. | Yönetim Kurulu Üyesi ve Pay Sahibi | Şirket, Kuşaklıkaya Otel ve Turizm İşletmeleri A.Ş. (Eski unvan: Metrokent Bağcılar Turizm Yatırımları A.Ş.) ile birleşme sebebiyle tasfiyesiz infisah suretiyle 17.03.2021 tarihli olarak devrolmuştur. | 200,00 | 0,0015 |
| Ağaoğlu Proje Geliştirme ve Yatırım A.Ş. | Pay Sahibi | Şirket, Ağaoğlu Yalıçiftlik Turizm Yatırımları A.Ş. (Eski unvan: Ağaoğlu Enerji Toptan Satış A.Ş.) ile birleşme sebebiyle tasfiyesiz infisah suretiyle 27.01.2021 tescil tarihli olarak devrolmuştur. | 3,61 | 0,000046 |
| Ağaoğlu Yenilenebilir Enerji Yatırım Holding A.Ş. | Yönetim Kurulu Üyesi | Devam ediyor | - | |
| Tatlıpınar Enerji Üretim A.Ş. | Yönetim Kurulu Üyesi ve Pay Sahibi | Devan ediyor | 16.992,00 | 0,00 |
| Güneşgün 4 Enerji Üretim Danışmanlık Sanayi ve Ticaret A.Ş. | Yönetim Kurulu Üyesi | Devan ediyor | - | |

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Site
F-2/A Blok No:3 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil
www.vakifyatirim.com.tr
Mersis No: 0 93

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Bulvarı Blok No:4F
İç Kapı No:2 Ataşehir İSTANBUL
Kozyatağı V.D. 7 862812
Ticaret Sicil No: 497338-5
Mersis No: 0001862812000001

T.C. İstanbul Ticaret Odası
Ağaoğlu My Newwork
Barbaros Mah. Ihlamur Bulvarı Blok No:4F İç Kapı No:2 Ataşehir/İstanbul
Mersis No: 0-7600-0386-0001
Sicil No: 497338-5
27 Mart



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

| Hakkı İbrahimağaoğlu – Yönetim Kurulu Üyesi | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Şirket Unvanı | Görevi | Durum | Sermayedeki Payı | |
| | | | Tutar (TL) | Oran (%) |
| Venka Elektrik Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş. | Yönetim Kurulu Üyesi | Devan ediyor | - | - |

| Mehmet Burak Kutluğ – Yönetim Kurulu Üyesi | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Şirket Unvanı | Görevi | Durum | Sermayedeki Payı | |
| | | | Tutar (TL) | Oran (%) |
| Tasfiye Halinde Kutluğ Yönetim Danışmanlığı A.Ş. | Yönetim Kurulu Üyesi ve Pay Sahibi | Şirket 16.07.2024 tarihinde tasfiyesi sona ermiş ve ticaret sicilinden terkin edilmiştir. | 50.000,00 | 100 |
| A2G Teknoloji Yatırımları A.Ş. | Yönetim Kurulu Üyesi ve Pay Sahibi | Şirketteki payını 10.01.2024 tarihinde devretmiş ve 15.05.2024 tarihinde üyeliği sona ermiştir. | 5.000,00 | 10 |
| Bayramiç Gıda ve Tarım İşletmeleri Sanayi Ticaret A.Ş. | Yönetim Kurulu Üyesi ve Pay Sahibi | Devam ediyor | 200.000 | 20 |
| Ağaoğlu Globe İnşaat ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. | Yönetim Kurulu Üyesi ve Pay Sahibi | Şirketteki payını 10.01.2024 tarihinde devretmiştir. | 5.000,00 | 10 |
| Galatasaray Emlak Geliştirme A.Ş. | Yönetim Kurulu Üyesi | Devam ediyor | - | - |
| Ağaoğlu Milas Gayrimenkul Yatırım A.Ş. (Eski Unvan: Ağaoğlu Sürdürülebilir Enerji ve Teknoloji Yatırımları A.Ş.) | Yönetim Kurulu Üyesi | Devam ediyor | - | - |
| Kareası Tarım Yatırımları A.Ş. | Yönetim Kurulu Üyesi | Devam ediyor | - | - |
| Ağaoğlu Yenilenebilir Enerji Yatırım Holding A.Ş. | Yönetim Kurulu Üyesi | Devam ediyor | - | - |
| Tatlıpınar Enerji Üretim A.Ş. | Yönetim Kurulu Üyesi | Devam ediyor | - | - |
| Güneşgün 4 Enerji Üretim Danışmanlık Sanayi ve Ticaret A.Ş. | Yönetim Kurulu Üyesi | Devam ediyor | - | - |
| Venka Elektrik Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş. | Yönetim Kurulu Üyesi | Devam ediyor | - | - |
| Ağaoğlu Çekmeköypark Yönetim Hizmetleri A.Ş. | Yönetim Kurulu Üyesi | Devam ediyor | - | - |

| Derya Deniz Yılmaz Adalıoğlu – Yönetim Kurulu Üyesi | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Şirket Unvanı | Görevi | Durum | Sermayedeki Payı | |
| | | | Tutar (TL) | Oran (%) |
| Westwind Proje 1 Enerji Ticaret Ltd. Şti. | Müdür | Şirket, Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. ile birleşme sebebiyle tasfiyesiz infisah suretiyle 24.04.2025 tescil tarihli olarak devrolunmuştur. | - | - |

| Erman Çete – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Şirket Unvanı | Görevi | Durum | Sermayedeki Payı | |
| | | | Tutar (TL) | Oran (%) |
| Tatlıpınar Enerji Üretim A.Ş. | Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi | Devam ediyor | - | - |

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

| Bekir Murat Ögel – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Şirket Unvanı | Görevi | Durum | Sermayedeki Payı | |
| | | | Tutar (TL) | Oran (%) |
| Tatlıpınar Enerji Üretim A.Ş. | Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi | Devam ediyor | - | - |
| Neo Portföy Yönetimi A.Ş. | Yönetim Kurulu Üyesi | 14.06.2021 tarihinde üyeliği sona ermiştir. | - | - |
| Gerçek Kişi Ticari İşletmesi | İşletme Sahibi | Devam ediyor. | - | - |

İlaveten, Şirket'in yönetimde söz sahibi personellerinden Çiğdem Abalı Yılmazer ile Can İsmet Sipahi'nin son 5 yılda yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu herhangi bir şirket bulunmamaktadır.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Avenue Sites
F-2/A Blok No:1/ Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel:0(212) 351 35 77 Fax: 0(212) 352 46 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 395128
Mersis No: 0380 0099 0000 0009
Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir İSTANBUL
Kozyatağı V.D. 8111862812
Ticaret Sicil No: 297338-5
Mersis Numarası: 0811862812000001

İKO YATIRIM Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. Kardeşler Sok. No:3 Ağaoğlu My Newyork
Kapı No:2 Ataşehir İSTANBUL
Ticaret Sicil No: 395128
Mersis No: 0380 0099 0000 0009



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

Yoktur.

## 16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

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

Şirket'in 11.12.2024 tarihli olağanüstü genel kurul toplantısında, Şirket'in yönetim kurulu üyelerinin tamamına aylık 40.000 TL net huzur hakkı ödenmesine ve bunun dışında herhangi bir mali hak sağlanmamasına karar verilmiştir.

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

İzahname'ye konu finansal tablo dönemleri itibarıyla Şirket'in yönetim kurulu üyeleri ve üst düzey yöneticilerine ayrılan kıdem tazminatı karşılığı bulunmamaktadır.

## 17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

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

| YÖNETİM KURULU | | | |
|---|---|---|---|
| **Adı Soyadı** | **Görevi** | **Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler** | **Görev Süresi / Kalan Görev Süresi** |
| Ali İBRAHİMAĞAOĞLU | Yönetim Kurulu Başkanı | Yönetim Kurulu Başkanı | 11.12.2024 tarihinden 11.12.2027 tarihine kadar yaklaşık 1 yıl 8 ay |
| Ali Can İBRAHİMAĞAOĞLU | Yönetim Kurulu Başkan Vekili | Yönetim Kurulu Üyesi, Yönetim Kurulu Başkan Vekili | 11.12.2024 tarihinden 11.12.2027 tarihine kadar yaklaşık 1 yıl 8 ay |
| Sena İBRAHİMAĞAOĞLU KIRCAL | Yönetim Kurulu Üyesi | Yönetim Kurulu Üyesi, Genel Müdür | 11.12.2024 tarihinden 11.12.2027 tarihine kadar yaklaşık 1 yıl 8 ay |
| Hakkı İBRAHİMAĞAOĞLU | Yönetim Kurulu Üyesi | Yönetim Kurulu Üyesi | 11.12.2024 tarihinden 11.12.2027 tarihine kadar yaklaşık 1 yıl 8 ay |
| Mehmet Burak KUTLUĞ | Yönetim Kurulu Üyesi | Yönetim Kurulu Üyesi | 11.12.2024 tarihinden 11.12.2027 tarihine kadar yaklaşık 1 yıl 8 ay |
| Derya Deniz YILMAZ ADALIOĞLU | Yönetim Kurulu Üyesi | Yönetim Kurulu Üyesi | 11.12.2024 tarihinden 11.12.2027 tarihine kadar yaklaşık 1 yıl 8 ay |
| Erman ÇETE | Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi | Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi | 11.12.2024 tarihinden 11.12.2027 tarihine kadar yaklaşık 1 yıl 8 ay |

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

| YÖNETİMDE SÖZ SAHİBİ PERSONEL | | | |
|---|---|---|---|
| **Adı Soyadı** | **Görevi** | **Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler** | **Görev Süresi / Kalan Görev Süresi** |
| Sena İBRAHİMAĞAOĞLU KIRCAL | Genel Müdür | Yönetim Kurulu Üyesi, Genel Müdür | - |
| Çiğdem ABALI YILMAZER | İş Geliştirme ve Yatırımcı İlişkilerinden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı | İş Geliştirme ve Yatırımcı İlişkilerinden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı | - |
| Can İsmet SİPAHİ | Gayrimenkulden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı | Gayrimenkulden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı | - |

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

Yoktur.

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

Şirket esas sözleşmesinin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesi, *"Yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak belirlenen komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden ilgili mevzuata uygun olarak oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir."* şeklinde olup; bu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in mevcut yönetim kurulu üyelerine ilişkin detaylı bilgi yukarıda verilmektedir.

Şirket tarafından Denetimden Sorumlu Komite, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi 12/12/2024 tarih 2024/25 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile kurulmuştur. Ayrı bir Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi'nin oluşturulmasına gerek bulunmadığından, Şirket, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi görevlerini de yerine getirmesine karar verilmiştir.

Komite üyeleri aşağıdaki tabloda gösterildiği şekildedir.

| Komite Adı | Başkan | Üye |
|---|---|---|
| Denetimden Sorumlu Komite | Bekir Murat Ögel | Erman Çete |
| Kurumsal Yönetim Komitesi | Erman Çete | Ali Can İbrahimağaoğlu, Çiğdem Abalı Yılmazer |
| Riskin Erken Saptanması Komitesi | Bekir Murat Ögel | Hakkı İbrahimağaoğlu, Derya Deniz Yılmaz Adalıoğlu |

Komitelerin görev tanımları ve çalışma esaslarına ilişkin detaylar aşağıda yer almaktadır.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

***Denetimden Sorumlu Komite***

Denetimden Sorumlu Komite en az 2 (iki) üyeden oluşur. Denetimden Sorumlu Komite başkanı ve üyeleri bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri arasından seçilir. Denetimden Sorumlu Komite'nin görevlerini yerine getirmesi için gereken her türlü kaynak ve destek Yönetim Kurulu tarafından sağlanır. Denetimden Sorumlu Komite gerekli gördüğü yöneticiyi toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir. Denetimden Sorumlu Komite en az 3 (üç) ayda bir olmak üzere yılda en az 4 (dört) kere toplanır ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak Yönetim Kurulu'na sunulur. Denetimden Sorumlu Komite kendi görev ve sorumluluk alanıyla ilgili olarak ulaştığı tespit ve önerileri derhal Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirir. Ancak nihai karar sorumluluğu her zaman Yönetim Kurulu'na aittir.

Denetimden Sorumlu Komite'nin görev ve sorumlulukları şunlardır:

- Şirket'in muhasebe sistemi, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve Şirket'in iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapar.
- Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, bağımsız denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmaları denetimden sorumlu komitenin gözetiminde gerçekleştirilir.
- Şirket'in hizmet alacağı bağımsız denetim kuruluşu ile bu kuruluşlardan alınacak hizmetler denetimden sorumlu komite tarafından belirlenir ve Yönetim Kurulu'nun onayına sunulur.
- Şirket'in muhasebe ve iç kontrol sistemi ile bağımsız denetimiyle ilgili olarak şirkete ulaşan şikayetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması, Şirket çalışanlarının, Şirket'in muhasebe ve bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi konularında uygulanacak yöntem ve kriterler denetimden sorumlu komite tarafından belirlenir.

Kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların Şirket'in izlediği muhasebe ilkeleri ile gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin değerlendirmelerini, Şirket'in sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerinin görüşlerini alarak kendi değerlendirmeleriyle birlikte Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirir.

***Riskin Erken Saptanması Komitesi***

Riskin Erken Saptanması Komitesi Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmakla sorumludur.

Riskin Erken Saptanması Komitesi en az 2 (iki) üyeden oluşur. Riskin Erken Saptanması Komitesi başkanı bağımsız üyelerden seçilir. Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin 2 (iki) üyeden oluşması halinde her 2 (iki)'si, 2 (iki)'den fazla üyesinin bulunması halinde üyelerin çoğunluğu, icrada görevli olmayan Yönetim Kurulu üyelerinden seçilir. Yönetim Kurulu üyesi olmayan konusunda uzman kişiler de komiteye üye olarak atanabilir. İcra başkanı / genel müdür Riskin Erken Saptanması Komitesi'nde görev alamaz.

Riskin Erken Saptanması Komitesi kendisine verilen görevin gerektirdiği sıklıkta toplanır. Toplantı ve karar nisabı üye toplam sayısının salt çoğunluğudur. Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin görevlerini yerine getirmesi için gereken her türlü kaynak ve destek Yönetim Kurulu tarafından sağlanır. Riskin Erken Saptanması Komitesi, gerekli gördüğü kişiyi toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir. Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin kararları Yönetim Kurulu'na tavsiye niteliğinde olup, ilgili konularda nihai karar mercii Yönetim Kurulu'dur.

Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin görev ve sorumlulukları şunlardır:

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

- Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek tüm risklerin, meydana gelme olasılıklarının ve etkilerinin değerlendirilerek tanımlanması,
- Risk ölçüm modellerinin ve risk yönetim sistemlerinin oluşturulması ve etkinliklerinin en az yılda 1 (bir) kez gözden geçirilmesi,
- Risklerin ölçülmesi, izlenmesi ve risk unsurlarının karar süreçlerinde kullanılmasına yönelik olarak Yönetim Kurulu'na bilgi verilmesi ve gerekli uyarılarda bulunulması,
- Yönetim Kurulu'na risk yönetim uygulamaları ve modellerini iyileştirici tavsiyelerde bulunulması,
- Risk yönetimi politikaları ve uygulamalarının tüm Şirket birim ve çalışanları tarafından benimsenmesi ve uygulanması konularında gerekli çalışmaların yapılması.

***Kurumsal Yönetim Komitesi***

Kurumsal Yönetim Komitesi, Şirket'te Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit eder, Yönetim Kurulu'na kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunur ve yatırımcı ilişkileri bölümünün çalışmalarını gözetir. Şirket tarafından ayrı bir Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi oluşturulmaması durumunda, Kurumsal Yönetim Komitesi bu 2 (iki) komitenin görevlerini de yerine getirir. Bu bağlamda Şirket'in Kurumsal Yönetim Komitesi Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi için belirlenmiş yetki ve sorumlulukları da kapsayacak şekilde yapılandırılmıştır.

Kurumsal Yönetim Komitesi en az 2 (iki) Yönetim Kurulu üyesi ile Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi'nden oluşur. Kurumsal Yönetim Komitesi başkanı bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri arasından seçilir. İcra başkanı/genel müdür Kurumsal Yönetim Komitesi'nde görev alamaz. Kurumsal Yönetim Komitesi Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi haricinde 2 (iki) üyeden oluşması halinde her 2 (iki)'si, Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi haricinde 2 (iki)'den fazla üyesinin bulunması halinde üyelerin çoğunluğu, icrada görevli olmayan Yönetim Kurulu üyelerinden seçilir. Gerektiğinde Yönetim Kurulu üyesi olmayan konusunda uzman kişilere Kurumsal Yönetim Komitesi'nde yer verilebilir.

Kurumsal Yönetim Komitesi kendisine verilen görevin gerektirdiği sıklıkta toplanır. Toplantı ve karar nisabı üye toplam sayısının salt çoğunluğudur. Kurumsal Yönetim Komitesi kararları Yönetim Kurulu'na tavsiye niteliğinde olup, ilgili konularda nihai karar mercii Yönetim Kurulu'dur. Komite, yetki ve sorumluluk alanına giren konularda Yönetim Kurulu'nun bilgilendirilmiş olmasını sağlar.

Kurumsal Yönetim Komitesi'nin görev ve sorumlulukları şunlardır:

- Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini, bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit etmek,
- Yönetim Kurulu'na kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmak,
- Yatırımcı ilişkileri biriminin faaliyetlerini gözetmek.

Komite'nin aday gösterme ve ücretlendirme konusundaki görev ve sorumlulukları şu şekildedir:

- Yönetim Kurulu'na ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilik pozisyonlarına uygun adayların saptanması, değerlendirilmesi ve eğitilmesi konularında oluşturulan sistemin değerlendirilmesi ve bu hususta politika ve stratejiler belirlenmesi konularında çalışmalar yapmak,

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

- Bağımsız üyelik için aday tekliflerini, adayın bağımsızlık ölçütlerini taşıyıp taşımaması hususunu dikkate alarak değerlendirmek ve buna ilişkin değerlendirmesini Yönetim Kurulu onayına sunmak,
- Yönetim Kurulu'nun yapısı ve verimliliği hakkında düzenli değerlendirmeler yapmak ve bu konularda yapılabilecek değişikliklere ilişkin tavsiyelerini Yönetim Kurulu'na sunmak,
- Yönetim Kurulu üyelerinin ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirilmesinde kullanılacak ilke, kriter ve uygulamaları şirketin uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak belirlemek,
- Ücretlendirmede kullanılan kriterlere ulaşma derecesi dikkate alınarak, Yönetim Kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini Yönetim Kurulu'na sunmak.

Komite yukarıdaki konularda değerlendirmelerini ve tavsiyelerini Yönetim Kurulu'na yazılı veya sözlü olarak bildirebilir.

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

Esas Sözleşme'nin "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum" başlıklı 16. maddesine göre *"Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uygulaması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan yönetim kurulu kararları geçersiz olup esas sözleşmeye aykırı sayılır. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir."* denilmektedir.

Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca, payları ilk kez halka arz edilmesi için Kurul'a başvuran ortaklıkların, Kurul tarafından grupların belirlenmesine ilişkin listenin ilanına kadar üçüncü gruptaki ortaklıkların yükümlülüklerine tabi olacağı öngörülmüştür. Dolayısıyla Şirket, Kurulca yeni listenin ilanına kadar üçüncü grup içinde yer alacaktır. Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamındaki söz konusu yükümlülüklere Şirket'in paylarının Borsa'da işlem görmeye başlaması sonrasında yapılacak ilk genel kurul tarihi itibarıyla gerekli uyumu sağlaması gerekmektedir. Bu bağlamda Şirket, paylarının Borsa'da işlem görmeye başlamasından sonra yapılacak ilk genel kurul itibarıyla Kurumsal Yönetim Tebliği'ne uyum sürecini tamamlamış olacaktır.

Şirket'in yönetim kurulunun 10/12/2024 tarih ve 2024/23 sayılı kararı ile Şirket tarafından ücretlendirme politikası, bilgilendirme politikası, kâr dağıtım politikası, bağış ve yardım politikası belirlenmiştir. Yönetim kurulu kararı ile belirlenen politikalar 11/12/2024 tarihli olağanüstü genel kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgi ve görüşlerine sunulmuş ve pay sahiplerinin onayına sunulanlar kabul edilmiştir. Yönetim kurulu tarafından belirlenen ilgili politikaların içeriği aşağıdaki şekildedir.

***<u>Ücretlendirme Politikası</u>***

Şirket'in tabi olduğu düzenlemeler ve Esas Sözleşme hükümleriyle uyumlu olarak, Şirket'in uzun vadeli hedefleri dikkate alınarak, yönetim kurulu ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirme esaslarını düzenleyen ücretlendirme politikası uyarınca, yönetim kurulu tarafından hem kurul hem üye hem de idari sorumluluğu bulunan yöneticiler bazında özeleştiri ve performans değerlendirmesi yapılarak yönetim kurulu üyeleri ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretleri bu değerlendirmeler dikkate alınarak belirlenir. İdari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretleri yönetim kurulu kararı ile, yönetim kurulu üyelerine ödenecek ücretler ise genel kurul kararı ile belirlenir. Bağımsız yönetim kurulu üyelerine ödenecek ücret, üyenin bağımsızlığını koruyacak düzeyde olmasına özen gösterilir ve Kurumsal Yönetim İlkeleri

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

***Bilgilendirme Politikası***

Bilgilendirme politikasının amacı, Şirket'in tabi olduğu düzenlemeler ve Esas Sözleşme hükümleriyle uyumlu olarak pay sahipleri, yatırımcılar, çalışanlar, müşteriler ve ilgili yetkili kurumlar olmak üzere tüm menfaat sahipleri ile ticari sır niteliği taşımayan her türlü bilgiyi tam, adil, doğru, zamanında, anlaşılabilir, düşük maliyetle ve kolay ulaşılabilir bir şekilde eş zamanlı paylaşarak, aktif, etkin ve şeffaf bir iletişim sağlamaktır. Şirket'in kamunun aydınlatılması ve bilgilendirme politikasının izlenmesi, gözetimi, geliştirilmesi ve gerekli güncellemelerin yapılması yönetim kurulunun yetki ve sorumluluğu altındadır. Bilgilendirmeler Şirket tarafından periyodik olarak KAP'a girişleri yapılan finansal tablolar, bağımsız denetçi raporu ve beyanlar, yıllık faaliyet raporları, Şirket internet sitesi (www.agaoglugyo.com.tr), özel durum açıklama formları, TTSG ve günlük gazeteler aracılığıyla yapılan ilan ve duyurular ve telefon, e-posta, faks gibi iletişim araçlarıyla yapılan iletişim yöntemleri kullanılarak yapılır. Şirket'in özel durumlara konu hususların kamuya duyurulmasından önce veya eş zamanlı olarak KAP'ta da açıklama yapılır ve ilgili açıklamaya Şirket internet sitesinde de ayrıca yer verilir.

***Kâr Dağıtım Politikası***

Kâr dağıtım politikasının amacı, Şirket'in tabi olduğu düzenlemeler ve Esas Sözleşme hükümleriyle uyumlu olarak, Şirket'in kâr dağıtım esaslarının belirlenmesi ve pay sahiplerinin Şirket'in gelecek dönemlerde elde edeceği kârın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesidir. Şirket, kâr dağıtımı konusunda, pay sahiplerinin menfaatleri ile Şirket menfaati arasında denge kurulması için azami özen gösterir. Şirket'in Kâr Dağıtım Politikası'nın izlenmesi, gözetimi, geliştirilmesi ve gerekli güncellemelerin yapılması yönetim kurulunun yetki ve sorumluluğu altındadır.

İlke olarak, ilgili düzenlemeler ve finansal imkânlar elverdiği sürece, piyasa beklentileri, uzun vadeli stratejimiz, Şirket'in, iştirak ve bağlı ortaklıklarının sermaye gereksinimleri, yatırım ve finansman politikaları, ilgili mevzuatta gerçekleşen değişimler ve gelişmeler, borçluluk, kârlılık ve nakit durumu dikkate alınarak kâr dağıtımına karar verilir. Kâr payı, nakit veya kârın sermayeye eklenmesi suretiyle bedelsiz olarak ortaklara dağıtılabileceği gibi, belli oranda nakit belli oranda bedelsiz pay olarak da dağıtılabilir.

Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır. Şirket'in kâr payı imtiyazına sahip payı bulunmamaktadır.

TTK'ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kâr dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kâr payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kârdan pay dağıtılamaz.

Kâr dağıtımının genel kurul toplantısını takiben en geç dağıtım kararı verilen Genel Kurul toplantısının yapıldığı hesap dönemi sonu itibari ile başlanması kaydıyla ödenir. Kâr dağıtım tarihine genel kurul karar verir. Genel kurul veya yetki verilmesi halinde yönetim kurulu, sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak kâr payının taksitli dağıtımına karar verebilir.

Yönetim Kurulu, genel kurul tarafından yetkilendirilmiş olmak ve sermaye piyasası mevzuatına uymak kaydı ile kâr payı avansı dağıtabilir.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Avenue Sitesi
F-2/A Blok No: 8 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel:0(212) [illegible] Fax: 0(212) 358 38 20
[illegible]@vakifyatirim.com.tr
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 00[illegible]
Mersis No: 0922 0[illegible]

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Sokağı F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Atasa[illegible] İSTANBUL
Kozyatağı V.D. [illegible]1862812
Ticaret Sicil No: [illegible]97338-5
Mersis Numarası: [illegible]186281200001

İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Sokağı No:4B Ay Plaza Beşiktaş İstanbul
İç Kapı No:2 Ataşehir/İstanbul
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 00[illegible]787
Mersis No: 0922 0[illegible]

T.C. İSTANBUL TİCARET BORSASI 1923 PİYASA Mart

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

***Bağış ve Yardım Politikası***

Bağış ve yardım politikasının amacı, Şirket'in tabi olduğu düzenlemeler ve Esas Sözleşme hükümleriyle uyumlu olarak, Şirket'in bağış ve yardım esaslarının belirlenmesidir. Şirket'in Bağış ve Yardım Politikası'nın izlenmesi, gözetimi, geliştirilmesi ve gerekli güncellemelerin yapılması yönetim kurulunun yetki ve sorumluluğu altındadır.

Esas Sözleşme'nin 6. maddesi çerçevesinde, Şirket tarafından yapılacak bağışların üst sınırı genel kurul tarafından belirlenir ve yapılan bağışlar dağıtılabilir kar matrahına eklenir. SPK yapılacak bağış miktarına üst sınır getirme yetkisine sahiptir. Bağışlar, SPKn'nun örtülü kazanç aktarımı düzenlemelerine ve sair ilgili mevzuat hükümlerine aykırılık teşkil edemez, gerekli özel durum açıklamaları yapılır ve yıl içinde yapılan bağışlara dair bilgiler genel kurulda ortakların bilgisine sunulur.

Şirket'in pay sahiplerinin haklarının korunması esasından uzaklaşılmasına yol açacak bağış ve yardımların yapılmasından kaçınılır. Ancak, sosyal sorumluluk anlayışı çerçevesinde, sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine ve Şirket politika ve uygulamalarına uygun olmak suretiyle, Yönetim Kurulu tarafından uygun görülen bağış ve yardımlar örtülü kazanç aktarımı düzenlemelerine aykırılık teşkil etmemesi şartıyla, Şirket amaç ve konusunu aksatmayacak ve Genel Kurul tarafından ilgili faaliyet yılı için belirlenen bağış sınırı içerisinde kalacak şekilde yapılabilir. Her türlü tüzel veya gerçek kişiye bağış ve yardımlar nakdi veya ayni olarak yapılabilir.

Esas Sözleşme'nin 6. maddesi çerçevesinde yapılacak bağış ve ödemeler, SPK'nın özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurulur. İlgili dönem içinde yapılan tüm bağış ve yardımların tutarı ve yararlanıcıları ile politika değişiklikleri hakkında genel kurul toplantısında ayrı bir gündem maddesi ile ortaklara bilgi verilir. Bağış ve yardımların olağan genel kurulda ortakların bilgisine sunulması zorunludur.

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

**Yatırımcı İlişkileri Birimi Temel Faaliyetleri**

Yatırımcı İlişkileri Bölümü, başta bilgi alma ve inceleme hakkı olmak üzere pay sahipliği haklarının korunması ve kullanılmasının kolaylaştırılmasında etkin rol oynamaktadır.

Bu kapsamda Yatırımcı İlişkileri Bölümünün sorumluluğunda yürütülen başlıca faaliyetler aşağıda özetlenmiştir.

- Şirket ile ilgili kamuya açıklanmamış, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere, pay sahiplerinin Şirket ile ilgili yazılı bilgi taleplerini karşılamak.
- Genel kurul toplantılarını yürürlükteki mevzuata, Esas Sözleşme'ye ve diğer Şirket içi düzenlemelere uygun olarak yapmak.
- Genel kurul toplantılarında, pay sahiplerinin yararlanabileceği dokümanları hazırlamak.
- Mevzuat ve Şirket Bilgilendirme Politikası dahil kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü hususun gözetilmesi ve izlenmesini sağlamak.
- Pay sahiplerine ilişkin kayıtları sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutmak.
- Şirket hakkında değerlendirme yapan analistleri bilgilendirmek.
- Pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgi ve açıklamaları güncel olarak Şirket'in Kurumsal İnternet Sitesinde pay sahiplerinin kullanımına sunmak.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maslak Sitesi
F-2/A Blok No:8 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0212 [illegible]
İstanbul Ticaret Sicil No: 357[illegible]
Boğaziçi Ku[illegible]
Mersis No: 0-9720-0893-500[illegible]
Kurum İç Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil
AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur [illegible] F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir İSTANBUL
Kozyatağı V.D. [illegible]1862812
Ticaret Sicil No: [illegible]97338-5
Mersis Numarası : 0009186281200001
T.C. İstanbul Ticaret Odası 27 Mart 1923
İstanbul Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Ataşehir Mah. Ihlamur Bloklar Ataşehir İstanbul
Ataşehir Vergi Dairesi 0[illegible]



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

- SPKn ile ilgili mevzuatta meydana gelen değişiklikler takip edilerek Şirket'in ilgili birimlerinin dikkatine sunmak.
- SPK'nın zaman zaman tadil edilip değiştirilebilen, yürürlükteki Özel Durumlar Tebliği dikkate alınarak gerekli özel durum açıklamalarını KAP aracılığıyla MKK'ya bildirerek kamuyu bilgilendirmek.

**Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi**

İzahname tarihi itibarıyla sermaye piyasası lisanslarına sahip personel istihdam edilmemiştir. Şirket'in Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamında paylarının ilk defa halka arz edilmesi ve Borsa'da işlem görmeye başlaması için Kurul'a başvuran ortaklık olarak, yatırımcı ilişkileri bölümü oluşturarak, bu kapsamdaki yükümlülüklerini, paylarının borsada işlem görmeye başlamasından itibaren 6 ay içerisinde yerine getirmesi gerekmektedir. Şirket bu doğrultuda payların borsada işlem görmeye başlamasından itibaren 6 ayı geçmeyecek şekilde en kısa sürede mevzuatta yer alan şartları sağlayan personel atamasını gerçekleştirecektir.

## 18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

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

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemindeki ortalama personel sayısı 25'tir. İşbu İzahname tarihi itibarıyla ise yönetim kurulu üyeleri hariç genel müdür dahil 17 kişidir. Şirket'in mavi yaka çalışanı bulunmamaktadır.

Şirket'in devam eden projelerindeki ihtiyaca bağlı olarak (*örneğin yeni bir projeye başlanması veya mevcut bir projenin tamamlanması*) personel sayısında değişiklik olabilmektedir. Personeller, Şirket merkezinin yer aldığı İstanbul ilinde görev yapmaktadır.

**18.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları**

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

Yönetim kurulu üyelerinin İhraççı'nın paylarına yönelik herhangi bir opsiyon hakkı bulunmamaktadır.

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

Yönetimde söz sahibi olan personelin İhraççı'nın paylarına yönelik herhangi bir opsiyon hakkı bulunmamaktadır.

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

Personelin İhraççı'ya fon sağlamasını mümkün kılan herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır.

## 19. ANA PAY SAHİPLERİ

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

Şirket'in 27.03.2025 tarihinde gerçekleştirilen son genel kurul toplantısı ve İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in sermayesinde doğrudan pay sahibi bulunan gerçek kişi pay sahiplerinin

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

bilgilerine aşağıdaki tabloda yer verilmektedir. Şirket'in sermayesinde pay sahibi bulunan herhangi bir tüzel kişi ortak bulunmamakta olup Şirket'in sermayesinde bu sebeple herhangi bir dolaylı pay sahibi de bulunmamaktadır.

| İhraççı'nın Doğrudan Pay Sahipliğine ve Oy Haklarına İlişkin Bilgi | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Ortağın Adı Soyadı | Sermaye Payı | | | | Oy Hakkı | | | |
| | 27.03.2025 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısı itibarıyla | | İzahname tarihi itibarıyla | | 27.03.2025 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısı itibarıyla | | İzahname tarihi itibarıyla | |
| | (TL) | (%) | (TL) | (%) | Oy Adedi | (%) | Oy Adedi | (%) |
| Ali İBRAHİMAĞAOĞLU | 485.546.000 | 81,56 | 485.546.000 | 81,56 | 485.546.000 | 81,56 | 485.546.000 | 81,56 |
| Hüseyin Avni İBRAHİMAĞAOĞLU | 47.162.000 | 7,92 | 47.162.000 | 7,92 | 47.162.000 | 7,92 | 47.162.000 | 7,92 |
| Hakkı İBRAHİMAĞAOĞLU | 15.660.000 | 2,63 | 15.660.000 | 2,63 | 15.660.000 | 2,63 | 15.660.000 | 2,63 |
| Ali Can İBRAHİMAĞAOĞLU | 15.660.000 | 2,63 | 15.660.000 | 2,63 | 15.660.000 | 2,63 | 15.660.000 | 2,63 |
| Sena İBRAHİMAĞAOĞLU KIRCAL | 15.660.000 | 2,63 | 15.660.000 | 2,63 | 15.660.000 | 2,63 | 15.660.000 | 2,63 |
| Onur İBRAHİMAĞAOĞLU | 15.660.000 | 2,63 | 15.660.000 | 2,63 | 15.660.000 | 2,63 | 15.660.000 | 2,63 |
| **TOPLAM** | **595.348.000** | **100** | **595.348.000** | **100** | **595.348.000** | **100** | **595.348.000** | **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**

Esas Sözleşme'nin "Genel Kurul Toplantıları" başlıklı 22'nci maddesi uyarınca genel kurul toplantılarında her pay sahibinin 1 (bir) oy hakkı vardır. Şirket'in sermayesinde oyda imtiyazlı pay bulunmamaktadır.

**19.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi**

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 595.348.000 TL olup tamamı muvazaadan ari bir şekilde tamamen ödenmiştir. Bu sermaye her biri 1,00 TL itibari kıymetinde 595.348.000 adet paya ayrılmıştır. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A Grubu nama 29.767.400 adet pay karşılığı 29.767.400 TL'den ve B Grubu hamiline 565.580.600 adet pay karşılığı 565.580.600 TL'den oluşmaktadır.

| Grubu | Nama/ Hamiline | İmtiyazların türü (Kimin sahip olduğu) | Bir Payın Nominal Değeri (TL) | Toplam (TL) | Sermayeye Oranı (%) |
|---|---|---|---|---|---|
| A | Nama | Yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. Yönetim kurulu üyelerinin tamamı A Grubu paya sahip pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. – Ali İbrahimağaoğlu | 1,00 | 29.767.400 | 5,00 |
| B | Hamiline | İmtiyaz bulunmamaktadır. – Ali İbrahimağaoğlu, Hüseyin Avni | 1,00 | 565.580.600 | 95,00 |

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

**19.4. İhraççının bilgisi dahilinde doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin adı, soyadı, ticaret unvanı, yönetim hakimiyetinin kaynağı ve bu gücün kötüye kullanılmasını engellemek için alınan tedbirler**

Şirket'in ortaklarından Ali İbrahimağaoğlu, Şirket'in sermayesinin ve genel kurul toplantısında oy haklarının tek başına toplamda %81,56'sına sahiptir. Şirket'in yönetim hakimiyetine sahip ortağı Ali İbrahimağaoğlu'dur. Ali İbrahimağaoğlu'nun yönetim hakimiyetinin kaynağı; yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı tanıyan Şirket'in sermayesindeki A Grubu payların tamamına sahip olması dahil olmak üzere Şirket'in toplam paylarının %81,56'sına sahip olmasıdır.

Hâkimiyetin kötüye kullanılmasını engellemek adına Esas Sözleşme'de özel bir hüküm bulunmamaktadır. İhraççı'nın yönetim hâkimiyetinin kötüye kullanılmasını engelleyici bir tedbir alınmamıştır. Pay sahiplerinin hakimiyet ve kontrol gücünü kötüye kullanmasını engellemenin temel dayanağı Kurumsal Yönetim İlkeleri başta olmak üzere TTK ve sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili diğer hükümler olup, Esas Sözleşme'de yer verilen aşağıdaki tedbirlerin hakimiyetin ve kontrol gücünün kötüye kullanılmasını engellemekte katkı sağlayacağı değerlendirilmektedir:

Esas Sözleşme'nin:

- 14. maddesine göre yönetim kuruluna ikiden az olmamak üzere, Kurul'un Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Kurul'un kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.
- 14'üncü maddesine göre yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak belirlenen komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden ilgili mevzuata uygun olarak oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir.
- 15. maddesine göre yönetim kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile alır. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır.
- 16. maddesine göre Kurul tarafından uygulaması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerine uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan yönetim kurulu kararları geçersiz olup Esas Sözleşme'ye aykırı sayılır.
- 16. maddesine göre yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Kurul'un kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

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

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

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

paylar üzerindeki imtiyazlar Kurul kararı doğrultusunda kalkarak yönetim hakimiyetinin kaybedilmesi de gerçekleşebilecektir.

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

Şirket'in sermayesindeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek kişi ortaklar olan Ali İbrahimağaoğlu ile Hüseyin Avni İbrahimağaoğlu kardeştir.

## 20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

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

Şirket'in İzahname'de yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ilişkili tarafları ile yapılan işlemleri aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflardan kısa vadeli alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

| | 31.12.2025 | | 31.12.2024 | | 31.12.2023 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kısa Vadeli Alacaklar** | **Ticari Alacaklar** | **Diğer Alacaklar** | **Ticari Alacaklar** | **Diğer Alacaklar** | **Ticari Alacaklar** | **Diğer Alacaklar** |
| Nazım İbrahimağaoğlu | 1.500.000 | -- | -- | -- | -- | -- |
| Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. | -- | -- | -- | -- | 6.098.301 | -- |
| Ertelenmiş Finansman Gelirleri (-) | -225.999 | -- | -- | -- | -- | -- |
| **Toplam** | **1.274.001** | **--** | **--** | **--** | **6.098.301** | **--** |

31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara kısa vadeli borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

| | 31.12.2025 | | 31.12.2024 | | 31.12.2023 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kısa Vadeli Borçlar** | **Ticari Borçlar** | **Müşteri Sözleşmesinden Doğan Yükümlülükler** | **Ticari Borçlar** | **Diğer Borçlar** | **Ticari Borçlar** | **Diğer Borçlar** |
| Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. | -- | -- | 25.840.254 | -- | 46.544.120 | -- |
| Nazım İbrahimağaoğlu | -- | 15 | -- | -- | -- | -- |
| Ertelenmiş Finansman Giderleri (-) | -- | -- | -857.202 | -- | -- | -- |
| **Toplam** | **--** | **15** | **24.983.052** | **--** | **46.544.120** | **--** |

İlişkili taraflara yapılan satışlar ve/veya elde edilen gelirler aşağıdaki gibidir:

| **01 Ocak - 31 Aralık 2025** | | |
|---|---|---|
| **İlişkili Taraflara Satışlar** | **Kira Gelirleri** | **Sabit Kıymet Satış Gelirleri** |
| Akdeniz İnşaat Ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. | 6.113.492 | 30.897.468 |

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

| 01 Ocak - 31 Aralık 2025 | | |
|---|---|---|
| **İlişkili Taraflara Satışlar** | **Kira Gelirleri** | **Sabit Kıymet Satış Gelirleri** |
| Tatlıpınar Enerji Üretim A.Ş. | 5.915.683 | -- |
| Bakır Enerji Elektrik Üretim A.Ş. | 1.774.705 | -- |
| Marmarares Elektrik Üretim A.Ş. | 1.419.764 | -- |
| Ga Elektrik Enerjisi Üretim Satış San.Tic.A.Ş. | 1.183.137 | -- |
| Ağaoğlu Concept Gayrimenkul İnşaat A.Ş. | 75.115 | -- |
| Deryalar Elektrik Üretim A.Ş. | 75.115 | -- |
| Westwind Proje1 Enerji Ticaret Ltd.Şti. | 27.129 | -- |
| Nazım İbrahimağaoğlu | -- | 13.846.656 |
| Ağaoğlu Milas Gayrimenkul Yatırım A.Ş. | 75.115 | -- |
| Ağaoğlu Eğitim Ve Kültür Yatırımları A.Ş. | 75.115 | -- |
| Ağaoğlu Yalıçiftlik Turizm Yatırımları A.Ş. | 75.115 | -- |
| İstanbul İnşaat Ve İnşaat Mal.San.A.Ş. | 75.115 | -- |
| Yedisu Enerji Üretim A.Ş. | 27.129 | -- |
| Uludağ Tur Uludağ Turizm Ve Tic.A.Ş. | 75.115 | -- |
| Ağaoğlu Cadde İnşaat A.Ş. | 75.115 | -- |
| Ağaoğlu Enerji Üretim A.Ş. | 75.115 | -- |
| Optimum Enerji Üretim A.Ş. | 75.115 | -- |
| Aca Yönetim Hizmetleri A.Ş. | 6.252 | -- |
| Marmaris Çiftlik Ada Turizm Yatırımları A.Ş. | 46.376 | -- |
| Kuşaklıkaya Otel Ve Turizm İşletmeleri A.Ş. | 66.794 | -- |
| Yalıçiftlik Turizm Yatırımları A.Ş. | 66.794 | -- |
| Snk Proje Geliştirme Ve Tic.Aş | 60.469 | -- |
| Ağaoğlu Eğitim Vakfı | 32.099 | -- |
| Aydınlık Enerji Üretim A.Ş. | 20.196 | -- |
| Ağaoğlu Yönetim Hizmetleri A.Ş | 75.115 | -- |
| Güneşgün 4 Enerji Üretim Danış.San.Ve Tic.A.Ş. | 62.126 | -- |
| Venka Elektrik Üretim San.Ve Tic.A.Ş. | 62.126 | -- |
| Ağaoğlu Yeşil Tarım Yat.A.Ş. | 32.509 | -- |
| Ağaoğlu Yenilenebilir Enerji Aş. | 32.518 | -- |
| Ağaoğlu Globe İnşaat ve Gayr. Yat. A.Ş. | 51.016 | -- |
| **Toplam** | **17.826.579** | **34.744.124** |

| 01 Ocak - 31 Aralık 2024 | | |
|---|---|---|
| **İlişkili Taraflara Satışlar** | **Kira Gelirleri** | **Sabit Kıymet Satış Gelirleri** |
| Akdeniz İnşaat Ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. | 5.228.399 | 111.434.278 |
| Tatlıpınar Enerji Üretim A.Ş. | 5.139.299 | |
| Bakır Enerji Elektrik Üretim A.Ş. | 1.541.790 | |
| Marmarares Elektrik Üretim A.Ş. | 1.233.431 | |
| Ga Elektrik Enerjisi Üretim Satış San.Tic.A.Ş. | 1.027.859 | -- |
| Ağaoğlu Concept Gayrimenkul İnşaat A.Ş. | 839.986 | |
| Ekinli Elektrik Enerji Üretim Ve Tic. A.Ş. | 64.161 | |

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Finansal Veri Değil



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

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

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

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

VAKIF YATIRIM GAYRIMENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No: 14 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel:0(212) 3[illegible] Fax: 0(212) 3[illegible] 36 20
İstanbul Ticaret Sicil No: 3[illegible]
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 0[illegible]
AĞAOĞLU AVRUPA GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Bulvarı F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir İSTANBUL
Kozyatağı V.D : 0[illegible]2812
Ticaret Sicil No: [illegible]38-5
Mersis Numarası : 0[illegible]8281200001
Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

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

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

| (TL) | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---|---|---|---|
| Hasılat | 1.301.767.963 | 686.466.938 | 6.098.301 |
| İlişkili taraf gelirleri | 52.570.703 | 128.014.679 | 6.098.301 |
| **İlişkili taraf gelirleri/Hasılat** | **4,04%** | **18,65%** | **100,00%** |

## 21. DİĞER BİLGİLER

### 21.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 595.348.000 TL değerindedir. Bu sermaye, her biri 1,00 TL itibari değerde 595.348.000 adet paya ayrılmış ve tamamı muvazaadan ari bir şekilde tamamen ödenmiştir.

Şirket payları A Grubu ve B Grubu olmak üzere 2 (iki) ayrı pay grubuna ayrılmış olup; toplamda 595.348.000 adet payın 29.767.400 adedi nama yazılı A Grubu paydan ve 565.580.600 adedi hamiline yazılı B Grubu paydan oluşmaktadır.

### 21.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı

Şirket SPKn hükümlerine göre kayıtlı sermaye sistemini kabul etme ve SPK'nın 28.11.2024 tarih ve 61/1790 sayılı izni ile kayıtlı sermaye sistemine geçmiştir. Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 2.976.740.000 TL'dir.

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

Fiili dolaşımda olan pay bulunmamaktadır.

Şirket 19.12.2023 tarihinde Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.'den kısmi bölünme suretiyle 210.971.706,63 TL sermayeli olarak kurulmuştur.

Şirket'in sermayesi 05.03.2024 tarihinde 239.028.293,37 TL'si geçmiş yıl karlarından, 50.000.000 TL'si nakden olmak üzere 500.000.000 TL'ye artırılmıştır.

Daha sonra Şirket, 02.07.2024 tarihinde eş zamanlı sermaye azaltımı ve sermaye artırımı işlemleriyle sermayesini 239.028.293,37 azaltıp, 334.376.293,37 TL artırmış ve sermayesini 595.348.000 TL'ye çıkarmıştır. Söz konusu sermaye artırımının 324.835.000 TL'si ayni olarak,

Kurum İçi Sınıflandırılmasıdır / Kişisel Veri Değil



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

9.541.293,37 TL'si ise nakden artırılmıştır. Ayni sermaye artırımında Acıbadem Villaları ve Boğaziçi Villaları'nda yer alan gayrimenkuller Şirket'e devredilmiştir.

Bu doğrultuda, mevcut durum itibarıyla, Esas Sözleşme'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8'inci maddesi uyarınca, Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 595.348.000 TL'dir. Şirket'in çıkarılmış sermayesi her biri 1,00 TL itibari değerde 595.348.000 adet paya ayrılmış ve tamamı muvazaadan ari olarak ödenmiştir. Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 535.806.706,63 TL'si ayni sermaye olarak konulması suretiyle aynı olarak ve 59.541.293,37 TL'si nakden ödenmiştir.

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

Yoktur.

**21.5. İhraççının paylarından, kendisi tarafından bizzat tutulan veya onun adına tutulan veya bağlı ortaklıklarının sahip oldukları ihraççı paylarının adedi, defter değeri ve nominal değeri**

Yoktur.

**21.6. Varantlı sermaye piyasası araçları, paya dönüştürülebilir tahvil, pay ile değiştirilebilir tahvil vb. sermaye piyasası araçlarının miktarı ve dönüştürme, değişim veya talep edilme esaslarına ilişkin bilgi**

Yoktur.

**21.7. Grup şirketlerinin opsiyona konu olan veya koşullu ya da koşulsuz bir anlaşma ile opsiyona konu olması kararlaştırılmış sermaye piyasası araçları ve söz konusu opsiyon hakkında ilişkili kişileri de içeren bilgi**

Yoktur.

**21.8. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla yapılan sermaye artırımları ve kaynakları ile sermaye azaltımları, yaratılan/iptal edilen pay grupları ve pay sayısında değişikliğe yol açan diğer işlemlere ilişkin bilgi**

Şirket 19.12.2023 tarihinde Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.'den kısmi bölünme suretiyle 210.971.706,63 TL sermayeli olarak kurulmuştur.

Şirket'in sermayesi 05.03.2024 tarihinde 239.028.293,37 TL'si geçmiş yıl karlarından, 50.000.000 TL'si nakden olmak üzere 500.000.000 TL'ye artırılmıştır.

Daha sonra Şirket, 02.07.2024 tarihinde eş zamanlı sermaye azaltımı ve sermaye artırımı işlemleriyle sermayesini 239.028.293,37 azaltıp, 334.376.293,37 TL artırmış ve sermayesini 595.348.000 TL'ye çıkarmıştır. Söz konusu sermaye artırımının 324.835.000 TL'si ayni olarak, 9.541.293,37 TL'si ise nakden artırılmıştır. Ayni sermaye artırımında Acıbadem Villaları ve Boğaziçi Villaları'nda yer alan gayrimenkuller Şirket'e devredilmiştir.

Şirket 31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihlerinde sona eren finansal dönemler içinde sermayesini 2 kere artırmıştır:

| Artırım Öncesi Sermaye (TL) | Artırım Sonrası Sermaye (TL) | Artırım Kaynağı (Nakit, alacak mahsubu, ayni vb.) | Ticaret Siciline Tescil/TTSG İlan Tarihi |
|---|---|---|---|
| Kuruluş | 210.971.706,63 | Ayni Sermaye | 19.12.2023-20.12.2023 |

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

| Artırım Öncesi Sermaye (TL) | Artırım Sonrası Sermaye (TL) | Artırım Kaynağı (Nakit, alacak mahsubu, ayni vb.) | Ticaret Siciline Tescil/TTSG İlan Tarihi |
|---|---|---|---|
| 210.971.706,63 | 500.000.000,00 | Geçmiş Yıl Karları ve Nakit | 05.03.2024-05.03.2024 |
| 500.000.000,00 | 595.348.000,00 | Ayni Sermaye | 02.07.2024-02.07.2024 |

Öte yandan, 11/12/2024 tarihinde yapılan olağanüstü genel kurul toplantısında alınan karar ile kayıtlı sermaye sistemine geçilmesine ve gerekli Esas Sözleşme tadillerinin yapılmasına karar verilmiştir. Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 2.976.740.000 TL olup, her biri 1,00 TL (bir Türk Lirası) itibari değerde 2.976.740.000 adet paya bölünmüştür.

SPK tarafından verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2024-2028 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2028 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşılamamış olsa dahi, izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için, SPK'dan izin almak suretiyle, genel kuruldan 5 (beş) yılı geçmemek üzere yeni bir süre için yetki alınması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda yönetim kurulu kararıyla sermaye artırımı yapılamaz.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

**21.11. İzahnamenin hazırlandığı yıl ve bir önceki yılda eğer ihraççı halihazırda halka açık bir ortaklık ise ihraççının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi**

Yoktur.

**21.12. Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler**

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesi uyarınca, Şirket'in idaresi ve üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamı sermaye piyasası mevzuatı ve TTK hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından TTK ve sermaye piyasası mevzuatından belirtilen şartları haiz en az 5 (beş), en çok 9 (dokuz) kişiden oluşan bir yönetim kurulu tarafından yürütülür.

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesi uyarınca A Grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin tamamı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, Genel Kurul tarafından seçilir.

Esas Sözleşme'nin "İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9. maddesi uyarınca yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar haricinde imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrasında hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dahil imtiyaz yaratılamaz.

Yönetim kurulunda 2 (iki) üyeden az olmamak üzere görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemeleri başta olmak üzere sermaye piyasası

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

mevzuatına göre tespit edilir. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

Esas Sözleşme'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesi uyarınca, yönetim kurulu, 2024-2028 yılları arasında, SPKn hükümlerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni pay ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının kısıtlanması ile sermaye piyasası mevzuatı dahilinde imtiyazlı veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarılması konusunda karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.

Yeni pay çıkarılırken, yapılacak sermaye artırımlarında A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu paylar ihraç edilir. Yapılacak sermaye artırımlarında, mevcut pay sahiplerinin tamamının yeni pay alma haklarının kısıtlanması durumunda B Grubu pay çıkarılacaktır.

Esas Sözleşme'nin "Şirket'in Yönetim, Temsil ve İlzamı" başlıklı 18. maddesi uyarınca, Şirket, yönetim kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil ve ilzam olunur. Yönetim kurulu, TTK, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuatla ve genel kurulca kendisine verilen görevleri ifa eder.

Yönetim kurulu TTK'nın 367. maddesi uyarınca düzenleyeceği bir iç yönerge ile, yönetimi, kısmen veya tamamen bir veya birkaç yönetim kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkilidir. Bu iç yönerge şirketin yönetimini düzenler; bunun için gerekli olan görevleri, tanımlar, yerlerini gösterir, özellikle kimin kime bağlı ve bilgi sunmakla yükümlü olduğunu belirler. Yönetim kurulu, istem üzerine pay sahiplerini ve korunmaya değer menfaatlerini ikna edici bir biçimde ortaya koyan alacaklıları, bu iç yönerge hakkında, yazılı olarak bilgilendirir.

Temsil yetkisi çift imza ile kullanılmak üzere yönetim kuruluna aittir. Yönetim, devredilmediği takdirde, yönetim kurulunun tüm üyelerine aittir. Yönetim kurulu, temsil yetkisini bir veya daha fazla murahhas üyeye veya müdür olarak üçüncü kişilere devredebilir. En az bir yönetim kurulu üyesinin temsil yetkisini haiz olması şarttır.

Yönetim kurulu görev süresini aşan sözleşmeler akdedebilir.

Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve Şirket'i ilzam edecek her türlü sözleşme, bono, çek ve benzeri tüm evrakın geçerli olabilmesi için, bunların; Şirket unvanı altına atılmış ve Şirket'i ilzama yetkili kişi veya kişilerin imzasını taşıması gereklidir.

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

Esas Sözleşme'nin "Şirketin Amacı ve Faaliyet Konusu" başlıklı 5. maddesi uyarınca; Şirket'in amacı ve faaliyet konusu "Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek amacıyla gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır." şeklinde tanımlanmıştır.

**21.14. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri**

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesi uyarınca, Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamı, TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok 3 (üç) yıl için seçilen TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz en az 5 (beş) en çok 9 (dokuz) üyeden oluşan bir yönetim

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

kuruluna aittir. Yönetim kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekâlet etmek üzere bir başkan vekili seçer. Bir tüzel kişi yönetim kuruluna üye seçildiği takdirde, tüzel kişiyle birlikte, tüzel kişi adına, tüzel kişi tarafından belirlenen, sadece bir gerçek kişi de tescil ve ilan olunur; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, şirketin internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına yönetim kurulu toplantılarına katılacak gerçek kişinin değişmesi halinde, bu husus da derhal tescil ve ilan edilir; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, şirketin internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına sadece, bu tescil edilmiş kişi toplantılara katılıp oy kullanabilir.

Yönetim kurulu üyelerinin ve tüzel kişi adına tescil edilecek gerçek kişinin tam ehliyetli olmaları ve TTK ve sermaye piyasası mevzuatının gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde belirtilen koşulları taşımaları şarttır. Üyeliği sona erdiren sebepler seçilmeye de engeldir.

Yönetim kurulu, TTK, SPKn, Esas Sözleşme, genel kurul kararları ve ilgili mevzuat hükümleri ile verilen görevleri yerine getirir. Kanunla veya Esas Sözleşme ile Genel Kurul'dan karar alınmasına bağlı tutulan hususların dışında kalan tüm konularda yönetim kurulu karar almaya yetkilidir.

Yönetim kuruluna 2 (iki)'den az olmamak üzere, SPK'nın Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

A Grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin tamamı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde, yönetim kurulu, TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz bir kimseyi geçici olarak üye seçer ve ilk genel kurulun onayına sunar. Böylece seçilen üye eski üyenin süresini tamamlar.

Yönetim kurulu üyeleri, gündemde ilgili bir maddenin bulunması veya gündemde madde bulunmasa bile haklı bir sebebin varlığı halinde, genel kurul kararıyla her zaman görevden alınabilir.

Yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak belirlenen komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden ilgili mevzuata uygun olarak oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir.

Şirket tarafından Denetimden Sorumlu Komite, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi 12/12/2024 tarih ve 2024/25 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile kurulmuştur. Ayrı bir Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi'nin oluşturulmasına gerek bulunmadığından, Şirket, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi görevlerini de yerine getirmesine karar verilmiştir.

Komite üyeleri aşağıdaki gibidir:

| Komite Adı | Başkan | Üye |
|---|---|---|
| Denetimden Sorumlu Komite | Bekir Murat Ögel | Erman Çete |

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sites. F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel:0(212) 352 35 27 Fax: 0(212) 352 35 20
İstanbul Ticaret Sicil No: 357...
Bağımsız Denetim A.Ş. V.D. 9...

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur B... F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir/İSTANBUL
Kozyatağı V.D. 0... 62812
Ticaret Sicil No: 197338-5

T.C. Sermaye Piyasası Kurulu 27 Mart 1982
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur... No:3 Ağaoğlu My Newyork
Ataşehir / İstanbul
Mersis No: 0... 78003... 0001



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

| Komite Adı | Başkan | Üye |
|---|---|---|
| Kurumsal Yönetim Komitesi | Erman Çete | Ali Can İbrahimağaoğlu, Çiğdem Abalı Yılmazer |
| Riskin Erken Saptanması Komitesi | Bekir Murat Ögel | Hakkı İbrahimağaoğlu, Derya Deniz Yılmaz Adalıoğlu |

Komitelerin görev tanımları ve çalışma esaslarına ilişkin bilgiler işbu İzahname bölüm 17.3'te yer almaktadır.

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

Esas Sözleşme'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesi uyarınca, Şirket'in çıkarılmış sermayesi, beheri 1,00 TL değerinde 29.767.400 adet A Grubu ve beheri 1,00 TL değerinde 565.580.600 adet B Grubu paya ayrılmış toplam 595.348.000 TL değerindedir. A Grubu paylar nama, B Grubu paylar hamiline yazılıdır.

Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, yönetim kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu olarak çıkarılır.

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesi uyarınca; A Grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin tamamı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, Genel Kurul tarafından seçilir.

Esas Sözleşme'nin "İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9. maddesi uyarınca, yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar haricinde imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrasında hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dahil imtiyaz yaratılamaz. Sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, Şirket faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, Kurul düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste 5 (beş) yıl zarar etmesi halinde imtiyazlı paylar Kurul kararı ile ortadan kalkar.

Halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri Kurul iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Kurul iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

**21.16. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar**

Esas Sözleşme'nin "İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9. maddesi uyarınca, yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz.

Sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, Şirket faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, Kurul düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste 5 (beş) yıl dönem zararı etmesi halinde imtiyazlı paylar Kurul kararı ile ortadan kalkar.

Halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri Kurul iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Kurul iznine tabidir. Bu esaslara

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

**21.17. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantısının yapılmasına ilişkin usuller ile toplantılara katılım koşulları hakkında bilgi**

Genel Kurul'a ilişkin usul ve esaslar Esas Sözleşme'nin 22 ve devamı maddelerinde düzenlenmektedir. Esas Sözleşme'nin "Genel Kurul Toplantıları" başlıklı 22'nci maddesi uyarınca genel kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren 3 (üç) ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, yönetim kurulunun yıllık raporuna, karın kullanım şekline, dağıtılacak kar ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, yönetim kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır. Genel Kurul, süresi dolmuş olsa bile, yönetim kurulu tarafından toplantıya çağrılabilir. Tasfiye memurları da görevleri ile ilgili konular için, genel kurulu toplantıya çağırabilirler. Yönetim kurulunun, devamlı olarak toplanamaması, toplantı nisabının oluşmasına imkân bulunmaması veya mevcut olmaması durumlarında, mahkemenin izniyle, tek bir pay sahibi genel kurulu toplantıya çağırabilir. TTK'nın 411. ve 416. maddeleri hükümleri saklıdır.

Yönetim kurulu, genel kurulun çalışma esas ve usullerine ilişkin kuralları içermek amacıyla ve asgari olarak T.C. Ticaret Bakanlığı tarafından belirlenmiş olan unsurları içermek suretiyle; toplantı yerine giriş ve hazırlıklar, toplantının açılması, toplantı başkanlığının oluşturulması, toplantı başkanlığının görev ve yetkileri, gündemin görüşülmesine geçilmeden önce yapılacak işlemler, gündem ve gündem maddelerinin görüşülmesi, toplantıda söz alma, oylama ve oy kullanma usulü, toplantı tutanağının düzenlenmesi, toplantı sonunda yapılacak işlemler, toplantıya elektronik ortamda katılma, T.C. Ticaret Bakanlığı temsilcisinin katılımı ve genel kurul toplantısına ilişkin belgeler, iç yönergede öngörülmemiş durumlar, iç yönergenin kabulü ve değişiklikler hususlarını içeren bir iç yönerge hazırlar ve Genel Kurul'un onayından sonra yürürlüğe koyar. Bu iç yönerge tescil ve ilan edilir.

Gerektiği takdirde Genel Kurul olağanüstü toplantıya çağrılır. Olağanüstü Genel Kurul, TTK ve Esas Sözleşme'de yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü Genel Kurul'un toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur.

Yönetim Kurulu hazır bulunanlar listesini, kayden izlenen payların sahipleri ile ilgili olarak SPKn uyarınca Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından sağlanacak "pay sahipleri çizelgesi"ne göre hazırlar.

Genel Kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır.

Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantı ve karar nisapları, TTK ve SPKn ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine tabidir.

Esas Sözleşme'nin "Genel Kurul Toplantısına Elektronik Ortamda Katılım" başlıklı 23. maddesi gereği, Genel Kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, TTK'nın 1527. maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca hak sahiplerinin Genel Kurul toplantılarına elektronik ortamda katılmalarına, görüş açıklamalarına, öneride bulunmalarına ve oy kullanmalarına imkân tanıyacak elektronik genel kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak olan Genel Kurul toplantılarında Esas Sözleşme'nin bu hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değildir



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Genel Kurul'a elektronik ortamda katılım, MKK tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.

**21.18. İhraççının yönetim hakimiyetinin el değiştirmesinde gecikmeye, ertelemeye ve engellemeye neden olabilecek hükümler hakkında bilgi**

Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri SPK'nın iznine tabidir.

**21.19. Payların devrine ilişkin esaslar**

Pay devirleri SPKn ve TTK'nın ilgili hükümleri çerçevesinde yapılacaktır. Esas Sözleşme'nin "İmtiyaz Tanınan Menkul Kıymetler" başlıklı 9. maddesi uyarınca, halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

**21.20. Sermayenin artırılmasına ve azaltılmasına ilişkin esas sözleşmede öngörülen koşulların yasanın gerektirdiğinden daha ağır olması halinde söz konusu hükümler hakkında bilgi**

Yoktur.

## 22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

**Kira Sözleşmeleri**

Şirket, portföyünde bulunan tamamlanmış projelerinde bulunan bağımsız bölümleri işyeri ve dükkan olarak gerçek kişi veya tüzel kişi üçüncü şahıslara kiralamaktadır. Şirket'in tarafı bulunduğu muhtelif bu kira sözleşmeleri her ne kadar değişen sürelerde imzalanmışsa da ağırlıklı olarak 5 (beş) yıl süre ile akdedilmiş olup aksi taraflarca kararlaştırılmadıkça, anılan kira sözleşmeleri aynı şartlarla 1 (bir)'er takvim yılı daha uzamış olarak kabul edilmektedir. Anılan bu sözleşmeler kapsamında Şirket'in ve kiracıların yükümlülükleri matbu olarak düzenlenmiştir. Şirket'in kiraladığı bağımsız bölümler, çatılı işyeri olarak kiralanmış olup bu bölümlerin kullanım amaçları restoran, kafe, kuaför, klinik gibi genel itibarıyla kiracı tarafın faaliyet konusu ile sınırlı tutulmuştur. Kira sözleşmelerinden düzenlenen kira bedellerinin aylık olarak ödeneceği ve yıllık kira artış oranının genel itibarıyla TÜİK tarafından açıklanan TÜFE 12 aylık ortalamalarına göre belirleneceği düzenlenmiştir. Şirket tarafından işbu izahname tarihiyle aylık kira sözleşmelerine ilişkin bilgiler 10.2.1. bölümde yer almaktadır.

***Gelir Paylaşımı Sözleşmesi***

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

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

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

nam altında olursa olsun oluşacak diğer masraflar düşüldükten sonra tahsil edilen net kiralama gelirinden sahibi olduğu gayrimenkuller oranında kira geliri elde edecektir.

**Danışmanlık ve Hizmet Sözleşmeleri**

***Halka Arza Aracılık ve Finansal Danışmanlık Sözleşmesi***

Şirket, Halka Arz Eden Pay Sahibi ve İnfo Yatırım ile Vakıf Yatırım arasındaki Halka Arza Aracılık Sözleşmesi 16.12.2024 tarihinde akdedilmiştir. Anılan bu sözleşme, Şirket paylarının sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine uyumlu olacak şekilde halka arz işlemine aracılık edilmesine ilişkindir.

***Halka Arza İlişkin Hukuki Danışmanlık Sözleşmesi***

Şirket ve Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı arasında 31.08.2023 tarihinde akdedilen sözleşme, Şirket paylarının halka arz kapsamında işlem danışmanı olarak izahname ve bağımsız hukukçu raporunun hazırlanmasına ilişkin hukuki hizmetlerin sunulmasına ilişkindir.

***Özel Bağımsız Denetim Sözleşmesi***

Şirket ile Reform Bağımsız Denetim A.Ş. arasında 13.05.2025 tarihinde akdedilen bağımsız denetim sözleşmesi ile 2025 yılına ait finansal durum tabloları ile, aynı tarihte sona eren hesap dönemlerine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notların TMS ve TFRS uyarınca özel amaçlı denetiminin sağlanması ve finansal tablolar hakkında görüş verilmesini kapsamaktadır.

**Danışmanlık Sözleşmesi**

Şirket ile PRM Finansal Danışmanlık A.Ş. arasında akdedilen sözleşme, GYO dönüşüm ve halka arz süreçlerinde danışmanlık sunulmasına ilişkin hizmetleri kapsamaktadır.

***Yeminli Mali Müşavirlik Denetim ve Tasdik Sözleşmesi***

Şirket ile Abdullah Tolu arasında 31.01.2025 tarihinde akdedilen yeminli mali müşavirlik denetim ve tasdik sözleşmesi kapsamında, ilgili yeminli mali müşavir tarafından yerine getirilecek olan Şirket'in 2025 yılına ilişkin kurumlar vergisi beyannamesi ve eki mali tablolar ile bildirimlerinin denetleme ilke ve standartlarına göre uygunluk yönünden incelenmesi ve yeminli mali müşavirlik denetimi normlarına göre tam tasdik edilmesi yönünden usul ve esaslar düzenlenmiştir.

***Değerleme Hizmet Sözleşmeleri***

GYO Tebliği'nin 34'üncü maddesi ile, Şirket'in değerleme gerektiren işlemleri düzenlenmiştir. Bu doğrultuda Şirket, sermaye piyasası mevzuatında düzenlenen durumlarda, SPK düzenlemeleri çerçevesinde faaliyet gösteren Kurulca listeye alınmış ve SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde belirtilen şartları taşıyan bir gayrimenkul değerleme şirketine, sermaye piyasası mevzuatında belirlenen süreler içinde işleme konu olan varlıkların ve hakların değerlerini ve rayiç kira bedellerini tespit ettirmekle yükümlüdür. Bu kapsamda Şirket, söz konusu işlemler için, gayrimenkul değerleme şirketi niteliğini haiz Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. ile 14.10.2025 tarihinde değerleme hizmet sözleşmesi akdetmiştir.

Şirket ile Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. akdedilen değerleme hizmet sözleşmesi kapsamında; ilgili değerleme şirketi tarafından, Şirket'in sahip olduğu ve sözleşmede belirtilen taşınmazlara ilişkin olarak sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılması gereken gayrimenkul değerleme hizmetleri ve gayrimenkul değerleme raporu hazırlanması düzenlenmektedir.

**Finansman Sözleşmeleri**

***Genel Kredi Sözleşmeleri***

Kredi alan olarak Şirket ve kredi veren olarak Türkiye'de kurulu banka arasında bu İzahname tarihi itibarıyla Şirket tarafından kullanılmış olan kredinin genel kredi sözleşmesi akdedilmiştir.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Etiuluğ Mardin Cad. Park Maya Sites
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil
AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Bulvarı Blok No:48
İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL
Kozyatağı V.D. 0[illegible]
İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Blv. No:2 Boğaziçi Life Newyork
İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL
T.C. İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu 27 Mart 2025



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Anılan genel kredi sözleşmesi, ilgili bankanın standart sözleşmesi olup; genel olarak bankaya kredi alan şirketin finansal durumunun olumsuz yönde değişmesi, ilgili şirketlerce üçüncü kişiler lehine kefalet ve garantiler verilmesi, ilgili şirketlerin malvarlığı üzerinde önemli ölçüde tasarruflarda bulunulması ve takyidatlar yaratılması, şirketlerin borçluluğunun artırılması, izinsiz kâr payı dağıtımı yapılması gibi hallerde tüm kredileri muaccel hale getirme, geri ödeme talep etme, temerrüt faizi işletme gibi geniş hak ve yetkiler tanımaktadır.

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

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

## 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 kuruluş bilançosu ile 31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 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 31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla SPK'nın 13.06.2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına uygun olarak hazırlanan finansal tabloları ve dipnotları Reform Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından denetlenmiş ve ilgili tüm hesap dönemleri için bağımsız denetçi görüşü olarak olumlu görüş bildiren rapor düzenlenmiştir.

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

Kurum İçi Sınırsız Kullanım // Kişisel Veri Değil



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

İzahname'de yer alması gereken finansal tablo dönemlerinde bağımsız denetimi gerçekleştiren kuruluşların unvanları, bağımsız denetim görüşü ve denetim kuruluşunun/sorumlu denetçi değişmemiştir.

**23.3. Son finansal tablo tarihinden sonra meydana gelen, ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya ticari konumu üzerinde etkili olabilecek önemli değişiklikler (üretim, satış, stoklar, siparişler, maliyet ve satış fiyatları hakkındaki gelişmeleri de içermelidir) veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade**

Yoktur.

**23.4. Proforma finansal bilgiler**

Yoktur.

**23.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu**

Yoktur.

**23.6. İhraççının esas sözleşmesi ile kamuya açıkladığı diğer bilgi ve belgelerde yer alan kar payı dağıtım esasları ile izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla kar dağıtımı konusunda almış olduğu kararlara ilişkin bilgi**

Esas Sözleşme'nin "Karın Dağıtımı ve Yedek Akçeler" başlıklı 31'inci maddesi ve "Kar Dağıtım Zamanı" başlıklı 32'inci maddesi uyarınca kâr payı dağıtım esasları aşağıdaki şekilde belirtilmiştir. Bu maddelere göre, Şirket'in faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, Şirket'in genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi Şirketçe ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktarlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen dönem karı, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra, sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde tevzi olunur:

Genel Kanuni Yedek Akçe

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

Birinci Temettü

b) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak birinci temettü ayrılır.

c) Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, Genel Kurul, kar payının, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş vakıflara ve benzer nitelikteki kişi ve kurumlara dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.

İkinci Temettü

d) Net dönem karından, (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düştükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul, kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya veya TTK'nın 521'inci maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Genel Kanuni Yedek Akçe

e) Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, ödenmiş sermayenin %5'i (yüzde beş) oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri, TTK'nın 519'uncu maddesinin ikinci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir.

Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kar payı nakden ve/veya hisse senedi biçiminde dağıtılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve bu gibi kişi ve/veya kurumlara kâr payı dağıtılmasına karar verilemez.

Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.

Yıllık karın hak sahiplerine hangi tarihte ne şekilde verileceği, Kurul'un konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak yönetim kurulunun teklifi üzerine genel kurul tarafından kararlaştırılır. Esas Sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan kârlar geri alınmaz.

Şirket'in kâr payı dağıtım politikası hakkında bilgiler İzahname'nin 17.4 bölümünde yer almaktadır. Bu doğrultuda, Şirket'in yönetim kurulunun 10/12/2024 tarih ve 2024/23 sayılı kararı ile Şirket tarafından kâr dağıtım politikası belirlenmiştir. Yönetim kurulu kararı ile belirlenen anılan bu politika 11/12/2024 tarihli olağanüstü genel kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgi ve görüşlerine sunulmuş ve pay sahiplerinin onayına sunulanlar kabul edilmiştir.

Anılan bu kar dağıtım politikası uyarınca, Şirket'in tabi olduğu düzenlemeler ve Esas Sözleşme hükümleriyle uyumlu olarak, ilke olarak, ilgili düzenlemeler ve finansal imkânlar elverdiği sürece, piyasa beklentileri, uzun vadeli stratejimiz, Şirket'in, iştirak ve bağlı ortaklıklarının sermaye gereksinimleri, yatırım ve finansman politikaları, ilgili mevzuatta gerçekleşen değişimler ve gelişmeler, borçluluk, kârlılık ve nakit durumu dikkate alınarak kâr dağıtımına karar verilir. Kâr payı, nakit veya kârın sermayeye eklenmesi suretiyle bedelsiz olarak ortaklara dağıtılabileceği gibi, belli oranda nakit belli oranda bedelsiz pay olarak da dağıtılabilir.

Şirket'in İzahname'de yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla kâr dağıtımı konusunda almış olduğu herhangi bir karar bulunmamaktadır.

Öte yandan, Şirket'in 27.01.2026 tarihli ve 2026/4 sayılı toplantısında; 01.01.2025 tarihinden itibaren Şirketin sahip olduğu taşınmazlardan elde ettiği kazançların %50 ve üzerini, elde edildiği hesap dönemine ilişkin Kurumlar Vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılmasının planlanmasına karar verilmiştir.

**23.7. Son 12 ayda ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek davalar, hukuki takibatlar ve tahkim işlemleri veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade**

Son 12 ay içerisinde Şirket aleyhine karara bağlanması halinde Şirket'in faaliyeti, faaliyet sonuçları veya mali durumu üzerinde tek başına veya hep birlikte önemli derecede etkisi olmuş ve olabilecek herhangi bir idari işlem, dava, tahkim veya sair idari takip bulunmamaktadır.

Şirket'in taraf olduğu davalar ve icra takipleri ile ilgili detaylı bilgi İzahname'nin EK 6'sında yer alan bağımsız hukukçu raporunda bulunmaktadır.

**23.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler**

Yoktur.

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

## 24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

### 24.1. İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecek payların ISIN (uluslararası menkul kıymet tanımlama numarası) veya başka benzer tanımlama kodu bilgisi dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi

Halka arz edilecek payların nominal değerleri toplamı 176.000.000 TL olup 105.652.000 TL'lik kısmı, İhraççı'nın sermayesinin mevcut ortakların yeni pay alma haklarının tamamen kısıtlanması suretiyle mevcut sermayesi 595.348.000 TL'den 701.000.000 TL'ye artırılacaktır. Kalan 70.348.000 TL nominal değerli kısım ise İhraççı'nın mevcut ortağı tarafından ortak satışı yoluyla halka arz edilecektir.

| Grubu | Nama / Hamiline Olduğu | İmtiyazlar | Pay Sayısı | Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%) | Bir Payın Nominal Değeri (TL) | Toplam (TL) | Sermayeye Oranı (%) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| B | Hamiline | Yoktur. | 176.000.000 | 26,22 | 1,00 | 176.000.000 | 25,11 |
| **Toplam** | | | | | | **176.000.000** | |

Halka arz edilecek 176.000.000 TL nominal değerli B grubu hamiline yazılı payların halka arz sonrası oluşacak 671.232.600 TL'lik B grubu paylar içindeki payı %26,22 olurken, halka arz sonrası oluşacak 701.000.000 TL'lik Şirket sermayesine oranı %25,11 olacaktır.

**Sermaye Artırımı Yoluyla Halka Arz Edilecek Paylar**

| Grubu | Nama / Hamiline Olduğu | İmtiyazlar | Pay Sayısı | Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%) | Bir Payın Nominal Değeri (TL) | Toplam (TL) | Sermayeye Oranı (%) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| B | Hamiline | Yoktur. | 105.652.000 | 15,74 | 1,00 | 105.652.000 | 15,07 |
| **Toplam** | | | | | | **105.652.000** | |

Sermaye artırımı yoluyla halka arz edilecek 105.652.000 TL nominal değerli B grubu hamiline yazılı payların halka arz sonrası oluşacak 671.232.600 TL'lik B grubu paylar içindeki payı %15,74 olurken, halka arz sonrası oluşacak 701.000.000 TL'lik Şirket sermayesine oranı %15,07 olacaktır.

**Ortak Satışı Yoluyla Halka Arz Edilecek Paylar**

| Grubu | Nama / Hamiline Olduğu | İmtiyazlar | Pay Sayısı | Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%) | Bir Payın Nominal Değeri (TL) | Toplam (TL) | Sermayeye Oranı (%) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| B | Hamiline | Yoktur. | 70.348.000 | 10,48 | 1,00 | 70.348.000 | 10,04 |
| **Toplam** | | | | | | **70.348.000** | |

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Ortak satışı yoluyla halka arz edilecek 70.348.000 TL nominal değerli B grubu hamiline yazılı payların halka arz sonrası oluşacak 671.232.600 TL'lik B grubu paylar içindeki payı %10,48 olurken, halka arz sonrası oluşacak 701.000.000 TL'lik Şirket sermayesine oranı %10,04 olacaktır.

**Halka Arz Eden Pay Sahibi**

| No | Ortağın Adı, Soyadı/Ünvanı | Halka Arzı Yapılacak Payların Nominal Tutarı (TL) | Ortak Satışı Yapılacak Payların Halka Arz Sonrası Şirket Sermayesindeki Payı Oranı (%) |
|---|---|---|---|
| 1 | Ali İbrahimağaoğlu | 70.348.000 | 10,04 |
| **Toplam** | | **70.348.000** | **10,04** |

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

**a) İç kaynaklardan yapılan sermaye artırımının kaynakları hakkında bilgi:**

İç kaynaklardan sermaye artırımı yapılmayacaktır.

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

İç kaynaklardan sermaye artırımı yapılmayacaktır.

**c) Bedelsiz olarak verilecek payların dağıtım esasları:**

Bedelsiz olarak verilecek pay bulunmamaktadır.

**24.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu**

Şirket'in merkezi Türkiye'de bulunmaktadır ve Şirket Türk Hukuku'na tabidir. Şirket'in payları sermaye piyasası mevzuatı kapsamında oluşturulmuştur.

**24.3. Payların kaydileştirilip kaydileştirilmediği hakkında bilgi**

Şirket'in payları kaydileştirme esasları çerçevesinde İzahname onayı akabinde MKK nezdinde kaydi olarak tutulmaktadır.

**24.4. Payların hangi para birimine göre ihraç edildiği hakkında bilgi**

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

**24.5. Kısıtlamalar da dahil olmak üzere paylara ilişkin haklar ve bu hakları kullanma prosedürü hakkında bilgi**

Satışı yapılacak paylar, ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır.

***Kârdan Pay Alma Hakkı (Sermaye Piyasası Kanunu Madde 19, II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği)***

TTK'nın 507. maddesi, SPKn'nin 19. maddesi ve II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği uyarınca, pay sahipleri, Genel Kurul tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtılan kardan pay alma hakkına sahiptir.

Kârdan Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgi

<u>Hak Kazanılan Tarih:</u>

SPKn madde 19 ve Kâr Payı Tebliği madde 5 uyarınca, halka açık ortaklıklarda kâr payı dağıtım tarihi itibarıyla ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın diğer paylarla birlikte eşit olarak kar payı alma hakkı elde eder.

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Zaman Aşımı:

Zamanaşımına uğrayan kar payı ve kâr payı avansı bedelleri hakkında 2308 sayılı Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Pay Bedellerinin Hazineye İntikali Hakkında Kanun hükümleri uygulanır. Ancak anılan Kanun'un tüm hükümleri, Anayasa Mahkemesi'nin 10.04.2019 tarih ve 2018/136 E. Ve 2019/21 K. sayılı kararı ile iptal edilmiştir. Bedelsiz olarak dağıtılan paylarda zamanaşımı bulunmamaktadır.

Hakkın Kullanımına İlişkin Sınırlamalar ve bu hakkın yurt dışında yerleşik pay sahipleri tarafından prosedürü:

Yoktur.

Kâr payı oranı veya hesaplanma yöntemi, ödemelerin dönemleri ve kümülatif mahiyette olup olmadığı:

Esas Sözleşme hükümlerine uygun olarak Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve genel kabul gören muhasebe ilkelerine göre tespit edilir ve dağıtılır. Dağıtılmasına karar verilen kârın dağıtım şekli ve zamanı, Yönetim Kurulu'nun bu konudaki teklifi üzerine Genel Kurul'ca kararlaştırılır.

***Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (Sermaye Piyasası Kanunu Madde 23, 24, II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği)***

SPKn'nin 23. ve 24. maddesi ve II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği uyarınca, önemli nitelikteki işlemlere ilişkin Genel Kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleten pay sahipleri, anılan düzenlemelerde belirtilen şartların varlığı halinde paylarını Şirket'e satarak ayrılma hakkına sahiptir.

Ayrılma hakkının doğmadığı haller ve bu hakkın kullanımına ilişkin usul ve esaslar mevzubahis tebliğ ile düzenlenmektedir.

***Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (Sermaye Piyasası Kanunu Madde 27, II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği)***

Pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dâhil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların Şirket'in oy haklarının %98 (yüzde doksan sekiz)'ine (ya da SPK tarafından ileride değiştirilebilecek bir orana) veya daha fazlasına ulaşması veya bu durumda iken ek pay alınması durumunda, paya sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini Şirket'ten çıkarma hakkı doğar. Bu kişiler, SPK tarafından belirlenen süre içinde azınlıkta kalan ortakların paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını Şirket'ten talep edebilirler. Satım bedeli SPKn'nin 27. maddesi Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği hükümleri çerçevesinde belirlenir.

Ortaklıktan çıkarma hakkının doğduğu durumlarda, azınlıkta kalan pay sahipleri açısından satma hakkı doğar. Bu pay sahipleri Kurul'ca belirlenen süre içinde, paylarının adil bir bedel karşılığında satın alınmasını oy haklarının Kurul'ca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler.

Ortaklıktan çıkarma ve satma hakkının kullanımına ilişkin prosedür Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği hükümlerine tabidir.

***Tasfiye Halinde Tasfiye Bakiyesine Katılım Hakkı (TTK Madde 507)***

Şirket'in sona ermesi halinde her pay sahibi, Esas Sözleşme'de sona eren Şirket'in malvarlığının kullanılmasına ilişkin, başka bir hüküm bulunmadığı takdirde tasfiye sonucunda kalan tutara payı oranında katılır. Esas Sözleşme'nin 34. maddesi uyarınca Şirket'in sona ermesi, tasfiyesi ile bunla

VAKIF YATIRIM MENKUL DEGERLER A.S.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Plaza Sites
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel:0(212) 352 3 77 Fax: 0(212) 352 3 00
Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Bulvarı D Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir İSTANBUL
Kozyatağı V.D : 005 [illegible]
Ticaret Sicil No: [illegible]
Mersis numarası : 0000 [illegible] 0120000

T.C. İstanbul Altın Borsası Sermaye Piyasası Kıymetli Maden Borsası Anonim Şirketi
İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Bulvarı Ağaoğlu My Newyork
Beşiktaş İSTANBUL



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

bağlı muamelelerin nasıl yapılacağı hakkında TTK, sermaye piyasası mevzuatı ve diğer ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

***Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK madde 462, SPKn madde 19, VII-128.1 Pay Tebliği)***

TTK'nın 462. maddesi uyarınca, Esas Sözleşme veya Genel Kurul kararıyla ayrılmış ve belirli bir amaca özgülenmemiş yedek akçeler ile kanuni yedek akçelerin serbestçe kullanılabilen kısımları ve mevzuatın bilançoya konulmasına, sermayeye eklenmesine izin verdiği fonlar sermayeye dönüştürülerek sermaye iç kaynaklardan artırılabilir.

SPKn'nin 19. maddesi ve VII-128.1 sayılı Pay Tebliği uyarınca, Şirket'in sermaye artırımlarında, bedelsiz paylar artırım tarihinde mevcut paylara dağıtılır. Her pay sahibi, yeni çıkarılan payları, mevcut paylarının sermayeye oranına göre, alma hakkını haizdir.

***Yeni Pay Alma Hakkı (TTK md. 461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn md. 18)***

Her pay sahibi, yeni çıkarılan payları, mevcut paylarının sermayeye oranına göre, alma hakkını haizdir. Esas Sözleşme'nin "*Sermaye ve Paylar*" başlıklı 8. maddesi uyarınca Yönetim Kurulu, SPKn hükümlerine uygun olarak gerekli gördüğü zamanlarda, kayıtlı sermaye tavanı içinde kalmak kaydıyla yeni pay ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırma; imtiyazlı veya nominal değerinin altında veya üzerinde paylar ihraç etme; pay sahiplerinin yeni pay alma haklarını kısıtlama hususlarında karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz. Yönetim Kurulu sermaye artırımı kararında yeni pay haklarını kısmen veya tamamen sınırlandırmaya yetkilidir. Yeni pay almaya ilişkin hakların kullanım işlemleri MKK tarafından gerçekleştirilecektir.

***Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (SPKn md. 29, 30, II-30.1 sayılı Vekâleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekâlet Toplanması Tebliği, TTK md. 414, 415, 419, 425, 1527)***

Genel Kurul, toplantıya Esas Sözleşme'de gösterilen şekilde, Şirket'in internet sitesinde, KAP'ta, Elektronik Genel Kurul Sistemi ("**EGKS**") sisteminde ve Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ilanla çağrılır. Bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere toplantı tarihinden en az 3 (üç) hafta önce yapılır.

Genel Kurul'a katılacak pay sahipleri fiziki ortamda veya elektronik ortamda bizzat kendileri katılabildikleri gibi temsilcileri vasıtasıyla da katılabilmektedirler.

Genel Kurul'a elektronik ortamda katılım, pay sahiplerinin veya temsilcilerinin güvenli elektronik imzaları ile mümkündür.

Bu nedenle EGKS'de işlem yapacak pay sahiplerinin öncelikle MKK, e-MKK Bilgi Portalı'na kaydolarak iletişim bilgilerini kaydetmeleri ve ayrıca güvenli elektronik imzaya da sahip olmaları gerekmektedir. E-MKK Bilgi Portalı'na kaydolmayan ve güvenli elektronik imzaları bulunmayan pay sahipleri veya temsilcilerinin elektronik ortamda Genel Kurul'a katılmaları mümkün değildir.

Ayrıca, toplantıya elektronik ortamda katılmak isteyen pay sahiplerinin veya temsilcilerinin 28.08.2012 tarih ve 28395 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik" ve 29.08.2012 tarih ve 28396 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan "Anonim Şirketlerin Genel Kurullarında Uygulanacak Elektronik Genel Kurul Sistemi Hakkında Tebliğ" hükümlerine uygun olarak yükümlülüklerini yerine getirmeleri gerekmektedir.

Fiziki ortamda Genel Kurul'a şahsen katılmak isteyen pay sahiplerimiz, MKK sisteminde yer alan "Pay Sahipleri Listesi"nde kayıtlı olan paylarına ilişkin haklarını kimlik ibraz etmek suretiyle kullanabileceklerdir.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Nova Sites
F-2/A Blok No:1 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Kurumsal Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil
AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İnlamur Bulvarı Blok No:4F
İç Kapı No:2 Ataşehir İSTANBUL
Kozyatağı V.D. : 0[illegible]812
Ticaret Sicili No: 4[illegible]-5
T.C. İstanbul Ticaret Odası
İstanbul Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

SPKn madde 30 uyarınca Genel Kurul'a katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz.

***Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK 407,409,417)***

TTK'nın 407. maddesi uyarınca; pay sahipleri şirket işlerine ilişkin haklarını Genel Kurul'da kullanırlar. TTK'nın 409'uncu maddesi uyarınca; Genel Kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren 3 (üç) ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, Yönetim Kurulu'nun yıllık raporuna, karın kullanım şekline, dağıtılacak kar ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, Yönetim Kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır.

Esas Sözleşme'nin "*Toplantı Yeri ve Genel Kurul'a Çağrı*" başlıklı 24. maddesi uyarınca Genel Kurul Şirket merkezinde ya da Şirket merkezinin bulunduğu şehrin elverişli bir yerinde toplanır.

TTK'nın 417. maddesi uyarınca; Yönetim Kurulu, SPKn'nin 13. maddesi uyarınca Genel Kurul'a katılabilecek kayden izlenen payların sahiplerine ilişkin listeyi, MKK'dan sağlayacağı "Pay Sahipleri Çizelgesi"ne göre düzenler.

Yönetim Kurulu, kayden izlenmeyen paylar ile ilgili olarak Genel Kurul'a katılabilecekler listesini düzenlerken, senede bağlanmamış bulunan veya nama yazılı olan paylar ile ilmühaber sahipleri için pay defteri kayıtlarını, hamiline yazılı pay senedi sahipleri bakımından da giriş kartı alanları dikkate alır.

Bu maddenin 1. ve 2. fıkralarına göre düzenlenecek Genel Kurul'a katılabilecekler listesi, Yönetim Kurulu başkanı tarafından imzalanır ve toplantıdan önce Genel Kurul'un yapılacağı yerde bulundurulur. Listede özellikle, pay sahiplerinin ad ve soyadları veya unvanları, adresleri, sahip oldukları pay miktarı, payların itibari değerleri, grupları, Şirket'in esas sermayesi ile ödenmiş olan tutar veya çıkarılmış sermaye toplantıya aslen ve temsil yoluyla katılacakların imza yerleri gösterilir.

Genel Kurul'a katılanların imzaladığı liste "Hazır Bulunanlar Listesi" adını alır.

SPKn'nun 13. maddesi uyarınca kayden izlenen paylara ilişkin pay sahipleri çizelgesinin MKK'dan sağlanmasının usul ve esasları, gereğinde Genel Kurul toplantısının yapılacağı gün ile sınırlı olmak üzere ayların devrinin yasaklanması ve ilgili diğer konular Sermaye Piyasası Kurulu tarafından bir tebliğ ile düzenlenir.

***Oy Hakkı (SPKn md. 30, TTK md. 432, 434,435,436)***

<u>TTK madde 432 uyarınca,</u>

1)Bir pay, birden çok kişinin ortak mülkiyetindeyse, bunlar içlerinden birini veya üçüncü bir kişiyi, genel kurulda paydan doğan haklarını kullanması için temsilci olarak atayabilirler.

2) Bir payın üzerinde intifa hakkı bulunması hâlinde, aksi kararlaştırılmamışsa, oy hakkı, intifa hakkı sahibi tarafından kullanılır. Ancak, intifa hakkı sahibi, pay sahibinin menfaatlerini hakkaniyete uygun bir şekilde göz önünde tutarak hareket etmemiş olması dolayısıyla pay sahibine karşı sorumludur.

<u>TTK madde 434 uyarınca,</u>

1) Pay sahipleri, oy haklarını genel kurulda, paylarının toplam itibarî değeriyle orantılı olarak kullanır.

2) Her pay sahibi sadece bir paya sahip olsa da en az bir oy hakkını haizdir.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Büyükdere Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel:0(212) 358 [illegible]
Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil
AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Bulvarı F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL
Kozyatağı V.D. : 0091862[illegible]
Ticaret Sicil No: 497[illegible]
Mersis Numarası : 0009186[illegible]
T.C. İstanbul Ticaret Odası Sermaye Piyasası Kurulu Değerler A.Ş. 2026



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

TTK madde 435 uyarınca,

1) Oy hakkı, payın, kanunen veya esas sözleşmeyle belirlenmiş bulunan en az miktarının ödenmesiyle doğar.

TTK madde 436 uyarınca,

1) Pay sahibi kendisi, eşi, alt ve üstsoyu veya bunların ortağı oldukları şahıs şirketleri ya da hâkimiyetleri altındaki sermaye şirketleri ile şirket arasındaki kişisel nitelikte bir işe veya işleme veya herhangi bir yargı kurumu ya da hakemdeki davaya ilişkin olan müzakerelerde oy kullanamaz.

2) Şirket yönetim kurulu üyeleriyle yönetimde görevli imza yetkisini haiz kişiler, yönetim kurulu üyelerinin ibra edilmelerine ilişkin kararlarda kendilerine ait paylardan doğan oy haklarını kullanamaz.

SPKn madde 30 uyarınca,

(1) Halka açık ortaklık genel kuruluna katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz.

(2) Payları kayden izlenen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına, yönetim kurulu tarafından MKK'dan sağlanan pay sahipleri listesi dikkate alınarak oluşturulan hazır bulunanlar listesinde adı yer alan pay sahipleri katılabilir. Bu listede adı bulunan hak sahipleri kimlik göstererek genel kurula katılırlar. Söz konusu listenin genel kurul toplantı tarihinden azami kaç gün önceki pay sahiplerinden oluşacağını ve/veya gereğinde pay sahipleri ile temsilcilerinin toplantıya katılacaklarını bu maddenin beşinci fıkrasında belirtilen elektronik ortam üzerinden MKK'ya bildirmelerine ilişkin esasları belirlemeye Kurul yetkilidir.

(3) Payları kayden izlenmeyen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına katılma hakkı olan pay sahiplerinin tespitinde, 6102 sayılı Kanun hükümleri uygulanır.

(4) Halka açık ortaklıkların genel kurullarında oy kullanma hakkına sahip olanlar, bu haklarını vekil tayin ettikleri kişiler aracılığıyla da kullanabilirler. Ancak, payları kayden izlenmeyen halka açık ortaklıklarda hamiline yazılı payların zilyetliğinin devri veya bunlara mutasarrıf olunduğunu gösteren belgelerin temliki yoluyla da, genel hükümler çerçevesinde oy kullandırılabilir. Saklama hizmeti sunanların, saklama hizmeti sundukları paylara ilişkin oy haklarını vekil sıfatıyla kullanmaları hâlinde de bu fıkra hükmü uygulanır. Çağrı yoluyla vekâlet toplanmasına ve vekâleten oy kullanmaya ilişkin usul ve esaslar Kurulca belirlenir. 6102 sayılı Kanun'un 428. maddesi bu Kanun kapsamında uygulanmaz.

(5) Payları kayden izlenen anonim ortaklık genel kurullarına elektronik ortamda katılım, MKK tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.

***Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn md. 14, II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği, TTK md. 437)***

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu'nun yıllık faaliyet raporu, denetleme raporları ve Yönetim Kurulu'nun kâr dağıtım önerisi, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca kamuya ilan edilir, Genel Kurul toplantılarından önce Şirket'in merkez ve şubelerinde, pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulur. Bunlardan finansal tablolar 1 (bir) yıl süre ile merkezde pay sahiplerinin bilgi edinmelerine açık tutulur. Her pay sahibi, gideri Şirket'e ait olmak üzere gelir tablosuyla bilançonun bir suretini isteyebilir. Pay sahibi Genel Kurul'da, Yönetim Kurulu'ndan, Şirket'in işleri; denetçilerden denetimin yapılma şekli ve sonuçları hakkında bilgi isteyebilir. Bilgi verme yükümlülüğü, Şirket'in bağlı şirketlerini de kapsar. Verilecek bilgiler, hesap verme ve dürüstlük ilkeleri bakımından özenli ve gerçeğe uygun olmalıdır.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

***İptal Davası Açma Hakkı (TTK md. 445-451, SPKn md. 18/6, 20/2)***

Yönetim Kurulu'nun kayıtlı sermaye sistemine ilişkin esaslar çerçevesinde aldığı kararlar aleyhine, Genel Kurul kararlarının iptaline ilişkin hükümler çerçevesinde Yönetim Kurulu üyeleri veya hakları ihlal edilen pay sahipleri, kararın ilanından itibaren 30 (otuz) gün içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer ticaret mahkemesinde iptal davası açabilirler.

Kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar şahsen kendilerine yüklenebildiği ölçüde Yönetim Kurulu üyeleri ve hazırladıkları raporlarla sınırlı olarak bağımsız denetimi yapanlar, ara dönem finansal tablolarının gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmamasından veya mevzuat ile muhasebe ilke ve kurallarına uygun olarak düzenlenmemiş olması nedeniyle dağıtılan kâr payı avansının doğru olmamasından doğan zararlar için Ortaklığa, pay sahiplerine, Ortaklık alacaklılarına ve ayrıca doğrudan doğruya olmak üzere kâr payı avansının kararlaştırıldığı veya ödendiği hesap dönemi içinde pay iktisap etmiş bulunan kişilere karşı sorumludurlar. Hukuki sorumluluk doğuran hâllerin varlığı hâlinde, pay sahipleri ve Yönetim Kurulu üyeleri tarafından kararın ilanından itibaren 30 (otuz) gün içinde iptal davası açılabilir.

Genel Kurul toplantısında hazır bulunup da karara olumsuz oy veren ve bu muhalefetini tutanağa geçirten, toplantıda hazır bulunsun veya bulunmasın, olumsuz oy kullanmış olsun ya da olmasın; çağrının usulüne göre yapılmadığını, gündemin gereği gibi ilan edilmediğini, Genel Kurul'a katılma yetkisi bulunmayan kişilerin veya temsilcilerinin toplantıya katılıp oy kullandıklarını, Genel Kurul'a katılmasına ve oy kullanmasına haksız olarak izin verilmediğini ve yukarıda sayılan aykırılıkların Genel Kurul kararının alınmasında etkili olduğunu ileri süren pay sahipleri, kanun veya Esas Sözleşme hükümlerine ve özellikle dürüstlük kuralına aykırı olan Genel Kurul kararları aleyhine, karar tarihinden itibaren 3 (üç) ay içinde iptal davası açabilirler.

***Azınlık Hakları (TTK md. 411, 412, 420, 439. 531, 559 SPKn madde 27):***

Sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri, Yönetim Kurulu'ndan, yazılı olarak gerektirici sebepleri ve gündemi belirterek, Genel Kurul'u toplantıya çağırmasını veya Genel Kurul zaten toplanacak ise, karara bağlanmasını istedikleri konuları gündeme koymasını isteyebilirler. Pay sahiplerinin çağrı veya gündeme madde konulmasına ilişkin istemleri Yönetim Kurulu tarafından reddedildiği veya isteme 7 (yedi) iş günü içinde olumlu cevap verilmediği takdirde, aynı pay sahiplerinin başvurusu üzerine, Genel Kurul'un toplantıya çağrılmasına şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesi karar verebilir.

Genel Kurul'un özel denetim istemini reddetmesi hâlinde, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibarî değeri toplamı en az 1.000.000 (bir milyon) TL olan pay sahipleri 3 (üç) ay içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer asliye ticaret mahkemesinden özel denetçi atamasını isteyebilir.

TTK madde 531 uyarınca haklı sebeplerin varlığında sermayenin en az yirmide birini temsil eden payların sahipleri, Şirket'in merkezinin bulunduğu yerdeki Asliye Ticaret Mahkemesi'nden şirketin feshine karar verilmesini isteyebilirler. Mahkeme fesih yerine davacı pay sahiplerine paylarının karar tarihine en yakın gerçek değerlerinin ödenip davacı pay sahiplerinin Şirket'ten çıkarılmalarına veya duruma uygun düşen ve kabul edilebilir diğer bir çözüme karar verebilir.

***Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK md. 207, 438, 439):***

Her pay sahibi, pay sahipliği haklarının kullanılabilmesi için gerekli olduğu takdirde ve bilgi alma veya inceleme hakkı daha önce kullanılmışsa, belirli olayların özel bir denetimle açıklığa kavuşturulmasını, gündemde yer almasa bile Genel Kurul'dan isteyebilir. Genel Kurul istemi onaylarsa, Şirket veya her bir pay sahibi 30 (otuz) gün içinde, Şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinden bir özel denetçi atanmasını isteyebilir.

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

TTK madde 439 uyarınca, Genel Kurul'un özel denetim istemini reddetmesi halinde, sermayenin en az onda birini, halka açık anonim şirketlerde yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibari değeri toplamı en az 1.000.000 (bir milyon) Türk Lirası olan pay sahipleri 3 (üç) ay içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer asliye ticaret mahkemesinden özel denetçi atamasını isteyebilir.

**24.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları:**

Şirket Yönetim Kurulu, 13/12/2024 tarihli ve 2024/26 sayılı kararı ile:

1. Şirket'in 595.348.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, 2.976.740.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı dahilinde 105.652.000 TL artırılarak 701.000.000 TL'ye çıkarılmasına ve sermaye artırımı kapsamında ihraç edilen toplamda 105.652.000 TL nominal değerli olmak üzere beheri 1,00 TL nominal değerli 105.652.000 adet hamiline yazılı B Grubu payın çıkarılmasına,
2. Sermaye artırımı kapsamında ihraç edilen toplamda 105.652.000 TL nominal değerli olmak üzere beheri 1,00 TL nominal değerli 105.652.000 adet hamiline yazılı B Grubu paya ilişkin olarak Şirket pay sahiplerinin tamamının yeni pay alma haklarının halka arz kapsamında talepte bulunacak yatırımcılar lehine tamamen kısıtlanmasına,
3. Şirket'in mevcut pay sahibi Ali İbrahimağaoğlu'nun sahip olduğu toplamda 70.348.000 TL nominal değerli olmak üzere beheri 1,00 TL nominal değerli 70.348.000 adet hamiline yazılı B Grubu payın halka arz edilmesine ilişkin taleplerin kabulüne ve bu kapsamda gerekli her türlü işlemin gerçekleştirilmesine,
4. Sermaye artırımı kapsamında ihraç edilen toplamda 105.652.000 TL nominal değerli 105.652.000 adet pay ve ortak satışı kapsamında toplamda 70.348.000 TL nominal değerli 70.348.000 adet pay olmak üzere toplamda 176.000.000 TL nominal değerli 176.000.000 adet payın, halka arza aracılık eden aracı kurum Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin hazırlayacağı fiyat tespit raporu ile belirlenecek halka arz fiyatından primli olarak, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği ve VII-128.1 sayılı Pay Tebliği hükümleri başta olmak üzere ilgili mevzuat kapsamında "Sabit Fiyatla Talep Toplama" yöntemi ile İzahnamede belirlenecek esaslar çerçevesinde halka arz edilmesine ve halka arz edilen payların Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmesi için 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat kapsamında gerekli iş ve işlemlerin gerçekleştirilmesine,
5. Artırılan sermayenin halka arz gelirlerinden karşılanmasına ve halka arz edilecek payların Şirket'in halka açıklık oranının asgari %25 olmasına yetecek tutarda satılması şartıyla, satış tamamlandığında Şirket'in halka açıklık oranının asgari %25'in üzerinde gerçekleştiği halde satılamayan payların mevcut olması durumunda söz konusu satılamayan payların halka arz sonrasında alınacak yeni bir yönetim kurulu kararı ile iptal edilmesine,
6. Halka arz edilecek paylar için İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin lider aracı kurum ve Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin eş lider aracı kurum olarak yetkilendirilmesine, İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş., Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ve sözleşmede adı geçebilecek diğer konsorsiyum üyeleri ile Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi arasında "Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi" imzalanmasına ve aracılık yönteminin "En İyi Gayret Aracılığı" olarak belirlenmesine,
7. Sermaye artırımı ve halka arz işlemlerinin tamamlanmasını müteakip, Şirket esas sözleşmesinin nihai sermaye artırım tutarını yansıtacak şekilde tadil edilmesi amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulması ve tadil tasarısına dair uygun görüş alınmasını müteakip esas sözleşmenin tadili için gerekli tescil ve ilan işlemlerinin gerçekleştirilmesine,

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maslak Sitesi
F-2/A Blok No:1 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil
AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İnfinity Bulvarı F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL
Kozyatağı V.D. 0091862812
Ticaret Sicil No: 497338-5
İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İlkbahar Sok. No:4 Ataşehir/İstanbul
Mersis No: 0-9120-0000-0000-0001



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

karar verilmiştir.

**24.7. Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtların bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi**

Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıt bulunmamakla birlikte, SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK.128.23 (19.09.2024 tarihli ve 1508 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca, halka arza katılan ve dağıtımdan pay alan yatırımcılar, dağıtım listesinin kesinleşmesini takiben hesaplarına aktarılan payları, paylar hesaplarına geçtiği tarihten itibaren 90 gün boyunca Borsa dışında satamaz, başka yatırımcı hesaplarına virmanlayamaz veya Borsa'da özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu edemezler. Şirket'in mevcut ortaklarının sahip oldukları paylar için (varsa halka arz edilen kısım hariç) bu kısıtlama, izahname onay tarihinden itibaren 180 gün boyunca ve Borsa'da satışı da kapsayacak şekilde uygulanır.

**24.8. İhraç edilecek paylara ilişkin zorunlu pay alım teklifi, satın alma ve/veya satma haklarına ilişkin kurallar hakkında bilgi**

Halka açık ortaklıklarda yönetim kontrolünü sağlayan payların veya oy haklarının iktisap edilmesi hâlinde söz konusu payların veya oy haklarının iktisabının kamuya açıklandığı tarihte pay sahibi olan diğer ortakların paylarını satın almak üzere teklif yapılması zorunlu olup, halka açık anonim ortaklıkların pay sahiplerine yapılacak pay alım teklifine ilişkin esaslar Kurul'un pay alım teklifine ilişkin düzenlemelerinde yer almaktadır.

Pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dâhil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların halka açık ortaklığın oy haklarının Kurul'ca belirlenen orana veya daha fazlasına ulaşması durumunda, söz konusu paylara sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini ortaklıktan çıkarma hakkı doğar. Bu kişiler, Kurulca belirlenen süre içinde, azınlıkta kalan ortakların paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını ortaklıktan talep edebilirler. Satım bedeli, SPKn'nun 24. maddesi çerçevesinde belirlenir.

Yukarıda yer alan şartlar çerçevesinde ortaklıktan çıkarma hakkının doğduğu durumlarda, azınlıkta kalan pay sahipleri açısından satma hakkı doğar. Bu pay sahipleri Kurul'ca belirlenen süre içinde, paylarının adil bir bedel karşılığında satın alınmasını oy haklarının Kurul'ca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler. TTK'nın 208. maddesi halka açık ortaklıklara uygulanmaz.

SPKn'nin 23. maddesinde yer alan önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy veren ve bu muhalefeti tutanağa geçirten pay sahipleri, paylarını halka açık ortaklığa satarak ayrılma hakkına sahiptir. Kurul, halka açık ortaklığın niteliğine göre, ayrılma hakkını, ayrılma hakkına konu önemli nitelikteki işlemin kamuya açıklandığı tarihte sahip olunan paylar için kullanılabilmesine ilişkin esasları belirlemeye yetkilidir. Halka açık ortaklık bu payları pay sahibinin talebi üzerine, Kurulca belirlenecek esaslara göre adil bir bedel üzerinden satın almakla yükümlüdür. Halka açık anonim ortaklıklarda pay sahiplerinin ayrılma hakkına ilişkin esaslar Kurul'un önemli nitelikteki işlemler ve ayrılma hakkına ilişkin düzenlemelerinde yer almaktadır.

Pay sahibinin SPKn'nin 23. maddesinde belirtilen önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılmasına veya oy kullanmasına haksız bir biçimde izin verilmemesi, çağrının usulüne göre yapılmaması veya gündemin gereği gibi ilan edilmemesi hâllerinde, genel kurul kararlarına muhalif kalma ve muhalefet şerhini tutanağa kaydettirme şartı aranmaksızın bir önceki paragraftaki hüküm uygulanır.

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kurumsal Veri Değ...



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

**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 tabi olduğu koşullar

Halka arzın gerçekleştirilmesi için, SPK'nın onayı haricinde, Halka Arz Edilen Paylar'ın borsada işlem görebilmesi için Borsa İstanbul'un uygun görüşünün alınması gerekmektedir. Borsa İstanbul'un görüşüne işbu İzahname'nin "I" numaralı bölümünde yer verilmektedir.

Halka arzda, SPK ve Borsa İstanbul dışında başka bir kurumun onayına gerek bulunmamaktadır. SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK.128.23 (19.09.2024 tarihli ve 1508 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca, halka arza katılan ve dağıtımdan pay alan yatırımcılar, dağıtım listesinin kesinleşmesini takiben hesaplarına aktarılan payları, paylar hesaplarına geçtiği tarihten itibaren 90 gün boyunca Borsa dışında satamaz, başka yatırımcı hesaplarına virmanlayamaz veya Borsa'da özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu edemezler. Şirket'in mevcut ortaklarının sahip oldukları paylar için (varsa halka arz edilen kısım hariç) bu kısıtlama, izahname onay tarihinden itibaren 180 gün boyunca ve Borsa'da satışı da kapsayacak şekilde uygulanır.

#### 25.1.2. Halka Arz Edilen Payların nominal değeri

Sermaye artırımı ve ortak satışı yoluyla halka arz edilecek 176.000.000 TL nominal değerli payların halka arz sonrası 701.000.000 TL'ye ulaşacak çıkarılmış sermayeye oranı %25,11 olacaktır.

| Pay Grubu | Nama / Hamiline Olduğu | İmtiyazlar | Bir Payın Nominal Değeri (TL) | Halka Arz Edilecek Pay Toplamı (TL) | Halka Arz Sonrası Sermayeye Oranı (%) |
|---|---|---|---|---|---|
| B | Hamiline | Yoktur. | 1,00 | 70.348.000 (Ortak Satışı) | 10,04 |
| B | Hamiline | Yoktur. | 1,00 | 105.652.000 (Sermaye Artırımı) | 15,07 |
| **Toplam** | | | | **176.000.000** | **25,11** |

Bununla birlikte, Şirket kayıtlı sermaye sistemini tercih etmiş olup halka arz sonucu sermaye artırımı ile oluşturulan paylardan satılamayan paylar yönetim kurulu tarafından iptal edileceğinden, böyle bir durumun gerçekleşmesi halinde çıkarılmış sermaye tutarı ve oranı değişebilecektir. Nihai tutar ve oran, yönetim kurulu kararı ile belirlenecek olup SPK'nın onayını müteakip tescil ve ilan edilecektir.

Halka arzda halka arz edilecek payların tamamının satılmasına yetecek talebin gelmemesi ve halka arz büyüklüğünün küçültülmesine karar verilmesi halinde önce sermaye artırımı yoluyla ihraç edilecek paylar, sonra ortak satışı yoluyla ihraç edilecek paylar satılacaktır.

Şirket paylarının (III-48.1) Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 11. maddesinde belirtilen asgari %25 olan halka arz oranına ulaşması planlanmakta olup, söz konusu asgari halka arz oranına ulaşılamaması halinde halka arzın iptal edileceğini ve en geç 3 ay

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

içerisinde Şirket esas sözleşmesinin gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerini kapsamayacak şekilde değiştirilmesini teminen SPK'ya başvurulacaktır.

**25.1.3. Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi**

**25.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi**

Talep toplama süresi 3 (üç) iş günü olacaktır. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri ihraççının (www.agaoglugyo.com.tr), halka arzda satışa aracılık edecek olan İnfo Yatırım'ın (www.infoyatirim.com) ve Vakıf Yatırım'ın (www.vakifyatirim.com.tr) internet siteleri ile KAP'ta ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir. Halka arzın 2026 yılının ikinci çeyreği içerisinde yapılması planlanmaktadır.

**25.1.3.2. Halka arza başvuru süreci**

**a) Satış yöntemi ve başvuru şekli**

**Satış Yöntemi**

Sermaye artırımı ve ortak satışı yoluyla Şirket paylarının halka arzında satış, Vakıf Yatırım ve İnfo Yatırım liderliğinde oluşturulacak Konsorsiyum tarafından "sabit fiyatla talep toplama" ve "en iyi gayret aracılığı" yöntemiyle gerçekleştirilecektir. Talep toplama süresi en az 2 (iki) iş günü olacaktır. Satışa sunulan paylara talep toplama süresi içerisinde yeterli talep gelmesi durumunda dahi bu sürenin sonuna kadar talep toplamaya devam edilir. Satışı planlanan paylara ilişkin talep toplanmış olması, bu taleplerin mutlaka karşılanacağı anlamına gelmez.

Şirket paylarının halka arzında talepte bulunacak yatırımcılar, yurt içi bireysel yatırımcılar, Ağaoğlu Şirketler Grubu Çalışanları, yurt içi kurumsal yatırımcılar ve yurt dışı kurumsal yatırımcılardır.

Şirket paylarının halka arzında talepte bulunacak yatırımcılar aşağıdaki şekilde gruplandırılmıştır.

**Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar:**

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

**Ağaoğlu Şirketler Grubu Çalışanları:**

Ağaoğlu Şirketler Grubu Çalışanları'nda yer alan şirketlerde çalıştığı pozisyona bakılmaksızın, Ağaoğlu Şirketler Grubu Çalışanları Türkiye'de ikamet eden ve T.C. kimlik numarasına sahip olan bütün çalışanlardır. Ağaoğlu Şirketler Grubu Çalışanları'nın belirlenmesinde Şirket tarafından İnfo Yatırım ve Vakıf Yatırım'a talep toplama başlangıcından önce iletilen liste esas alınacaktır. SPK'nın 19 Eylül 2024 tarihli ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca, işbu İzahname'nin 25.1.14 maddesinde yer alan, içsel bilgiye ulaşabilecek kişiler listesinde yer alan Ağaoğlu Şirketler Grubu Çalışanları ve bunların eşleri ile birinci derece kan ve sıhri hısımları, yurt içi bireysel yatırımcı grubu dışında kalan diğer hiçbir tahsisat grubundan talepte bulunamazlar.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

**Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar:**

Merkezi Türkiye'de bulunan;

Aracı kurumlar, bankalar, portföy yönetim şirketleri, kolektif yatırım kuruluşları, emeklilik yatırım fonları, sigorta şirketleri, ipotek finansman kuruluşları, varlık yönetim şirketleri, emekli ve yardım sandıkları, 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'nun geçici 20'nci maddesi uyarınca kurulmuş olan sandıklar, kamu kurum ve kuruluşları, Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası, nitelikleri itibarıyla bu kurumlara benzer olduğu SPK tarafından kabul edilebilecek diğer kuruluşlardır[1].

**Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar[2]:**

Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 sayılı Karar'la tanımlanan yurt dışında yerleşik olan aracı kurumlar, bankalar, portföy yönetim şirketleri, kolektif yatırım kuruluşları, emeklilik yatırım fonları, sigorta şirketleri, ipotek finansman kuruluşları, varlık yönetim şirketleri ile bunlara muadil yurt dışında yerleşik kuruluşlar, emekli ve yardım sandıkları ve vakıflar ile Dünya Bankası ve EBRD gibi uluslararası kuruluşlardır. Paylar, Türk mevzuatı uyarında BİST'te işlem görecek şekilde halka arz edildiğinden, bu kategoriden talepte bulunan yatırımcılar payları Türkiye'de satın alacaklardır.
SPK'nın 19.09.2024 tarihli ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca, işbu İzahname'nin 25.1.14 maddesinde yer alan, halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek kişiler listesinde yer alan kişiler ve bunların eşleri ile birinci derece kan ve sıhri hısımları, Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar Grubu dışında kalan diğer hiçbir tahsisat grubundan talepte bulunamazlar.

**Başvuru Şekli:**

Şirket paylarının halka arzına katılmak isteyen tüm yurt içi bireysel yatırımcılar ve Ağaoğlu Şirketler Grubu Çalışanları'nın, halka arz talep toplama süresi içinde ve işbu İzahname'nin 25.1.3.2.c maddesinde belirtilen başvuru yerlerine, yurt içi kurumsal yatırımcılar ve yurt dışı kurumsal yatırımcıların ise yalnızca Vakıf Yatırım ve İnfo Yatırım'a müracaat ederek talep formu doldurmaları gerekmektedir. Yatırımcılar, talep formunda, talep ettikleri pay adedini belirteceklerdir.

SPK'nın 19 Eylül 2024 tarihli ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca, yatırımcı bazında talepte bulunulabilecek pay tutarı, söz konusu yatırımcının dâhil olduğu gruba tahsis edilen toplam pay tutarının dörtte birini geçemeyecektir.

Talepte bulunacak yatırımcılar, aşağıda belirtilen belgeleri, talep formlarına ekleyeceklerdir:

---

[1] SPK'nın 19 Eylül 2024 tarihli ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca; portföy yönetim şirketleri, aracı kurumlar ve yatırım ve kalkınma bankaları tarafından bireysel portföy yöneticiliği sözleşmesi imzalamış olduğu müşteri adına iletilen talepler ile gayrimenkul yatırım fonları, girişim sermayesi yatırım fonları, ünvanında serbest ve/veya özel ibaresi yer alan yatırım fonları ve III-39.1 sayılı Yatırım Kuruluşlarının Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Tebliğ madde 31/1-d kapsamındaki kuruluşların ilettiği talepler kurumsal yatırımcı grubu kapsamında değerlendirilmeyecektir.
SPK'nın 19 Eylül 2024 tarihli ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca; yurt içi kurumsal yatırımcı grubunda yapılacak dağıtımda; yeterli talep olması halinde, tahsis edilen pay tutarının en az %50'sinin yatırım fonlarına, emeklilik yatırım fonlarına ve/veya otomatik katılım sistemi emeklilik yatırım fonlarına dağıtılması ve her bir kurumsal yatırımcı bazında dağıtılacak pay tutarının, halka arz edilen payların toplam tutarının %1'ini aşmayacak şekilde belirlenmesi esastır. Bir portföy yönetim şirketinin (PYŞ) kurucusu ve/veya yöneticisi olduğu fonlar açısından söz konusu sınırlama %3 olarak uygulanır. PYŞ'ler ve PYŞ'lerin yönetim, denetim veya sermaye bakımından doğrudan veya dolaylı olarak ilişkide bulundukları tüzel kişilerin kendi nam ve hesabına talepte bulunmak istemeleri halinde dağıtılacak pay tutarı, yeterli talep olması halinde, halka arz tutarının %2'sini geçemez.

[2] SPK'nın 19 Eylül 2024 tarihli ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca; yurt dışı yatırımcı grubunda yapılacak dağıtımlarda, ilgili İlke Kararı'nda yer alan diğer dağıtım esaslarına ilişkin hükümleri dolanmaya veya bertaraf etmeye yönelik dağıtım yapılması halinde, (yurt içinde mukim gerçek veya tüzel kişilerin, yurt dışında sahip oldukları fon veya diğer tüzel kişiliklere dağıtım yapılması gibi) Şirket ve Konsorsiyum Lideri sorumludur. Şirket ve Eş Konsorsiyum Lideri İnfo Yatırım, söz konusu hükümlere uyum sağlayacağına ve yurt dışı yatırımcılar hakkında gerekli incelemeyi yapacağına dair Kurul'a hitaben 13.12.2024 tarihli taahhütname vermiştir.

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

**-Gerçek Kişi Yatırımcılar:** Kimlik (nüfus cüzdanı veya sürücü belgesi veya pasaport) fotokopisi.

**-Tüzel Kişi Yatırımcılar:** İmza sirkülerinin noter tasdikli örneği, kuruluş gazetesi, vergi levhası ve ticaret sicili kayıt belgesi fotokopisi.

İnternet, telefon bankacılığı, mobil bankacılık veya ATM'ler vasıtası ile talepte bulunacak yatırımcıların, internet şubesi, telefon bankacılığı şubesi, mobil bankacılık veya ATM'de işlem yapmaya yetkili olma (internet ve telefon bankacılığı hesaplarının olması, interaktif bankacılık taahhütnamesi imzalamış olmaları ve/veya ATM'de kullanılan manyetik kartlarının olması) şartı aranacaktır.

SPK'nın 19 Eylül 2024 tarihli ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca; yurt içi kurumsal yatırımcı grubunda yapılacak dağıtımda; yeterli talep olması halinde, tahsis edilen pay tutarının en az %50'sinin yatırım fonlarına, emeklilik yatırım fonlarına ve/veya otomatik katılım sistemi emeklilik yatırım fonlarına dağıtılması ve her bir kurumsal yatırımcı bazında dağıtılacak pay tutarının, halka arz edilen payların toplam tutarının %1'ini aşmayacak şekilde belirlenmesi esastır. Bir portföy yönetim şirketinin (PYŞ) kurucusu ve/veya yöneticisi olduğu fonlar açısından söz konusu sınırlama %3 olarak uygulanır. PYŞ'ler ve PYŞ'lerin yönetim, denetim veya sermaye bakımından doğrudan veya dolaylı olarak ilişkide bulundukları tüzel kişilerin kendi nam ve hesabına talepte bulunmak istemeleri halinde dağıtılacak pay tutarı, yeterli talep olması halinde, halka arz tutarının %2'sini geçemez.

Bu halka arzda talepte bulunacak yatırımcılardan aşağıdaki şekilde talepler toplanacaktır:

**Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Ağaoğlu Şirketler Grubu Çalışanları:**

Yurt içi bireysel yatırımcılar ve Ağaoğlu Şirketler Grubu Çalışanları'nın talep formunu doldurmaları gerekmektedir. Talep miktarının 1 (bir) adet ve katları şeklinde olması şarttır. Her bir yatırımcı için talep edilebilecek azami pay miktarı, söz konusu yatırımcının dahil olduğu gruba tahsis edilen toplam pay tutarının dörtte birini geçemeyecektir. Yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebilirler. En düşük talep miktarı 1 adet olacaktır. 1 TL nominal değerdeki bir payın fiyat tespit raporunda belirtilen satış fiyatının, talep edilen pay adedi ile çarpımı sonucu bulunan pay bedelini, aracı kurumların belirtecekleri hesaplara nakden veya hesaben veya teminat yöntemiyle yatıracaklardır.

**Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar:**

Yurt içi kurumsal yatırımcılar ve yurt dışı kurumsal yatırımcılar talep formunda talep ettikleri pay adedini belirteceklerdir. Talep miktarının 1 (bir) adet ve katları şeklinde olması şarttır. Yatırımcı bazında talepte bulunabilecek pay tutarı söz konusu yatırımcının dâhil olduğu gruba tahsis edilen toplam pay tutarının dörtte birini geçemeyecektir. Yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebilirler. En düşük talep miktarı 1 (bir) adet olacaktır. 1 TL nominal değerdeki bir payın fiyat tespit raporunda belirtilen satış fiyatının, talep edilen pay adedi ile çarpımı sonucu bulunan pay bedelini, aracı kurumların belirtecekleri hesaplara nakden veya hesaben ödeyeceklerdir.

Yurt içi kurumsal yatırımcılar tanımlarında bulunmayan yatırımcıların, Yurt içi bireysel yatırımcılar tahsisat grubundan başvurması esastır. Ağaoğlu Şirketler Grubu Çalışanları, yurt içi bireysel yatırımcılar tahsisat grubundan başvuracak olup Şirket tarafından İnfo Yatırım ve Vakıf Yatırım'a talep toplama başlangıcı öncesinde iletilen Ağaoğlu Şirketler Grubu Çalışanları listesinde T.C. Kimlik Numarası bulunan yatırımcıların hepsi Ağaoğlu Şirketler Grubu Çalışanları tahsisat grubunda değerlendirilecektir.

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değ...



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Kendi grupları içerisinde "Eşit Dağıtım Yöntemi"ne göre dağıtım yapılacak yurt içi bireysel yatırımcılar ve Ağaoğlu Şirketler Grubu Çalışanları içerisinde yer alan yatırımcıların müşterek hesaplarından girdikleri talepler iptal edilecek, dağıtıma konu edilmeyecektir.

Yurt içi bireysel yatırımcılar ve Ağaoğlu Şirketler Grubu Çalışanları tarafından iletilen taleplerin, bu gruba tahsis edilen pay adedinden az olması halinde bütün talepler karşılanacaktır. Bu gruplar için iletilen taleplerin, gruplara tahsis edilen pay adedinden fazla olması halinde; Yurt içi bireysel yatırımcılar ve Ağaoğlu Şirketler Grubu Çalışanları tarafından iletilen talepler mükerrer taramadan geçirilecek ve en yüksek miktarlı talepleri dışındaki diğer talepleri iptal edilerek dağıtıma konu edilmeyecektir. Yurt içi bireysel yatırımcılar ve Ağaoğlu Şirketler Grubu Çalışanları grubundaki bir yatırımcının en yüksek miktarlı talebini birden fazla Konsorsiyum Üyesi'nden iletilmesi durumunda, dağıtıma konu olacak talep zaman önceliği kuralına göre belirlenecektir.

Mükerrer talepler iptal edilerek dağıtım listesinden çıkarıldıktan ve her bir tahsis grubu bazında ayrıldıktan sonra nihai talep adedi belirlenecektir.

Toplanan talepler her bir tahsisat grubu için ayrı ayrı bir araya getirildikten sonra, , II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin ekinde yer alan talep formuna göre içermesi gereken asgari bilgileri içermeyen ve bireysel yatırımcıların T.C. kimlik numarasını içermeyen kayıtlar, T.C. kimlik numarası bulunmayan Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları ile Türkiye'de yerleşik yabancı uyruklulardan vergi kimlik numarası ve/veya yabancı kimlik numarası bilgisini içermeyen kayıtları iptal edilerek dağıtıma dâhil edilmeyecektir. Eksikliği nedeniyle iptal edilen kayıtlar, talep listelerinden çıkarıldıktan ve talepler her bir tahsis grubu bazında ayrıldıktan sonra öncelikle aşağıdaki şekilde nihai Halka Arz Fiyatı'na göre nihai talep adedi belirlenecektir.

Her bir tahsisat grubuna dağıtım, aşağıda belirtilen şekilde kendi içinde ayrı ayrı yapılacaktır. Toplanan talepler Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar, Ağaoğlu Şirketler Grubu Çalışanları, Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar, Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar için ayrı ayrı konsolide edildikten sonra, başvuru taleplerinin satışa sunulan pay miktarından az ya da eşit olması halinde bütün talepler karşılanır.

**Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara Dağıtım:**

Eşit dağıtım yöntemine göre yapılacaktır. Bu grup için iletilen taleplerin bu gruba tahsis edilen pay adedinden az olması halinde bütün talepler karşılanacaktır. Bu grup için iletilen taleplerin bu gruba tahsis edilen pay adedinden fazla olması durumunda; T.C. kimlik numarası veya vergi kimlik numarası kullanılarak yatırımcı bazında tekleştirme esasına göre aynı ve/veya farklı aracı kurumlardan iletilen ancak aynı T.C. kimlik numarası veya vergi kimlik numarasına sahip olan yatırımcı emirlerinden en yüksek tutarlı emir dikkate alınacaktır. Aynı T.C. kimlik numarası veya vergi kimlik numarasına sahip mükerrer girilen diğer emirler dağıtıma konu edilmeyecektir.

Bu grup için tahsis edilen toplam adet miktarı talepte bulunan yatırımcı sayısına bölünecek ve bu suretle bulunan tutar ve altındaki alım talepleri karşılanacaktır. Kalan tutarlar, talebi tamamen karşılanamayan yatırımcı sayısına bölünerek aynı şekilde dağıtılacaktır. Bu şekilde dağıtım işlemine bu grup için tahsis edilerek satışa sunulan sermaye piyasası araçlarının tamamı dağıtılıncaya kadar devam edilecektir. Yatırımcı sayısı kadar dağıtıma konu edilebilecek yeterli sayıda pay olmadığı durumda kalan paylar için, yatırımcılar arasında, Şirket, Halka Arz Eden Pay Sahibi ve Konsorsiyum Lideri'nin uygun gördüğü şekilde dağıtım yapılır.

**Ağaoğlu Şirketler Grubu Çalışanları'na Dağıtım:**

Eşit dağıtım yöntemine göre yapılacaktır. T.C. kimlik numarası veya vergi kimlik numarası kullanılarak yatırımcı bazında tekleştirme esasına göre aynı ve/veya farklı aracı kurumlardan

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

iletilen ancak aynı T.C. kimlik numarası veya vergi kimlik numarasına sahip olan yatırımcı emirlerinden en yüksek tutarlı emir dikkate alınacaktır. Aynı T.C. kimlik numarası veya vergi kimlik numarasına sahip mükerrer girilen diğer emirler dağıtıma konu edilmeyecektir.

Bu grup için tahsis edilen toplam adet miktarı talepte bulunan yatırımcı sayısına bölünecek ve bu suretle bulunan tutar ve altındaki alım talepleri karşılanacaktır. Kalan tutarlar, talebi tamamen karşılanamayan yatırımcı sayısına bölünerek aynı şekilde dağıtılacaktır. Bu şekilde dağıtım işlemine bu grup için tahsis edilerek satışa sunulan sermaye piyasası araçlarının tamamı dağıtılıncaya kadar devam edilecektir.

**Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara Dağıtım:**

Her bir yurt içi kurumsal yatırımcıya verilecek pay miktarına Vakıf Yatırım ve İnfo Yatırım'ın önerileri de dikkate alınarak, Şirket ve paylarını Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından karar verilecektir.

SPK'nın 19 Eylül 2024 tarihli ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca; yurt içi kurumsal yatırımcı grubunda yapılacak dağıtımda; yeterli talep olması halinde, tahsis edilen pay tutarının en az %50'sinin yatırım fonlarına, emeklilik yatırım fonlarına ve/veya otomatik katılım sistemi emeklilik yatırım fonlarına dağıtılması ve her bir kurumsal yatırımcı bazında dağıtılacak pay tutarının, halka arz edilen payların toplam tutarının %1'ini aşmayacak şekilde belirlenmesi esastır. Bir portföy yönetim şirketinin (PYŞ) kurucusu ve/veya yöneticisi olduğu fonlar açısından söz konusu sınırlama %3 olarak uygulanır. PYŞ'ler ve PYŞ'lerin yönetim, denetim veya sermaye bakımından doğrudan veya dolaylı olarak ilişkide bulundukları tüzel kişilerin kendi nam ve hesabına talepte bulunmak istemeleri halinde dağıtılacak pay tutarı, yeterli talep olması halinde, halka arz tutarının %2'sini geçemez.

**Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılara Dağıtım:**

Her bir yurt dışı kurumsal yatırımcıya verilecek pay miktarına Vakıf Yatırım ve İnfo Yatırım'ın önerileri de dikkate alınarak, Şirket ve Paylarını Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından karar verilecektir.

SPK'nın 19 Eylül 2024 tarihli ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca; yurt dışı yatırımcı grubunda yapılacak dağıtımlarda, ilgili İlke Kararı'nda yer alan diğer dağıtım esaslarına ilişkin hükümleri dolanmaya veya bertaraf etmeye yönelik dağıtım yapılması halinde, (yurt içinde mukim gerçek veya tüzel kişilerin, yurt dışında sahip oldukları fon veya diğer tüzel kişiliklere dağıtım yapılması gibi) Şirket ve Konsorsiyum Lideri sorumludur. Şirket ve Eş Konsorsiyum Lideri İnfo Yatırım, söz konusu hükme uyum sağlayacağına ve yurt dışı yatırımcılar hakkında gerekli incelemeyi yapacağına dair Kurul'a hitaben 13.12.2024 tarihli taahhütname vermiştir.

Taleplerin kabul edilmesi ve dağıtımın Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği ve 20/412 sayılı İlke Kararı ile İzahname'de yer alan esaslara uygun olarak yapılmamasından İhraççı, Halka Arz Eden ve Konsorsiyum Lideri, kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur.

Talep toplama ve dağıtım SPK'nın 19 Eylül 2024 tarih ve 1508 sayılı İlke Kararı'na aykırı olmamak koşuluyla işbu İzahname'de belirtildiği şekilde yapılacaktır.

Tüm yatırımcı gruplarına dağıtım yapılırken, dağıtım sonucu ortaya çıkan miktarlar, miktar konusunda alt sınır koyan yatırımcılar açısından gözden geçirilecektir. Miktarın bu alt sınırın altında kalması halinde yatırımcı isteğine uygun olarak listeden çıkarılacak ve bu miktarlar tekrar dağıtıma tabi olacaktır.

İnfo Yatırım ve Vakıf Yatırım, talep toplama süresinin bitimini izleyen en geç 1(bir) iş günü içerisinde dağıtım listelerini, her bir tahsisat grubu için ayrı ayrı kesinleştirerek Şirket ve

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

paylarını Halka Arz Eden Pay Sahibi'ne verecektir. Şirket ve paylarını Halka Arz Eden Pay Sahibi, dağıtım listelerini en geç kendisine teslim edilen günü takip eden iş günü içerisinde onaylayacak ve onayladığını Vakıf Yatırım ve İnfo Yatırım'a bildirecektir.

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

Yurt içi bireysel yatırımcılar ve Ağaoğlu Şirketler Grubu Çalışanları işbu İzahname'nin 25.1.3.2.c maddesinde belirtilen Konsorsiyum Üyeleri'nin başvuru yerlerine talepte bulunmak için talep formu doldurarak başvurmaları gerekmektedir.

Yurt içi bireysel yatırımcılar ve Ağaoğlu Şirketler Grubu Çalışanları, talep ettikleri pay adedine ilişkin talep bedelini kısmen veya tamamen nakden yatırabilecekleri gibi, kısmen veya tamamen yatırım hesaplarında mevcut olan ve aşağıdaki tabloda belirtilen ve daha önce farklı bir işleme teminat gösterilmemiş ve üzerinde herhangi bir bloke olmayan kıymetlerin ve/veya dövizlerin bir veya birkaçını teminat göstermek suretiyle de pay talep edebilecektir.

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

Halka arzda kredi kartı ile ödeme yoluyla başvuruda bulunulamayacaktır.

**i- Nakden Ödeme:**

Yurt içi bireysel yatırımcılar ve Ağaoğlu Şirketler Grubu Çalışanları talep ettikleri pay adedine ilişkin talep bedelini, bedelleri nakden ve/veya hesaben yatırabileceklerdir.

**ii- Blokaj Yöntemiyle Talepte Bulunma:**

Yurt içi bireysel yatırımcılar ve Ağaoğlu Şirketler Grubu Çalışanları talep bedeli karşılığında teminata alınacak kıymetler ve/veya dövizler, teminat oranları ve teminata alışta ve bozdurmada uygulanacak fiyatlar aşağıda gösterilmektedir.

| Teminata Alınacak Kıymet /Döviz | Teminat Katsayısı | Teminata Alımda Uygulanacak Fiyat | Teminat Bozumunda Uygulanacak Fiyat |
|---|---|---|---|
| Para Piyasası Fonu | 0,97 | Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı | Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı |
| Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu | 0,97 | Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı | Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı |
| Kamu Borçlanma Araçları Fonu | 0,90 | Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı | Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı |
| Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu | 0,90 | Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı | Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı |
| TL DİBS | 0,95 | Her bir Konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın ilgili günde ilk açıkladığı gösterge alış fiyatı | Her bir Konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın ilgili günde ilk açıkladığı gösterge alış fiyatı |
| Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) | 0,95 | Bloomberg elektronik alım satım ekranında her bir Konsorsiyum üyesi, bankanın gördüğü en az üç işlem yapılabilir fiyat sağlayıcısının ortalama fiyatı dikkate alınacaktır. | Bloomberg elektronik alım satım ekranında fiyat sağlayıcıların verdiği işlem yapılabilir cari piyasa fiyatı kullanılacaktır. |
| Özel Sektör Borçlanma Araçları (Her Aracı Kurum sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa | 0,85 | Özel Sektör Borçlanma Araçlarında Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda | Özel Sektör Borçlanma Araçlarında Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası'nda oluşan cari piyasa fiyatı |

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

| Teminata Alınacak Kıymet /Döviz | Teminat Katsayısı | Teminata Alımda Uygulanacak Fiyat | Teminat Bozumunda Uygulanacak Fiyat |
|---|---|---|---|
| İstanbul'da işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir.) | | oluşan son iş günü ağırlıklı ortalama 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 tarafından açıklanan alış fiyatı | Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı |
| Pay (BİST 30'da yer alan paylar) | 0,90 | BİST Pay Piyasası'nda oluşan son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı | BİST Pay Piyasası'nda oluşan cari piyasa fiyatı |
| Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) | 0,90 | TCMB tarafından açıklanan bir gün öncesinden alış kuru (Küsuratlı döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.) | Her bir Konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın cari kuru |
| Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı Blokesi – TL | 1,00 | - | - |
| Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı Blokesi – (ABD Doları, Avro, Sterlin) | 0,90 | TCMB tarafından açıklanan bir gün öncesinin alış kuru (Küsuratlı döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.) | Döviz cinsinden vadeli mevduatların TL'ye dönüştürülmesinde, tahsilatın yapıldığı andaki her bir Konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın 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 oluşmayacak şekilde yukarı yuvarlama yapılabilecektir.

Hesaplarında bulunan kıymetleri teminata vermek suretiyle talepte bulunan yurt içi bireysel yatırımcılar ve Ağaoğlu Şirketler Grubu Çalışanları; dağıtım listelerinin açıklandığı gün saat 12:00'ye kadar dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelini nakden ödeyebilirler. Bu durumda, teminata alınan kıymetler ve/veya dövizler üzerindeki blokaj aynı gün kaldırılır.

Dağıtım listelerinin açıklandığı gün saat 12:00'ye kadar dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelini kısmen nakden ödeyebilirler. Bu durumda, bedeli ödenmeyen kısmın tahsil edilebilmesi için teminata alınan kıymetler bozdurulacaktır. Birden fazla kıymetin teminata konu olması durumunda, talep formunda seçilmiş olan kıymetler en likit olandan en az likit olana doğru sıralanarak bozdurulacaktır. Ancak, ilgili talep formunda belirtilmek suretiyle, Konsorsiyum üyesi aracı kurumlar ve emir iletimine aracılık eden yetkili kuruluşların, teminata

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Avenue Sites
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 343... İSTANBUL
Tel:0(212) 3... Fax:0(212) 3... 62 96 20
İstanbul Ticaret Sicil No: ...
Mersis No: 0-92...

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir İSTANBUL
Kozyatağı V.D : 0...
Ticaret Sicil No: 4...
Mersis Numarası : 0...

İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bl. No:2 Ataşehir/İSTANBUL
Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

Yurt içi bireysel yatırımcılar ve Ağaoğlu Şirketler Grubu Çalışanları teminatlarının nakde dönüşümü ile ilgili riskler talebi giren aracı kuruma aittir.

Konsorsiyum Üyeleri ile emir iletimine yetkili aracı kuruluşlar birbirlerinden farklı kıymetleri teminata kabul edebilirler.

Dağıtım listesinin onaylanması sonucunda almaya hak kazanılan payların bedelinin teminatını teşkil etmek üzere, mevcut kıymetlerini teminat göstererek talepte bulunan yurt içi bireysel yatırımcılar ve Ağaoğlu Şirketler Grubu Çalışanları, talep formunu imzaladıkları anda, taleplerini gerçekleştirebilmeleri için teminata alınan kıymetler üzerinde, hesabın bulunduğu Konsorsiyum üyesi aracı kurum lehine rehin tesis edilir. Hak kazanılan pay bedellerinin zamanında nakden ve defaten ödenmemesi halinde, teminat niteliğindeki kıymetler ve/veya dövizler, hiçbir yazılı ya da sözlü ihbar veya ihtara gerek olmaksızın ve başka bir işleme gerek kalmaksızın, aracı kurum tarafından, yukarıdaki tabloda belirtilen "Teminat Bozumunda Uygulanacak Fiyat" üzerinden re'sen paraya çevirerek, almaya hak kazanılan pay bedelleri re'sen tahsil edilir. Bu kapsamda talepte bulunan yatırımcılar, talepte bulunulan aracı kurumu yetkilendirdiklerini ve bu yetkinin ifasından doğabilecek her türlü zararlardan ilgili aracı kurumun hiçbir şekilde sorumlu olmayacağını gayrikabili rücu kabul, beyan ve taahhüt etmiş olacaklardır.

Her bir Konsorsiyum üyesi, Kurul'un kredili menkul kıymet alımına ilişkin düzenlemeleri ve Kurul'un i-SPK.45.4 (24.03.2022 tarihli ve 14/461 s.k.) sayılı ve i-SPK.45.5 (16.06.2022 tarihli ve 32/917 s.k.) sayılı ilke kararları ile uyumlu olacak şekilde kendilerine kredi komitesi ile limit tahsis edilmesi uygun bulunan yatırımcıların, kredi limitleri dâhilinde kalmak kaydıyla kredili başvurularını kabul edebilir ve tahsis edilen krediye ilişkin faiz hesaplaması hususunda hangi tarih aralığının esas alınacağı, taraflar arasında akdedilecek çerçeve sözleşme hükümleri uyarınca serbestçe tayin edilebilir.

**Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar:**

Yurt içi kurumsal yatırımcılar Vakıf Yatırım ve İnfo Yatırım'a başvuruda bulunabilecektir.

Yurt içi kurumsal yatırımcılar pay bedellerini talep anında ödemeyebileceklerdir. Yurt içi kurumsal yatırımcılar, almaya hak kazandıkları pay miktarının belirlenen Halka Arz Fiyatı ile çarpılması sonucu oluşacak pay bedelini dağıtım listelerinin bildirilmesini takip eden ikinci iş günü saat 12:00'ye kadar Vakıf Yatırım ve İnfo Yatırım'a ödeyeceklerdir. Yurt içi kurumsal yatırımcıların bu şekilde sonradan yapacakları ödemeler nakden yapılacaktır.

**Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar:**

Yurt dışı kurumsal yatırımcılar Vakıf Yatırım ve İnfo Yatırım'a başvuruda bulunabilecektir.

Yurt dışı kurumsal yatırımcılar pay bedellerini talep anında ödemeyebileceklerdir. Yurt dışı kurumsal yatırımcılar, almaya hak kazandıkları pay miktarının belirlenen Halka Arz Fiyatı ile çarpılması sonucu oluşacak pay bedelini dağıtım listelerinin bildirilmesini takip eden ikinci iş günü saat 12:00'ye kadar Vakıf Yatırım ve İnfo Yatırım'a ödeyeceklerdir. Yurt dışı kurumsal yatırımcıların bu şekilde sonradan yapacakları ödemeler nakden yapılacaktır.

Halka arza katılan yatırımcıların ödeyecekleri pay bedelleri, tahsilatları yapan yatırım kuruluşları tarafından Vakıf Yatırım ve İnfo Yatırım'ın hesaplarına aktarılacaktır. Halka arz edilen pay bedelleri, Vakıf Yatırım ve İnfo Yatırım tarafından tahsil edilince, Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin halka arz için açılmış olan hesaplarına, payları doğrultusunda aynı gün yatırılacaktır.Halka arza katılan yatırımcıların ödeyecekleri pay bedelleri halka arza aracılık eden

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Plaza Site
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş İSTANBUL
Tel: 0212 [illegible] 77 Fax: 0212 [illegible]
İstanbul Ticaret Sicil No: [illegible]
Mersis No: [illegible]

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Bulvarı F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir İSTANBUL
Kozyatağı V.D. : [illegible] 362812
Ticaret Sicil No: [illegible] 338-5
Mersis Numarası : [illegible] 6281200001

İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Bulvarı No:3 Ataşehir İstanbul
Vy Nawork
T.C. İSTANBUL TİCARET BORSASI 27 Mart PİYASA

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Konsorsiyum Lideri İnfo Yatırım tarafından tahsil edilince ihraççı Şirket ve halka arz eden ortak adına açılmış olan aşağıda bilgileri yer alan banka hesaplarına aktarılacaktır.

| | |
|---|---|
| **Hesap Sahibi** | Ağoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| **Banka** | Türkiye Vakıflar Bankasıt T.A.O. |
| **Şube** | Kozyatağı Kurumsal |
| **IBAN Numarası** | TR 2000015001580073675085 79 |

| | |
|---|---|
| **Hesap Sahibi** | Ali İBRAHİMAĞAOĞLU |
| **Banka** | Türkiye Vakıflar Bankasıt T.A.O. |
| **Şube** | Kozyatağı Kurumsal |
| **IBAN Numarası** | TR 7600015001580073201887 40 |

**c) Başvuru yerleri:**

Şirket paylarının halka arzına yurt içi bireysel yatırımcılar ve Ağaoğlu Şirketler Grubu Çalışanları çalışanları 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 başvurabilir.

Yurt içi bireysel yatırımcılar ve Ağaoğlu Şirketler Grubu Çalışanları kategorisindeki yatırımcılar, aşağıdaki yetkili aracı kurumların merkez ve şubeleri ile satışa yetkili emir iletimine aracı olan bankaların ilgili şubelerinin yanı sıra, bu kurumların, ATM, internet veya telefon bankacılığı şubelerine, taleplerini iletmek için başvurabilir. İnternet, telefon bankacılığı, mobil bankacılık veya ATM'ler vasıtası ile talepte bulunacak yatırımcıların, internet şubesi, telefon bankacılığı şubesi, mobil bankacılık veya ATM'de işlem yapmaya yetkili olma (internet ve telefon bankacılığı hesaplarının olması, interaktif bankacılık taahhütnamesi imzalamış olmaları ve/veya ATM'de kullanılan manyetik kartlarının olması) şartı aranacaktır.

Yurt içi kurumsal yatırımcılar ve yurt dışı kurumsal yatırımcıların talepleri Vakıf Yatırım ve İnfo Yatırım tarafından toplanacaktır.

Eş Konsorsiyum Liderleri İnfo Yatırım ve Vakıf Yatırım'a ait bilgiler ile her bir konsorsiyum üyesine ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

**<u>EŞ KONSORSİYUM LİDERLERİ</u>**

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

Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi F2-A Blok No:18 Beşiktaş/İstanbul

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

Vakıf Yatırım Genel Müdürlük ve tüm Şubeleri, T. Vakıflar Bankası T.A.O tüm Şubeleri ve Vakıf Katılım Bankası AŞ[(1)] tüm şubeleri, T. Vakıflar Bankası T.A.O.'ya ait www.vakifbank.com.tr, Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'ye ait www.vakifyatirim.com.tr, Vakıf Katılım Bankası A.Ş.[(1)]'ye ait www.vakifkatilim.com.tr[(1)] internet siteleri, T. Vakıflar Bankası T.A.O. Mobil Bankacılık mobil uygulaması ve Vakıf Katılım Mobil[(1)]

[(1)] *Halka arz edilecek Şirket'in katılım endeksine dahil olma kriterlerini karşılama durumunda geçerlidir. Şirket katılım endeksine dahil olma kriterlerine sahip değilse, bu kanallardan talep toplanmayacaktır.*

**İNFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Barbaros Mah. Ihlamur Bulvarı, No:3, Ağaoğlu My Newwork, İç Kapı No:188 Ataşehir/İstanbul

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Tel: 0212 700 35 00 Faks: 0216 692 12 75
İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlük ile Etiler, Maslak, Çankaya, Söğütözü, Ankara, İzmir ve Denizli şubeleri, Ataşehir, Beşiktaş, Beylikdüzü, Göztepe, Levent, Şişli, Tuzla, Adana, Balıkesir, Bursa, Gaziantep, Kırıkkale ve Mersin İrtibat Büroları, www.infoyatirim.com internet sitesi, İnfoTrade Pro ve İnfox mobil uygulaması

**KONSORSİYUM ÜYELERİ**

**A1 CAPİTAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

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

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

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

**ACAR MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

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

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

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

**AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

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

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

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

**ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Esentepe Mah. Haberler Sokak No:10 Şişli/ İstanbul

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

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

**ALTERNATİF MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

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

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

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

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

**ANADOLU YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.**

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

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

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

**ATA YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.**

Emirhan Cad. No:109 A Blok Kat 12 34349 Balmumcu/İstanbul
Tel: 0212 310 63 84 Faks: 0212 310 62 10
Merkez Şube: Tel: +90 212 310 6300 Emirhan Cad. Atakule No:109 A Blok 34349 Balmumcu/İstanbul, Bostancı Şube: Tel: +90 212 310 6010 Bağdat Cad. Büyükhanlı Konutları B1 BL K:3 d:13 Suadiye İstanbul, Ankara Şube: Tel: +90 212 310 6082 Kızılırmak Mah. Dumlupınar Bul. A No: 9a İç Kapı No: 335 Çankaya/Ankara www.atayatirim.com.tr internet adresi, Aktif Yatırım Bankası A.Ş. ve şubeleri ve T.O.M. Katılım Bankası A.Ş. (Tel: 0212 310 60 60) ile Ata Yatırım, NKolay ve Hadi Yatırım Mobil uygulamaları

**BİZİM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

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

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

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

**BTCTURK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş**

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

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

BtcTurk Hisse mobil uygulaması

**BULLS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

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

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

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

**BURGAN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş**

Maslak Mahallesi Eski Büyükdere Caddesi No:13 Kat:9 34485 Sarıyer/İstanbul
Tel: 0212 317 27 27 Faks: 0212 317 27 26

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

**COLENDİ MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

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

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebululi Mardin Cad. Varyap Sitesi F-2/A Blok No: 18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: [illegible] 77 Faks: [illegible] 35 36 20
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Mersis No: [illegible]

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Bulvarı Blok No:4B İç Kapı No:2 Ataşehir İSTANBUL
Kozyatağı V.D : 00[illegible]2812
Ticaret Sicil No: [illegible]38-5
Mersis Numarası : 0[illegible]8281200001

İnf. Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Barbaros Mah. Ihlamur Bulvarı Blok No:4B İç Kapı No:2 Ataşehir İSTANBUL Kozyatağı V.D. 0[illegible]2812 Ticaret Sicil No: [illegible]38-5 Mersis Numarası: 0[illegible]8281200001 Network

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Tel: 0216 599 02 46 Faks: 0216 599 02 38

0216 599 02 46 numaralı telefon, www.colendimenkul.com internet sitesi

**DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.**

Büyükdere Cad. No:141, Kat 9 Esentepe Şişli İstanbul

Tel: 0212 348 91 91 Faks: 0212 211 83 16

MobilDeniz mobil uygulaması, Denizbank A.Ş. İnternet Bankacılığı (www.denizbank.com), 0 212 906 10 00 ve 0212 348 9035 no'lu telefonlar, Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin tüm şubeleri ile DenizBank A.Ş.'nin tüm şubeleri Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş., www.denizyatirim.com'da telefon numaraları bulunan şubelerden halka arz talebi alacaktır. Söz konusu telefon numaraları aracılığı ile yapılan halka arz başvurularında müşterilerden ıslak imzalı talep formu talep edilmeyecektir.

**DESTEK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Tekfen No: 209 İç Kapı No: 26 Şişli / İstanbul

Tel: 444 0 204 Faks: 0212 371 50 60

Destek Yatırım Genel Müdürlük, Bağdat Caddesi, Ankara, Bursa ve İzmir Şubeleri, 444 0 204 no'lu telefon, https://esube.destekyatirim.com/auth/login internet sitesi ve Destek Yatırım Mobil

**DİNAMİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Kültür Mah. Nisbetiye Cad. Akmerkez No:56/13 B3 Blok Kat:7 34340 Beşiktaş / İstanbul

Tel: 0212 371 01 00 Faks: 0212 353 10 46

Merkez Şube ile www.dinamikyatirim.com.tr internet sitesi ve Slayz mobil uygulaması

**FİBA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Astoria No:127a İç Kapı No:33 Şişli / İstanbul

Tel: 444 30 60

Fibabanka A.Ş. , 444 30 60 numaralı telefon, Fibayatırım Mobil ve Fibabanka Borsa Market mobil uygulamaları

**GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.**

Nisbetiye Mah. Barbaros Bulvarı Çiftçi Tovvers No: 96/256 Beşiktaş, İstanbul

Tel: 0212 384 10 10 Faks: 0212 318 48 40

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin tüm şubeleri, Garanti BBVA Mobil ve www.garantibbva.com.tr İnternet Bankacılığı, 444 0 630 Garanti BBVA Yatırımcı Destek Merkezi

**GEDİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
Altayçeşme Mahallesi, Çamlı Sokak, No:21, Kat: 10-11-12, 34843 Maltepe/İstanbul

Tel: 0216 453 00 00 Faks: 0216 377 11 36

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

**GLOBAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

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

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

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

**HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

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

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

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

**ICBC TURKEY YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

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

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

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

**ING YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

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

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

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

**INVESTAZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

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

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

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

**İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

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



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

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

**İŞ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş**

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

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

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

**KUVEYT TÜRK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

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

Tel: 444 1 101

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

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

**MARBAŞ MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

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

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

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

**MEKSA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

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

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

Meksa Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlük ile Tüm şube ve İrtibat Büroları, www.meksa.com.tr/ internet sitesi, Meksa Mobile uygulaması

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil
Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

**OSMANLI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Büyükdere Cad. Nurol Plaza B Blok No 255 Kat 8 Maslak Sariyer İstanbul

Tel: 444 1 730, 0 212 366 88 00, 0 312 466 93 28, 0 232 484 35 70, 0 322 458 91 08, 0 258 262 18 88, 0 212 366 88 66, 0 224 452 34 36 Faks: 0 212 328 40 70

İstanbul, Ankara, İzmir, Bursa, Adana, Denizli şubeleri; 444 1 730, numaralı telefon ile https://online.osmanlimenkul.com.tr/login.asp internet sitesi, Aktif Trader Mobil ve Osmanlı Mobil mobil uygulaması

**OYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Ayazağa Mahallesi Kemerburgaz Caddesi Vadi İstanbul Park 7B Blok No:7C Kat:18 Sarıyer İstanbul

Tel: 0212 319 12 00 Faks: 0212 351 05 99

OYAK Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlük ile tüm şubeleri, Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. Genel Müdürlük ile tüm şubeleri* ve Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. Genel Müdürlük ile tüm şubeleri* 0850 222 0 414 no'lu telefon; www.oyakyatirim.com.tr, www.turkiyefinans.com.tr*, www.albaraka.com.tr* internet adresleri ve OYAK Yatırım, Türkiye Finans ve Albaraka Türk mobil uygulamaları*

***Şirket'in katılım endeksine dahil olma kriterlerini karşılama durumunda geçerlidir.***

**PHİLLİPCAPİTAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Nida Kule Levent İş Merkezi Esentepe Mah. Harman1 Sok. No:7-9 Kat:3 Şişli İstanbul

Tel: 0212 239 10 00 Faks: 0212 233 69 29

PhillipCapital Genel Müdürlüğü, Adana, Alsancak, Ankara, Antalya, Ayvalık, Bağdat Cad., Beylikdüzü, Levent, Denizli, Fethiye, İzmir, İzmit, Maltepe, Trabzon irtibat büroları; 0 212 239 10 00 numaralı telefon, https://www.phillipcapital.com.tr/ internet adresi ile Phillip Mobile G mobil uygulaması

**PİRAMİT MENKUL KIYMETLER A.Ş.**

Gümüşsuyu Mah. İnönü Cad. Işık Apt.No:53 Kat:5 D:9/10 Taksim Beyoğlu / İstanbul

Tel: 0212 293 95 00 Faks: 0212 293 95 60

0212 293 95 00 numaralı telefon ve https://online.piramitmenkul.com.tr/login internet sitesi ve Piramit Mobil uygulaması

**PUSULA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş**

Fulya Mah. Büyükdere Cad. Torun Center A Blok Apt No:74A/63 34394 Merkez / Şişli / Istanbul

www.pusulayatirim.com.tr internet sitesi ve Pusula Yatırım mobil uygulaması

**QNB YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Kristal Kule Binası No :215 Kat: 6-7 34394 Şişli İstanbul, Türkiye

Tel: 0212 336 70 00 ve 0212 336 73 73 Faks: 0212 282 22 55

QNB Invest'in tüm şubeleri ve QNB Bank A.Ş.'nin tüm şubeleri, QNB Mobil uygulaması (Sadece TL peşin alınarak kabul edilecek başvurular.) ve 0212 336 73 73 numaralı telefon ve internetsube.qnbinvest.com.tr internet sitesi, QNB Invest Mobil uygulaması

**ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A-Blok Kat:4-5 Esentepe / Şişli / İstanbul

Tel: 0212 334 33 33 Faks: 0212 334 33 34

Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ve Şubeleri, Şekerbank T.A.Ş. ve Şubeleri ile www.sekeryatirim.com.tr internet sitesi

**TACİRLER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Akmerkez Nispetiye Cad. B3 Blok K:9 Etiler- İstanbul

Tel: 0212 355 46 46 Faks: 0212 282 09 98

Tacirler Yatırım Genel Müdürlüğü, Adana, Ankara, Antalya, Bakırköy, Bursa, Denizli, Karadeniz Ereğli, Erenköy, Gaziantep, İzmir, İzmit, Kartal, Kayseri, Girne, Mersin, Alsancak, Çukurambar, Çankaya, Bodrum, Karşıyaka Şubeleri ve Merkez Şubesi ile Marmaris, Akatlar ve Trabzon irtibat büroları ve Odea Bank A.Ş. şubeler, www.tacirler.com.tr internet sitesi ile Tacirler Yatırım mobil uygulaması

**TEB YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

İnkılap Mah. Sokullu Cad. No:7B 34768 Ümraniye İstanbul

Tel: 0216 636 44 44 Faks: 0216 631 44 00

TEB Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlük ve Şubeleri, Türk Ekonomi Bankası A.Ş. Şubeleri ile www.teb.com.tr, prime.tebyatirim.com.tr internet siteleri, ve CepteTeb Mobil uygulamasıve TEB Yatırım Prime

**TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Maslak Mah. Eski Büyükdere Cad. Kapital Plaza No:17-19 İç Kapı No:5

Sarıyer / İstanbulAntalya İrtibat Bürosu, Akasya İrtibat Bürosu, Kadıköy İrtibat Bürosu, Ankara İrtibat Bürosu, Bodrum İrtibat Bürosu, İzmir İrtibat Bürosu ve Adana İrtibat Bürosu ile www.terayatirim.com internet sitesi

**TRİVE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Reşitpaşa Mah. Eski Büyükdere Cad. No:2 Kat:6 Sarıyer/İstanbul

Tel: 0212 345 00 62-66 Faks: 0212 345 07 66

444 39 34 numaralı telefon ve www.trive.com.tr internet sitesi ile Trive Plus uygulaması

**ÜNLÜ MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

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

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

**YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Levent Mah. Cömert Sok. No:1A A Blok D:21-22-23-24-25-27 Beşiktaş 34330 İSTANBUL
Tel: 0212 319 80 80, Faks: 0212 264 14 09
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Şubeleri, Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. Şubeleri ve YKB İnternet Şube, Yatırım Dünyam websitesi, 444 0 444 telefon numaralı Müşteri İletişim Merkezi, www.yapikredi.com.tr ve www.yatirimdunyam.com.tr internet siteleri, YKB Mobil Bankacılık uygulaması ve Yatırım Dünyam mobil uygulaması

**YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş**
Meclisi Mebusan Cad. No:81 Fındıklı Beyoğlu / İSTANBUL

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

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

**ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

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

Tel: 0 216 590 17 00

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

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

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

| Başvuru Yeri | Teminata Alınacak Kıymet |
|---|---|
| **İNFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.** | • Para Piyasası Fonu<br>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu<br>• Kamu Borçlanma Araçları Fonu<br>• Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu<br>• TL DİBS |

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil
Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil

Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
T.C. İSTANBUL SERBEST MUHASEBECİLİK ve MALİ MÜŞAVİRLİK YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK 2026
AKİF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil
Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil
Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

| Başvuru Yeri | Teminata Alınacak Kıymet |
|---|---|
| | • Vadeli Mevduat – TL<br>• Döviz Vadeli Mevduat (Avro ve ABD Doları ve İngiliz Sterlini)<br>• Kira Sertifikası (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)<br>• Kira Sertifikası Katılım Fonları |
| **DESTEK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.** | • Para Piyasası Fonu<br>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu<br>• Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu<br>• TL DİBS<br>• Hisse Senedi Yoğun Fon<br>• Değişken Fon<br>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar)<br>• Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro) |
| **DİNAMİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.** | • Pay (Bist 30'da yer alan paylar)<br>• Döviz Blokesi (ABD Doları) |
| **FİBA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.** | Yoktur |
| **GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.**<br>**T.GARANTİ BANKASI A.Ş.** | • Para Piyasası Fonu (GPY1. ve GPY 2. Para piyasası fonu)<br>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (GPY)<br>• TL DİBS<br>• Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, İngiliz Sterlini) |
| **GEDİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.** | • Para Piyasası Fonu<br>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu<br>• Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu<br>• Kamu Borçlanma Araçları Fonu<br>• TL DİBS<br>• Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)<br>• Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)<br>• Kira Sertifikası<br>• Hisse Senedi Fonu<br>• Değişken Fon<br>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar)<br>• Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin)<br>• Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı Blokesi - TL<br>Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı Blokesi (ABD Doları,Avro) |

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değ



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil

Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

| Başvuru Yeri | Teminata Alınacak Kıymet |
|---|---|
| **INVESTAZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.** | • Para Piyasası Fonu<br>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu<br>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar)<br>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)<br>• Vadeli Mevduat /Katılma Hesabı Blokesi–TL<br>• Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin) |
| **İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.** | • Pay (Bist 30'da yer alan paylar teminata konu olabilir.)<br>• Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, İngiliz Sterlini) |
| **İŞ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.** | • Para Piyasası Fonu<br>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu<br>• Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu<br>• Kamu Borçlanma Araçları Fonu<br>• TL DİBS<br>• Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA - sadece kendi ihraç ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören borçlanma araçları)<br>• Hisse Senedi Fonu<br>• Değişken Fon<br>• Pay (BİST 30'da yer alan paylar)<br>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)<br>• Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)<br>• Kira Sertifikası<br>• Kira Sertifikası Katılım Fonları |
| **TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.** | • Para Piyasası Fonu (Sadece İş Portföy Para Piyasası Fonu)<br>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Sadece İş Portföy Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu)<br>• TL DİBS (İşCep'ten alınan taleplerde bu teminat kullandırılmamaktadır)<br>Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin; Sadece Sabit Yöntem) (İşCep'ten alınan taleplerde bu teminat kullandırılmamaktadır.) |
| **KUVEYT TÜRK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.** | Yoktur. |
| **MARBAŞ MENKUL DEĞERLER A.Ş.** | • Para Piyasası Fonu<br>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu<br>• Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu<br>• Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık |

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

| Başvuru Yeri | Teminata Alınacak Kıymet |
|---|---|
| | ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)<br>• Pay (BİST 30'da yer alan paylar teminata konu olabilir.)<br>• Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, İngiliz Sterlini) |
| **MEKSA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.** | • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)<br>• Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, İngiliz Sterlini) |
| **OSMANLI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.** | • Para Piyasası Fonu<br>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu<br>• Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu<br>• Kamu Borçlanma Araçları Fonu<br>• TL DİBS<br>• Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)<br>• Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)<br>• Hisse Senedi Yoğun Fonu<br>• Değişken Fon<br>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar teminata konu olabilir.)<br>Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro) |
| **OYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**<br><br>**TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.*****<br><br>**ALBARAKA TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş.***** | • Para Piyasası Fonu (OYL)<br>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (OKP)<br>• Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu (OGF-OKT)*<br>• TL DİBS<br>• Kira Sertifikaları Katılım Fonları (OTF)<br>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar)**<br>• Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, İngiliz Sterlini)<br><br>*OGF ve OKT fonları İzahname'de Borçlanma Araçları olarak yer almalıdır. Ancak blokaj listesinde Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu olarak değerlendirilmesi tarafımızca uygundur.<br>**Sanal, mobil veya emir iletimine aracılık yapan kurumlardan değil, OYAK Yatırım müşteri temsilcileri, OYAK Trader ve OYAK Trader Plus |

İnönü Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Bulvarı Ağaoğlu My Office Blok
İç Kapı No:18B Ataşehir / İSTANBUL
Boğaziçi Kurumlar V.D. / 178 0
Mersis No:0780036787
T.C. İSTANBUL TİCARET SICİL MÜDÜRLÜĞÜ 27 Mart 2026
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Emulula Mardin Cad. Park May Plaza
F-2/A Blok No:8 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0(212) 352 77 77 Fax: 0(212) 3
Ticaret Sicil No:
Mersis No:
AĞAOGLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Bulvarı Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL
Kozyatağı V.D : 0[illegible]2812
Ticaret Sicil No: [illegible]
Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil
Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

| Başvuru Yeri | Teminata Alınacak Kıymet |
|---|---|
| | • Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı Blokesi – TL<br>• Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı Blokesi (ABD Doları, Avro, İngiliz Sterlini)<br>• Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro,İngiliz Sterlini) |
| **QNB YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.** | • Para Piyasası Fonu (Değişken)<br>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Değişken)<br>• TL DİBS (Değişken)<br>• Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) (Değişken)<br>• Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) (Değişken)<br>• Pay (BİST 30'da yer alan paylar teminata konu olabilir.) (Değişken)<br>• Döviz Blokesi - ABD Doları, Avro, İngiliz Sterlini (Değişken) |
| **QNB BANK A.Ş.** | • Para Piyasası Fonu (Değişken) (Sadece QNB Portföy Para Piyasası Fonu - FI5) (QNB Mobil'den alınan taleplerde bu teminat kullandırılmamaktadır.) |
| **ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.<br>ŞEKERBANK T.A.Ş.** | • Para Piyasası Fonu<br>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu<br>• TL DİBS<br>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar teminata konu olabilir.)<br>• Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, İngiliz Sterlini) |
| **TACİRLER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.<br>ODEABANK A.Ş.** | • Para Piyasası Fonu<br>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu<br>• Kamu Borçlanma Araçları Fonu<br>• Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu<br>• TL DİBS<br>• Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)<br>• Hisse Senedi Yoğun Fonu<br>• Değişken Fon<br>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar teminata konu olabilir.)<br>• Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, İngiliz Sterlini) |

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Hususi Veri Değil



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

| Başvuru Yeri | Teminata Alınacak Kıymet |
|---|---|
| **TEB YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.** | • Para Piyasası Fonu (TKM)<br>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (TNK) |
| **TEB A.Ş.** | • Para Piyasası Fonu (TKM)<br>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (TNK)<br>• Döviz Blokesi(Yalnızca vadesiz ABD Doları ve Avro DTH'ları kullanılabilecektir.)<br>• Vadeli Mevduat Blokesi (Özellikli mevduat ürünleri hariç olmak üzere vadesi tahsilat günü ile aynı valör gününe sahip TL mevduatlar kullanılabilecektir.) |
| **TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.** | • Para Piyasası Fonu<br>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu<br>• Kamu Borçlanma Araçları Fonu<br>• Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu<br>• TL DİBS<br>• Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)<br>• Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)<br>• Kira Sertifikası (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)<br>• Kira Sertifikaları Katılım Fonları<br>• Hisse Senedi Yoğun Fonu<br>• Değişken Fon<br>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar teminata konu olabilir.)<br>• Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, İngiliz Sterlini) |
| **TRİVE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.** | • Para Piyasası Fonu (Sadece KİE Fonu)<br>• TL DİBS<br>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar teminata konu olabilir.)<br>• Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro) |
| **ÜNLÜ MENKUL DEĞERLER A.Ş.** | • Para Piyasası Fonu<br>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu<br>• Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu<br>• Kamu Borçlanma Araçları Fonu<br>• TL DİBS<br>• Döviz Cinsinden ve Dövize Endeksli DİBS<br>• Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) |

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil
Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

**d) Payların dağıtım zamanı ve yeri:**

Halka arzdan pay alan yatırımcıların söz konusu payları sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır.

Paylar, Şirket ve paylarını Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından dağıtım listesinin onaylanmasını takiben ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla Konsorsiyum Üyeleri tarafından yatırımcıların MKK nezdindeki hesaplarına aktarılacaktır.

Talebi karşılanan yatırımcıların payları, kaydi sistem esasları çerçevesinde, dağıtım listesinin Konsorsiyum Üyeleri'ne iletilmesini takip eden en geç 2 (iki) iş günü içerisinde ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla, kaydi olarak teslim edilecektir.

**25.1.4. Halka arzın ne zaman ve hangi şartlar altında iptal edilebileceği veya ertelenebileceği ile satış başladıktan sonra iptalin mümkün olup olmadığına dair açıklama:**

Halka arzın fiilen gerçekleşmesi öncesi aşağıdaki durumlardan birinin oluşması halinde Eş Konsorsiyum Liderleri olan Vakıf Yatırım ve İnfo Yatırım, Şirket ve/veya paylarını Halka Arz Eden Pay Sahibi aralarındaki Halka Arza Aracılık Sözleşmesi'ni ortaklaşa karar vermek ve karşılıklı olarak yazılı bildirimde bulunmak suretiyle bu sözleşmeyi derhal sona erdirip, halka arzı durdurabilecek ve/veya ileri bir tarihe erteleyebilecek ve/veya iptal edebilecektir. İşbu İzahname'de ve tasarruf sahiplerine satış duyurusunda açıklanan konularda değişikliklerle ilgili İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği'nin 24. maddesi hükümleri saklıdır.

- Yasama, yürütme veya sermaye piyasaları ile ilgili karar almaya yetkili organlar tarafından yapılan düzenlemeler nedeniyle sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerin Şirket, paylarını Halka Arz Eden Pay Sahibi ve Eş Konsorsiyum Liderleri tarafından yerine getirilmesini imkansız kılacak veya önemli ölçüde güçleştirecek hukuki düzenlemeler yapılması,
- Halka arzı esaslı olarak olumsuz etkileyebilecek ölçüde savaş hali, yangın, deprem, su baskını, ayaklanma, yaygın terör eylemleri, enerji kıtlığı, hükümet darbesi ve/veya halka arza etki edebilecek tabi afet ve uluslararası ihtilafların meydana gelmesi,
- Ekonomik ve siyasi gelişmeler ile para ve sermaye piyasalarındaki gelişmelerin Eş Konsorsiyum Liderleri'nin Halka Arz Edilen Paylar'ın pazarlanmasına imkân vermeyecek durumda olması nedeniyle yeterli talebin oluşmayacağının ve piyasaların durumu itibarıyla

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

halka arzdan beklenen faydanın gerçekleşmeyeceğinin Eş Konsorsiyum Liderleri tarafından öngörülmesi,

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

Talep toplama sürecinin başlamasından dağıtım listesinin Şirket tarafından onaylanmasına kadar geçen süreçte halka arzın feshi/iptal edilmesi halinde, Şirket, Konsorsiyum'un tüm belgelendirilen masraflarını Konsorsiyum üyelerine ve talepte bulunan yatırımcıların Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi'ne ödemiş olduğu talep bedellerini yatırımcılara iade edecektir. Şirket, bu şekilde fesih halinde, Konsorsiyum'a herhangi bir komisyon ödemeyecektir. Konsorsiyum, fesih halinde mahrum kaldığı kazançlar nedeniyle zarar, tazminat veya başka herhangi bir ödeme talep etmeyecektir.

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

Karşılanamayan taleplerden dolayı oluşan iade bedeli, dağıtım listesinin Konsorsiyum Üyeleri'ne teslim edilmesini takiben izleyen iş günü içerisinde, satışı gerçekleştiren Konsorsiyum üyesi tarafından, başvuru yerlerinde pay bedellerini nakden ödeyen yatırımcılara iade edilecektir.

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

**25.1.6. Talep edilebilecek asgari ve/veya azami pay miktarları hakkında bilgi**

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

Kurul'un i-SPK.128.23 (19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı kararı) sayılı İlke Kararı uyarınca yatırımcı bazında talepte bulunulabilecek pay tutarı, söz konusu yatırımcının dâhil olduğu gruba tahsis edilen toplam pay tutarının dörtte birini geçemeyecektir.

Ayrıca, yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebileceklerdir. İşbu İzahname'nin 25.2.3.f maddesi kapsamında mükerrer taleplerin dağıtıma dâhil edilmeme durumu saklıdır.

**25.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi**

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

SPKn'nin 8'inci maddesi uyarınca, işbu İzahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde durum Şirket veya paylarını halka arz edenler tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhal Kurul'a bildirilir.

Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde, satış süreci durdurulabilir.

Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren yedi iş günü içinde SPKn'de yer alan esaslar çerçevesinde Kurul'ca onaylanır ve işbu İzahname'nin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısmı yayımlanır.

Değişiklik veya yeni hususların yayımlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar, işbu İzahname'de yapılan ek ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren 2 (iki) iş günü içinde taleplerini geri alma hakkına sahiptirler.

Ayrıca, işbu İzahname'de herhangi bir değişiklik olmasa dahi yatırımcılar, talep toplama süresi içerisinde taleplerini değiştirme ya da geri alma hakkına sahiptirler.

**25.1.8. Payların teslim yöntemi ve süresi**

İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar azami dağıtım listesinin Konsorsiyum Üyeleri'ne iletilmesini takip eden 2 (iki) iş günü içerisinde teslim edilecektir.

SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK.128.23 (19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı kararı) sayılı İlke Kararı uyarınca halka arza katılan ve dağıtımdan pay alan yatırımcılar, dağıtım listesinin kesinleşmesini takiben hesaplarına aktarılan payları, paylar hesaplarına geçtiği tarihten itibaren 90 (doksan) gün boyunca borsa dışında satamaz, başka yatırımcı hesaplarına virmanlayamaz veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu edemezler.

**25.1.9. Halka arz sonuçlarının ne şekilde kamuya duyurulacağı hakkında bilgi**

Halka arz sonuçları, Kurul'un sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden 2 (iki) iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

**25.1.10. Yeni Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler**

Şirket'in 13/12/2024 tarihli ve 2024/26 sayılı halka arza ilişkin almış olduğu yönetim kurulu kararı uyarınca mevcut ortakların yeni pay alma hakları sermaye artırımı yoluyla ilk halka arz gerçekleştirilmesi amacıyla tamamen kısıtlanmıştır.

**25.1.11. Satın alma taahhüdünde bulunan gerçek ve/veya tüzel kişilerin adı, iş adresleri ve bir payın satın alma fiyatı ile bu kişilerin ihraççı ile olan ilişkisi hakkında bilgi:**

Yoktur.

**25.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler**

Yoktur. Tasarruf sahiplerine satış duyurusu, ihraççının (www.agaoglugyo.com.tr), halka arzda satışa aracılık edecek olan İnfo Yatırım'ın (www.infoyatirim.com) ve Vakıf Yatırım'ın (www.vakifyatirim.com.tr) internet siteleri ile KAP'ta ilan edilecektir.

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

**25.1.13. Halka arz nedeniyle toplanan bedellerin nemalandırılıp nemalandırılmayacağı, nemalandırılacaksa esasları**

Nemalandırılmayacaktır.

**25.1.14. Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi**

| Adı Soyadı | Kurum |
|---|---|
| Ali İBRAHİMAĞAOĞLU | Ağaoğlu Şirketler Grubu |
| Hüseyin Avni İBRAHİMAĞAOĞLU | Ağaoğlu Şirketler Grubu |
| Hakkı İBRAHİMAĞAOĞLU | Ağaoğlu Şirketler Grubu |
| Ali Can İBRAHİMAĞAOĞLU | Ağaoğlu Şirketler Grubu |
| Sena İBRAHİMAĞAOĞLU KIRCAL | Ağaoğlu Şirketler Grubu |
| Onur İBRAHİMAĞAOĞLU | Ağaoğlu Şirketler Grubu |
| Mehmet Burak KUTLUĞ | Ağaoğlu Şirketler Grubu |
| Derya Deniz Yılmaz ADALIOĞLU | Ağaoğlu Şirketler Grubu |
| Erman ÇETE | Ağaoğlu Şirketler Grubu |
| Bekir Murat ÖGEL | Ağaoğlu Şirketler Grubu |
| Çiğdem Abalı YILMAZER | Ağaoğlu Şirketler Grubu |
| Bakican GENÇTÜRK | Ağaoğlu Şirketler Grubu |
| Can İsmet SİPAHİ | Ağaoğlu Şirketler Grubu |
| Halise Gökçe OKUR | Ağaoğlu Şirketler Grubu |
| Yurdagül KORKMAZ | Ağaoğlu Şirketler Grubu |
| Mustafa Murat İĞDELIOĞLU | Ağaoğlu Şirketler Grubu |
| Adnan ÇELIK | Ağaoğlu Şirketler Grubu |
| Kenan ÖZSOY | Ağaoğlu Şirketler Grubu |
| Sezgin AKYOL | Ağaoğlu Şirketler Grubu |
| Gülnur MERAKLI | Ağaoğlu Şirketler Grubu |
| Murad ACAR | Ağaoğlu Şirketler Grubu |
| Fatma Yıldırtan İBRAHİMAĞAOĞLU | Ağaoğlu Şirketler Grubu |
| Sinem ABDULLAHOĞLU | Ağaoğlu Şirketler Grubu |
| Ahmet AKÖN | Ağaoğlu Şirketler Grubu |
| Nermin ŞENSOY | Ağaoğlu Şirketler Grubu |
| Emrah OLKUN | Ağaoğlu Şirketler Grubu |
| Halil KÖSEOKUR | Ağaoğlu Şirketler Grubu |
| Didem ÇÖMERT | Ağaoğlu Şirketler Grubu |
| Oğuz DÜŞEL | Ağaoğlu Şirketler Grubu |
| Sefa Tarık ÇAM | Ağaoğlu Şirketler Grubu |
| Alper ÖZTÜRK | Ağaoğlu Şirketler Grubu |
| Berk Erişen | Ağaoğlu Şirketler Grubu |
| Kübra Dehne Kahraman | Ağaoğlu Şirketler Grubu |
| Sultan Güngör | Ağaoğlu Şirketler Grubu |
| Namık Kemal GÖKALP | İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş. |
| Hüseyin Tarkan AKGÜL | İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş. |
| Engin Emre SEÇEN | İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş. |
| Hüseyin GÜLER | İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş. |
| Temur KAYHAN | İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş. |
| Hümeyra ODABAŞ | İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş. |
| Mehmet Nuri GÖKALP | İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş. |
| Emirhan BIYIKCI | İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş. |
| Beyza KAHRAMAN | İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş. |
| Ali KARAKAŞ | İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş. |
| Kasım Dılşat KISABACAK | İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş. |
| Emir İbrahim TÜRKOĞLU | İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş. |
| Barış İNAL | Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. |
| Tuğba AKCA | Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. |
| Şenol ŞEN | Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. |
| Kaan KESKİN | Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. |

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Çişsel Nerj Dejil



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

| Adı Soyadı | Kurum |
|---|---|
| Ali Eralp YALNIZ | Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. |
| Mehmet Doğa DOĞMUŞ | Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. |
| Can Hüseyin SARIMADEN | Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. |
| Deniz DEMİR | Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. |
| Başak ACAR | Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. |
| Mustafa AK | Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. |
| Aysun ÖNDER | Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. |
| Said ALTAY | Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. |
| Gülsüm İrem ÇINAR | Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. |
| Ömer Gökhan ÖZMEN | Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı |
| Güneş YALÇIN | Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı |
| Murat AYYILDIZ | Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı |
| Selin İlkem ERDEM | Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı |
| Emir Berat DURNA | Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı |
| Doğan Tuğberk ÖZKAYNAK | Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. |
| Ebru ÖZ | Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. |
| Murat PARMAKÇI | PRM Finansal Danışmanlık A.Ş. |
| İsmail AY | PRM Finansal Danışmanlık A.Ş. |

### 25.2. Dağıtım ve tahsis planı

**25.2.1. Halka arzın birden fazla ülkede aynı anda yapıldığı durumlarda, bu ülkelerden birine belli bir oranda tahsisat yapılmışsa buna ilişkin bilgi**

Yoktur.

**25.2.2. İhraççının bildiği ölçüde, ihraççının ana hissedarları veya yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin yapılacak halka arzda iştirak taahhüdünde bulunma niyetinin olup olmadığı veya herhangi bir kişinin halka arz edilecek payların yüzde beşinden fazlasına taahhütte bulunmaya niyetli olup olmadığına ilişkin bilgi**

Yoktur.

**25.2.3. Halka arzda yatırımcılara tahsis ve dağıtım esasları**

**a) Yatırımcı grubu bazında tahsisat oranları**

Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 18'inci maddesinin 4'üncü fıkrası hükmü uyarınca halka arz edilecek sermaye piyasası araçlarının nominal değerinin en az %10'unun yurt içi bireysel yatırımcılara ve %10'unun yurt içi kurumsal yatırımcılara tahsis edilmesi zorunlu olup Kurul halka arz edilecek sermaye piyasası araçlarının piyasa değerini, piyasa koşullarını ve benzeri gerekçeler ile Şirket'in ve/veya halka arz edenin talebini de dikkate alarak bu fıkrada yer alan asgari tahsisat oranlarını sıfıra kadar indirmeye veya bir kat daha artırmaya yetkili kılınmıştır.

SPK'nın ilgili düzenlemeleri çerçevesinde tahsisat oranları aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

Halka arz edilecek toplam 176.000.000 TL nominal değerli payların;

- 110.880.000 TL nominal değerdeki %63 oranındaki kısmı yurt içi bireysel yatırımcılara,
- 3.520.000 TL nominal değerdeki %2 oranındaki kısmı Ağaoğlu Şirketler Grubu Çalışanları,
- 44.000.000 TL nominal değerdeki %25 oranındaki kısmı yurt içi kurumsal yatırımcılara,
- 17.600.000 TL nominal değerdeki %10 oranındaki kısmı yurt dışı kurumsal yatırımcılara,

gerçekleştirilecek satışlar için tahsis edilmiştir.

**b) Tahsisat değişikliğinin yapılabileceği şartlar, büyüklüğü ve tahsisat değişikliğinde münferit dilimler için uygulanabilir yüzdeler**

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Şirket paylarının Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için %10 (yüzde on), Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar için %10 (yüzde on) altına düşmemesi şartıyla;

SPK'nın 19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca talep toplama süresi sonunda bir yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak tutarda talep gelmesi durumunda, anılan grubun tahsisat oranından diğer gruplara kaydırma yapılamayacaktır.

SPK'nın 19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca, yeterli talep gelmeyen yatırımcı grubu olması durumunda ise kalan kısım serbestçe diğer gruplara aktarılabilecektir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı grubunda yapılacak dağıtımda; yeterli talep olması halinde, tahsis edilen pay tutarının en az %50'sinin yatırım fonlarına, emeklilik yatırım fonlarına ve/veya otomatik katılım sistemi emeklilik yatırım fonlarına dağıtılması ve her bir kurumsal yatırımcı bazında dağıtılacak pay tutarının %1'ini aşmayacak şekilde belirlenmesi esastır. Bir portföy yönetim şirketinin kurucusu ve/veya yöneticisi olduğu fonlar açısından söz konusu sınırlama %3 olarak uygulanır. Portföy yönetim şirketleri ve portföy yönetim şirketlerinin yönetim, denetim veya sermaye bakımından doğrudan veya dolaylı olarak ilişkide bulundukları tüzel kişilerin kendi nam ve hesabına talepte bulunmak istemeleri halinde dağıtılacak pay tutarı, yeterli talep olması halinde, halka arz tutarının %2'sini geçemez.

Kurumsal yatırımcıların kendi portföyleri için aldıkları paylar hiçbir suretle bireysel yatırımcı hesaplarına aktarılamaz. Aracı kurumlar, yatırım ve kalkınma bankaları ile portföy yönetim şirketlerinin müşterilerinin portföyü için talepte bulunması durumunda, talebin müşterinin ait olduğu yatırımcı grubundan yapılması ve II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 18'inci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca müşterinin ilgili yatırımcı grubuna ilişkin aranan nitelikleri taşıdığına ilişkin gerekli belgelerin talep formuna eklenmesi gerekmektedir.

Dağıtımdan pay alan yatırımcılar, dağıtım listesinin kesinleşmesini takiben hesaplarına aktarılan payları, paylar hesaplarına geçtiği tarihten itibaren 90 gün boyunca borsa dışında satamaz, başka yatırımcı hesaplarına virmanlayamaz veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu edemezler. Şirket'in mevcut ortaklarının sahip oldukları paylar için (halka arz edilen kısım hariç) bu kısıtlama, izahname onay tarihinden itibaren 180 gün boyunca ve borsada satışı da kapsayacak şekilde uygulanacaktır.

**c) Bireysel yatırımcılar ve ihraççının çalışanlarına ilişkin tahsisat grubunda tahsis edilen nominal değerden daha fazla talep gelmesi durumunda uygulanacak dağıtım yöntemi/yöntemleri**

**Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Ağaoğlu Şirketler Grubu Çalışanları'na Dağıtım:**

Eşit dağıtım yöntemine göre yapılacaktır. Bu gruplar için iletilen taleplerin bu gruplara tahsis edilen pay adedinden az olması halinde bütün talepler karşılanacaktır. Bu gruplar için iletilen taleplerin bu gruplara tahsis edilen pay adedinden fazla olması durumunda; T.C. kimlik numarası veya vergi kimlik numarası kullanılarak yatırımcı bazında tekleştirme esasına göre aynı ve/veya farklı aracı kurumlardan iletilen ancak aynı T.C. kimlik numarası veya vergi kimlik numarasına sahip olan yatırımcı emirlerinden en yüksek tutarlı emir dikkate alınacaktır. Aynı T.C. kimlik numarası veya vergi kimlik numarasına sahip mükerrer girilen diğer emirler dağıtıma konu edilmeyecektir.

Bu gruplar için tahsis edilen toplam lot miktarı talepte bulunan yatırımcı sayısına bölünecek ve bu suretle bulunan tutar ve altındaki alım talepleri karşılanacaktır. Kalan tutarlar, talebi tamamen karşılanamayan yatırımcı sayısına bölünerek aynı şekilde dağıtılacaktır. Bu şekilde dağıtım işlemine bu gruplar için tahsis edilerek satışa sunulan sermaye piyasası araçlarının tamamı dağıtılıncaya kadar devam edilecektir. Dağıtım sonucunda ortaya çıkan miktarlar, miktar

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil
Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

konusunda bir alt sınır koyan yatırımcılar açısından gözden geçirilecektir. Miktarın bu alt sınırın altında kalması halinde yatırımcı isteğine uygun olarak listeden çıkarılacak ve bu miktarlar tekrar dağıtıma tabi olacaktır.

**d) Tahsisatta belirli yatırımcı gruplarına veya belirli diğer gruplara tanınabilecek ayrıcalıklar ve bu gruplara dahil edilme kriterleri**

Herhangi bir yatırımcı grubuna ayrıcalık yoktur.

**e) Tek bir bireysel yatırımcıya dağıtılması öngörülen asgari pay tutarı**

**Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Ağaoğlu Şirketler Grubu Çalışanları'na Dağıtım:**

Eşit dağıtım yöntemine göre yapılacaktır. Bu gruplar için iletilen taleplerin bu gruplara tahsis edilen pay adedinden az olması halinde bütün talepler karşılanacaktır. Bu gruplar için iletilen taleplerin bu gruplara tahsis edilen pay adedinden fazla olması durumunda; T.C. kimlik numarası veya vergi kimlik numarası kullanılarak yatırımcı bazında tekleştirme esasına göre aynı ve/veya farklı aracı kurumlardan iletilen ancak aynı T.C. kimlik numarası veya vergi kimlik numarasına sahip olan yatırımcı emirlerinden en yüksek tutarlı emir dikkate alınacaktır. Aynı T.C. kimlik numarası veya vergi kimlik numarasına sahip mükerrer girilen diğer emirler dağıtıma konu edilmeyecektir.

Bu gruplar için tahsis edilen toplam lot miktarı talepte bulunan yatırımcı sayısına bölünecek ve bu suretle bulunan tutar ve altındaki alım talepleri karşılanacaktır. Kalan tutarlar, talebi tamamen karşılanamayan yatırımcı sayısına bölünerek aynı şekilde dağıtılacaktır. Bu şekilde dağıtım işlemine bu gruplar için tahsis edilerek satışa sunulan sermaye piyasası araçlarının tamamı dağıtılıncaya kadar devam edilecektir. Dağıtım sonucunda ortaya çıkan miktarlar, miktar konusunda bir alt sınır koyan yatırımcılar açısından gözden geçirilecektir. Miktarın bu alt sınırın altında kalması halinde yatırımcı isteğine uygun olarak listeden çıkarılacak ve bu miktarlar tekrar dağıtıma tabi olacaktır.

**f) Mükerrer talep olması halinde uygulanacak esaslar**

Yurt içi bireysel yatırımcılar ve Ağaoğlu Şirketler Grubu Çalışanları grubunda, eşit dağıtım yöntemi kullanılacaktır ve bu gruplar için iletilen taleplerin, bu gruplara tahsis edilen pay adedinden fazla olması halinde mükerrer talep kontrolü yapıldıktan sonra sadece en yüksek miktarlı talepleri dikkate alınacaktır.

Yurt içi bireysel yatırımcılar ve Ağaoğlu Şirketler Grubu Çalışanları için iletilen taleplerin bu gruplara tahsis edilen pay adedinden fazla olması durumunda; bir defadan fazla talepte bulunan yatırımcıların toplam talep adetleri işbu İzahname'nin 25.1.6. "Talep edilebilecek asgari ve/veya azami pay miktarları hakkında bilgi" başlıklı bölümünde konu edilen azami talep miktarı ile karşılaştırılacaktır. Azami talep miktarını aşan talepte bulunan yurt içi bireysel yatırımcılar ve Ağaoğlu Şirketler Grubu Çalışanları'nın taleplerinin azami talep miktarını aşan kısımları talep zamanları dikkate alınarak en son taleplerinden geriye dönük olarak iptal edildikten sonra söz konusu yatırımcı için toplam azami talep miktarı olarak hesaplamada dikkate alınacaktır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Ağaoğlu Şirketler Grubu Çalışanları için iletilen taleplerin bu gruba tahsis edilen pay adedinden fazla olması durumunda;T.C. kimlik numarası veya vergi kimlik numarası kullanılarak yatırımcı bazında tekleştirme esasına göre aynı ve/veya farklı aracı kurumlardan iletilen ancak aynı T.C. kimlik numarası veya vergi kimlik numarasına sahip olan yurt içi bireysel yatırımcılar ve Ağaoğlu Şirketler Grubu Çalışanları'na ait emirlerden en yüksek tutarlı emir dikkate alınacaktır. Aynı T.C. kimlik numarası veya vergi kimlik numarasına sahip mükerrer girilen diğer emirler dağıtıma konu edilmeyecektir.

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Bu gruplar için tahsis edilen toplam lot miktarı talepte bulunan yatırımcı sayısına bölünecek ve bu suretle bulunan tutar ve altındaki alım talepleri karşılanacaktır. Kalan tutarlar, talebi tamamen karşılanamayan yatırımcı sayısına bölünerek aynı şekilde dağıtılacaktır. Bu şekilde dağıtım işlemine bu gruplar için tahsis edilerek satışa sunulan sermaye piyasası araçlarının tamamı dağıtılıncaya kadar devam edilecektir. Dağıtım sonucunda ortaya çıkan miktarlar, miktar konusunda bir alt sınır koyan yatırımcılar açısından gözden geçirilecektir. Miktarın bu alt sınırın altında kalması halinde yatırımcı isteğine uygun olarak listeden çıkarılacak ve bu miktarlar tekrar dağıtıma tabi olacaktır.

Mükerrer taleplerin tespiti amacıyla yapılan kontroller sonucunda başvuru taleplerinin satışa sunulan pay tutarından az olması halinde, bir defadan fazla talepte bulunan yatırımcıların en yüksek miktarlı 2. talep tutarları da hesaplamada dikkate alınacaktır. Satışa sunulan pay tutarının tamamını karşılayacak talep belirleninceye kadar hesaplamaya bu şekilde devam edilecektir.

**g) Halka arz süresinin erken sonlandırılma koşulları ve erken sonlandırılabilecek tarihler**

Yoktur.

**h) Halka arz edilecek paylara ilişkin yapılacak tahsisatlara yönelik olarak, iletilen talepler veya fiyat tekliflerinin, işlemi yapan veya yapılmasına aracı olan yetkili kuruluş bazında belirlenmesinin mümkün olup olmadığı hakkında bilgi**

Halka arz edilecek paylara ilişkin yapılacak tahsisatlara yönelik olarak, iletilen taleplerin, işlemi yapan veya yapılmasına aracılık eden yetkili kuruluş bazında belirlenmesi mümkün değildir.

**25.2.4. Talepte bulunan yatırımcılara, halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarının bildirilme süreci hakkında bilgi**

Halka arzda talepte bulunan yatırımcılar, dağıtım listelerinin onaylandığı günü takip eden iş günü talepte bulundukları Konsorsiyum üyesine başvurarak halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarlarını öğrenebilirler.

**25.2.5. Ek satış işlemlerine ilişkin bilgi**

Yoktur.

**25.3. Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi**

**25.3.1. 1 TL nominal değerli bir payın satış fiyatı ile talepte bulunan yatırımcının katlanacağı maliyetler hakkında bilgi**

Bir payın nominal değeri 1 TL olup, 1 TL (nominal değerdeki 1 (bir) adet payın satış fiyatı 21,10 TL olarak belirlenmiştir.

Eş Konsorsiyum Liderleri olan İnfo Yatırım ve Vakıf Yatırım'ın ve her bir Konsorsiyum üyesinin halka arzda talepte bulunan yatırımcılardan talep edecekleri komisyon ve benzeri giderler aşağıda yer almaktadır.

| Kurum Unvanı | Hesap Açma Ücreti (*) | Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Virman Ücreti | Yatırımcının Başka Aracı Kuruluştaki Hesabına Virman Ücreti | EFT Ücreti | Damga Vergisi | Diğer (**) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| İNFO YATIRIM MENKUL | MKK Tarifesi | MKK Tarifesi | MKK Tarifesi | Yoktur. | Yoktur. | MKK Tarifesi |

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Dez

Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

| Kurum Unvanı | Hesap Açma Ücreti (*) | Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Virman Ücreti | Yatırımcının Başka Aracı Kuruluştaki Hesabına Virman Ücreti | EFT Ücreti | Damga Vergisi | Diğer (**) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **DEĞERLER A.Ş.** | | | | | | |
| **VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER AŞ** | Saklayıcı Kurum hesap açma tarifesi uygulanacaktır. | Saklayıcı Kurum Virman Tarifesi uygulanacaktır. | Saklayıcı Kurum Virman Tarifesi uygulanacaktır. | Takasbank Tarifesi Yüzbinde 10 + BSMV | - | Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır. |
| **T. VAKIFLAR BANKASI T.A.O.** | Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır. | MKK Tarifesi + BSMV | MKK Tarifesi + BSMV | Yürürlükteki eft skalası uygulanacaktır. | - | Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır. |
| **VAKIF KATILIM BANKASI AŞ**** <br> ***Halka arz olacak Şirket'in katılım endeksi kriterlerine uygun olması durumunda geçerlidir.* | Yoktur. | Saklayıcı Kurum Virman tarifesi uygulanacaktır. | Saklayıcı Kurum Virman tarifesi uygulanacaktır. | Yoktur. | Yoktur. | Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır. |
| **A1 CAPİTAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER AŞ** | Yoktur. | Yoktur. | Yoktur. | Yoktur. | Yoktur. | Yoktur. |
| **ACAR MENKUL DEĞERLER A.Ş.** | Yoktur. | Yoktur. | Yoktur. | Yoktur. | Yoktur. | Yoktur. |
| **AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.** | MKK'nın tarafımızdan aldığı ücretler aynen yansıtılır. | MKK'nın almış olduğu ücret. | Takasbank üzerinden alınmaz. | Takasbank'ın almış olduğu EFT ücreti. | - | MKK'nın tarafımızdan aldığı ücretler aynen yansıtılır. |
| **ALNUS YATIRIM MENKUL** | - | - | 50 TL | 1-10000 TL – 9.50+BSMV | - | |



Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil
Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

| Kurum Unvanı | Hesap Açma Ücreti (*) | Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Virman Ücreti | Yatırımcının Başka Aracı Kuruluştaki Hesabına Virman Ücreti | EFT Ücreti | Damga Vergisi | Diğer (**) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **DEĞERLER A.Ş.** | | | | 10.000-50.000 TL – 18.50TL+BSMV 50.000-200.000 TL – 36.50TL+BSMV 200.000 - 1.000.000 TL – 76.50TL + BSMV 1.000.000 TL ve üzeri – 145TL+BSMV | | |
| **ALTERNATİF MENKUL DEĞERLER A.Ş.** | Yoktur. | MKK tarifesi + BSMV | MKK tarifesi + BSMV | 5 TL | Yoktur. | Yoktur. |
| **ANADOLU YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.** | MKK Tarifesi | Yoktur. | MKK Tarifesi | Kurum skalası uygulanacaktır. | Yoktur. | Yoktur. |
| **ATA YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.** | MKK'nın tarafımızdan aldığı ücretler aynen yansıtılır | MKK'nın tarafımızdan aldığı ücretler aynen yansıtılır | MKK'nın tarafımızdan aldığı ücretler aynen yansıtılır | Web sitesinde "Ücretler ve Tarifeler" bölümünde ilan edilmiştir. | Yok | Halka arz sürecine ilişkin diğer gider bulunmuyor, yatırımcı kurum ilişkisinin devamında söz konusu olabilir. |
| **BİZİM MENKUL DEĞERLER A.Ş.** | Yoktur. | MKK Tarifesi | MKK Tarifesi | Yazılı Talimatlardan alınmaktadır. | Yoktur | Halka arz sırasında diğer gider bulunmamakta olup, |

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil
Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

| Kurum Unvanı | Hesap Açma Ücreti (*) | Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Virman Ücreti | Yatırımcının Başka Aracı Kuruluştaki Hesabına Virman Ücreti | EFT Ücreti | Damga Vergisi | Diğer (**) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | yatırımcı kurum ilişkisinin devam etmesi durumunda olabilir. |
| **BTCTURK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş** | Yoktur | Yoktur | Piyasa Değeri 100.000,00 TL altındaki virman talimatlarında 50 TL | Yoktur | Yoktur | Yoktur |
| **BULLS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.** | Yoktur. | Yoktur. | Yoktur. | Yoktur. | Yoktur. | Yoktur. |
| **BURGAN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş** | Yoktur. | Yoktur. | Yoktur. | Yoktur. | Yoktur. | Yoktur. |
| **COLENDİ MENKUL DEĞERLER A.Ş.** | Yoktur. | Yoktur. | Yoktur. | Yoktur. | Yoktur. | Yoktur. |
| **DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.** | MKK tarifesi | Yoktur. | Yoktur. | Yoktur. | Yoktur. | MKK'nın müşteri özelinde aldığı ücretler yansıtılmaktadır (virman ücretleri vb.). |
| **DESTEK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.** | Yoktur. | Yoktur. | Yoktur. | Yoktur. | Yoktur. | Yoktur. |
| **DİNAMİK YATIRIM** | Yoktur. | Hisse başına 1,32 TL | Skalaya Göre | Skalaya Göre | Yoktur. | Yoktur. |

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

| Kurum Unvanı | Hesap Açma Ücreti (*) | Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Virman Ücreti | Yatırımcının Başka Aracı Kuruluştaki Hesabına Virman Ücreti | EFT Ücreti | Damga Vergisi | Diğer (**) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **MENKUL DEĞERLER A.Ş.** | | | | | | |
| **FİBA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.** | MKK, Takasbank ve/veya yetkili saklama kuruluşu tarafından tahsil edilen tutar | MKK, Takasbank ve/veya yetkili saklama kuruluşu tarafından tahsil edilen tutar | MKK, Takasbank ve/veya yetkili saklama kuruluşu tarafından tahsil edilen tutar | MKK, Takasbank ve/veya yetkili saklama kuruluşu tarafından tahsil edilen tutar | MKK, Takasbank ve/veya yetkili saklama kuruluşu tarafından tahsil edilen tutar | Yoktur. |
| **GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.** | MKK Tarifesi | MKK Tarifesi | MKK Tarifesi | Yoktur. | Yoktur. | MKK kurumu tarafından alınan ücretler müşteri hesaplarına yansıtılmaktadır |
| **GEDİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.** | Yoktur | Yoktur | Ücretlendirme Politikası'nda yer alan tarife geçerlidir. https://gdk.yt/JYQ8kP | Ücretlendirme Politikası'nda yer alan tarife geçerlidir. https://gdk.yt/JYQ8kP | YOK | Ücretlendirme Politikası'nda yer alan tarife geçerlidir. https://gdk.yt/JYQ8kP |
| **GLOBAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.** | MKK Tarifesi | MKK Tarifesi | MKK Tarifesi | Kurumun internet sitesinde ilan edilen güncel tarifeler uygulanmaktadır | Yoktur | Yoktur |

İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Blv. No:3 Ağaoğlu My Newyork
İç Kapı No:[illegible] Ataşehir / İstanbul
Boğaziçi K[illegible] 787
Mersis [illegible]
AKİF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sites
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34[illegible]5 İSTANBUL
Tel: [illegible] Fax: 0(2[illegible]36 20
[illegible] Sicil No: [illegible]28
AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı F Blok No:4E
İç Kapı No:2[illegible] / İSTANBUL
Kozyatağı [illegible]: 0091862812
Ticaret Sicil No: 497338-5
T.C. İSTANBUL SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 27 MAYIS 2026
Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değ[illegible]
217
Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

| Kurum Unvanı | Hesap Açma Ücreti (*) | Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Virman Ücreti | Yatırımcının Başka Aracı Kuruluştaki Hesabına Virman Ücreti | EFT Ücreti | Damga Vergisi | Diğer (**) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.** | MKK'nın almış olduğu ücret | MKK'nın almış olduğu ücret | MKK'nın almış olduğu ücret | Takasbank'ın almış olduğu EFT ücreti | Yoktur. | İşlemlere ait düzenleyici kuruluş masrafları alınmaktadır. |
| **ICBC Turkey Yatırım Menkul Değerler A.Ş.** | Yoktur. | Yoktur. | MKK Tarifesi | Beher İşlem İçin 5,25 TL | Yoktur. | Yoktur. |
| **ING YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.** | MKK ücret tarifesi | MKK ücret tarifesi | MKK ücret tarifesi | Yoktur. | Yoktur. | Yoktur. |
| **INVESTAZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.** | MKK Tarifesi | MKK Tarifesi | 50.000 TL'ye kadar yoktur. 50.000 TL-100.000 TL arası 12,50 TL 100.000 TL üstü 19 TL. | Yoktur. | Yoktur. | Yoktur. |
| **İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.** | Yoktur. | Yoktur. | 9,97 TL + BSMV | Takasbank tarafından alınan ücretler: Tutar üzerinden %0,005 (Yüzbinde beş + BSMV) (500.000.-/10.500.000.- TL arasındaki tutarlar) Asgari:25,00 TL + BSMV (500.000.- TL'den az olan tutarlar için) | Yoktur. | Komisyon oranı; %0,1 (Binde 1) + BSMV |

İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Sok. No:3 Ağaoğlu My Newyork İç Kapı Kapısı Kullanım / Kişisel Veri Değil
Boğaziçi Kongre Mah. A.D.4 Ataşehir/İstanbul
Mersis No:0478003587500011

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sites F-2/A Blok No:18 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: 0212 355 36 00 Fax: 0212 355 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 397218

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Bulvarı F Blok No:4B İç Kapı No:2 Ataşehir/İSTANBUL
Kozyatağı V.D. 1862812
Ticaret Sicil No: 397338-5
MERSİS No: 0018628120000001

T.C. İSTANBUL TİCARET SANAYİ VE DENİZ TİCARET ODASI 1923 Mart 2026

Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

| Kurum Unvanı | Hesap Açma Ücreti (*) | Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Virman Ücreti | Yatırımcının Başka Aracı Kuruluştaki Hesabına Virman Ücreti | EFT Ücreti | Damga Vergisi | Diğer (**) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Azami:525 TL+ BSMV(10.500.000.- TL'yi aşan tutarlar için) | | |
| **İŞ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.** | 13,56 TL + BSMV | Yoktur. | Onbinde 0,3 35,17 TL + BSMV alt limit 175,85 + BSMV üst limit | 14 TL + BSMV (TL EFT işlemleri) 30 USD + BSMV (Yabancı para EFT işlemler) | Yoktur. | Yoktur. |
| **TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.** | Yoktur. | Yoktur. | 325 TL + BSMV | Gelen EFT üzerinden masraf alınmamaktadır | Yoktur. | Halka arz sırasında yatırımcıdan herhangi bir diğer masraf alınmayacak olup, izleyen dönemde Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin yatırım hesabı saklama komisyon tarifesi geçerli olacaktır. |
| **KUVEYT TÜRK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.** | Yoktur. | Saklayıcı Kurum Virman Tarifesi uygulanacaktır. | Saklayıcı Kurum Virman Tarifesi uygulanacaktır. | Yoktur. | Yoktur. | Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır. |

İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İnönü Blv. No:3 Ağaoğlu My Newwork
İç Kapı No:1007 Ataşehir / İstanbul
Bağımsız Denetim Kuruluşu
Mersis No:0478003678700011
Kişisel Veri Değil
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebululâ Mardin Cad. Park Maya Sites
F-2/A Blok No:1 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İnönü Bulvarı F Blok No:4B
İç Kapı No:1 Ataşehir / İSTANBUL
Kozyatağı V.D. : 0091862812
Ticaret Sicil No: 497338-5
T.C. İSTANBUL TİCARET ODASI
İSTANBUL MENKUL KIYMETLER BORSASI
7 MAYIS 1923 2026
Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

| Kurum Unvanı | Hesap Açma Ücreti (*) | Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Virman Ücreti | Yatırımcının Başka Aracı Kuruluştaki Hesabına Virman Ücreti | EFT Ücreti | Damga Vergisi | Diğer (**) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş.** | Yoktur. | Saklayıcı Kurum Virman Tarifesi uygulanacaktır. | Saklayıcı Kurum Virman Tarifesi uygulanacaktır. | Yoktur. | Yoktur. | Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır. |
| **MARBAŞ MENKUL DEĞERLER A.Ş.** | Yoktur. | Yoktur. | Yoktur. | Yoktur. | Yoktur. | Yoktur. |
| **MEKSA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.** | Yoktur. | Yoktur. | MKK Tarifesi | Yürürlükteki EFT Tarifesi | Yoktur. | Yoktur. |
| **OSMANLI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.** | Yoktur. | Yoktur. | 5 TL + BMV | Web sitesinde ilan edilen tarife uygulanmaktadır. | Yoktur. | Şirketimiz resmi internet sitesi www.osmanlimenkul.com.tr adresinde yayınlanır. |
| **OYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.** | MKK Tarifesi | MKK Tarifesi | Yoktur. | Yoktur. | Yoktur. | Yoktur. |
| **PHILLIP CAPITAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.** | 19,25 TL | Yoktur. | 27,00 TL | İnternet şubesinden 2.000.000 TL'ye kadar ücretsiz. | Yoktur. | Yoktur. |
| **PİRAMİT MENKUL KIYMETLER A.Ş.** | Yoktur | 10 TL (Pay Başına) | 10 TL (Pay Başına) | 24,50 TL | Yoktur | Yoktur |
| **PUSULA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş** | Yoktur | Yoktur | 10,00 TL (İşlem başına) | Yoktur | Yoktur | Yoktur |

İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İnlamur Sk. No:3 Ağaoğlu My Newwork
İç Kapı No:1 Beşiktaş/İSTANBUL
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 036 5787
Mersis No:0478003678700001
Kurum Bağımsız Kullanım / Kişisel Veri Değil
AKİF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Avaya Sites.
F-2/A Blok No:10 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İnlamur Bulvarı Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir/İSTANBUL
Kozyatağı V.D. 1862812
Ticaret Sicil No: 307338-5
T.C. İSTANBUL TİCARET SANAYİ BORSASI 1923 SERMAYE PİYASASI KURULU 27 MART 2026
Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

| Kurum Unvanı | Hesap Açma Ücreti (*) | Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Virman Ücreti | Yatırımcının Başka Aracı Kuruluştaki Hesabına Virman Ücreti | EFT Ücreti | Damga Vergisi | Diğer (**) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **QNB YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.** | MKK ücret tarifesi | Yoktur. | Yoktur. | Yoktur. | Yoktur. | MKK tarafından alınan ücretler müşterilerden tahsil edilmektedir |
| **ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.** | Yoktur. | Yoktur. | 26,25.- TL | 125,00.- TL | Yoktur. | Yoktur. |
| **TACİRLER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.** | Yoktur. | Yoktur. | 15 TL (Pay Başına) | 0 TL-25.000 TL'ye kadar 50 TL, 25.001–75.000 TL'ye kadar 80 TL, 75.001-300.000 TL'ye kadar 130 TL, 301.000-1.000.000 TL'ye kadar 240 TL, 1.000.001 TL ve üzeri 380 TL | Yoktur. | Yoktur. |
| **TEB YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.** | Yoktur. | Yoktur. | Yoktur. | TEB A.Ş. nezdindeki hesaplardan yapılacak EFT'lerden BSMV hariç azami 422,10 TL | Yoktur. | Saklamada olan sermaye piyasası araçlarının nominal değeri üzerinden 3'er aylık dönemlerde binde 2,5 oranında |



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

| Kurum Unvanı | Hesap Açma Ücreti (*) | Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Virman Ücreti | Yatırımcının Başka Aracı Kuruluştaki Hesabına Virman Ücreti | EFT Ücreti | Damga Vergisi | Diğer (**) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | saklama komisyonu alınmaktadır. |
| **TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.** | MKK Tarifesi | MKK Tarifesi | MKK Tarifesi | Yoktur. | Yoktur. | MKK kurumu tarafından alınan ücretler müşteri hesaplarına yansıtılmaktadır. |
| **TRİVE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.** | MKK Tarifesi | Yok | Kurum Skalası | Kurum Skalası | Yok | Yok |
| **ÜNLÜ MENKUL DEĞERLER A.Ş.** | Azami 5 TL | Yoktur. | Azami 3,75 TL | Onbinde 1 (Asgari 5 TL Azami 100 TL) | Yoktur. | Şirketimiz resmi internet sitesinde https://www.unlumenkul.com/yasal-duyurular/ adresinde yayınlanır. |
| **YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.** | Yoktur | MKK Tarifesi + BSMV | MKK Tarifesi + BSMV | Yoktur | Yoktur | Yoktur |
| **YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.** | Alınmıyor. | Müşterilerden alınmıyor. | Maliyet Başına 7 TL + BSMV | 0 - 500.000 TL arası: 50 TL + BSMV, 500.001 TL - 1.000.000 TL arası: 100 TL + BSMV, 1.000.001 TL - | Yoktur. | Halka arz sırasında yatırımcıdan herhangi bir diğer masraf alınmayacak olup izleyen dönemde |

İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Blv. No:3 Ağaoğlu My Newwork
İç Kapı No:14 Ataşehir / İSTANBUL
Boğaziçi Kurumlar V.D.4710058767
Mersis No:0476003678700011
Kurumun İçi Sınırlı Kullanım / Kişisel Veri Değil
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Plaza Sitesi
F-2/A Blok No:14 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
AĞAOĞLU EURASIA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Sokak Varı F Blok No:4
İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL
Kozyatağı V.D. 3091862812
Ticaret Sicil No: 497338-5
T.C. İSTANBUL TİCARET ODASI 2026

Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

| Kurum Unvanı | Hesap Açma Ücreti (*) | Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Virman Ücreti | Yatırımcının Başka Aracı Kuruluştaki Hesabına Virman Ücreti | EFT Ücreti | Damga Vergisi | Diğer (**) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 2.500.000 TL arası: 200 TL + BSMV, 2.500.001 TL - 5.000.000 TL arası: 400 TL + BSMV, 5.000.001 TL - 10.000.000 TL arası: 750 TL + BSMV ve 10.000.001 TL ve üzeri 800 TL + BSMV | | https://www.yf.com.tr/urun-ve-hizmetler/komisyon-ve-ucretlendirmeler internet adresinde yer alan komisyon tarifeleri geçerli olacaktır. |
| **ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.** | Yoktur. | Yoktur. | MKK Tarifesi + BSMV | Yoktur. | Yoktur. | MKK tarafından alınan ücretler müşteri hesaplarına yansıtılmaktadır. |

**25.3.2. Halka arz fiyatının tespitinde kullanılan yöntemler ile satış fiyatının belirli olmaması durumunda halka arz fiyatının kamuya duyurulması süreci ile halka arz fiyatının veya fiyat tespitindeki kriterlerin belirlenmesinde kimin sorumlu olduğuna dair bilgi**

1 TL nominal değerli 1 (bir) adet payın satış fiyatı 21,10 TL olarak belirlenmiş olup, Vakıf Yatırım tarafından hazırlanan fiyat tespit raporunda, Halka Arz Fiyatı'nın belirlenmesi için yapılan değerleme çalışmasında "Net Aktif Değer" ve "Çarpan Analizi" yöntemleri kullanılmıştır. Fiyat tespit raporu işbu İzahname'nin ekinde yer almaktadır.

Halka Arz Fiyatı'nın belirlenmesinden nihai olarak Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi sorumludur.

İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Blv. No:3 Ağaoğlu My Newwork
İç Kapı No:1 Ataşehir / İstanbul
Mersis No:0478003678700001
Kurumsal İç Sınıf Kullanım / Kişisel Veri Değil
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Bulvarı
İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL
Kozyatağı V.D. 8090962812
Ticaret Sicil No: 337338-5
T.C. İSTANBUL TİCARET BORSASI 1873 SERMAYE PİYASASI 27 Nisan 2026



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Fiyat Tespit Raporu'nun ekinde yer alan Sorumluluk Beyanı'nda da yer aldığı üzere Vakıf Yatırım, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)'nun 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı kararı uyarınca SPK'nın 11.04.2019 tarih ve 2019/19 sayılı haftalık bülteninde ilan edilen duyuruya istinaden; SPK'nın ilgili kararında belirtilen niteliklere sahip olduğunu ve bağımsızlık ilkelerine uyduğunu, İzahnamenin bir parçası olan Fiyat Tespit Raporu'nda yer alan bilgilerin, sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü özenin gösterilmiş olduğunu beyan etmiştir.

Farklı değerleme yöntemleri ile farklı tarihlerdeki finansal veriler ile piyasa çarpanlarının kullanılması durumunda farklı değerlere ulaşılması mümkün olup, tasarruf sahipleri tarafından gerçekleştirilecek yatırım kararları, söz konusu unsurlar dikkate alındıktan sonra verilmelidir.

Fiyat tespit raporu, halka arzın başlangıç tarihinden en az 3 (üç) gün önce KAP'ta (www.kap.org.tr), Şirket'in internet sitesinde (www.agaoglugyo.com.tr), Eş Konsorsiyum Liderleri İnfo Yatırım'ın (www.infoyatirim.com) ve Vakıf Yatırım'ın (www.vakifyatirim.com.tr) internet sitesinde yayımlanacaktır.

**25.3.3. Yeni pay alma hakkı kısıtlanmışsa yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından dolayı menfaat sağlayanlar hakkında bilgi**

Şirket'in halka arz aşamasında yapılacak sermaye artırımında mevcut ortağın yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanmıştır. Yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından doğrudan sadece İhraççı menfaat sağlayacaktır. Sermaye artışıyla Halka Arz Edilen Paylar karşılığında İhraççı fon elde edecektir.

**25.3.4. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin veya ilişkili kişilerin (bunların eşleri ile birinci derecede kan ve sıhri hısımları) geçmiş yıl ile içerisinde bulunulan yıl içerisinde iktisap ettiği veya iktisap etme hakkına sahip oldukları ihraççı payları için ödedikleri veya ödeyecekleri fiyat ile halka arz fiyatının karşılaştırılması**

Yoktur.

**25.4. Aracılık Yüklenimi ve Halka Arza Aracılık**

**25.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi:**

Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlara ilişkin bilgiler izahnamenin "*Başvuru Yerleri*" başlıklı 25.1.3.2.c maddesinde yer almaktadır.

Şirket paylarının halka arzına yurt içi bireysel yatırımcılar ve Ağaoğlu Şirketler Grubu Çalışanları kategorisinden katılmak isteyen yatırımcılar, İzahnamenin 25.1.3.2.c maddesinde yer alan tüm yetkili aracı kurumlara talepte bulunmak için başvurabilir.
Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar sadece İnfo Yatırım ve Vakıf Yatırım aracılığıyla talepte bulunabilecektir.

**25.4.2. Halka arzın yapılacağı ülkelerde yer alan saklama ve ödeme kuruluşlarının isimleri:**
Halka arz sadece Türkiye Cumhuriyeti'nde gerçekleşeceğinden, payların saklama, takas ve ödeme işlemleri Takasbank (İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.) ve MKK (Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.) tarafından gerçekleştirilecektir.

**25.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi:**

Eş Konsorsiyum Liderleri ile Konsorsiyum üyeleri "En İyi Gayret Aracılığı" yoluyla satışa aracılık edecektir. Bu nedenle satışta yüklenimde bulunan herhangi bir kişi yoktur ve bulunmamaktadır.

İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı No:2 Ağaoğlu My Newwork
İç Kapı No:16 Ataşehir / İstanbul
Boğaziçi Kurumsal Sınırlı Kullanım / Kişisel Veri Değil
Mersis No:0478003678700011
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebülula Mardin Cad. No:4 Maya Sites
F-2/A Blok No:19 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0212 352 36 20
Ticaret Sicil No: 245177
AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı No:4F
İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL
Kozyatağı V.D. : 0091 0282 0000
Ticaret Sicil No: 197336-5
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1925 27 MART 2026



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

**25.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi**

Şirket, paylarını Halka Arz Eden Pay Sahibi ile İnfo Yatırım ve Vakıf Yatırım arasında imzalanan "Halka Arza Aracılık Sözleşmesi", bu sözleşme kapsamına giren yükümlülüklerin karşılıklı olarak yerine getirilmesi veya bu sözleşmede belirtilen nedenlerle feshedilmiş olması halinde kendiliğinden o tarihte sona erer.

Bununla birlikte Şirket, paylarını Halka Arz Eden Pay Sahibi ve payların halka arzını gerçekleştirecek aracı kuruluşlar arasındaki "Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi" de 11.02.2026 tarihinde imzalanmıştır. Söz konusu sözleşme, tarafları tanıtıcı bilgiler, Şirket paylarının halka arzına aracılık edilmesi, sözleşmenin konusu, halka arz edilecek paylarla ilgili bilgiler, aracılığın türü, satışın yapılacağı yatırımcılar, Şirket, Halka Arz Eden Pay Sahibi ve Konsorsiyum'un hak, yükümlülük ve taahhütleri, aracılık komisyonu ve masraflar, vergi, resim, harç ve diğer yükümlülükler, satış, tahsis ve dağıtıma ilişkin hükümler ile aracılık ve halka arz iptal koşullarına ilişkin hükümler içermektedir.

**25.5. Halka arza ilişkin ilgili gerçek ve tüzel kişilerin menfaatleri:**

Şirket, sermaye artırımı yoluyla Halka Arz Edilen Paylar üzerinden halka arz geliri elde edecektir. Şirket paylarının halka arzında sahip olduğu payları satacak mevcut pay sahibi Ali İbrahimağaoğlu pay satış geliri, halka arz sırasında, halka arza aracılık eden aracı kurumların halka arza aracılık komisyonu, hukuki ve finansal ve mevzuat danışmanlık sağlayan kişi ve kurumların danışmanlık ücreti, bağımsız denetim şirketinin denetim ücreti ile gayrimenkul değerleme şirketinin değerleme ücreti elde etmesi söz konusu olacaktır.

Şirket ile halka arzda satışa yetkili aracı kurum olarak görev alan İnfo Yatırım arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. İnfo Yatırım ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. İnfo Yatırım'ın halka arz işlemi nedeniyle elde edeceği aracılık komisyonu haricinde doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. İnfo Yatırım'ın Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında halka arz amacıyla imzalanan sözleşmeler dışında herhangi bir anlaşma yoktur.

Şirket ile halka arzda satışa yetkili aracı kurum olarak görev alan Vakıf Yatırım arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Vakıf Yatırım ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Vakıf Yatırım'ın halka arz işlemi nedeniyle elde edeceği aracılık komisyonu haricinde doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Vakıf Yatırım'ın Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında halka arz amacıyla imzalanan sözleşmeler dışında herhangi bir anlaşma yoktur.

Şirket ile hukuki danışmanlık hizmeti sağlayan ve bağımsız hukukçu raporunu hazırlayan Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi bulunmamaktadır. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı'nın Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri dışında bir hukuki danışmanlık ilişkisi bulunmamaktadır. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri için danışmanlık ücreti elde etmektedir.

Şirket ile kuruluş bilançosu, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ilişkin finansal tabloların özel bağımsız denetimini yapan Reform Bağımsız Denetim A.Ş. arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Reform Bağımsız Denetim A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi bulunmamaktadır.

İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Kurumsal İç Sirküler Kullanım / Kişisel Veri Değil
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Reform Bağımsız Denetim A.Ş. doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Reform Bağımsız Denetim A.Ş.'nin, Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında herhangi bir anlaşma yoktur. Reform Bağımsız Denetim A.Ş. Şirket'e sunduğu bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde etmektedir.

Şirket ve gayrimenkul değerleme raporlarını hazırlayan Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. arasında çıkar çatışması bulunmamaktadır. Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş., Şirket ve Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında herhangi bir anlaşma yoktur. Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş., Şirket'e sunduğu gayrimenkul değerleme hizmeti kapsamında ücret elde etmiştir.

İhraççı ile halka arza yönelik finansal ve mevzuat danışmanlığı hizmeti veren Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık A.Ş.) arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık A.Ş.) ve İhraççı arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık A.Ş.) halka arz kapsamında vermiş olduğu hizmet karşılığında danışmanlık ücreti alacaktır. Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık A.Ş.)'nın halka arz işlemi nedeniyle elde edeceği danışmanlık ücreti haricinde bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık A.Ş.) ile Şirket'in %5 (yüzde beş) ve daha fazlasına sahip pay sahipleri arasında halka arza yönelik finansal ve mevzuat danışmanlığı dışında herhangi bir anlaşma yoktur.

Bunların dışında halka arzdan önemli menfaati olan danışmanlar vb. bulunmamaktadır.

Söz konusu maliyetler işbu İzahname'nin 28 numaralı "Halka Arz Geliri ve Maliyetleri" başlıklı bölümünde detaylı olarak verilmektedir.

## 26. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

### 26.1. Payların Borsada işlem görmesi için başvuru yapılıp yapılmadığı ve biliniyorsa en erken işlem görme tarihleri

Şirket'in İzahname setinin Kurul'ca onaylanması, bu payların Borsa'da işlem göreceği anlamına gelmemekte olup Halka Arz Edilen Paylar'ın Borsa'da işlem görebilmesi, BİAŞ mevzuatının ilgili hükümleri çerçevesinde BİAŞ Yönetim Kurulu'nun vereceği olumlu karara bağlıdır.

Payların Borsa'da işlem görme tarihi, BİAŞ Yönetim Kurulu'nun yapacağı duyuru ile belirlenecektir.
Şirket paylarının BİST – Yıldız Pazar'da işlem görmesi için Borsa İstanbul'a başvuru yapılmış olup Borsa İstanbul'un görüşü işbu İzahname'nin "I. Borsa Görüşü" bölümünde yer almaktadır.

### 26.2. İhraççının aynı grup paylarının borsaya kote olup olmadığına/borsada işlem görüp görmediğine veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Yoktur.

### 26.3. Borsada işlem görmesi amaçlanan paylarla eş zamanlı olarak;

**- Söz konusu paylarla aynı grupta yer alanların tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa konu edilmesi veya satın alınmasının taahhüt edilmesi veya,**

**- İhraççının başka bir grup payının veya sermaye piyasası araçlarının tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa ya da halka arza konu edilmesi durumunda bu işlemlerin mahiyeti ve**

İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Blv. No:3 Ağaoğlu My Newwork
Kurum İçi Hususlar / Kişisel Veri Değil
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
T.C. İSTANBUL TİCARET SİCİL MEMURLUĞU 7 Mart 2026
Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

**bu işlemlerin ait oluğu sermaye piyasası araçlarının sayısı, nominal değeri ve özellikleri hakkında ayrıntılı bilgi**

Yoktur.

**26.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları**

Yoktur.

**26.5. Fiyat istikrarı işlemlerinin planlanıp planlanmadığı**

Fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirilmesi planlanmamaktadır.

## 27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER

**27.1. Paylarını halka arz edecek ortak/ortaklar hakkında bilgi:**

| Halka Arz Eden Pay Sahibi | İş Adresi | Son Üç Yıl İçinde Grup İçinde Aldığı Görevler | Pay Sahipliği Haricinde Önemli Mahiyette İlişki |
|---|---|---|---|
| Ali İBRAHİMAĞAOĞLU | Barbaros Mahallesi Ihlamur Bul. F Blok No:4b İç Kapı No:2 Ataşehir / İstanbul | Pay Sahibi, Yönetim Kurulu Başkanı | Yoktur. |

**27.2. Paylarını halka arz edecek ortakların satışa sunduğu payların nominal değeri**

Paylarını Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin satışa sunduğu paylar aşağıda tabloda gösterilmiştir.

| Grubu | Nama / Hamiline Olduğu | İmtiyazlar | Pay Sayısı | Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%) | Bir Payın Nominal Değeri (TL) | Toplam (TL) | Sermayeye Oranı (%) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| B | Hamiline | Yoktur. | 70.348.000 | 10,48 | 1,00 | 70.348.000 | 10,04 |
| **Toplam** | | | | | | **70.348.000** | |

Ortak satışı yoluyla halka arz edilecek 70.348.000 TL nominal değerli B grubu hamiline yazılı payların halka arz sonrası oluşacak 671.232.600 TL'lik B grubu paylar içindeki payı %10,48 olurken, halka arz sonrası oluşacak 701.000.000 TL'lik Şirket sermayesine oranı %10,04 olacaktır.

**Halka Arz Eden Pay Sahibi**

| No | Ortağın Adı Soyadı | Halka Arzı Yapılacak Payların Nominal Tutarı (TL) | Ortak Satışı Yapılacak Payların Halka Arz Sonrası Şirket Sermayesindeki Payı Oranı (%) |
|---|---|---|---|
| 1 | Ali İbrahimağaoğlu | 70.348.000 | 10,04 |
| **Toplam** | | **70.348.000** | **10,04** |

Halka arz öncesi ve sonrasında Şirket sermaye yapısının aşağıdaki şekilde olması planlanmaktadır.

İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Blv. No:3 Ağaoğlu My Newwork
İç Kapı No:2 Ataşehir / İstanbul
Boğaziçi Kurumlar V.D. 472 036 3787
Mersis No: 0472036378700012

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Büyükdere Mevlevi Çeşmesi Cad. Park Maya Site F Blok Kat:2 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
İstanbul Ticaret Sicil No: 287228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Bulvarı F Blok No:4F İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL
Kozyatağı V.D.
Ticaret Sicil No:
Mersis Numarası :

T.C. İSTANBUL TİCARET BORSASI 1923 SERMAYE PİYASASI 27 Mart 2026

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

| Pay Sahibi | Halka Arz Öncesi | | | Halka Arz Sonrası | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Pay grubu | Pay tutarı (TL) | Pay oranı (%) | Pay grubu | Pay tutarı (TL) | Pay oranı (%) |
| Ali İBRAHİMAĞAOĞLU | B | 455.778.600 | 76,56 | B | 385.430.600 | 54,98 |
| | A | 29.767.400 | 5,00 | A | 29.767.400 | 4,25 |
| Hüseyin Avni İBRAHİMAĞAOĞLU | B | 47.162.000 | 7,92 | B | 47.162.000 | 6,73 |
| Hakkı İBRAHİMAĞAOĞLU | B | 15.660.000 | 2,63 | B | 15.660.000 | 2,23 |
| Ali Can İBRAHİMAĞAOĞLU | B | 15.660.000 | 2,63 | B | 15.660.000 | 2,23 |
| Sena İBRAHİMAĞAOĞLU KIRCAL | B | 15.660.000 | 2,63 | B | 15.660.000 | 2,23 |
| Onur İBRAHİMAĞAOĞLU | B | 15.660.000 | 2,63 | B | 15.660.000 | 2,23 |
| Halka Açık | B | 0,00 | 0,00 | B | 176.000.000 | 25,11 |
| **TOPLAM** | | **595.348.000** | **100,00** | - | **701.000.000** | **100,00** |

**27.3. Halka arzdan sonra dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin taahhütler:**

**a) İhraççı tarafından verilen taahhüt:**

Şirket, 16/01/2026 tarih ve 2026/1 sayılı Yönetim Kurulu kararına istinaden verdiği 16/01/2026 tarihli taahhüdü ile, Şirket tarafından halka arz edilen payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, Şirket paylarının, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde (bedelli ve bedelsiz sermaye artırımları da dahil olmak üzere) satışa veya halka arza konu edilmeyeceğine, bu doğrultuda bir karar alınmayacağına ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağına ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağına ilişkin taahhütte bulunmuştur.

**b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler:**

Şirket'in mevcut pay sahipleri, 16/01/2026 tarihli taahhütleri ile, Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, sahip oldukları halka arza konu olmayan Şirket paylarının, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde Borsa İstanbul'da veya Borsa İstanbul dışında satışa veya halka arza konu edilmeyeceğine, bu doğrultuda bir karar alınmayacağına ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağına ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağına (*Şüpheye mahal vermemek adına, onaylı İzahname'de yer alacak olan koşullara tabi olarak, payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren gerçekleştirilebilecek olan günlük alım emri taahhüdü kapsamında edinilebilecek olan paylar hariçtir.*) ilişkin taahhütte bulunmuştur.

Şirket'in mevcut pay sahipleri, 16/01/2026tarihli taahhütleri ile, SPK'nın VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 8'inci maddesi çerçevesinde, Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye

İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Sk. No:3 Ağaoğlu My Newwork
İç Kapı No:2 Ataşehir/İSTANBUL
Boğaziçi Kurumlar V.D. 4[illegible]
Mersis No: [illegible]
Kurumsal Amaçlar Kullanım / Kişisel Veri Değil
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sok. F-2/A Blok No:1 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
AĞAOĞLU MYO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Sk. Ağaoğlu F Blok No:4B İç Kapı No:2 Ataşehir/İSTANBUL
Kozyatağı V.D. 0091862812
Ticaret Sicil No: 497338-5
T.C. İSTANBUL TİCARET SİCİL MEMURLUĞU 2026
Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca maliki oldukları Şirket paylarının halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan Borsa İstanbul'da satmayacaklarına, bu payların halka arz fiyatının altında Borsa İstanbul'da satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işleme tabi tutmayacaklarına, belirtilen süre içinde söz konusu payların kısmen veya tamamen Borsa İstanbul dışında satılması veya devredilmesi durumunda Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde özel durum açıklaması yapacaklarına ve Borsa İstanbul dışında satılan payları alanların da bu sınırlamaya tabi olacağının alıcılara bildirileceklerine ilişkin taahhütte bulunmuştur.

Şirket'in mevcut pay sahipleri, 16/01/2026 tarihli taahhütleri ile, SPK'nın 19.09.2024 tarihli ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca, İzahname'nin onay tarihinden itibaren 180 gün boyunca ve borsada satışı da kapsayacak şekilde, maliki oldukları Şirket paylarını (halka arz edilen kısım hariç) borsa dışında satmayacaklarına, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacaklarına veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu etmeyeceklerine ilişkin taahhütte bulunmuştur.

**Günlük Alım Emri Taahhüdü**

Halka Arz Eden Pay Sahibi adına Şirket paylarının Borsa'da işlem görmeye başladığı gün dahil olmak üzere 5 işlem günü süreyle (Günlük Alım Emri Taahhüdü Süresi) her gün açılış seansında, halka arz fiyatından, İnfo Yatırım aracılığı ile toplamda 7.040.000 adet günlük geçerli alım emri girecektir. Günlük Alım Emri Taahhüdü kapsamında kullanılacak azami kaynak, toplam halka arz tutarını %20'si kadar olacaktır.

Günlük Alım Emri Taahhüdü kapsamında gerçekleştirilecek işlemler 5 iş günü süreyle sınırlı olup girilen emirler iptal edilemeyecektir.

5 iş günü içinde halka arz fiyatı, o gün için Borsa'da geçerli taban fiyatın altında kalıyor ise Halka Arz Eden Pay Sahibi'nden 7.040.000 adet günlük alım emri girme yükümlülüğü tamamlanmış sayılır.

5 iş günü içinde halka arz fiyatı o gün Borsa'da geçerli tavan fiyatın üstünde kalıyor ise toplamda 7.040.000 adet günlük alım emri o gün geçerli fiyat aralığının tavanından girilerek o iş günü için Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin alım emri girme yükümlülüğü yerine getirilir.

Günlük Alım Emri Uygulaması boyunca satın alınan Şirket payları, Borsa'da Günlük Alım Emri Taahhüdü Süresi içinde (5 iş günü) satışa konu olamayacaktır.

Halka Arz Eden Pay Sahibi, aynı zamanda alım emri taahhüdü kapsamında pay alınması hâlinde, alınan payların 1 yıl süreyle halka arz fiyatının altında satışa sunulmayacağını kabul, beyan ve taahhüt etmiştir.

Söz konusu günlük alım emri taahhüdü kapsamında sisteme girilecek en yüksek fiyat, tasarruf sahiplerinde satış duyurusunda belirtilen halka arz fiyatı olacak olup söz konusu halka arz fiyatının üzerinde alım yapılmayacaktır. Ancak halka arz fiyatının, Günlük Alım Emri Taahhüdü Süresi içinde o gün Borsa'da geçerli tavan fiyatının üstünde kalması durumunda halka arz fiyatının altındaki fiyatlardan alım yapılması mümkün olabilecektir.

İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Blv. No:3 Ağaoğlu My Newport
İç Kapı No:188 Ataşehir/İstanbul
Boğaziçi Kurumlar V.D. 0036 787
Kurumsal İç Sınırlı Kullanım / Kişisel Veri Değil
AKKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Ebulula Mardin Cad. Paşa Maya Sites
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş İSTANBUL
Tel:(0212) 352 36 2
Boğaziçi Kurumlar V.D. 008 8359
AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı Filiok No:4
İç Kapı No:2 Ataşehir/İSTANBUL
Kozyatağı V.D. 862812
Ticaret Sicil No: 338-5
Mersis Numarası: 0086286281200001
T.C. AVRASYA SENDİKA 1923 27 Mart 2026



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

**c) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler**

İşbu bölümün (b) maddesinde belirtilen taahhüt sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilmesi gereken taahhüdü de kapsamaktadır.

İlaveten Şirket, 16/01/2026 tarih ve 2026/1 sayılı Yönetim Kurulu kararına istinaden verdiği 16/01/2026 tarihli taahhüdü ile, Şirket paylarının halka arzında satılamayan payların bulunması nedeniyle asgari %25 halka açıklık oranına ulaşılamaması halinde, halka arzın iptal edileceğine ve en geç 3 (üç) ay içerisinde Esas Sözleşme'nin GYO faaliyetini kapsamayacak şekilde değiştirilmek üzere Kurul'a başvuruda bulunulacağına ilişkin taahhütte bulunmuştur.

**d) Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhütler:**

Yoktur.

**e) Taahhütlerde yer alan diğer önemli hususlar:**

Yoktur.

## 28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

### 28.1. Halka arza ilişkin ihraççının elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam ve pay başına maliyet

Şirket'in sermaye artırımı yoluyla gerçekleşecek halka arzdan 2.229.257.200,00 TL brüt; 2.119.289.772,52 TL net halka arz geliri elde etmesi beklenmektedir.

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

Halka arza ilişkin toplam maliyetin yaklaşık 159.098.310,80 TL, halka arz edilecek pay başına maliyetin ise 0,90 TL olacağı tahmin edilmektedir. Halka arz maliyetleri Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi arasında Pay Tebliği'nin 32. maddesine göre paylaşılacak olup, Şirket'in toplam halka arz maliyetinin 109.967.427,48 TL'sine; Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin ise 49.130.883,32 TL'sine katlanması beklenmektedir.

Tüm tahmini halka arz maliyetleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

| Tahmini Halka Arz Maliyeti (TL) | Şirket | Halka Arz Eden Pay Sahibi | Toplam |
|---|---|---|---|
| SPK Kurul Ücreti | 3.525.605,20 | 1.413.994,80 | 4.939.600,00 |
| Borsa İstanbul İşlem Görme Başvuru Ücreti (BSMV Dahil) | 112.375,31 | 74.824,69 | 187.200,00 |
| MKK Üyelik Ücreti (BSMV Dahil) | 736.050,00 | - | 736.050,00 |
| Aracılık Komisyonu (BSMV Dahil) | 58.518.001,50 | 38.963.998,50 | 97.482.000,00 |
| Reklam, Pazarlama ve Halkla İlişkiler Giderleri (KDV Dahil) | 30.000.000,00 | - | 30.000.000,00 |
| Hukuki Danışmanlık (KDV dâhil) | 3.001.477,27 | 1.998.552,73 | 5.000.000,00 |
| Halka Arz Danışmanlığı (KDV Dahil) | 10.031.657,40 | 6.679.542,60 | 16.711.200,00 |

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Blv. No:3 Ağaoğlu My Newwork İç Kapı No:18 Ataşehir / İstanbul
Mersis No:0478003878700001
Kullanım Yeri Değil
YAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sites F-2/A Blok No:10 B Sitesi 34335 İstanbul
AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Bulvarı Blok No:4 İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL
Kozyağı V.D. 338-5
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1982 27 MART 2026

Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bağımsız Denetim Gideri (KDV Dahil) | 4.000.000,00 | - | 4.000.000,00 |
| Rekabet Kurumu | 42.260,80 | - | 42.260,80 |
| **Toplam Maliyet** | **109.967.427,48** | **49.130.883,32** | **159.098.310,80** |
| **Halka Arz Edilecek Pay Adedi** | 105.652.000,00 | 70.348.000,00 | 176.000.000,00 |
| **Pay Başına Maliyet** | 1,04 | 0,70 | 0,90 |
| **Net Gelir** | **2.119.289.772,52** | **1.435.211.916,68** | **3.554.501.689,20** |

**28.2. Halka arzın gerekçesi ve halka arz gelirlerinin kullanım yerleri:**

Şirket'in halka arzı ile kaynak elde edilmesi, kurumsallaşma, Şirket değerinin ortaya çıkması, Şirket'e değer yaratacak yatırım fırsatlarının fonlanması, bilinirlik ve tanınırlığın pekiştirilmesi, şeffaflık ve hesap verebilirlik ilkelerinin güçlü bir şekilde uygulanması, Şirket'in kurumsal kimliğinin güçlendirilmesi hedeflenmektedir. Ayrıca Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünün sürdürülebilmesi için sermayesini temsil eden payların en az %25'inin halka arz edilmesi zorunludur. Halka arz ile söz konusu zorunluluğunda yerine getirilmesi hedeflenmektedir.

Halka arz sermaye artırımı ve ortak satışı yolu ile gerçekleştirilecektir. Ortak satışı ile elde edilecek kaynağın kullanımı Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin tasarrufunda olacaktır.

Şirket sermayesinin mevcut pay sahiplerinin yeni pay alma hakları halka arz kapsamında talepte bulunacak yatırımcılar lehine kısıtlanarak 701.000.000 TL'ye artırılması, bu şekilde ihraç edilen hamiline yazılı B Grubu payların da halka arz edilerek, pay bedellerinin halka arz gelirlerinden karşılanması planlanmaktadır. Sermaye artışı yolu ile ihraç edilecek paylardan Şirket halka arz geliri elde edecektir.

Şirket'in, sermaye artırımı dolayısıyla ihraç edilecek yeni payların halka arzı neticesinde elde edeceği brüt halka arz gelirinden, ilgili masraf ve maliyetler düşüldükten sonra kalan fonun, aşağıda gösterilen oranlarda ve amaçlarla kullanılması planlanmaktadır.

| Kullanım Alanı | Kullanım Yüzdesi |
|---|---|
| İşletme Sermayesi İhtiyaçlarının Karşılanması | %10 – %15 |
| Finansal Borçların Ödenmesi | %15 – %20 |
| Yeni Gayrimenkullere, Gayrimenkule Dayalı Haklara, Gayrimenkul Yatırım Fonlarına ve/veya Gayrimenkul Projelerine Yapılacak Yatırımların Finansmanı | %65 – %70 |
| **TOPLAM** | **%100** |

Şirket, global ve yerel ekonomik koşullar dikkate alınarak, söz konusu fonun kullanımında yukarıda gösterilen kategoriler ve tahsisat oranları arasında Şirket menfaatleri doğrultusunda geçiş yapabilecektir.

İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Blv. No:3 Ağaoğlu My Newwork
İç Kapı No:1 Ataşehir / İstanbul
Boğaziçi Kurumlar V.D. 0[illegible]6 787
Mersis No:0478003[illegible]

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Eski Büyükdere Cad. Park [illegible] Sitesi
F-2/A Blok Kat:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: (212) [illegible] Fax: 0(212) [illegible] 38 20
[illegible]@vakifyatirim.com
İstanbul Ticaret Sicil No: 3[illegible]
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 0[illegible]8359
Mersis No: [illegible]

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL
Kozyatağı V.D : 00[illegible]2812
Ticaret Sicil No: 4[illegible]8-5
Mersis Numarası : 000[illegible]6281200[illegible]

T.C. İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ 1623 İSTANBUL SERMAYE PİYASASI 27 Mart 2026



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Şirket, halka arzdan elde edilen net gelirleri, yukarıda yer alan alanlarda kullanmaya başlayana kadar Türk Lirası cinsinden vadeli mevduat/katılım hesabı ve/veya Eurobond ve/veya yatırım fonları gibi menkul kıymet alımları suretiyle ve/veya fonun değerini korumak adına benzer korumayı sağlayabilecek herhangi başka bir surette nemalandıracaktır. Anılan süre boyunca ilgili fonun bu yöntemlerden hangisi/hangileri ile nemalandırılacağına ve nemalandırmanın koşullarına global ve yerel ekonomik koşullar çerçevesinde Şirket menfaatlerine uygun olarak karar verilecektir. Fon kullanım planı kapsamında harcama yapılıncaya kadar sermaye artışından elde edilen kaynak nemalandırma sürecinde oluşan getiriler ise fon kullanım oranları çerçevesinde ilgili yatırım alanlarında değerlendirilecektir. Ticari hayatın gereklilikleri ve geleceğe dönük öngörüler çerçevesinde söz konusu belirlemelerde, Kurul'un izni alınmak kaydıyla, değişiklik yapılması mümkündür.

## 29. SULANMA ETKİSİ

### 29.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi

Ortaklık paylarının halka arzı mevcut ortakların rüçhan haklarının kısıtlanarak sermaye artırımı ve ortak satışı şeklinde olacaktır. Halka arzdan pay alacaklar için -%0,02 oranında sulanma etkisi olacak olup 1 TL nominal değerli payı için sulanma etkisinin miktarı -0,51 TL'dir.

| | Halka Arz Öncesi | Halka Arz Sonrası |
|---|---|---|
| Halka Arz Edilecek Pay Adedi (Sermaye Artırımı) | | 105.652.000,00 |
| Şirket İçin Halka Arz Maliyeti | | 109.967.427,48 |
| Halka Arz Hasılatı | | 2.229.257.200,00 |
| Net Hasılat | | 2.119.289.772,52 |
| Özkaynak (31.12.2025) | 12.316.502.023,00 | 14.435.791.795,52 |
| Çıkarılmış Sermaye | 595.348.000,00 | 701.000.000,00 |
| Pay Başına Defter Değeri | 20,69 | 20,59 |
| Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi | | -0,10 |
| Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi (%) | | -0,00 |
| Yeni Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi | | -0,51 |
| Yeni Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi (%) | | -0,02 |

### 29.2. Mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda (yeni pay alma haklarını kullanmamaları durumunda) sulanma etkisinin tutarı ve yüzdesi

Mevcut ortaklar için -%0,00 oranında negatif sulanma etkisi olacak olup 1 TL nominal değerli payı için sulanma etkisinin miktarı -0,10 TL'dir.

## 30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

### 30.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler

Halka arz sürecinde İhraççı'ya danışmanlık hizmeti verenler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

| Kurum | Danışmanlık Hizmeti |
|---|---|
| İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş. | Aracılık Hizmeti |
| Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. | Aracılık Hizmeti |
| Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı | Hukuki Danışmanlık Hizmetleri |
| Reform Bağımsız Denetim A.Ş. | Bağımsız Denetim Hizmetleri |



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

| Kurum | Danışmanlık Hizmeti |
|---|---|
| Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. | Gayrimenkul Değerleme Hizmetleri |
| Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık A.Ş.) | Finansal ve Mevzuat Danışmanlığı Hizmetleri |

**30.2. Uzman ve bağımsız denetim raporları ile üçüncü kişilerden alınan bilgiler**

Bu İzahname; sektör yayınlarından ve herkese açık diğer bilgi kaynaklarından elde edilmiş tarihsel pazar verilerine ve öngörülere yer vermektedir. İzahnamede üçüncü şahıs bilgilerinin kullanıldığı yerlerde, o bilgilerin kaynağı belirtilmiştir. Bu gibi üçüncü şahıs bilgilerinin izahnamede doğru bir biçimde aktarılmış olduğunu teyit ederiz. Bununla birlikte; sektör yayınlarında veya diğer herkese açık bilgi kaynaklarında üçüncü şahıslarca verilen bilgilerin güvenilir olduğu düşünülmekle birlikte, bağımsız bir doğrulama işleminden de geçirilmemiştir.

İhraççı bildiği ve ilgili üçüncü şahısların yayınladığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla, açıklanan bilgileri yanlış ve yanıltıcı hale getirecek herhangi bir eksikliğin bulunmadığını ve söz konusu bilgilerin aynen alındığını beyan eder.

Bu İzahname'de ihraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin olarak görüşleri sunulan uzman kişi veya kuruluşlar ile finansal tabloları denetleyen bağımsız denetim kuruluşlarının ihraççı ve/veya ilişkili şirketleri ile hiçbir ilişkisi olmadığı gibi İhraççı ve/veya ilişkili şirketleri tarafından ihraç edilen menkul kıymetlere veya bunları elde etme hakkı veren ya da taahhüt eden opsiyonlara sahip değildirler. Aynı kişiler, ihraççı tarafından daha önce istihdam edilmemişler ya da İhraççı'dan herhangi bir ücret almamışlardır. İhraççının yönetim ve denetim organlarından herhangi birine üye olmamışlardır. Ayrıca bu kişi veya kuruluşların halka arza aracılık eden Konsorsiyum Liderleri olan İnfo Yatırım ve Vakıf Yatırım ile herhangi bir bağlantıları bulunmamaktadır.

***Finansal Tablolar***

Şirket'in 31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ilişkin finansal tabloları denetleyen ve özel bağımsız denetçi raporunu hazırlayan bağımsız denetim kuruluşunun:

| Finansal Tablo Dönemi | Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Ünvanı | Bağımsız Denetim Kuruluşunun Adresi | Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Ortak Baş Denetçisinin Adı Soyadı | Görüş / Sonuç |
|---|---|---|---|---|
| 19 Aralık – 31 Aralık 2023,<br>01 Ocak– 31 Aralık 2024,<br>01 Ocak – 31 Aralık 2025 | Reform Bağımsız Denetim A.Ş. | Kavacık Mah. Fatih Sultan Mehmet Cad. Tutkun Bingöller Plaza No: 10 Kat:2 Daire:3 | Ceyhun GÖNEN | Olumlu |

**Şirket'in 31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait özel bağımsız denetim raporunda yer alan denetçi görüşü:**

*"Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihli finansal durum tabloları ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tabloları, özkaynaklar değişim tabloları ve nakit akış tabloları ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.*

İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Kurumsal İçi Husussuz Kullanım, Kişisel Veri Değil
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER
AĞAOGLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Mersis Numarası: 0009186281200001



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

*Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar Şirket'in 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır."*

**Bağımsız denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçinin değişmiş olması halinde nedenleri hakkında bilgi:**

Yoktur.

***Gayrimenkul Değerleme Raporları***

İzahname'nin içerisinde yatırımcıların incelemesine sunulan Şirket'in gayrimenkulleri ile ilgili bilgiler, İzahname'nin EK 5'inde imzalı sorumluluk beyanı bulunan değerleme kuruluşu tarafından hazırlanmıştır.

**Ticaret Unvanı:** Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

**Adresi:** Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No:266 B Blok Kat:5 No:58 06510

Çankaya/ANKARA

**Telefon:** 0312 236 26 10

**Raporu Hazırlayanlar:** Doğan Tuğberk Özkaynak, Ebru Öz

***Hukukçu Raporu***

İzahname'nin EK 6'sında yer alan yatırımcıların incelemesine sunulan bağımsız hukukçu raporu Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı tarafından hazırlanmıştır.

**Adresi:** Büyükdere Cad. No: 191Apa Giz Plaza Kat: 9 Levent, İstanbul

**Telefon:** (+90) 212 942 35 25

Ekli hukukçu raporunda da ayrıca belirtildiği üzere, Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı'nın hukukçu raporunun, İzahname kapsamında kamuya açıklanması konusunda rızası bulunmaktadır.

**Diğer Açıklamalar**

Yukarıda bahsi geçen ve Şirket'e aracılık hizmetleri, hukuki danışmanlık hizmetleri, gayrimenkul değerleme ve bağımsız denetim hizmetleri sunan hiçbir taraf, halka arz eden tarafından ihraç edilen ya da Şirket'e ait menkul kıymetleri ya da Şirket'in menkul kıymetlerini elde etme hakkı veren ya da taahhüt eden opsiyonlara sahip değildir. Aynı tarafların Şirket ile herhangi bir istihdam, yönetim, denetim ya da sermaye bağlantısı bulunmamaktadır.

Şirket'e yukarıda bahsi geçen hizmetleri sunan taraflar haricinde, İzahname'nin genelinde muhtelif sektör raporlarından, pazar araştırmalarından ve halka açık olan veya olmayan çeşitli kaynaklardan elde edilen bilgilere yer verilmiştir. Şirket olarak burada verilen bilgilerin aynen alındığı, Şirket'in bildiği veya ilgili üçüncü şahsın yayınladığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla, açıklanan bilgileri yanlış veya yanıltıcı hale getirecek herhangi bir eksikliğin bulunmadığı beyan ederiz. Üçüncü kişilerden alınan söz konusu bilgilerin kaynakları ilgili bölümlerde verilmekte olup, bu bilgilerin doğruluğunu teyit ederiz. Öte yandan, tüm üçüncü kişilerden alınan bilgilerin güvenilir olduğu düşünülmekle birlikte, bağımsız bir doğrulama işleminden geçirilmemiştir.

Şirket, üçüncü kişilerden elde ettiği bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla açıklanan bilgileri yanlış veya yanıltıcı hâle getirecek herhangi bir eksikliğin bulunmadığını ve söz konusu bilgilerin aynen alındığını beyan eder.

İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Div. No:3 Ağaoğlu My New York
İç Kapı No:2 Ataşehir/İSTANBUL
Boğaziçi Kurumlar V.D.4780036787
Mersis No:0478003678700001
Kurum İçi Sınırlı Kullanım / Kişiye Yeni Değil

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mah. Ebubekir Mardin Cad. Park Plaza Sok.
B-7/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: (212) 355 73 00
Ticaret Sicil No: 285268
Mersis No: 0

AGAOGLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Div. Sok. F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir/İSTANBUL
Kozyağı V.D. 4191862812
Ticaret Sicil No: 497338-5
Mersis No: 0419186281200001

T.C. İstanbul Ticaret Odası 1923 27 Aralık 2026



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

## 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 görecek payların elde tutulması, elden çıkarılması ile kâr paylarının ve kâr payı avanslarının vergilendirilmesi hakkında açıklamalar, genel bilgi vermek amacıyla işbu İzahname'nin tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan vergi mevzuatı uyarınca hazırlanmıştır. Vergi mevzuatı ile uygulanan vergi oran ve tutarlarının ileride değişebileceğini ve özellikli durumların doğuracağı vergisel sonuçlarla ilişkili olarak yatırımcıların vergi danışmanları ile görüşerek bilgi alması gerektiğini belirtmek isteriz.*

### 32.1. Genel Bakış

#### 32.1.1. Gerçek Kişilerin Vergilendirilmesi

GVK ve gelir vergisine ilişkin sair mevzuat uyarınca, Türk hukukunda vergi mükelleflerinin yükümlülüklerini belirleyen 2 (iki) çeşit vergi mükellefiyet statüsü mevcuttur. Türkiye'de yerleşik bulunan (**"Tam Mükellef"**) kişiler ve kurumlar Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye'de yerleşik bulunmayan (**"Dar Mükellef"**) kişiler ve kurumlar sadece Türkiye'de elde ettikleri kazanç ve iratlar üzerinden vergilendirilirler.

GVK uyarınca, (i) T.C.'de yerleşmiş olanlar (ii) resmi daire ve müesseselere veya merkezi T.C.'de bulunan teşekkül ve teşebbüslere bağlı olup adı geçen daire müessese teşekkül ve teşebbüslerin işleri dolayısıyla yabancı ülkelerde oturan Türk vatandaşları Tam Mükellef olarak T.C. içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. T.C.'de yerleşmiş sayılma durumu (i) ikametgâhın T.C.'de bulunması veya (ii) 1 (bir) takvim yılı içerisinde Türkiye'de devamlı olarak 6 (altı) aydan fazla oturulması olarak tanımlanmıştır. Buna ek olarak belli bir görev veya iş için T.C.'ye gelen iş ilim ve fen adamları uzmanlar memurlar basın ve yayın muhabirleri ve durumları bunlara benzeyen diğer kimselerle tahsil veya tedavi veya istirahat veya seyahat maksadıyla T.C.'ye gelen yabancılar ile tutukluluk hükümlülük veya hastalık gibi elde olmayan sebeplerle T.C.'de alıkonmuş veya kalmış olanlar T.C.'de yerleşik sayılmazlar ve dolayısıyla Tam Mükellef olarak değerlendirilmezler. Bununla birlikte yurt dışında mukim kişilerin T.C.'de tam veya dar mükellef olup olmadıklarının tespitinde T.C. ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

Halka Arz Edilen Paylar'a sahip olan kişilerin, söz konusu Halka Arz Edilen Paylar'ın BİST'te elden çıkarılmasından kaynaklanan değer artış kazançları ve Halka Arz Edilen Paylar ile ilgili dağıtılan kâr paylarından elde ettikleri menkul sermaye iratları Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilmektedir.

Gerçek kişilerin 2026 takvim yılında elde ettikleri beyana tabi gelirlerin vergilendirilmesinde aşağıda yer alan artan oranlı gelir vergisi tarifesi uygulanır.

| Gelir Aralığı | Gelir Vergisi Oranı (%) |
|---|---|
| 190.000 TL'ye kadar | 15 |
| 400.000 TL'nin 190.000 TL'si için 28.500 TL, fazlası | 20 |

İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Blv. No:2 Ağaoğlu My Newyork
İç Kapı No:2 Ataşehir/İstanbul
Boğaziçi Kurumlar V.D. 346 036 787
Mersis No:0478003678700011
Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Büyükdere Cad. No:199 Maya Sites
Şişli/İSTANBUL
Boğaziçi Kurumlar V.D. 346 036 6369
Mersis No: 0-6720-0893-5900017
AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir/İSTANBUL
Kozyatağı V.D. 8441862812
Ticaret Sicil No: 197338-5
Mersis Numarası: 0008186281200001
T.C. İSTANBUL TİCARET ODASI 1923 SERMAYE PİYASASI KURULU 27 Mart 2026



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

| Gelir Aralığı | Gelir Vergisi Oranı (%) |
|---|---|
| 1.000.000 TL'nin 400.000 TL'si için 70.500 TL (ücret gelirlerinde 1.500.000 TL'nin 400.000 TL'si için 70.500 TL), fazlası | 27 |
| 5.300.000 TL'nin 1.000.000 TL'si için 232.500 TL (ücret gelirlerinde 5.300.000 TL'nin 1.500.000 TL'si için 367.500 TL), fazlası | 35 |
| 5.300.000 TL'den fazlasının 5.300.000 TL'si için 1.737.500 TL (ücret gelirlerinde 5.300.000 TL'den fazlasının 5.300.000 TL'si için 1.697.500 TL), fazlası | 40 |

### 32.1.2. Kurumların Vergilendirilmesi

KVK uyarınca sermaye şirketleri, kooperatifler, iktisadi kamu kuruluşları dernek veya vakıflara ait iktisadi işletmeler ve iş ortaklıkları, kurum kazançları üzerinden kurumlar vergisine tabidirler. Kurumların vergilendirilebilir kârları VUK ve diğer Türk vergi kanunlarına göre belirlenmektedir.

Halihazırda kurum kârlarına uygulanmakta olan kanuni oran %25 olup bu oran 7316 sayılı Amme Alacakları tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 2021 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %25, 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %23 olarak değiştirilmiştir. Kurumlar vergisi oranı 7456 sayılı "06.02.2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telafisi İçin Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun", 15.07.2023 tarih ve 32249 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır. Söz konusu Kanun değişikliği ile, Kurumlar Vergisi oranı 2023'ten itibaren geçerli olmak üzere %25 olarak belirlenmiştir. Bankalar, 6361 sayılı Kanun kapsamındaki şirketler, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketlerinin kurum kazançları üzerinden kurumlar vergisi %30 oranında alınır. İlgili düzenleme, 01.10.2023 tarihinden itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak üzere; kurumların 2023 yılı ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlarına, özel hesap dönemine tabi olan kurumların ise 2023 takvim yılında başlayan özel hesap dönemi ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlarına uygulanmak üzere 15.07.2023 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Ayrıca, 17.11.2020 tarih ve 31307 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7256 sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile KVK'da yapılan değişiklik uyarınca Borsa İstanbul Pay Piyasasında ilk defa işlem görmek üzere ve sermayesinin en az %20 (yüzde yirmi)'sini temsil eden payları halka arz edilen kurumların kurum kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı, payların ilk defa halka arz edildiği hesap döneminden başlamak üzere beş hesap dönemi boyunca 2 (iki) puan indirimli olarak uygulanacaktır. İndirimden yararlanılan hesap dönemleri süresince şirketlerin bu halka açıklık oranını sağlayamaması durumunda zamanında indirim sebebiyle tahakkuk ettirilmeyen vergiler, vergi ziyaı cezası uygulanmaksızın gecikme faizi ile birlikte tahsil edilecektir.

KVK'da tam ve dar mükellefiyet olmak üzere iki tür vergi mükellefiyeti tanımlanmıştır. KVK uyarınca bir kurumun Tam Mükellef olarak değerlendirilebilmesi için: (i) kanuni merkezinin T.C.'de bulunması veya (ii) kanuni merkezinin T.C. dışında bulunmasına rağmen iş bakımından işlemlerin fiilen toplandığı ve yönetildiği merkez olan iş merkezinin T.C.'de bulunması gerekmektedir. Türk vergi mevzuatı çerçevesinde belirtilen bu iki şartı sağlamayan bir kurum Dar Mükellef olarak değerlendirilir.

Tam mükellef kurumlar gerek T.C. içinde gerekse T.C. dışında elde ettikleri kazançlarının tamamı üzerinden T.C.'de vergilendirilirler. Dar Mükellef kurumlar ise sadece T.C.'de elde ettikleri kazançları üzerinden vergilendirilirler.

İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Blv. No:3 Mesiu My Newwork
İç Kapı No:2 Ataşehir/İSTANBUL
Boğaziçi Kentimlar V.D. 786 787
Mersis No:0478003678700011
Kurumun Ticari Sırrıdır, Yetkisiz Kullanım / Kişisel Veri Değ
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Büyükdere Cad. Park Maya Sites
Beşiktaş 34330 İSTANBUL
AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Bulvarı F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir/İSTANBUL
Kozyatağı V.D. 9191862812
Ticaret Sicil No: 497338-5
Mersis Numarası: 0009186281200001
T.C. İSTANBUL TİCARET BORSASI 1923 2026



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Dar mükellefiyete tabi kişiler bakımından menkul sermaye iratlarının T.C.'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için sermayenin T.C.'de yatırılmış olması gerekmektedir. Dar mükellefiyete tabi kişiler bakımından değer artış kazançlarının T.C.'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için söz konusu değer artış doğuran işin veya muamelenin T.C.'de ifa edilmesi veya T.C.'de değerlendirilmesi gerekmektedir. "Türkiye'de değerlendirilmesi" ifadesinden maksat ödemenin T.C.'de yapılması veya ödeme yabancı bir ülkede yapılmış ise. T.C.'de ödeyenin veya nam ve hesabına ödeme yapılanın hesaplarına intikal ettirilmesi veya ayrılmasıdır.

KVK'nın 5/1 d-4 maddesi hükmü uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları (esas faaliyet konusu itibarıyla gayrimenkul, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla kurulanlar dışında kalanların kazançları hariç) kurumlar vergisinden müstesnadır. 01.01.2025 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere, 02.08.2024 tarihli ve 32620 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile KVK'nın 5. maddesinde değişiklik yapılmıştır. İlgili düzenleme uyarınca GYOlar tarafından vergi istisnasından faydalanılabilmesi için GYOlar'ın sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması gerekmektedir. Taşınmaz alım satım kazançları bakımından kira gelirleri, taşınmaza dayalı hakların devir ve temlikinden elde edilen kazançlar, taşınmaz inşaat projelerinden elde edilen gelirler, taşınmaz işletme gelirleri gibi doğrudan taşınmazlardan elde edilen gelir ve kazançların anlaşılması gerekmektedir. Kar dağıtımına konu kazanç bahse konu taşınmazlardan elde edilen kazançlara yönelik olup bu gelirler dışındaki kazançların dağıtım zorunluluğu bulunmamaktadır. Kar dağıtım şartının sağlanmaması durumunda taşınmaz gelirleri dahil diğer tüm gelirler için istisnadan yararlanılamayacaktır. Bu sebeple, bu süre içerisinde belirtilen orana kadar kârın ortaklara dağıtılmaması durumunda, istisnadan faydalanılması nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılacaktır.

Ayrıca 02.08.2024 tarihli ve 32620 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile KVK'da 32/C maddesinde yurt içi asgari kurumlar vergisi düzenlenmiştir. İlgili düzenleme tahtında şirketler adına hesaplanan kurumlar vergisi, indirim ve istisnalar düşülmeden önceki kurum kazancının %10'undan az olamayacaktır. Bu Yurt içi asgari kurumlar vergisi hesaplanırken şirketlerin kazancından KVK 32/C.2 maddesi kapsamındaki istisna ve indirimler düşülmektedir. Bu çerçevede, Şirket sahip olduğu taşınmazlardan elde edilen kazançlar dışında KVK'nın 5.d maddesinde belirtilen kazançlar istisna tutulmaktadır.

Öte yandan, KVK Madde 15/(3)'e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden %15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu, 15 inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sıfıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

**32.2. Payların elden çıkarılması karşılığında sağlanan kazançların vergilendirilmesi**

**32.2.1. Borsada işlem gören payların vergilendirme esasları**

31.12.2030 tarihine kadar uygulanmak üzere BİST'te işlem gören payların elden çıkarılması sonucu sağlanan değer artış kazançlarının vergilendirilmesi GVK'nın geçici 67. maddesi çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. GVK'nın geçici 67. maddesi kapsamında değer artış

İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Sok. No:3 Ağaoğlu My Newyork İç Kapı No:88 Ataşehir / İSTANBUL Boğaziçi Kurumsal Sürüm Kullanım / Mersis No:0476003678700017
AKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Altat Mah. Eğituğlu Mardin Cad. Park Plaza Sitesi Kişisel Veri Dağıtılmaz
AĞAOĞLU ANONİM ORTAKLIĞI YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Sok. No:3 Ağaoğlu My Office İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL Kozyatağı VD 191862812
T.C. Ticaret Sicili Memurluğu 2026



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

kazançları işlemlere aracılık eden bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar tarafından yapılan tevkifat ile vergilendirilmektedir. Mevcut düzenlemeler kapsamında GVK'nın geçici 67. Maddesinin yürürlük süresinin 31.12.2030 tarihinden sonra uzatılmaması veya herhangi bir şekilde kapsamının vergi mevzuatına dâhil edilmemesi durumunda 31.12.2030 tarihinden sonra aşağıda açıklandığı üzere (*Bakınız. 33.2.2 Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi*) (Yatırım Ortaklığı Payları Hariç). BİST'te işlem gören payların elden çıkarılmasından sağlanacak değer artış kazançları genel hükümler çerçevesinde vergilendirilecektir.

Diğerlerinin yanı sıra, BİST'te işlem gören payların alım satımına aracılık ettikleri yatırımcılar tarafından sağlanan gelirlerin vergilendirilmesinden yükümlü olan ve dolayısıyla vergi 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. Takasbank - 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 Bakanlığına bildirilmesi gerekmektedir. Bu bildirimler, başka bir kişi veya kurum adına naklin aynı banka veya aracı kurumun bünyesinde gerçekleştirilmesi veya kıymetin sahibi tarafından fiziken teslim alınması halinde de yapılır.

Saklayıcı kuruluşlar, bankalar ve aracı kurumlar tarafından yapılacak vergi tevkifatı oranı kanunen %15 (yüzde on beş) olarak belirlenmiştir. Söz konusu tevkifat oranı bankalar, aracı kuruluşlar ve saklayıcı kuruluşlar tarafından aşağıda yer alan gelirler üzerinden uygulanır:

a) alım satımına aracılık ettikleri menkul kıymetler ile diğer sermaye piyasası araçlarının alış ve satış bedelleri arasındaki fark,

b) alımına aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının itfası halinde alış bedeli ile itfa bedeli arasındaki fark,

c) menkul kıymetlerin veya diğer sermaye piyasası araçlarının tahsiline aracılık ettikleri dönemsel getirileri (herhangi bir menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracına bağlı olmayan),

d) aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının ödünç işlemlerinden sağlanan gelirler.

Ancak GVK ve 2012/3141 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ("**BKK**") uyarınca, kanunen %15 olarak belirlenen tevkifat oranı: **(i)** paylara ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri BİST'te işlem gören aracı kuruluş varantları dâhil olmak üzere paylar (menkul kıymetler yatırım ortaklık payları hariç) ve pay yoğun fonlarının katılma belgelerinden elde edilen kazançlar, T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığınca ihraç edilen altına dayalı devlet iç borçlanma senetleri ve 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun ("**4749 sayılı Kanun**") uyarınca kurulan varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen altına dayalı kira sertifikalarından elde edilen kazançlar için %0, SPK'n'na göre SPK'ca onaylanmış finansman bonolarından ve varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen bir yıldan kısa vadeli kira sertifikalarından sağlanan gelirler ile bunların elden çıkarılmasından doğan kazançlardan %15 ve; **(ii)** KVK'nın 2/1. maddesi kapsamındaki mükellefler ile münhasıran menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracı getirileri ile değer artışı kazançları

İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Ely. No:8 Ataşehir
İç Kapı No:2 Ataşehir/İstanbul
Boğaziçi Kurumlar V.D. 4780056787000011
Mersis No:0478005678700011
YAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Cad. Park Maya Sitesi
Levent/İSTANBUL
Tel: 0(212) 336 2
Boğaziçi Kurumlar V.D.
Mersis No: 0-0290-0001
AĞAOĞLU MENKUL KIYMETLER YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Ely. Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir/İSTANBUL
Kozyatağı V.D. 1862812
Ticaret Sicil No: 407330-5
Mersis No: 0-0290-0001
T.C. İSTANBUL TİCARET ODASI 1923 Mart 2026



Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri İçermektedir
Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

elde etmek ve bunlara bağlı hakları kullanmak amacıyla faaliyette bulunan mükelleflerden SPKn'a göre kurulan yatırım fonları ve yatırım ortaklıklarıyla benzer nitelikte olduğu T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığınca belirlenenler için %0; ve **(iii)** (ii) numaralı alt kırılımda belirtilen gerçek kişi ve kurumlar hariç olmak üzere, (i) numaralı alt kırılımda belirtilen dışında kalan kazançlar için %10 olarak uygulanır.

Yatırımcılar yukarıda belirtilen oranların ileride değişikliğe uğrayabileceğini göz önünde bulundurmalıdır.

Paylar değişik tarihlerde alındıktan sonra bir kısmının elden çıkarılması halinde tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacak alış bedelinin belirlenmesinde ilk giren ilk çıkar metodu esas alınacaktır. Payların alımından önce elden çıkarılması durumunda, elden çıkarılma tarihinden sonra yapılan ilk alım işlemi esas alınarak söz konusu tutar üzerinden tevkifat yapılacak tutar tespit edilir. Aynı gün içinde birden fazla alım satım yapılması halinde o gün içindeki alış maliyetinin tespitinde ağırlıklı ortalama yöntemi uygulanabilecektir. Alış ve satış işlemleri dolayısıyla ödenen komisyonlar ile Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınır.

282 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği uyarınca menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarına ilişkin türler (i) sabit getirili menkul kıymetler; (ii) değişken getirili menkul kıymetler; (iii) diğer sermaye piyasası araçları ve (iv) yatırım fonları katılma belgeleri ve yatırım ortaklıkları payları olacak şekilde belirlenmiştir. Paylar ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, menkul kıymetin dâhil olduğu sınıf içinde değerlendirilecektir. Bu kapsamda pay ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri ile BİST'te işlem gören pay ve pay endekslerine dayalı olarak ihraç edilen aracı kuruluş varantları paylarının da dâhil olduğu değişken getirili menkul kıymetler sınıfı kapsamında değerlendirilecektir.

Üçer aylık dönem içerisinde, birden fazla pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satım işlemi yapılması halinde tevkifatın gerçekleştirilmesinde bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınır. Pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satımından doğan zararlar takvim yılı aşılmamak kaydıyla izleyen üç aylık döneme devredilir ve takip eden dönemlerin tevkifat matrahından mahsup edilir. Takvim yılının son 3 (üç) aylık döneminde oluşan zarar tutarının izleyen döneme aktarılması mümkün değildir. Dövize, altına veya başka bir değere endeksli menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracının alış ve satış bedeli olarak işlem tarihindeki TL karşılıkları esas alınarak tevkifat matrahı tespit edilir. Menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracının yabancı bir para cinsinden ihraç edilmiş olması halinde ise tevkifat matrahının tespitinde kur farkı dikkate alınmaz.

Tam mükellef kurumlara ait olup, BİST'te işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle, Tam Mükellef ve Dar Mükellef pay sahipleri tarafından, elde tutulan payların elden çıkarılmasında tevkifat uygulanmaz. Ayrıca, Tam Mükellef kurumlara ait olup, BİST'te işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetlerinin elden çıkarılmasından elde edilen gelirler bakımından GVK'nın değer artışı kazançlarına ilişkin Mükerrer 80. maddesi uygulanmaz.

Ticari faaliyet kapsamında elde edilen gelirler, mükelleflerin her türlü ticari ve sınai faaliyetlerinden elde ettikleri kazançları şeklinde tanımlanan ticari kazanç hükümleri çerçevesinde kazancın tespitinde dikkate alınır. Ticari kazancın elde edilmesi sırasında tevkif suretiyle ödenmiş olan vergiler, GVK'nın ilgili hükümleri kapsamında tevkif edilen vergilerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde, tevkifata tabi kazançların beyan edildiği beyannamelerde hesaplanan vergiden mahsup edilir.

GVK'nın geçici 67. maddesi kapsamında tevkifata tâbi tutulan kazançlar için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık

İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Barbaros Mah. Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Şakat Mah. Büyükdere Mah. Cad. Park Vaya Sites
AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Barbaros Mah. İhlamur Sok. F Blok No:4B İç Kapı No:2 Ataşehir İSTANBUL Mersis Numarası : 0009186281200001
T.C. Avrasya Kurulu Mart 2026



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

beyannameye bu gelirler dâhil edilmez. Söz konusu madde hükümleri uyarınca tevkifata tabi tutulsun tutulmasın dar mükellef gerçek kişi veya kurumlarca T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı, 4749 sayılı Kanun'a göre kurulan varlık kiralama şirketleri ve tam mükellef kurumlar tarafından yurt dışında ihraç edilen menkul kıymetlerden sağlanan kazanç ve iratlar için münferit veya özel beyanname verilmez.

Menkul kıymet ve sermaye piyasası araçlarının üçer aylık dönemler itibarıyla tevkifata tabi tutulacak alım satım kazançlarının tespitinde alım satım konusu işlemlerin (yukarıda belirtildiği üzere) aynı türden olmasına dikkat edilecektir. Kazançlar, bu türlere göre ayrı ayrı tespit edilip tevkifata tabi tutulacaktır.

GVK'nın geçici 67/5. maddesi uyarınca, gelir sahibinin gerçek veya tüzel kişi ya da Dar veya Tam Mükellef olması, vergi mükellefiyeti bulunup bulunmaması, vergiden muaf olup olmaması ve elde edilen kazancın vergiden istisna olup olmaması yukarıda ayrıntıları verilen vergilendirme uygulamasını etkilememektedir.

2006/10731 sayılı BKK, 2010/926 sayılı BKK ve 2012/3141 sayılı BKK uyarınca, halka arz tarihi itibarıyla tevkifat oranı Bakanlar Kurulunca %0 (yüzde sıfır) olarak belirlenmekle birlikte söz konusu oranın artırılması durumunda Dar Mükellefler açısından çifte vergilendirme sorunu gündeme gelecektir. GVK'nin geçici 67. maddesinde düzenlenmiş olan tevkifat uygulamalarında, tevkifata konu geliri elde etmiş olan kişinin mukim olduğu ülke ile yapılmış ve yürürlükte olan Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

Dar Mükellef gerçek kişi ve kurumların, GVK'nın geçici 67. maddesi kapsamında Türkiye'deki finansal araçlara kendileri veya yurt dışındaki portföy yönetim şirketleri vasıtasıyla yatırım yapabilmeleri için vergi kimlik numarası almaları gerekmektedir.

Vergi kimlik numarası alınabilmesi için (i) Dar Mükellef gerçek kişilerin pasaportlarının noter onaylı bir örneği ya da vergi dairesi yetkililerince onaylanmak üzere, aslı ve fotokopisini, (ii) Dar Mükellef kurumların ise kendi ülkelerinde geçerli kuruluş belgesinin T.C.'nin o ülkede bulunan temsilciliğince onaylı Türkçe bir örneğini veya yabancı dilde onaylı kuruluş belgesinin tercüme bürolarınca tercüme edilmiş Türkçe bir örneğini ilgili vergi dairesine ibraz etmeleri gerekmektedir. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları için nüfus cüzdanının ibrazı yeterli olacaktır.

Ayrıca, bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar kendilerine işlem yapmak için müracaat eden ancak vergi kimlik numarası ibraz edemeyen yabancı müşterileri için, toplu olarak vergi kimlik numarası alabilirler.

01.01.2007 tarihinden itibaren mukimlik belgesi ibraz eden dar mükellef kurumlar için yeniden vergi kimlik numarası alınmasına gerek bulunmayıp mevcut numaralar kurumun hangi ülkenin mukimi olduğunu gösterecek şekilde kodlama yapılmak suretiyle revize edilecektir.

Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ise ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki T.C. Konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi sadece, izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi, dar mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.

Tevkifat uygulamasından önce mukimlik belgesinin ibraz edilmemesi halinde çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümleri dikkate alınmadan Türk vergi mevzuatı uyarınca ödeme tarihinde geçerli olan tevkifat oranı uygulanmak suretiyle tevkifat yapılacaktır. Ancak bu

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Blv. No:3 Ağaoğlu My Newwork
İç Kapı No:2 Ataşehir/İSTANBUL
Boğaziçi Kurumlar Vergi Dairesi 0 386 787
Mersis No:0478003678700011
Kurumsal Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil
YAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Nardin Cad. Park Maya Residence
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel:0(212) 353 ... Fax: 0(212) 353 ...
www.yakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357... 1240
Boğaziçi Kurumlar Vergi Dairesi ...
Mersis No: ...
AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Blv. Kardeşler Ofisleri F Blok No:4
İç Kapı No:2 Ataşehir/İSTANBUL
Boğaziçi Kurumlar Vergi Dairesi 0 862812
Mersis Numarası : 0009186281200001
T.C. Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Mart 2026
Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

durumda dahi sonradan söz konusu mukimlik belgesinin ibrazı ile çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümleri ve iç mevzuat hükümleri doğrultusunda yersiz olarak tevkif suretiyle alınan verginin iadesi talep edilebilecektir.

T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı gerekli gördüğü hallerde, Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları hükümlerinden yararlanacak kişi ve kurumlardan, alım-satımını yaptıkları veya getirisini tahsil ettikleri Türk menkul kıymetleri bakımından uygulanacak anlaşma hükümlerine göre gerçek hak sahibi (beneficial owner) olduklarına dair ilgili ispat edici belgelerin ibrazını da isteyebilecektir. Bu belgeleri T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığının tayin edeceği sürede ibraz etmeyen veya bu belgeler ile veya başkaca bir suretle gerçek hak sahibi olmadığı tespit edilenler bakımından zamanında tahakkuk ve tahsil edilmeyen vergiler için vergi ziyaı doğmuş sayılacaktır.

T.C.'nin bugüne kadar akdettiği Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları ve anlaşmaların Türkçe metinleri Gelir İdaresi Başkanlığı'nın www.gib.gov.tr web sayfasında yer almaktadır.

**32.2.2. Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi**

Bu bölümde GVK'nın geçici 67. maddesinin dışında kalan durumlara ilişkin genel açıklamalar yer almaktadır.

**32.2.2.1. Gerçek Kişiler**

**32.2.2.1.1. Tam Mükellef Gerçek Kişiler**

Pay alım satım kazançları, GVK'nın mükerrer 80. maddesi uyarınca gelir vergisine tabi olacaktır. Ancak anılan madde uyarınca ivazsız olarak iktisap edilen pay senetleri ile tam mükellef kurumlara ait olan ve iki yıldan fazla süreyle elde tutulan pay senetlerinin elden çıkarılması durumunda elde edilen kazançlar vergiye tabi olmayacaktır. Pay senetlerinin elden çıkartılmasında da kamu menkul kıymetlerinin satışında olduğu gibi, GVK'nın Mükerrer 81. maddesi uyarınca iktisap bedeli elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Türkiye İstatistik Kurumu (*TÜİK*) tarafından belirlenen toptan eşya fiyat artış oranında artırılarak dikkate alınabilecektir.

GVK'nın mükerrer 81. maddesi uyarınca mal ve hakların elden çıkarılmasında iktisap bedeli elden çıkarılan mal ve hakların elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Türkiye İstatistik Kurumu (*TÜİK*) tarafından belirlenen toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranında artırılarak tespit edilir. Bu endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının %10 veya üzerinde olması şarttır.

GVK'nın 86/1(c) maddesi uyarınca tam mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmiş menkul sermaye iratları GVK'nın 103. maddesinin ikinci gelir dilimindeki tutarı aşıyor ise (bu tutar 2026 yılı için 400.000 TL'dir.) beyan edilmesi gerekir.

**32.2.2.1.2. Dar Mükellef Gerçek Kişiler**

GVK'nın 86/2. maddesi çerçevesinde dar mükellefiyette vergiye tabi gelirin tamamı T.C.'de tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan; ücretler, serbest meslek kazançları, menkul ve gayrimenkul sermaye iratları ile diğer kazanç ve iratlardan oluşuyorsa yıllık beyanname verilmez. Dar mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmemiş gelirleri mevcut ise, GVK madde 101/2 uyarınca, bu kazançların mal ve hakların T.C.'de elden çıkarıldığı yerin vergi dairesine münferit beyanname ile bildirilmesi zorunludur. Ancak T.C. ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Blv. No:3 Ağaoğlu My Newwork
İç Kapı No: 1B3 Ataşehir / İstanbul
Boğaziçi Kurumlar V.D. 9220268787
Mersis No:0478003878700001

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Büyükdere Caddesi Mardin Sok. No:5 Akasya Sites
F-2/A Blok Daire 2 Beşiktaş 34330 İSTANBUL
Tel: [illegible] 77 Faks: [illegible] 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 9220008 8359
Mersis No: 0-9220-0883-8000017

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Bulvarı F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL
Kozyatağı V.D. 9130862812
Ticaret Sicil No: 497338-5
Mersis Numarası: 0913862812000001

T.C. İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ 1923 27 Mart 2026

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

### 32.2.2.2. Kurumlar

#### 32.2.2.2.1. Kurumlar Vergisi Mükelleflerinin Aktifine Kayıtlı Payların Elden Çıkarılmasından Sağlanan Kazançlar

Ticari faaliyete bağlı olarak işletme bünyesinde elde edilen alım satım kazançları ticari kazanç olarak beyan edilip vergilendirilecektir.

#### 32.2.2.2.2. Tam Mükellef Kurumlar

Öte yandan, KVK'nın 5/1(e) maddesi uyarınca kurumların aktiflerinde en az 2 tam yıl süreyle yer alan iştirak paylarının satışından doğan kazancın %50'lik kısmı kurumlar vergisinden istisna tutulmaktadır. Bu istisna, satışın yapıldığı dönemde uygulanır ancak bu istisnadan yararlanabilmek için satış kazancının satışın yapıldığı yılı izleyen 5. yılın sonuna kadar bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında tutulması; satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi ve satışı yapan ve dolayısı ile istisnadan yararlanacak kurumun menkul kıymet ticareti ile uğraşmaması gerekmektedir.

Burada, ilgili maddenin gerekçesi uyarınca söz konusu istisnanın amacı, kurumların bağlı değerlerinin ekonomik faaliyetlerde daha etkin bir şekilde kullanılmasına olanak sağlanması ve kurumların mali bünyelerinin güçlendirilmesidir. Bu bağlamda, aranan şartlar arasında bağlı değerlerin başka bir bağlı değere dönüşmüyor olması yer almaktadır.

İstisna edilen kazançtan 5 yıl içinde sermayeye ilave dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilen veya işletmeden çekilen ya da dar mükellef kurumlarca ana merkeze aktarılan kısım için uygulanan istisna dolayısıyla zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılır. Aynı süre içinde işletmenin tasfiyesi (KVK'ya göre yapılan devir ve bölünmeler hariç) halinde de bu hüküm uygulanır.

### 32.2.2.3. Dar Mükellef Kurumlar

Dar Mükellef kurum, T.C.'de bir işyeri açmak suretiyle veya daimî temsilci vasıtasıyla devamlı menkul kıymet alım satım işi yapan kurum statüsünde ise alım satım kazançları ticari kazanç olarak vergiye tabi olacak ve vergileme Tam Mükellef kurumlarda olduğu şekilde gerçekleşecektir. Yukarıda belirtildiği üzere, devamlı olarak menkul kıymet ticareti ile uğraşanların %50'lik kurumlar vergisi istisnasından faydalanmaları mümkün değildir.

T.C.'de bir işyeri açmadan veya daimî temsilci vasıtasıyla menkul kıymet alım satım kazancı elde eden Dar Mükellefler açısından da ilgili kazancın T.C.'de vergilendirilmesi söz konusu olabilir. Dar mükellef kurumların vergilendirilmesi açısından T.C.'nin taraf olduğu yürürlükte bulunan Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmalarının hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri. Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

#### 32.2.2.3. Yabancı Fon Kazançlarının ve Bu Fonların Portföy Yöneticiliğini Yapan Şirketlerin Vergisel Durumu

01.01.2006 tarihinden itibaren Kurul'un düzenleme ve denetimine tabi fonlara benzer yabancı fonlar da sermaye şirketi sayılarak kurumlar vergisi mükellefi olacaklardır. KVK'ya, 6322 sayılı Kanunun 35. maddesiyle, 15.06.2012 tarihinden itibaren yürürlüğe girmek üzere, "Yabancı fon kazançlarının vergilendirilmesi" başlıklı 5/A maddesi eklenmiştir. Bu maddede yabancı fonlar ile bu fonların aracılık işlemlerini yürüten portföy yöneticiliği yetki belgesine sahip Tam Mükellef portföy yöneticisi şirketlerin vergisel durumları düzenlenmiştir.

KVK'nın 2/1. maddesinde belirtilen yabancı fonların, portföy yöneticisi şirketler aracılığıyla organize bir borsada işlem görsün veya görmesin; (i) her türlü menkul kıymet ve sermaye piyasası aracı; (ii) vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (iii) varant; (iv) döviz; (v) emtiaya dayalı vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (vi) kredi ve benzeri finansal varlıklar; ve (vii) kıymetli

İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Sok. Sınırsız Kullanım / İçsel Veri Değil
İç Kapı No:26 Ataşehir / İstanbul
Boğaziçi Kurumlar V.D. 7860 836 787
Mersis No:0478003678700011
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebululâ Mardin Cad. Park Maya Sites
Beşiktaş 34333 İSTANBUL
Tel:0(212) 3 7 Fax: (212) 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
Mersis No: 0
AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Bulvarı F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL
Kozyatağı V.D. 0091862812
Mersis No: 0091862812000001
T.C. İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ 2026
Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

maden borsalarında yapılan emtia işlemleri ile ilgili elde ettikleri kazançları için KVK'nın 5/A maddesinde sayılan şartların sağlanması durumunda; portföy yöneticisi şirketler bu fonların daimi temsilcisi sayılmayacak ve bunların iş yerleri de bu fonların iş yeri veya iş merkezi olarak kabul edilmeyecektir.

Dolayısıyla, yabancı fonların bu kapsamda elde ettikleri kazançları için beyanname verilmeyecek ve diğer kazançlar nedeniyle beyanname verilmesi halinde de bu kazançlar beyannameye dâhil edilmeyecektir.

Bu uygulamanın, yabancı fonların T.C. kaynaklı gelirleri üzerinden yapılacak vergi kesintisine etkisi yoktur.

T.C.'de bulunan, aktif büyüklüğünün %51'inden fazlası taşınmazlardan oluşan şirketlere ait hisse senetleri veya ortaklık payları veya bunlara ilişkin vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri elde edilen kazançlar bu uygulama kapsamında değerlendirilmeyecektir.

**32.3. Paylara ilişkin kâr paylarının ve kâr payı avanslarının vergilendirilmesi**

KVK 15/2 ve 30/3. maddeleri ile GVK'nın 94/6-b maddesine 4842 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'la yapılan değişiklikle, tevkifat kârın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK'nın 94/6-b maddesi ve Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 15/2 ve 30/3. maddeleri uyarınca, Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellef gerçek kişilere; (ii) gelir ve kurumlar vergisi mükellefiyeti olmayanlara; (iii) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olanlara; (iv) Dar Mükellef gerçek kişilere; (v) Dar Mükellef kurumlara (Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığıyla kâr payı elde edenler hariç); ve (vi) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan Dar Mükelleflere dağıtılan kâr payları üzerinden 22.12.2024 tarih ve 9286 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı gereğince 22.12.2024 tarihinden itibaren %15 oranında tevkifat yapılacaktır (girişim sermayesi yatırım fonları ve ortaklıkları için bu oran %0 oranında uygulanır). Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellefler kurumlara ve (ii) işyeri ve daimî temsilci vasıtasıyla faaliyette bulunan Dar Mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları tevkifata tabi değildir.

**32.3.1. Gerçek Kişiler**

**32.3.1.1. Tam Mükellef Gerçek Kişiler**

GVK'ya 4842 sayılı Kanun ile eklenen 22/3 maddesi uyarınca Tam Mükellef kurumlardan elde edilen, GVK'nın 75/2 maddesinin (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kâr paylarının yarısı gelir vergisinden müstesnadır. İlaveten, GVK'ya 7491 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'la eklenen 22/4 maddesi uyarınca kanuni merkezleri Türkiye Cumhuriyeti sınırları içerisinde bulunmayan anonim ve limited şirket niteliğindeki, kurumlardan edinilen, GVK'nın 75/2 maddesinin (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kâr paylarının yarısı %50'si, (i) ilgili şirketin ödenmiş sermayesinin en az %50'sine sahip olmak ve (ii) edinilen kar paylarını ilgili kurumlar vergisi beyannamesi verilme süresine kadar Türkiye'ye transfer etmek şartıyla, kurumlar vergisinden istisnadır.

Kurumlar kâr payı dağıtırken, gelir vergisinden istisna edilen kısım olan yarısı (%50'si) dâhil olmak üzere dağıtılan kâr payının tamamı (%100'ü) üzerinden 22.12.2024 itibarıyla %15 oranında gelir vergisi tevkifatı yapmaktadır. Kâr payının yıllık vergi beyannamesinde beyan edilmesi halinde, söz konusu vergi tevkifatı yıllık vergi beyannamesinde hesaplanan gelir vergisi tutarından mahsup edilir. GVK'nin 86/1-c maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlardan elde edilmiş, tevkif yoluyla vergilendirilmiş bulunan ve gayrisafi tutarları; 2026 yılı gelirleri için bir 400.000 TL'yi aşan kâr payları için beyanname verilmesi gerekecektir. Beyan edilen tutar üzerinden hesaplanan gelir vergisinden, kurum bünyesinde kârın dağıtımı aşamasında yapılan

İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Blv. No:3 Ağaoğlu My Newwork
İç Kapı No:2 Ataşehir İSTANBUL
Boğaziçi Kurumlar V.D.4710038287
Mersis No:0478003678200011
Kurum İçi Sınırlı Kullanım / Kişisel Veri Değil
AKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sites
E-2/A Blok No:1 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir İSTANBUL
Kozyatağı V.D. 7662812
Ticaret Sicil No: 317338-5
T.C. İSTANBUL BORSASI 27 MART 2026



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

%15 oranındaki vergi kesintisinin tamamı (istisnaya tabi olan kısım dâhil) mahsup edilecek olup, mahsup sonrası kalan tutar genel hükümler çerçevesinde red ve iade edilecektir.

Ayrıca, sermayeye eklenmesi kâr dağıtımı sayılmaz. Kâr payı avansları da kâr payları ile aynı kapsamda vergilendirilmektedir.

**32.3.1.2. Dar Mükellef Gerçek Kişiler**

GVK'nın 94/6-b-ii maddesi uyarınca tam mükellef kurumlarca dar mükellef gerçek kişilere dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda (22.12.2024 tarihi itibarıyla %15'tir.) tevkifat yapılacaktır. T.C.'nin taraf olduğu bazı Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki T.C. Konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın 4. ayına kadar geçerli olup, dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi gerekmektedir.

Dar mükellef gerçek kişiler açısından kâr paylarının tevkifat suretiyle vergilendirmesi nihai vergileme olup, dar mükelleflerce bu gelirler için gelir vergisi beyannamesi verilmesine gerek bulunmamaktadır.

Diğer taraftan GVK'nın 101. maddesinin 5. fıkrası gereğince dar mükellef gerçek kişilerin vergisi tevkif suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarını, T.C.'de elde edildiği yerin vergi dairesine münferit beyanname ile beyan etmeleri gerekmektedir.

**32.3.2. Kurumlar**

**32.3.2.1. Tam Mükellef Kurumlar**

Ticari faaliyete bağlı olarak ticari işletme bünyesinde elde edilmesi halinde tevkifat yapılmayacak söz konusu gelirler ticari kazanç olarak beyan edilecektir. KVK'nın 6. maddesinde kapsamındaki "safi kurum kazancı", GVK'nın ticari kazancı düzenleyen hükümlerine göre belirlenecektir. Kurumlar vergisi, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safi kurum kazancı üzerinden %25 oranında uygulanır. Bu oran bankalar, 6361 sayılı Kanun kapsamındaki şirketler, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseler, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketlerinin kurum kazançları için ise kurumlar vergisi oranı %30'dur.Borsa İstanbul Pay Piyasasında ilk defa işlem görmek üzere ve sermayesinin en az %20'sini temsil eden payları halka arz edilen kurumların (bankalar, finansal kiralama şirketleri, faktoring şirketleri, finansman şirketleri, ödeme ve elektronik para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketleri hariç) kurum kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı, payların ilk defa halka arz edildiği hesap döneminden başlamak üzere beş hesap dönemi boyunca iki (2) puan indirimli olarak uygulanacaktır. Şirket'in kendisi bu düzenlemeden faydalanacaktır.

Ancak, KVK'nın 5/1-a maddesi uyarınca, Tam Mükellef başka bir kuruma iştirak nedeniyle elde edilen kâr payları, Tam Mükellef'iyete tabi girişim sermayesi yatırım fonu katılma payları ile girişim sermayesi yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinden elde edilen kar payları, kurumlar vergisinden müstesnadır. Diğer yatırım fonu katılma payları ileyatırım ortaklıklarının hisse senetlerinden elde edilen, KVK'nın 5/1-d maddesindeki istisnadan yararlanamayan fon ve ortaklıklardan elde edilenler hariç, kar payları bu istisnadan yararlanamaz.

İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İlhamur Blv. No:2 Ağaoğlu My Newwork İçerenköy/İstanbul Boğaziçi Kurumlar V.D. Mersis No:0478003678700001
Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. F-2/A Blok Beşiktaş/İSTANBUL Tel: Fax: Ticaret Sicil No: İstanbul Ticaret Sicil No: V.D. 922
AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Barbaros Mah. İlhamur Bulvarı F Blok No:4B İç Kapı No: Ataşehir / İSTANBUL Kozyatağı V.D.: 0091862812 Ticaret Sicil No: 497338-5 Mersis No: 0091862812000001
T.C. İSTANBUL TİCARET BORSASI 1923 Mart 2026



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

**32.3.2.2. Dar Mükellef Kurumlar**

KVK'nın 30/3 maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulu'nca belirlenen oranlarda (%15) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.

Dar mükellef kurumların, Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığı olmaksızın elde ettikleri kâr payları için tevkifat suretiyle vergilendirme nihai vergilendirme olup, dar mükelleflerin bu gelirler için Türkiye'de beyanname vermelerine gerek bulunmamaktadır.

## 33. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ

**33.1. İhraççı veya halka arz eden tarafından izahnamenin kullanılmasına ilişkin verilen izin ve izin verilen herhangi bir yetkili kuruluşun payların sonradan tekrar satışına dair kullandığı izahnamenin içeriğinden de ilgili kişilerin sorumlu olmayı kabul ettiklerine dair beyanları:**

Yoktur.

**33.2. İzahnamenin kullanımına izin verilen süre hakkında bilgi:**

Yoktur.

**33.3. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulabileceği dönem hakkında bilgi:**

Yoktur.

**33.4. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulması kapsamında izahnamenin kullanılabileceği ülkeler hakkında bilgi:**

Yoktur.

**33.5. İzahname kullanım izninin verilmesinin şartı olan diğer açık ve objektif koşullar hakkında bilgi:**

Yoktur.

**33.6. Yetkili kuruluşlarca payların sonradan tekrar satışının gerçekleştirilmesi durumunda, satışın koşullarına ilişkin bilgilerin yetkili kuruluş tarafından satış esnasında yatırımcılara sunulacağına dair koyu harflerle yazılmış uyarı notu:**

Yoktur.

## 33A İZAHNAME KULLANIM İZNİNİN BELİRLENEN BİR VEYA DAHA FAZLA YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER

**33A.1 İzahname kullanım izni verilen yetkili kuruluşların listesi ve kimlik bilgileri (ticaret unvanları ve adresleri):**

Yoktur.

İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Sk. No:6 Ağaoğlu My Newwork
İç Kapı No:18 Ataşehir / İstanbul
Boğaziçi Kurumlar V.D. 4470003878700011
Mersis No:0478003878700011
Kullanım / Kişisel Veri Değil
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. No:12 Maya Sites F-2/A Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel:0212 355 [illegible] Fax: (0212) 362 30 20
İstanbul Ticaret Sicil No: [illegible]
Boğaziçi Kurumlar V.D. [illegible]
AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Sk. No:4 F Blok No:4
İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL
Kozyatağı V.D. 8190862812
Ticaret Sicil No: 497338-5
Mersis Numarası: 0819186281200001
T.C. İSTANBUL TİCARET SİCİL MEMURLUĞU GAYRİMENKUL PİYASASI 27 Mart 2026



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

**33A.2 İzahname, arz programı izahnamesi veya arz programı sirküleri onay tarihi itibarıyla yetkili kuruluşlara dair belli olmayan yeni bilgilerin kamuya nasıl duyurulacağı ve ilgili bilgiye nereden ulaşılabileceği hakkında açıklama:**

Yoktur.

**33B İZAHNAME KULLANIM İZNİNİN TÜM YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER**

**İzahnameyi kullanacak her bir yetkili kuruluşun kendi internet sitelerinde izahnameyi verilen izin ve koşullar dahilinde kullandıklarına dair beyanlarına yer vermeleri gerektiğine dair koyu harflerle yazılmış uyarı:**

Yoktur.

**34. İNCELEMEYE AÇIK BELGELER**

**Aşağıdaki belgeler Barbaros Mah. Ihlamur Bul. F Blok No:4B İç Kapı No:2 Ataşehir/İstanbul adresindeki İhraççı'nın merkezi ve başvuru yerleri ile İhraççı'nın internet sitesi (www.agaoglugyo.com.tr) ile Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:**

**1) İzahnamede yer alan bilgilerin dayanağını oluşturan her türlü rapor ya da belge ile değerleme ve görüşler (değerleme, uzman, faaliyet ve bağımsız denetim raporları ile yetkili kuruluşlarca hazırlanan raporlar, esas sözleşme, vb.)**

**2) İhraççının İzahnamede yer alması gereken finansal tabloları**

**35. EKLER**

| | | |
|---|---|---|
| **EK 1** | : | Şirket Esas Sözleşmesi |
| **EK 2** | : | Şirket Genel Kurul İç Yönergesi |
| **EK 3** | : | Şirket'in 31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansal tablolar ve özel bağımsız denetçi raporları |
| **EK 4** | : | Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumluluk Beyanları |
| **EK 5** | : | Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. tarafından hazırlanan gayrimenkul değerleme raporları ve gayrimenkul değerleme kuruluşunun sorumluluk beyanı |
| **EK 6** | : | Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı tarafından hazırlanan bağımsız hukukçu raporu ve bağımsız hukukçu beyanı |
| **EK 7** | : | Fon Kullanım Yeri Raporu |
| **EK 8** | : | Finans Katılım İlkeleri Bilgi Formu |
| **EK 9** | : | Fiyat Tespit Raporu |

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Bulv. F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir İSTANBUL
Kozyatağı V.D. 8760062812
Ticaret Sicil No: 337338-5
Mersis Numarası : 0089760628120000 1

İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Blv. No:3 Ağaoğlu My Newwork
İç Kapı No:188 Ataşehir / İstanbul
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6787
Mersis No: 0478003678700001

AKİF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sit. F-Blok No:18 B Blok K:3 34335 İSTANBUL
Tel: (0212) 352 35 00 Fax: (0212) 352 36 00
www.vakifyatirim.com
İstanbul Ticaret Sicil No: 322 008
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8356
Mersis No: 0922008835600001

T.C. İSTANBUL SERMAYE PİYASASI 1923 27 Mart 2026



Doğrulama Kodu: f4218f0c-3a29-40f3-b135-ee59199fc6ac
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama