Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İZAHNAME

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nca 30.12.2025 tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 168.242.225 TL'den 210.492.225 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 42.250.000 TL nominal değerli 42.250.000 adet B Grubu pay ve mevcut ortaklardan Ahmet Kerem EREN'in sahip olduğu 42.250.000 TL nominal değerli 42.250.000 adet B Grubu pay olmak üzere toplam 84.500.000 TL nominal değerli 84.500.000 adet B Grubu hamiline yazılı payların halka arzına ilişkin izahnamedir.

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

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

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

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nun 10'uncu maddesi uyarınca, izahnamede ve izahnamenin eklerinde yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan ihraççı sorumludur. Zararın ihraççıdan tazmin edilememesi veya edilemeyeceğinin açıkça belli olması halinde; halka arz edenler, ihraca aracılık eden lider yetkili kuruluş, varsa garantör ve ihraççının yönetim kurulu üyeleri kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur. Ancak, izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde 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 izahnameyi oluşturan belgelerde yer almak üzere hazırlanan raporları hazırlayan kişi ve kurumlar da hazırladıkları raporlarda yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden SPKn hükümleri çerçevesinde sorumludur.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1983 2.01.2026 22:24:33
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

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

Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

İÇİNDEKİLER

KISALTMA VE TANIMLAR 4
I. BORSA GÖRÜŞÜ 8
II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR 10
1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER 15
2. ÖZET 16
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER 55
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER 55
5. RİSK FAKTÖRLERİ 61
6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER 86
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER 113
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER 148
9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER 149
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER 155
11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI 166
12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR 172
13. EĞİLİM BİLGİLERİ 172
14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ 172
15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER 173
16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER 177
17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI 177
18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER 188
19. ANA PAY SAHİPLERİ 189
20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER 191
21. DİĞER BİLGİLER 192
22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER 200
23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER 200
24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER 214
25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR 223
26. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER 265
27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER 266
28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ 268
29. SULANMA ETKİSİ 271
30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER 271
31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER 273
32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI 274
33. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ 284
34. İNCELEMEYE AÇIK BELGELER 285
35. EKLER 286

T.C. İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ 1923 01.01.2026 22:24:33
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

KISALTMA VE TANIMLAR

KISALTMALAR		TANIMLAR
A.Ş.	:	Anonim Şirketi
AB	:	Avrupa Birliği
ABD	:	Amerika Birleşik Devletleri
ABD Doları / USD / Amerikan Doları	:	Amerika Birleşik Devletleri Doları
Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik	:	28.08.2012 tarihli ve 28396 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik
Anonim Şirketlerin Genel Kurullarında Uygulanacak Elektronik Genel Kurul Sistemi Hakkında Tebliğ	:	29.08.2012 tarihli ve 28396 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Anonim Şirketlerin Genel Kurullarında Uygulanacak Elektronik Genel Kurul Sistemi Hakkında Tebliğ
Aracı Kurum / Vakıf Yatırım	:	Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi	:	"Halka Arza Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi"
AVM	:	Alışveriş Merkezi
Euro / EUR / Euro	:	Avrupa Birliği para birimi
Bağımsız Hukukçu Raporu	:	Tunca Avukatlık Ortaklığı tarafından hazırlanan Bağımsız Hukukçu Raporu
BİAŞ / Borsa / Borsa İstanbul / BİST	:	Borsa İstanbul A.Ş.
BoE	:	Birleşik Krallık Merkez Bankası
COVID-19	:	Koronavirüs hastalığı 2019
ÇED	:	Çevresel Etki Değerlendirmesi
ÇED Raporu	:	Çevresel Etki Değerlendirmesi Raporu
ÇED Yönetmeliği	:	29.07.2022 tarihli ve 31907 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği
Çevre Bakanlığı	:	T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı
Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği	:	10.09.2014 tarihli ve 29115 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği
Çevre Kanunu	:	11.08.1983 tarihli ve 18132 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 2872 sayılı Çevre Kanunu
Dar Mükellef	:	Türkiye'de yerleşik olmayan kişi ve kurumların Türkiye'de elde ettikleri kazanç ve iratlar nedeniyle vergi yükümlüsü olması durumu

Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

KISALTMALAR		TANIMLAR
Esas Sözleşme	:	Şirket esas sözleşmesi
ECB	:	Avrupa Merkez Bankası
FATF	:	Mali Eylem Görev Gücü
FED	:	Amerikan Merkez Bankası
Fiyat Tespit Raporu	:	Halka arz fiyatının belirlenmesinde kullanılan yöntemlere ilişkin olarak Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanacak fiyat tespit raporu
Genel Kurul	:	Z GYO genel kurulu
Grup	:	Şirket ve Ortaklıkları
GSYH	:	Gayri Safi Yurt İçi Hasıla
GYO	:	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
GYODER	:	Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği
GYO Tebliği	:	Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği
Halka Arz Eden	:	Ahmet Kerem EREN
Halka Arz Edilen Paylar	:	İhraççı'nın çıkarılmış sermayesinin 168.242.225 TL'den 210.492.225 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 42.250.000 TL nominal değerli 42.250.000 adet B Grubu pay ve mevcut ortaklardan Ahmet Kerem EREN'e ait 42.250.000 TL nominal değerli 42.250.000 adet B Grubu pay olmak üzere toplam 84.500.000 TL nominal değerli 84.500.000 adet B Grubu pay
Hazine	:	T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı
ISIN	:	Uluslararası menkul kıymet tanımlama numarası
İmar Kanunu	:	3194 sayılı İmar Kanunu
İSG	:	İş sağlığı ve güvenliği
İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu	:	30.06.2012 tarihli ve 28339 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu
İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik	:	10.08.2005 tarihli ve 25902 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik
KAP	:	Kamuyu Aydınlatma Platformu
Kar Payı Tebliği	:	23.01.2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II-19 sayılı Kar Payı Tebliği
KDV	:	Katma Değer Vergisi

Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

KISALTMALAR		TANIMLAR
KFE	:	Konut Fiyat Endeksi
KPMG	:	Klynveld Peat Marwick Goerdeler
Kurul / SPK	:	Sermaye Piyasası Kurulu
Kurumsal Yönetim Tebliği	:	03.01.2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği
Kültür ve Turizm Bakanlığı	:	Türkiye Cumhuriyeti Kültür ve Turizm Bakanlığı
KVK	:	21.06.2006 tarihli ve 26205 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu
Ltd. Şti.	:	Limited Şirketi
m^2	:	Metrekare
MKK	:	Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
Önemli Nitelikteki İşlemlere ve Ayrılma Hakkı Tebliği	:	27.06.2020 tarihli 31168 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmış II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği
Pay Tebliği	:	22.06.2013 tarihli ve 28685 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmış 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği	:	13.06.2013 tarihli ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği
Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği	:	28.06.2013 tarihli ve 28691 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği
SPKn	:	30.12.2012 tarihli ve 28513 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
Şirket/İhraççı	:	Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
T.C.	:	Türkiye Cumhuriyeti
Takasbank	:	İstanbul Takas ve Saklama Bankası Anonim Şirketi
TCMB / Merkez Bankası	:	Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası
TFRS	:	Türkiye Finansal Raporlama Standartları
TGFE	:	Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi
TKA	:	Toplam Kiralanabilir Alan
TKHK	:	Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun
TL	:	Türk Lirası
TTK	:	14.02.2011 tarihli ve 27846 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu

Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

KISALTMALAR		TANIMLAR
TTSG	:	Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi
TÜFE	:	Tüketici Fiyat Endeksi
TÜİK	:	Türkiye İstatistik Kurumu
ÜFE	:	Üretici Fiyat Endeksi
YAG		Yatırım Amaçlı Gayrimenkul
Yönetim Kurulu	:	Z GYO'nun yönetim kurulu

Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

I. BORSA GÖRÜŞÜ:

Borsa İstanbul'un Kurul'a gönderilen 01.12.2025 tarihli görüş yazısında,

"Şirket paylarının Borsamızda işlem görmesi talebi ile ilgili olarak yapılan değerlendirme sonucunda,

A)

1) Şirketin Lagun Country Club 1. Etap ve 2. Etap projeleri için Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği kapsamında henüz başvuruların yapılmadığı ve "ÇED Gerekli Değildir" ya da "ÇED Olumlu" kararı bulunmadığı,

2) Henüz ruhsatı olmaması nedeniyle Şirket finansal tablolarında yatırım amaçlı gayrimenkuller arasında yer verilmeyen Lagun Country Club 2. Etap projesinin, Vakıf Yatırım tarafından hazırlanan fiyat tespit raporunda 1,48 milyar TL tutarla Net Aktif Değer hesaplamasına dahil edildiği

hususlarının Kurulunuzun değerlendirmelerine sunulmasına,

B) 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. maddesi uyarınca payların Borsa kotuna alınması için Kurulunuzdan alınacak belgenin Borsamıza iletilmesi halinde Kotasyon Yönergesi'nin 12. maddesi çerçevesinde Şirket paylarının Ana Pazar'da işlem görebileceği,

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

3) 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 bildirilmesine

karar verilmiştir."

ifadelerine yer verilmiştir.

Borsa görüşünde yer verilen;

***"A) 1) Şirketin Lagun Country Club 1. Etap ve 2. Etap projeleri için Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği kapsamında henüz başvuruların yapılmadığı ve "ÇED Gerekli Değildir" ya da "ÇED Olumlu" kararı bulunmadığı,"* hususunda eksik bırakılan bir işlem bulunmadığına ilişkin detaylı açıklamalara izahnamede s.106'da ve izahname eki olan bağımsız hukukçu raporunda yer verilmektedir.**

Şirketin

***"A 2) Şirket finansal tablolarında yatırım amaçlı gayrimenkuller arasında yer verilmeyen Lagun Country Club 2. Etap projesinin, Vakıf Yatırım tarafından hazırlanan fiyat tespit raporunda 1,48 milyar TL tutarla Net Aktif Değer hesaplamasına dahil edildiği"* hususunda anılan projeye ilişkin değere finansal tablolarda olduğu gibi FTR'de de yer verilmediğine ilişkin detaylı açıklamalara izahnamede s.160 ve izahname eki olan FTR'de yer verilmektedir.**

Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

"İşbu Borsa İstanbul A.Ş. Görüşü, Borsa İstanbul A.Ş.'nin vereceği karar 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."

Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

Şirket paylarının halka arzı nedeniyle yayımlanacak izahnamede yer verilmek üzere, Şirketle T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü Ankara 9. Bölge Müdürlüğü arasında imzalanan ve konusu "Şahinler Tabiat Parkı sınırları içerisindeki "Kapı Girişi ile Günübirlik Kullanım Alanı, Toplam 390 Yatak Kapasiteli Konaklama Tesisi (250 Yatak Kapasiteli Otel ve 35 Ünite 140 Yatak Kapasiteli Kırevi), İdare ve Ziyaretçi Merkezi ile Açık Alan Etkinlikleri yatırımlarının yapılması ve işletilmesi" olan 13.01.2025 tarihli sözleşme ile buna dayanak teşkil eden sözleşmelere ilişkin olarak T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü'nün 10.11.2025 tarihli görüş yazısında,

"1.Mevcut durum itibarıyla Şirket tarafından hangi yükümlülüklerin tamamlandığı/tamamlanmadığı ve varsa tamamlanmayan yükümlülüklerle ilgili olarak tarafımıza hangi gerekçelerin iletildiği hususuna yönelik olarak;

• İlgi'de kayıtlı yazınızda belirtildiği üzere Şahinler Tabiat Parkı içerisinde yer alan bu alan iki etaptan oluşmaktadır.

• Birinci Etap (Lagun Country Club): 18 adet suit oda ve 12 adet standart oda olmak üzere toplam 30 odadan oluşacaktır. Birinci etaba yönelik plan ve projelerin idaremizce onaylanmasını müteakip, ruhsatlar alınmış olup inşaat süreci devam etmektedir.

• İkinci Etap (Z Forest Projesi): 113 adet standart oda, 40 adet suit oda ve 12 adet deluxe suit oda olmak üzere toplam 165 oda olarak planlanmaktadır. İkinci etaba yönelik imar planının hazırlanarak onay için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına Genel Müdürlüğümüzün 03/11/2025 tarih ve 21251945 tarihli yazısı ile sunulmuş olup Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığındaki onay süreci devam etmektedir.

2. Şirket'in hangi yükümlülükleri hangi sürede tamamlaması gerektiği hususuna yönelik olarak;

• 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu'na tabi olan Şahinler Tabiat Parkında herhangi bir yatırımın yapılabilmesi için Milli Parklar Kanunu'nun 4'üncü maddesi kapsamında onaylı bir Gelişme Planının bulunması gerekmektedir. Bu kapsamda 29.11.2021 tarihli sözleşme imzalandığı tarihte bahse konu alanın 29.03.2011 tarih onaylı Gelişme Planı bulunmakta iken, 14.12.2022 tarihli sınır revizyonuna istinaden alanın Revize Gelişme Planı 10.05.2024 tarihinde onaylanmıştır.

• İşletmecinin yapacağı yatırımlara yönelik yapması gereken plan ve proje süreçleri sözleşmenin 108'inci maddesinde düzenlenmiştir. İşletmeci tarafından 108'inci maddenin a fıkrasında belirtilen "Halihazır Harita" yapımı, b fıkrasında belirtilen "İmar Planına Esas Jeolojik Etüt Raporunun" hazırlanması ile c fıkrasında belirtilen "İmar Planı" yapım süreci tamamlanmış olup Genel Müdürlüğümüzün 03/11/2025 tarih ve 21251945 tarihli yazısı ile onay için Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne sunulmuştur. İmar Planının Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca onaylanması süreci devam etmektedir. Bu üç aşama için işletmecinin sözleşmenin 108'inci maddesi kapsamında Revize Gelişme Planının onaylandığı 10.05.2024 tarihinden başlamak üzere toplam 24 (yirmidört) ay süresi bulunmakta olup bu sürenin bitiş tarihi 10.05.2026'dır. İmar Planının bu süre sonuna kadar onaylanma sürecinin tamamlanmaması durumunda ise sözleşmenin mücbir sebeplerine yönelik madde hükmü kapsamında Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığında geçen onay süreci ek süre olarak işletmeciye verilebilecektir.

• İmar Planının onaylanmasını müteakiben işletmecinin sözleşmenin 108'inci maddesi d fıkrasındaki hüküm kapsamında Ağaç Röleveli Peyzaj Projesinin hazırlanması için 6 (altı) ay, d fıkrasındaki hüküm kapsamında "Uygulama Projelerini" hazırlaması için imar planının onay

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 2.01.2026 22:24:33

Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

tarihinden itibaren 12 (oniki) aylık süresi bulunmaktadır. Toplam 12 (oniki) aylık süre sözleşme hükümlerine ve Revize Gelişme Planının onay tarihi olan 10.05.2024 tarihine göre imar planı için öngörülen 10.05.2026 tarihinden sonra başlayacaktır. İmar Planının onay tarihinin gecikmesi durumunda ç ve d fıkrası kapsamında yapılması gereken plan ve projeler için ek süre verilebilecektir.

• Plan proje süreçlerin meri mevzuat hükümleri kapsamında ilgili kurumlarca onaylanmasını müteakiben işletmeci tarafından yatırımların tamamlanmasına yönelik "İş Termin Planını" sözleşmenin 109'uncu maddesindeki hüküm kapsamında idarece onaylanmasını müteakiben 3 (üç) yıl içerisinde tamamlanması öngörülmüştür. Bu kapsamda sözleşme hükümlerine göre uygulama projelerinin onaylanması için öngörülen tarih 10.05.2027 olup yatırımların tamamlanması için 3 (üç) yıllık sürenin başlangıç tarihi 10.05.2027 olacağından, 10.05.2030 tarihine kadar yatırımların tamamlanması öngörülmüştür.

• İmar planı ile plan ve proje onay süreçlerinde sözleşmede yer alan mücbir sebepler kapsamında gecikme olması durumunda yatırımların başlangıç ve bitiş tarihi için de ek süre verilebilecektir.

***3.** Sözleşmede belirtilen süreler dışında, Şirket'e yükümlülüklerine ilişkin ek süre verilmesi şeklinde bir uygulamanın olup olmadığı hususuna yönelik olarak;*

• Sözleşmenin 108'inci ve 109'uncu maddelerinde düzenlenen sürelere yönelik ek süre verilmesi hususu, sözleşmenin 147 ve 148'inci maddelerinde düzenlenmiş olan mücbir sebepler kapsamında ek süre verilebileceği şeklinde düzenlenmiştir.

***4.** Yükümlülüklerin tamamlanmaması durumunda sürecin nasıl işleyeceği ve yükümlülüklerin tamamlanamamasına ilişkin sorumluluğun Şirket'e ait olup olmaması durumuna göre sürecin farklılaşıp farklılaşmadığı hususuna yönelik olarak;*

• İşletmecinin yükümlülüklerinin neler olduğu ve bu yükümlülükleri hangi süreler içerisinde tamamlaması gerektiği sözleşmenin 108'inci ve 109'uncu maddelerinde düzenlenmiştir.

• Sözleşmenin 108'inci maddesi e fıkrasında gerekçeleri ile birlikte idaremize başvurulması durumunda inşaatları tamamlaması için ek süre verilebileceği, yine mücbir sebepler kapsamında yükümlülüklerin yerine getirilememesi durumunda ek süre verilebileceği hüküm altına alınmıştır.

• Ancak yatırımların işletmeciden kaynaklı olarak sözleşmede belirtilen sürelerde mücbir sebepler dışında tamamlanamaması durumunda sözleşmede öngörülen yatırımı tamamlama süreci beklenmeksizin sözleşmenin idarece tek taraflı sonlandırılabileceği sözleşmenin 109'uncu maddesinde düzenlenmiştir.

• Yükümlülüklerin işletmeciden kaynaklı olarak sözleşmede belirtilen süre içerisinde tamamlanamaması durumunda sözleşmenin 140, 141, 142, 143, 144 ve 145'inci maddelerinde belirtilen hükümlere göre sözleşmenin feshedilerek sonlandırılmasına yönelik işlem tesis edilecektir.

***5.** Şirket tarafından tüm sorumluluklar yerine getirilse dahi İşletme Hakkı'nın iptalinin söz konusu olup olamayacağı ve olabilecek ise hangi durumlar için söz konusu olacağı hususuna yönelik olarak;*

• Şirket tarafından tüm sorumlulukların yerine getirilmesi durumunda işletme hakkının iptal edilmesi söz konusu değildir.

• Ancak işletmecilik sözleşmesinin yargı kararıyla iptal edilmesi veya işletmecilik faaliyetinin yürütüldüğü tabiat parkı statüsünün iptal edilmesi durumunda sözleşme sona ere

Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

olup bu husus sözleşmenin 146'ncı maddesinde düzenlenmiştir.

6. *İşletme Hakkı'nın iptali veya sürecin herhangi bir nedenle tamamlanmaması durumlarında Şirket'e herhangi bir bedelin iade edilip edilmeyeceği hususuna yönelik olarak;*

• *İşletme hakkının işletmeciden kaynaklı olarak sözleşmenin feshedilerek sonlandırılması durumunda işletmeci Şirkete herhangi bir bedel iadesi yapılması söz konusu olmayıp, işletmeci tarafından yapılan yapı ve tesisler de idarenin tasarrufuna geçecektir. Ayrıca sözleşmenin feshedilmesi yolu ile sonlandırılması durumunda teminatları gelir kaydedilecek ve sözleşmede belirtilen ilave tazminatlar işletmeciden talep edilecektir.*

• *İşletme hakkının yargı kararı ile iptal edilmesi veya hukuki imkansızlıkları nedeniyle işletme hakkının devam ettirilmesinin imkansız hale gelmesi durumunda ise sözleşmenin 146'ncı maddesindeki hükümler doğrultusunda sözleşme karşılıklı sulh yolu ile sonlandırılacaktır.*

..."

ifadelerine yer verilmiştir.

T.C. İSTANBUL BİTAKİ 1923 ANADOLU
01.2026 22:24:33
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Şirket'in Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'ne 08/12/2025 tarihli başvurusu kapsamında Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nden alınan 09/12/2025 tarih ve E-53430385-220.03[2025663]-14296783 sayılı yazıda aşağıdaki hususlar belirtilmiştir.

İlimiz, Kızılcahamam İlçesi, Berçin Yayalar Mah. 108 Ada 1 Parsel adresinde tarafınızca yapılması planlanan "Kırsal Turizm Tesisi (30 Odalı)" projesinin ÇED Yönetmeliği kapsamında değerlendirilmesi talep edilmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; 18.08.2022 tarih ve 20728 sayılı Turizm Yatırımı Belgesinde oda sayısının 30 adet olduğu belirtilmiş olup, söz konusu faaliyet, 29.07.2022 tarihli ve 31907 sayılı ÇED Yönetmeliği EK-(II) Listesi 29.maddesi "50 oda ve üzeri oteller, tatil köyleri, turizm kompleksleri vb." hükmü kapsamında yer aldığı, ancak kapasitenin 30 oda olması nedeniyle ÇED yönetmeliği kapsamı dışında kaldığı tespit edilmiştir.

Ancak, anılan faaliyet ile ilgili olarak; 2872 sayılı Çevre Kanunu ve bu Kanuna istinaden çıkan yönetmeliklere uyulması ve diğer mer'i mevzuat kapsamında öngörülen gerekli tüm izin/tedbirlerin alınması, ekolojik dengenin bozulmaması, çevrenin korunması ve geliştirilmesine yönelik tedbirlere riayet edilmesi, proses kapsamında değişiklik veya kapasite artışının planlanması durumunda başvuru yapılması gerekmektedir.

Şirket'in Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'ne 09/12/2025 tarihli başvurusu kapsamında Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nden alınan 09/12/2025 tarih ve E-53430385-220.03-14304289 sayılı yazıda aşağıdaki hususlar belirtilmiştir.

İlimiz, Gölbaşı İlçesi, Bahçelievler Mah. 127974 Ada, 1-3-5 Parsel mevkiinde tarafınızca yapılması planlanan "32 adet Villa/Konut Projesi" faaliyetinin ÇED Yönetmeliği kapsamında değerlendirilmesi ilgide kayıtlı yazı ile talep edilmiştir.

İlgide kayıtlı başvurunun incelenmesi neticesinde 32 adet villa/konut projesi yapılacağı anlaşılmış olup, 29.07.2022 tarih ve 31907 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği Seçme, Eleme Kriterleri Uygulanacak Projeler Listesi (EK-II)'nin 30. Madde "Konut projeleri (300 konut ve üzeri)," kapsamında yer aldığı, ancak kapasitenin 32 adet konut olması nedeniyle ÇED Yönetmeliği kapsamı dışında değerlendirilmiştir.

Ayrıca faaliyet ile ilgili olarak; 2872 sayılı Çevre Kanunu ve bu Kanuna istinaden çıkan yönetmeliklere uyulması ve diğer mer'i mevzuat kapsamında öngörülen gerekli tüm izin/tedbirlerin alınması, ekolojik dengenin bozulmaması, çevrenin korunması ve geliştirilmesine yönelik tedbirlere riayet edilmesi, proses kapsamında değişiklik veya kapasite artışının planlanması durumunda Müdürlüğümüze başvuru yapılması gerekmektedir.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 2026 22:24:33
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Şirketi'in Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü'ne 16/12/2025 tarihli yazısı kapsamında, Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü'nden alınan 16/12/2025 tarih ve E - 28726411 - 756.99 – 22494058 sayılı yazıda aşağıdaki hususlar belirtilmiştir.

İlgi dilekçe ile; Genel Müdürlüğümüz faaliyet alanları kapsamında yer alan Ankara ilinde bulunan ve 29.11.2021 tarihli devir sözleşmesi kapsamında Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından işletilmekte olan Şahinler Tabiat Parkı işletmecilik sözleşmesinin tarafı olan Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından Genel Müdürlüğümüze verilen 16.12.2025 tarihli dilekçesi ile; 29.11.2021 tarihli sözleşme kapsamında Şahinler Tabiat Parkında Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin adına irtifak hakkının kurulmasına yönelik hukuki bir engelin bulunup bulunmadığı hususunda Sermaye Piyasası Kuruluna bilgi verilmesi talep edilmiştir.

29.11.2021 tarihli devir sözleşmesinin sözleşme süresinin 49 yıla uzatılmasına yönelik esas teşkil eden 25.09.2020 tarihli sözleşmenin yasal dayanağını oluşturan 4706 Sayılı Kanunun Geçici 23ncü maddesindeki hükme dayanmaktadır.

Bu husus ekte yer alan 25.09.2020 tarihli sözleşmenin 10ncu maddesinde düzenlenmiş olup 29.11.2021 tarihli devir sözleşmesinin 153ncü maddesindeki hüküm ile de devir sözleşmesinde yer almayan hususlarda ise 25.09.2020 tarihli sözleşme hükümlerinin geçerli olduğu açıkça belirtilmiştir.

Bu kapsamda 29.11.2021 tarihli devir sözleşmesinin tarafını oluşturan Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sözleşme konusunu oluşturan Şahinler Tabiat Parkındaki taşınmazlar ile üzerinde bulunan ve yapılacak olan yapı ve tesislere yönelik yatırımların tamamlanmasına müteakiben irtifak hakkı kurulmasına yönelik talepte bulunması durumunda gerek bahse konu sözleşmenin süresinin 49 yıla uzatılmasının hukuki dayanağını oluşturan 4706 Sayılı Kanunun Geçici 23ncü maddesindeki hüküm gereği gerekse 29.11.2021 tarihli devir sözleşmesinin 153ncü maddesi ve 25.09.2020 tarihli sözleşmenin 10ncu maddesindeki hükümleri gereği Genel Müdürlüğümüzce irtifak hakkı kurulmasına yönelik işlem tesis edilecektir.

Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER

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

İhraçcı Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yetkilileri	Sorumlu Olduğu Kısım:
Adı Soyadı: Ahmet Kerem EREN Görevi: Yönetim Kurulu Başkanı Tarih: 29.12.2025 İmza: Adı Soyadı: Merve EREN Görevi: Yönetim Kurulu Başkan Vekili Tarih: 29.12.2025 İmza:	İZAHNAMENİN TAMAMI

Halka Arz Eden Pay Sahibi	Sorumlu Olduğu Kısım:
Adı Soyadı: Ahmet Kerem EREN Tarih: 29.12.2025 İmza:	İZAHNAMENİN TAMAMI

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Sorumlu Oldukları Kısım:
Adı Soyadı: Barış İNAL Görevi: Genel Müdür Tarih: 29.12.2025 İmza: Adı Soyadı: Mehmet Doğa DOĞMUŞ Görevi: Müdür Tarih: 29.12.2025 İmza:	İZAHNAMENİN TAMAMI

Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.

İlgili Bağımsız Denetim Raporlarını Hazırlayan Kuruluş Finansal Eksen Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım
Adı Soyadı: Ufuk DOĞRUER Görevi: Sorumlu Ortak Başdenetçi	31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 Tarihli Finansal Tablolar ve Özel Bağımsız Denetim Raporları

İlgili Gayrimenkul Yatırım Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluş Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım
Adı Soyadı: Tolga ERDEM Görevi: Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı: Cemil Özgür DİKAY Görevi: Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	2025-PD-55 2025-PD-56 2025-PD-57 2025-PD-58 2025-PD-59 2025-PD-60 2025-PD-80 Numaralı Gayrimenkul Değerleme Raporları

İlgili Hukukçu Raporunu Hazırlayan Kuruluş Tunca Avukatlık Ortaklığı	Sorumlu Olduğu Kısım
Adı Soyadı: Sidar TUNCA Görevi: Avukat Adı Soyadı: Ahmet İlker DOĞAN Görevi: Avukat	Bağımsız Hukukçu Raporu

Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

2. ÖZET

A—GİRİŞ VE UYARILAR		
	Başlık	***Açıklama Yükümlülüğü***
A.1	**Giriş ve uyarılar**	• ***Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır.*** • ***Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.*** • ***İzahnamede yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, izahnamenin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir.*** • ***Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak 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	**İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi**	İzahname sonradan tekrar kullanılmayacaktır.

B—İHRAÇÇI		
B.1	**İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı**	İhraççı'nın ticaret unvanı "Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" olup, işletme adı bulunmamaktadır.
B.2	**İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi**	**Hukuki statüsü:** Anonim Şirket **Tabi olduğu mevzuat:** Türkiye Cumhuriyeti Kanunları **Kurulduğu ülke:** Türkiye Cumhuriyeti **Adresi:** Kızılırmak Mahallesi, 1433. Cadde No:25 B/210, Çankaya/Ankara **Telefon ve Faks Numaraları:** **Telefon:** 0 (312) 286 58 82 **Faks:** 0 (312) 286 58 86 **İnternet Adresi:** www.zgyo.com.tr

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 01.2026 22:24:33
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

		KEP (Kayıtlı Elektronik Posta) Adresi: zgyo@hs01.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**	16.02.2017 tarihinde ZNE Yapı Proje Sanayi ve Ticaret A.Ş. ünvanı ile kurulmuş olan Şirket, gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm kapsamında Kurul'un 23.07.2024 tarih ve E-12233903-340.02-57343 sayılı iznini takiben, 13.08.2024 tarihinde gerçekleştirilerek 14.08.2024 tarihinde ticaret siciline tescil edilen Genel Kurul kararı ile Esas Sözleşme'sini değiştirerek Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi unvanı ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre 840.000.000 TL (sekiz yüz kırk milyon Türk Lirası) kayıtlı sermaye tavanı ile kurulmuş olup, her biri 1 TL (Bir Türk Lirası) itibari değerde 840.000.000 (sekiz yüz kırk milyon) adet paya bölünmüştür. Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2024-2028 yılları için geçerlidir. Şirketin çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 168.242.225 TL (yüz altmış sekiz milyon iki yüz kırk iki bin iki yüz yirmi beş Türk Lirası)'dir. Şirketin çıkarılmış sermayesi 1 TL (Bir Türk Lirası) itibari değerde 168.242.225 TL (yüz altmış sekiz milyon iki yüz kırk iki bin iki yüz yirmi beş) adet paya ayrılmış ve tamamı muvazaadan ari olarak taahhüt edilip, 82.144.343 TL (seksen iki milyon yüz kırk dört bin üç yüz kırk üç Türk Lirası) nakden ödenmiş, 86.097.882 TL (seksen altı milyon doksan yedi bin sekiz yüz seksen iki Türk Lirası) kısmı bölünme ve birleşme işlemleri ile birleşme priminden karşılanmıştır. Şirketin ana faaliyet alanları SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlenmelerinde yazılı amaç ve konular ile iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır. Esas Sözleşme'nin "Şirket'in Amacı ve Faaliyet Konusu" başlıklı 5. Maddesi uyarınca "Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, Sermaye Piyasası

Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve Sermaye Piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen Sermaye Piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır."

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 üzerinden doğrudan ve dolaylı etkileri bulunmaktadır. Gayrimenkul sektörünün Gayrisafi Yurtiçi Hasıla içindeki payı 2021, 2022 ve 2023 yıllarında sırasıyla %5,1, %4,9 ve %5,6 seviyesinde gerçekleşmiştir. *(GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2024 I.Çeyrek Raporu)*

Z GYO, gayrimenkul geliştirme alanında beş ana segmentte konumlanmış vizyoner yatırımları ile faaliyetlerini sürdürmektedir. Bu segmentler, sadece çeşitlilik sağlamakla kalmamakta, aynı zamanda şirketin sürdürülebilir değer üretme gücünü ve uzun vadeli büyüme potansiyelini ortaya koymaktadır.

- Konaklama Tesisleri Projeleri: Yüksek standartlarda oteller, resortlar ve kırsal turizm konseptli yatırımlar ile turizm gelirlerinden pay alan projeler
- Sağlık ve Sağlık Turizmi Tesisleri Projeleri: Türkiye'nin yükselen medikal turizm potansiyelini hedefleyen, yabancı sermaye ve turist talebine açık tesisler
- Lojistik ve Küçük Sanayi Tesisleri Projeleri: Stratejik lokasyonlarda, modern altyapı ile donatılmış lojistik üsleri ve sanayi alanları
- Konut ve Ticari Ünite Projeleri: Orta, orta-üst ve yüksek gelir gruplarına hitap eden, değer artış potansiyeli yüksek konut ve ticari gayrimenkuller
- Eğitim Tesisi ve Öğrenci Yurdu Projeleri: Yüksek gelir düzeyine sahip öğrenci portföyüne hitap eden, sürekli talep gören eğitim kampüsleri ve yurt projeleri.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2.01.2026 22:24:33
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

İnşaat Sektörü

2024 yılını reel olarak %9,2 büyüme ile tamamlayan Türkiye inşaat sektörünün, 2025 ve sonrasındaki dönemde büyümeye devam etmesi beklenmektedir. KPMG İnşaat ve Gayrimenkul Sektörel Bakış 2025/2.Çeyrek raporunda benzer şekilde, 2024 yılında reel olarak %3,0 büyüme gösteren Türkiye altyapı sektörünün de 2030 yılına kadar olan projeksiyonlarda, inşaat sektörüne benzer olarak kendi büyüme trendini azalarak da olsa sürdüreceği tahmin edilmektedir.
2025 yılı ikinci çeyreğinde inşaat sektörü, zincirlenmiş hacim endeksi (2009=100) bazında bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,9 oranında büyüme göstermiştir. Bu oran, geçen yılın ikinci çeyreğindeki %4,8'lik büyümeden belirgin şekilde yüksek bir performansa işaret etmektedir.

Konut Sektörü

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

Ofis ve Ticari Gayrimenkul Sektörü

TCMB'nın yayınlamış olduğu Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi'nde (2023=100), Türkiye genelinde 2025 yılı üçüncü çeyreğinde Türkiye genelinde, bir önceki çeyreğe göre % 5,3 oranında artan TGFE, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak % 30 oranında artmış, reel olarak ise % 2,[illegible] oranında azalmıştır. Üç büyük ildeki gelişmeler değerlendirildiğinde, İstanbul, Ankara ve İzmir'in

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2.01.2026 22:24:33
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

ticari gayrimenkul fiyat endeksleri, 2025 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre, sırasıyla yüzde 3,2, 5,2 ve 3,0 oranlarında artış göstermiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 23,3, 32,0 ve 31,9 oranlarında artış göstermiştir. *(Kaynak: GYODER, Gösterge-MIPIM Sonrası Bir Değerlendirme: Türkiye'nin Dünya Gayrimenkul Piyasasındaki Yeri)*

Turizm ve Otel Piyasası

Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından açıklanan Sınır Giriş istatistiklerine göre, 2025 yılının Ocak-Eylül döneminde ülkemize gelen yabancı ziyaretçi sayısında, 2024 yılının aynı dönemine nazaran %0,7 oranında düşüş yaşandı. Yabancı ziyaretçi sayısı, 2025 yılının ilk 9 ayında 41,5 milyona geriledi. Ocak-Eylül 2025 döneminde yurt dışında yaşayan vatandaş ziyaretçi sayısı ise geçen yılın aynı dönemine göre %15 oranında artışla 8,5 milyon sınırına yaklaştı. Yabancı ziyaretçi ve yurt dışında yaşayan vatandaş ziyaretçilerin toplamından oluşan ziyaretçi sayısı ise %1,6 artışla 49,9 milyona yükselmiş oldu.

Ocak-Eylül ayları toplamında İstanbul'a gelen yabancı ziyaretçi sayısı geçen yılın aynı dönemine göre %0,97 oranında artarak 14,1 milyona yükselirken, Antalya'ya gelen ise %0,38 oranında düşüşle 13,2 milyon kişiye geriledi ve İzmir'e gelen yabancı ziyaretçi sayısı geçen yılın aynı dönemine göre %5,1 düşüşle 1.3 milyon kişiye geriledi. 2025'in ilk 9 aylık döneminde en çok ziyaretçi Rusya'dan geldi. Rusya'yı Almanya, İngiltere, İran ve Bulgaristan izledi. *(TÜRSAB, Eylül 2025)*

Tesis Sayıları İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 882.000 oda kapasitesiyle 21.417 işletme belgeli, 66.000 oda kapasitesiyle 627 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırılımlarına bakıldığında birinci sırayı 3.089 tesis ve 125.000 oda kapasitesiyle İstanbul çekmekte, onu takiben 2.840 tesis ve 109.000 oda kapasitesiyle Muğla gelmektedir. Antalya ise 2.650 işletme belgeli tesise ve 290.000 oda arzına sahiptir. Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 627 tesis içinde en büyük payı 85 tesis ve yaklaşık

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2.01.2026 22:24:33
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

		8.000 oda kapasitesiyle İstanbul almakta, onu takiben 80 tesis ve 15.000 oda kapasitesiyle Antalya, 60 tesis ve 7.000 oda kapasitesiyle Muğla gelmektedir. 2025 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla Türkiye genelinde yatak doluluk oranı %61 olarak kaydedilmiştir. 2025 yılı üçüncü çeyreğine bakıldığında yatak doluluğu en yüksek olan şehir %87 ile Antalya, onu takiben %64 ile Muğla ve %59 ile İstanbul gelmektedir. Ankara ve İzmir'in yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %44 ve %43 olmuştur. Milliyetlere göre geliş dağılımı incelendiğinde, 2025 yılının üçüncü çeyrek verilerine göre 5,5 milyon giriş ile Rusya birinci, 5,2 giriş ile Almanya ikinci, 3,5 milyon giriş ile İngiltere üçüncü sırada yer almaktadır. 2024 yılının aynı dönemine kıyasla Rusya'dan gelen turist sayısı %1 artmış, Almanya'dan gelen turist sayısında %1,2 oranında bir artış yaşanmış, İngiltere'den gelen turist sayısı ise %3,7 azalmıştır. Oda fiyatları ise yine 2024 yılının üçüncü çeyreğine kıyasla %6,8 artış göstererek, 2025 yılının üçüncü çeyreğinde Türkiye genelinde ortalama 100 Dolar olarak kaydedilmiştir. *(TÜİK, Turizm İstatistikleri 2025 III.Çeyrek)* **Sağlık Turizmi** 2023 yılında toplam 1.538.643 kişi sağlık hizmeti almak için ülkemize gelmiş ve buradan elde edilen gelir yaklaşık 3.006.092 bin ABD Doları tutarında gerçekleşmiştir. 2024 yılında toplam 1.506.442 kişi sağlık hizmeti almak için ülkemize gelmiş ve buradan elde edilen gelir 3.022.957 bin ABD Doları tutarında gerçekleşmiştir. 2025 yılı üçüncü çeyreğinde 1.080.387 kişi sağlık hizmeti almak için ülkemize gelmiş ve buradan elde edilen gelir 2.185.974 bin ABD Doları tutarında gerçekleşmiştir. *(TÜİK, Turizm İstatistikleri 2025 Yılı 3. Çeyrek Verileri)*
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 maliyetleri, global çapta devam etmekte olan askeri operasyonların etkisi, döviz kurundaki dalgalanmalar, enflasyon beklentileri, inşaat yatırımındaki girdi maliyetleri ve girdi maliyetlerine bağlı olarak inşaat

Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

		stoklarındaki değer artışları, ülkemizde meydana gelen Kahramanmaraş merkezli 7,7 ve 7,6 şiddetinde gerçekleşen ve 11 ili etkileyen deprem felaketi, enerji fiyatlarındaki beklentiler, yabancıların yatırım yapmak suretiyle istisnai T.C. vatandaşlığı kazanımlarına ilişkin düzenlemelerdeki değişimler gibi konular, şirketin ve şirketin yer aldığı sektörün faaliyetlerini temel olarak etkileyen eğilimler arasındadır.
B.5	**İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri**	Şirket 16.02.2017 tarihinde Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde tescil edilmiş olup, ZNE Yapı Proje Sanayi ve Ticaret A.Ş. unvanı ile kurulmuştur. 05.03.2018 tarihli ve 9529 sayılı TTSG'de ilan edildiği üzere unvan değişikliğine giderek Z Grup Proje Sanayi ve Ticaret A.Ş. unvanını almıştır. Son olarak Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23.07.2024 tarih ve E-12233903-340.02-57343 sayılı izin yazısı uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşerek 13.08.2024 tarihinde ticaret siciline tescil ve 14.08.2024 tarihli ve 11143 sayılı TTSG'de ilan olunduğu üzere Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanını almıştır. Şirket'in gerçek kişi pay sahipleri Ahmet Kerem EREN ve Fatma EREN'dir. İşbu izahname tarihi itibarıyla Şirket'in pay sahipliğine ilişkin tablo aşağıda yer almaktadır:

Pay Sahibinin Adı / Soyadı	Nama / Hamiline	Pay Grubu	Nominal Değeri (TL)	Toplam Sermaye (TL)	Pay Oranı (%)
Ahmet Kerem EREN	Nama	A Grubu	1	935.539	0,55
	Hamiline	B Grubu	1	156.461.636	93,00
Fatma EREN	Nama	A Grubu	1	64.461	0,04
	Hamiline	B Grubu	1	10.780.589	6,41
Toplam				168.242.225	100,00

Şirket'in işbu izahname tarihi itibarıyla 1(bir) adet bağlı ortaklığı bulunmakta olup bu bağlı ortaklığa ilişkin tablo aşağıda yer almaktadır:

Ticaret Unvanı	Sicil Müdürlüğü / Numarası	Kuruluş Tarihi	Adres
Healthtr Sağlık ve Turizm İşletmeleri Anonim Şirketi	Ankara/ 515104	28.08.2024	Kızılırmak Mah. 1443. Cad. No: 25b/24 Çankaya/Ankara
Faaliyet Konusu	**Sermaye**	**İştirak Payı ve**	**Yönetim Kurulu ve**

Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

				Sahip Olunan Oy Hakkı	Temsil Şekli
		Otel, motel, kamping, pansiyon, tatil köyü, dinlenme evleri, termal istasyonu, plaj, pastane, lokanta gibi turizm ve konaklama merkez ve tesisleri kurmak ve işletmek, her çeşit sağlık hizmetleri vermek üzere özel hastaneler, poliklinikler, dispanserler, laboratuvarlar gibi sağlık merkezleri ve tesisleri kurmak ve işletmek ve bunlara ilişkin gerekli tasarruflarda bulunmak.	250.000,00-TL	100,00-100,00	Merve EREN – Tek imza Yetkilisi.

Şirket'in mevcut ortaklarından Ahmet Kerem EREN'in pay sahibi olduğu şirketler ve faaliyet konuları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Şirket Unvanı	Faaliyet Konusu
Eren Mesken Yapı İnşaat Ticaret A.Ş.	İnşaat, taahhüt ve müteahhitlik işleri yapmak
Alpen Enerji Mühendislik Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Elektrik enerjisinin iletimi
İkonik Tasarım Mimarlık A.Ş.	Mimarlık faaliyetleri ve mimari danışmanlık faaliyetleri

Eren Mesken Yapı İnşaat Ticaret AŞ'nin sermayesi 30.000.000 TL olup, her biri 1 TL nominal değerde 30.000.000 adet paya ayrılmıştır. Eren Mesken'in %100 hissesine isabet eden 30.000.000 payın tamamı Ahmet Kerem EREN'e aittir.

Alpen Enerji Mühendislik İnşaat Sanayi ve Ticaret AŞ'nin %100 hissesi Ahmet Kerem EREN'e aittir.

İkonik Tasarım Mimarlık AŞ'nin sermayesi 50.000 TL olup, Ahmet Kerem EREN'in sermaye payı %49'dur.

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**	Şirket'in çıkarılmış sermayesi 168.242.225,00-TL (yüz altmış sekiz milyon iki yüz kırk iki bin iki yüz yirmi beş Türk Lirası) olup söz konusu çıkarılmış sermayenin tamamı muvazaadan ari bir şekilde tamamen ödenmiştir. Bu sermaye, her biri 1 TL (Bir Türk Lirası) itibari değerde 168.242.225 (yüz altmış sekiz milyon iki yüz kırk iki bin iki yüz yirmi beş) adet paya ayrılmış olup, bunlardan 1.000.000 (bir milyon) adedi nama yazılı A Grubu

Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi **Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi**	ve 167.242.225 (yüz altmış yedi milyon iki yüz kırk iki bin iki yüz yirmi beş) adedi hamiline yazılı B Grubu pay olarak ayrılmıştır. Şirketin işbu İzahname tarihi itibarıyla mevcut pay sahipliği yapısının pay gruplarına göre dağılımı aşağıdaki tabloda sunulmaktadır:

Pay Sahibinin Adı/Soyadı	Pay Grubu	Pay Adedi	Sermaye Tutarı (TL)	Pay Sahipliği Oranı (%)
Ahmet Kerem EREN	A Grubu	935.539	935.539	0,55
	B Grubu	156.461.636	156.461.636	93,00
Fatma EREN	A Grubu	64.461	64.461	0,04
	B Grubu	10.780.589	10.780.589	6,41
TOPLAM		**168.242.225**	**168.242.225**	**100,0%**

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 9. maddesine göre; Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazı da dahil imtiyaz yaratılamaz. Sermaye Piyasası Mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, Şirket faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste 5 yıl dönem zararı etmesi halinde imtiyazlı paylar Sermaye Piyasası Kurulu kararı ile ortadan kalkar.

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14'üncü maddesi uyarınca Şirket'in idaresi, 3. Kişilere karşı temsil ve ilzamı, TTK ve Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde Genel Kurul tarafından en çok 3 yıl için seçilen TTK ve Sermaye Piyasası Mevzuatında belirtilen şartları haiz 5 üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir. Yönetim kuruluna 2'den az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri ile belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi Genel Kurul tarafından seçilir.

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev

Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

		Süresi" başlıklı 14'üncü maddesi uyarınca A Grubu paylara Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazı tanınmıştır. Yönetim Kurulu üyelerinin tamamı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, Genel Kurul tarafından seçilir. B Grubu paylara ise özel bir hak veya imtiyaz tanınmamıştır.
B.7	**Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler**	Şirket'in, 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihleri itibarıyla özel bağımsız denetimden geçmiş finansal durum tablosu aşağıda yer almaktadır.

ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ (TL)				
FİNANSAL DURUM TABLOSU (SOLO)	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**31.12.2024**	**30.09.2025**
VARLIKLAR				
Dönen Varlıklar	**19.576.730**	**83.052.727**	**67.622.229**	**72.335.550**
Nakit ve Nakit Benzerleri	229.820	10.366.448	42.845	9.843.504
Finansal Yatırımlar	-	1.098	22.298.998	3.269
Ticari Alacaklar	182.319	716.161	6.144.028	26.473.654
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	*182.319*	*716.161*	-	*15.554.558*
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	-	-	*6.144.028*	*10.919.096*
Diğer Alacaklar	2.272.248	1.468.844	800.256	798.178
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	-	*18.110*	-	*5.000*
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	*2.272.248*	*1.450.734*	*800.256*	*793.178*
Stoklar	9.586.776	28.013.517	21.036.872	18.149.923
Peşin Ödenmiş Giderler	6.948.370	32.953.534	29.077	853.935
- İlişkili Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler	*196.522*	*16.154.213*	-	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler	*6.751.848*	*16.799.321*	*29.077*	*853.935*
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	2.509	-	-	135.690
Diğer Dönen Varlıklar	354.688	9.533.125	17.270.153	16.077.397
Duran Varlıklar	**9.042.822**	**1.672.199.130**	**3.339.216.891**	**2.831.153.924**
Finansal Yatırımlar	-	-	80.977	80.977
Diğer Alacaklar	12.741	7.733	16.554	16.554
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	*12.741*	*7.733*	*16.554*	*16.554*
Yatırım Amaçlı	1.223.368	1.666.509.843	3.334.531.474	2.828.31[illegible]

Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Gayrimenkuller				
Maddi Duran Varlıklar	7.806.713	5.681.554	4.565.327	2.912.624
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	-	-	22.259	12.770
TOPLAM VARLIKLAR	**28.619.552**	**1.755.251.857**	**3.406.838.820**	**2.903.489.474**
KAYNAKLAR				
Kısa Vadeli Yükümlülükler	**20.700.259**	**56.451.660**	**154.613.250**	**128.275.398**
Kısa Vadeli Borçlanmalar	2.673.271	2.042.301	-	-
- Banka Kredileri	*2.673.271*	*2.042.301*	-	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	-	6.194.641	7.062.443	82.095.040
Diğer Finansal Yükümlülükler	-	-	-	353.615
Ticari Borçlar	839.580	6.465.575	171.138	13.630.829
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	*581.628*	-	-	*10.733.191*
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	*257.952*	*6.465.575*	*171.138*	*2.897.638*
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	61.791	-	108.345	295.379
Diğer Borçlar	16.781.987	40.993.713	115.165.918	-
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	*16.781.987*	*40.993.713*	*115.165.918*	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	-	-	-	-
Ertelenmiş Gelirler	-	-	27.227.802	31.470.604
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	-	-	*20.454.604*	*20.454.604*
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	-	-	*6.773.198*	*11.016.000*
Kısa Vadeli Karşılıklar	343.630	664.333	625.660	299.417
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	-	-	-	*99.165*
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	*343.630*	*664.333*	*625.660*	*200.252*
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	-	91.097	4.251.944	130.514
Uzun Vadeli Yükümlülükler	**1.632.939**	**339.934.587**	**978.031.304**	**345.226.905**
Uzun Vadeli Borçlanmalar	-	39.524.538	24.562.042	103.119.812
- Banka Kredileri	-	*39.524.538*	*24.562.042*	*103.119.81[illegible]*
Uzun Vadeli Karşılıklar	-	25.169	41.354	[illegible].796
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin	-	*25.169*	*41.354*	*[illegible]69.79[illegible]*

Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Uzun Vadeli Karşılıklar				
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	1.632.939	300.384.880	953.427.908	241.937.297
Özkaynaklar	**6.286.354**	**1.358.865.610**	**2.274.194.266**	**2.429.987.171**
Ödenmiş Sermaye	50.000	168.242.225	168.242.225	168.242.225
Sermaye Düzeltme Farkları	507.172	146.435.110	146.435.110	146.435.110
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmaya cak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	-	-2.238	681	-17.831
-Tanımlanmış Faydalı Planları Yeniden Ölçüm Kazançlar (Kayıplar)	-	*-2.238*	*681*	*-17.831*
Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler	6.049.770	6.049.770	22.490	22.490
Geçmiş Yıllar Karları	-158.080	-320.588	1.038.140.743	1.959.493.760
Net Dönem Karı	-162.508	1.038.461.331	921.353.017	155.811.417
TOPLAM KAYNAKLAR	**28.619.552**	**1.755.251.857**	**3.406.838.820**	**2.903.489.474**

Dönen Varlıklar

Şirket'in dönen varlıkları 31.12.2022 itibarıyla 19.576.730 TL, 31.12.2023 itibarıyla 83.052.727 TL, 31.12.2024 itibarıyla 67.622.229 TL ve 30.09.2025 itibarıyla 72.335.550 TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

31.12.2022 itibarıyla 19.576.730 TL olan dönen varlıkların 31.12.2023 itibarıyla %324,2 artışla 83.052.727 TL'ye yükselmesinin temel sebepleri nakit ve nakit benzerleri, stoklar ve peşin ödenmiş giderlerde yaşanan artıştan kaynaklanmaktadır.

31.12.2023 itibarıyla 83.052.727 TL olan dönen varlıkların 30.12.2024 itibarıyla %18,6 düşüşle 67.622.229 TL'ye gerilemesinin temel sebepleri peşin ödenmiş giderler ve stoklarda yaşanan gerilemedir.

31.12.2024 itibarıyla 67.622.229 TL olan dönen varlıkların 30.09.2025 itibarıyla %7 artışla 72.335.550 TL'ye yükselmesinin temel sebebi ise ilişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar ile nakit ve nakit benzerlerinde yaşanan artıştan kaynaklanmaktadır.

Duran Varlıklar

Şirket'in duran varlıkları 31.12.2022 itibarıyla 9.042.822 TL, 31.12.2023 itibarıyla 1.672.199.1[illegible]0 TL, 31.12.2024 itibarıyla 3.339.216.591 TL ve

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923
2.01.2026 22:24:33
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

30.09.2025 itibarıyla 2.831.153.924 TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Duran varlıklar içerisinde ağırlığı yatırım amaçlı gayrimenkuller oluşturmaktadır.

Duran varlıkların toplam varlıklar içerisindeki ağırlığı 31.12.2022 itibarıyla %31,6, 31.12.2023 itibarıyla %95,3, 31.12.2024 itibarıyla %98,0 ve 30.09.2025 itibarıyla %97,5 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Toplam Varlıklar (Aktif)

Şirket'in 31.12.2022 itibarıyla 28.619.552 TL olan aktif toplamı 31.12.2023 itibarıyla 1.755.251.857 TL seviyesinde gerçekleşmiştir. 2022 sonu itibarıyla 28.619.552 TL olan toplam varlıklar 2023 sonu itibarıyla %6033 artışla 1.755.251.857 TL olarak gerçekleşmiştir. 31.12.2024 itibarıyla 3.406.838.820 TL olarak gerçekleşen toplam varlıklar, geçen yıla oran %94,1 oranında yükselmiştir. Toplam varlıklar 30.09.2025 itibarıyla ise %14,8 azalışla 2.903.489.474 TL'ye düşmüştür. Toplam varlıklar içerisinde ağırlığı yatırım amaçlı gayrimenkuller kalemi oluşturmakta olup, söz konusu kalemde 2022-2024 döneminde Şirket'in GYO'ya dönüşümü ile birlikte gerçeğe uygun değer artışlarına bağlı olarak artış yaşanırken, 30.09.2025 tarihinde sona eren dönemde ise 31.12.2024 tarihinde sona eren döneme göre azalış yaşanmıştır.

Toplam varlıkların içerisinde dönen varlıkların ağırlığı 31.12.2022 itibarıyla %68,4, 31.12.2023 itibarıyla %4,7, 31.12.2024 itibarıyla %2,0 ve 30.09.2025 itibarıyla %2,5 seviyelerinde gerçekleşmiştir.

Duran varlıkların toplam varlıklar içerisindeki ağırlığı 31.12.2022 itibarıyla %31,6, 31.12.2023 itibarıyla %95,3, 31.12.2024 itibarıyla %98,0 ve 30.09.2025 itibarıyla %97,5 olarak gerçekleşmiştir.

Kısa Vadeli Yükümlülükler

Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri 31.12.2022 itibarıyla 20.700.259 TL, 31.12.2023 itibarıyla 56.451.660 TL, 31.12.2024 itibarıyla 154.613.250 TL ve 30.09.2025 itibarıyla 128.275.398 TL olarak gerçekleşmiştir. Kısa vadeli yükümlülüklerin toplam yükümlülüklere oranı 31.12.2022 itibarıyla %72,33, 31.12.2023 itibarıyla %3,22, 31.12.2024 itibarıyla %4,54 ve 30.09.2025 itibarıyla %4,42

T.C. İSTANBUL BİRİNCİ NOTERLİĞİ 2.01.2026 22:24:33
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

seviyesinde gerçekleşmiştir. 30.09.2025 itibarıyla kısa vadeli yükümlülüklerin ağırlıklı kısmı uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları kaleminden oluşmaktadır. Kısa vadeli yükümlülüklerin alt kırılımına bakıldığında uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları kaleminin banka kredilerinden oluştuğu görülmektedir. Banka kredileri 31.12.2022 itibarıyla 2.673.271 TL, 31.12.2023 itibarıyla 2.042.301 TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

Uzun Vadeli Yükümlülükler

Şirket'in uzun vadeli yükümlülükleri 31.12.2022 itibarıyla 1.632.939 TL, 31.12.2023 itibarıyla 339.934.587 TL, 31.12.2024 itibarıyla 978.031.304 TL ve 30.09.2025 itibarıyla 345.226.905 TL olarak gerçekleşmiştir. Uzun vadeli yükümlülüklerin toplam yükümlülüklere oranı 31.12.2022 itibarıyla %5,7, 31.12.2023 itibarıyla %19,4, 31.12.2024 itibarıyla %28,7 ve 30.09.2025 itibarıyla %11,9 seviyesinde gerçekleşmiştir.

2 Ağustos 2024 tarihli ve 7524 sayılı Kanun ile Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5/1-d-4 bendinde yapılan değişiklik uyarınca, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının taşınmazlardan elde ettikleri kazançlara tanınan kurumlar vergisi istisnası, 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren, söz konusu kazançların en az %50'sinin kâr payı olarak dağıtılması şartına bağlanmıştır.

Şirket, 2025 yılı itibarıyla bu şartı sağlayacağı varsayımıyla ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplamasında %10 vergi oranını esas almıştır. (31 Aralık 2024: %30, 31 Aralık 2023: %25).

Şirket'in ertelenmiş vergi yükümlülüğü 31.12.2022 itibarıyla 1.632.939 TL, 31.12.2023 itibarıyla 300.384.880 TL, 31.12.2024 itibarıyla 953.427.908 TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Söz konusu dönemler itibarıyla ertelenmiş vergi yükümlülüğünde yaşanan artışta yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer artışlarıyla birlikte geçici farkların yükselmesi etkili olmuştur. Diğer yandan, 30.09.2025 itibarıyla ise vergi oranının %30'dan %10'a düşürülmesine bağlı olarak ertelenmiş vergi yükümlülüğü 241.937.297 TL'ye gerilemiştir.

T.C. İSTANBUL TİCARET ODASI 1923 İSTANBUL İHRACAT PİYASASI 2.01.2026 22:24:33
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Özkaynaklar

Şirket'in özkaynakları 31.12.2022 itibarıyla 6.286.354 TL, 31.12.2023 itibarıyla 1.358.865.610 TL, 31.12.2024 itibarıyla 2.274.194.266 TL ve 30.09.2025 itibarıyla 2.429.987.171 TL olarak gerçekleşmiştir.

Geçmiş yıllar karları, önceki dönemlerde elde edilen net dönem kârlarının (veya zararlarının), kar dağıtımı yapılmadan veya başka bir hesaba aktarılmadan sonraki döneme devredilmesiyle oluşur.

Dolayısıyla bu kalem, şirketin birikmiş kârlılığını veya geçmiş zararlarını gösterir.

Şirket'in geçmiş yıl karları 31.12.2022 tarihi itibarıyla -158.080 TL, 31.12.2023 tarihi itibarıyla -320.588TL, 31.12.2024 tarihi itibarıyla 1.038.140.743 TL ve 30.09.2025 tarihi itibarıyla 1.959.493.760 TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ (TL)					
KAR VEYA ZARAR TABLOSU (SOLO)	**2022**	**2023**	**2024**	**2024/09**	**2025/09**
Hasılat	1.211.409	3.818.701	5.821.282	2.999.115	8.205.571
Satışların Maliyeti	-986.327	-1.789.837	-	-	-
BRÜT KAR/ZARAR	**225.082**	**2.028.864**	**5.821.282**	**2.999.115**	**8.205.571**
Genel Yönetim Giderleri	-5.104.185	-5.634.834	-11.030.087	-7.850.108	-9.609.808
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	78.701	1.406.705.649	1.642.714.759	1.891.912.993	176.682.989
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	-890.045	-77.230.236	-86.280.762	-47.448.411	-725.391.492
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI	**-5.690.447**	**1.325.869.443**	**1.551.225.192**	**1.839.613.589**	**-550.112.740**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	-	84.160	273.684	148.695	6.924.012
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI	**-5.690.447**	**1.325.953.603**	**1.551.498.876**	**1.839.762.284**	**-543.188.728**
Finansman Gelirleri	59.461	112.351	6.699.387	3.931.568	10.021.809
Finansman Giderleri	-209.487	-1.919.566	-5.773.908	-4.771.908	-41.224.879
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	6.752.330	13.067.028	22.242.234	19.306.035	20.261.025
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/(ZARARI)	**911.857**	**1.337.214.016**	**1.574.666.609**	**1.858.428.599**	**-554.1[illegible].173**

Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri / Geliri	**-1.074.365**	**-298.752.685**	**-653.313.592**	**-690.412.628**	**709.941.590**
Dönem Vergi Gideri / Geliri	-	-	-271.809	-288.851	-1.546.967
Ertelenmiş Vergi Gideri / Geliri	-1.074.365	-298.752.685	-653.041.783	-690.123.777	711.488.557
DÖNEM KARI (ZARARI)	**-162.508**	**1.038.461.331**	**921.353.017**	**1.168.015.971**	**155.811.417**
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı	**-162.508**	**1.038.461.331**	**921.353.017**	**1.168.015.971**	**155.811.417**
Ana Ortaklık Payları	-162.508	1.038.461.331	921.353.017	1.168.015.971	155.811.417
Pay başına kazanç / (kayıp)	**-3,25**	**0,28**	**5,48**	**6,94**	**0,93**
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	-3,25	0,28	5,48	6,94	0,93

Şirket'in hasılatı 2022 yılında 1.211.409 TL, 2023 yılında 3.818.701 TL, 2024 yılında 5.821.282 TL olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının ilk dokuz ayında 2.999.115 TL olup, 2025 yılının ilk dokuz ayında 8.205.571 TL olmuştur. 2025 yılının ilk dokuz ayında elde edilen hasılat Çukurambar Bilfen Eğitim Tesisi'nden elde edilen kira gelirinden oluşmaktadır.

Şirket faaliyet modelinin belirleyici unsuru olan Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler, ağırlıklı olarak yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer artışlarından oluşmaktadır. 2023 yılında 1,4 milyar TL olan bu gelir kalemi, 2024 yılında 1,6 milyar TL'ye, 2024'ün ilk dokuz ayında ise 1,9 milyar TL'ye yükselmiştir. Buna karşılık 2025 yılının aynı döneminde yaklaşık 176 milyon TL seviyesinde gerçekleşerek önceki yıllara kıyasla düşüş göstermiştir. Bu azalışın sebebi ise Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık tarafından gayrimenkul portföyünde yer alan gayrimenkullerin 30.09.2025 tarihli değerlerinde meydana gelen değer düşüklüğüdür. Ayrıca enflasyon muhasebesinden kaynaklı olarak 30.09.2024 tarihli finansal sonuçların 30.09.2025 tarihli satın alma gücüne taşınması nedeniyle cari dönemde göreceli bir düşüş görülmektedir.

2022 yılında ertelenmiş vergi gideri yaklaşık 1,07 milyon TL, 2023 yılında ise yaklaşık 298,8 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

2024 yılına gelindiğinde yatırım amaçlı gayrimenkullerde elde edilen yüksek tutarlı gerçeğe uygun değer artışları sebebiyle ertelenmiş vergi gideri önemli ölçüde yükselmiş ve yı

T.C. İSTANBUL TİCARET BORSASI 1923 SERMAYE PİYASASI KURULU 2.01.2026 22:24:33
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

		genelinde yaklaşık 653 milyon TL düzeyinde ertelenmiş vergi gideri oluşmuştur. Aynı eğilim 2024'ün ilk dokuz aylık döneminde de devam etmiş ve söz konusu dönemde yaklaşık 690,1 milyon TL ertelenmiş vergi gideri kaydedilmiştir. 2025 yılının ilk dokuz aylık döneminde ise önceki yılların aksine önemli tutarda ertelenmiş vergi geliri kaydedilmiştir. 2025/09 döneminde Şirket yaklaşık 711,5 milyon TL ertelenmiş vergi geliri elde etmiş; cari vergi gideri ise yalnızca 1,5 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.
B.8	**Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler**	Yoktur.
B.9	**Kar tahmini ve beklentileri**	Yoktur.
B.10	**İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği**	Yoktur.
B.11	**İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması**	30.09.2025 tarihi itibarıyla Şirket'in 72.335.550 TL dönen varlığı ve 128.275.398 TL kısa vadeli yükümlülüğü bulunmaktadır. Şirket'in net işletme sermayesi 30.09.2025 tarihi itibarıyla -55.939.848 TL'dir. Şirket'in gayrimenkul portföyü ağırlıklı olarak geliştirilmekte olan gayrimenkullerden oluşmaktadır. Uzun vadeli sürdürülebilir kira geliri ve değer artış kazancı sağlamaya yönelik olarak uygulanan bu strateji kısa vadede net işletme sermayesini baskılamaktadır. Bununla birlikte, Şirket'in halihazırda devam eden projeleri ile planladığı proje geliştirme çalışmalarının tamamlanması sonrasında yaratmaya başlayacağı ilave nakit akımları sonrasında net işletme sermayesinde olumlu bir artış elde etmesi beklenmektedir.

TL	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
Dönen varlıklar	19.576.730	83.052.727	67.622.229	72.335.550
Kısa vadeli yükümlülükler	20.700.259	56.451.660	154.613.250	128.275.398

Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

		Net işletme sermayesi	-1.123.529	26.601.067	-86.991.021	-55.939.848

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 nama yazılı A grubu ve hamiline yazılı B Grubu olmak üzere 2 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. Halka Arz Edilen Paylar, Şirket'in çıkarılmış sermayesi'nin 168.242.225 TL'den 210.492.225 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 42.250.000 TL nominal değerli 42.250.000 adet B grubu pay ve mevcut ortak Ahmet Kerem EREN'e ait 42.250.000 TL nominal değerli 42.250.000 adet B grubu pay olmak üzere toplam 84.500.000 TL nominal değerli 84.500.000 adet B grubu paydan oluşmaktadır. Söz konusu Halka Arz Edilen Payların ISIN numarası işbu izahname tarihi itibarıyla belirlenmemiş olup, bu paylara ilişkin ISIN numarası Kurul onayının ardından Takasbank'tan temin edilecek ve MKK nezdinde kaydileştirilecektir.
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** **Her bir payın nominal değeri**	Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre 840.000.000 TL (sekiz yüz kırk milyon Türk Lirası) kayıtlı sermaye tavanı ile kurulmuş olup, her biri 1 TL (Bir Türk Lirası) itibari değerde 840.000.000 (sekiz yüz kırk milyon) adet paya bölünmüştür. Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2024-2028 yılları için geçerlidir. Şirketin çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 168.242.225 TL (yüz altmış sekiz milyon iki yüz kırk iki bin iki yüz yirmi beş Türk Lirası)'dir. Şirketin çıkarılmış sermayesi 1 TL (Bir Türk Lirası) itibari değerde 168.242.225 TL (yüz altmış sekiz milyon iki yüz kırk iki bin iki yüz yirmi beş) adet paya ayrılmış ve tamamı muvazaadan ari olarak taahhüt edilip, 82.144.343 TL (seksen iki milyon yüz kırk dört bin üç yüz kırk üç Türk

T.C. 1923 SERMAYE PİYASASI KURULU 2.01.2026 22:24:33
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

		Lirası) nakden ödenmiş, 86.097.882 TL (seksen altı milyon doksan yedi bin sekiz yüz seksen iki Türk Lirası) kısmı bölünme ve birleşme işlemleri ile birleşme priminden karşılanmıştır. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama yazılı 1.000.000 (bir milyon) adet pay karşılığı 1.000.000 TL (bir milyon Türk Lirası)'ndan; B grubu hamiline yazılı 167.242.225 (yüz altmış yedi milyon iki yüz kırk iki bin iki yüz yirmi beş) adet pay karşılığı 167.242.225 TL (yüz altmış yedi milyon iki yüz kırk iki bin iki yüz yirmi beş Türk Lirası)'ndan oluşmaktadır. Şirket'in 168.242.225'den 210.492.225 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 42.250.000 TL nominal değerli 42.250.000 adet B grubu pay ve mevcut ortaklardan Ahmet Kerem EREN'e ait 42.250.000 TL nominal değerli 42.250.000 adet B grubu pay olmak üzere toplam 84.500.000 TL nominal değerli 84.500.000 adet B grubu pay halka arz edilecektir. Şirket yönetim kurulu, söz konusu sermaye artırımında mevcut ortakların yeni pay alma haklarını kısıtlayarak yeni paylar çıkaracak ve söz konusu paylar halka arz edilecektir. A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz.
C.4	**Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi**	Halka Arz Edilecek Paylar, ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır: • Kardan Pay Alma Hakkı (TTK md. 507, SPKn md. 19, II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği) • Oy Hakkı (SPKn md. 30, TTK md. 432, 434,435,436) • Yeni Pay Alma Hakkı (TTK md. 461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn md. 18) • Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn md. 23, 24, II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği) • Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn md. 27, II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği) • Tasfiye Halinde Tasfiye Bakiyesine Katılım Hakkı (TTK Madde 507)

T.C. İSTANBUL TİCARET ODASI 1879 İSTANBUL MENKUL KIYMETLER BORSASI 2.01.2026 22:24:33
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

		• Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK madde 462, SPKn madde 19, VII-128.1 Pay Tebliği) • Genel Kurul'a Davet ve Katılma Hakkı (SPKn md. 29, 30, II- 30.1 sayılı Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği, TTK md. 414,415,419,425,1527) • Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK madde 407, 409,417) • Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn md. 14, II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği, TTK md. 437) • İptal Davası Açma Hakkı (TTK md. 445-451, SPKn md. 18/6, 20/2) • Azınlık Hakları (TTK md.411, 412,420,439. 531,559 SPKn madde 27) • Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK md. 207, 438, 439) Halka Arz Edilen Paylar, mevzuatın verdikleri haricinde, herhangi ek bir hak tanımamaktadır.
C.5	**Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi**	Halka arz edilecek ve Borsa'da işlem görecek paylar üzerinde payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak herhangi bir husus bulunmamaktadır.
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**	Payların halka arz sonrasında Borsa İstanbul Ana Pazar'da işlem görmesi için Borsa İstanbul'a 15.11.2024 tarihinde başvuru yapılmış olup; Borsa İstanbul'un görüşü işbu İzahname'nin "I-Borsa Görüşü" kısmında yer almaktadır.
C.7	**Kar dağıtım politikası hakkında bilgi**	08.09.2025 tarih ve 2025/07 sayılı yönetim kurulu kararı ile yapılacak ilk genel kurul toplantısında genel kurul'un onayına sunulmak üzere Şirket'in kar dağıtım politikası belirlenmiştir. İlke olarak, mevzuat ve finansal imkanlar elverdiği sürece piyasa beklentileri, Şirket'in uzun vadeli stratejisi, sermaye gereksinimi, yatırım ve finansman politikaları, ilgili mevzuatta gerçekleşen değişiklikler, borçluluk, karlılık ve nakit durumu ve ulusal ve küresel ekonomik şartlar da dahil

T.C. İSTANBUL SERMAYE PİYASASI 1923 2.01.2026 22:24:33
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

olmak ve bunlarla sınırlı olmamak üzere birtakım unsurlar dikkate alınarak kar dağıtımına karar verilir. Kar dağıtımında, Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun olarak pay sahipleri ve Şirket menfaatleri arasında dengeli ve tutarlı bir politika izlenmektedir. 02.08.2024 tarihli 32620 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında gayrimenkul yatırım ortaklıklarının taşınmazlardan elde ettikleri kazançlarının %50'sinin elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılması durumunda %10 oranında uygulanacak yurt içi asgari kurumlar vergisinden faydanılacaktır. Kar dağıtım şartının sağlanmaması durumunda taşınmaz gelirleri dahil diğer tüm gelirler için istisnadan yararlanılamayacaktır. Bu çerçevede yatırım ve finansman ihtiyaçlarından kaynaklanan olağanüstü bir durum olmadığı sürece Şirket, yürürlükte olan mevzuat çerçevesinde dağıtıma konu edilebilecek taşınmaz kazançlarının en az %50'sini kar payı olarak dağıtmayı hedeflemektedir.

Şirket'in kar dağıtım esasları, Esas Sözleşme'nin "Karın Dağıtımı ve Yedek Akçeler" başlıklı 32 'nci, "Kar Dağıtımı Zamanı" başlıklı 33'üncü, "Kar Payı Avansı" başlıklı 34'üncü maddelerinde düzenlenmiştir.

Yıllık karın hak sahiplerine hangi tarihte ne şekilde verileceği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak yönetim kurulunun teklifi üzerine genel kurul tarafından kararlaştırılır. Esas Sözleşme'nin "Karın Dağıtımı ve Yedek Akçeler" başlıklı 32. Maddesi doğrultusunda Şirket'in faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, Şirket'in genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi şirketçe ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktarlar ile şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen dönem karı, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde tevzi olunur:

Genel Kanuni Yedek Akçe

a) %5'i kanuni yedek akçeye ayrılır.

T.C. İSTANBUL TİCARET ODASI 1923 SERMAYE PİYASASI 2.01.2026 22:24:33
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

		b) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarlarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, TTK ve Sermaye Piyasası mevzuatına uygun olarak temettü ayrılır. c) Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, Genel Kurul, kar payının, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş vakıflara ve benzer nitelikteki kişi ve kurumlara dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir. d) Net dönem karından, (a), (b), ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düştükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul, kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya veya TTK'nın 521 inci maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir. e) Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, ödenmiş Sermayenin %5'i oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri, TTK'nın 519 uncu maddesinin ikinci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir. Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kar payı nakden ve/veya hisse senedi biçiminde dağıtılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasında, ertesi yıla kar aktarılmasına, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve bu gibi kişi ve/veya kurumlara kar payı dağıtılmasına karar verilemez. Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak uygulanır.

	D—RİSKLER	
D.1	**İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi**	Şirket'in maruz kalabileceği riskler; İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler, sektöre ilişkin riskler ve ihraç edilecek paylara ilişkin riskler olarak üç ana grupta değerlendirilebilir ve bu risklere ilişkin özet bilgiler aşağıda belirtilmektedir. **İhraççıya ve Faaliyetlerine İlişkin Riskler** • Şirket'in gayrimenkul portföyünde yer alan ve Kızılcahamam Şahinler Tabiat Parkı'nda geliştirilmekte olan Lagun Country Club 1. Etabın, 30.09.2025 tarihli finansal tablolar itibarıyla Şirket

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2.01.2026 22:24:33
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

		aktif toplamı içindeki payı %24,59'dur. • Şirket'in T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü ile imzalamış olduğu sözleşmeler kapsamında Kızılcahamam Şahinler Tabiat Parkı'nın 49 yıllığına kullanım hakkı elde edilmiş olup, bu kapsamda yapı ve tesislerin inşa edilmesi ve işletilmesine yönelik sözleşmesel yükümlülükler bulunmaktadır. Söz konusu yükümlülüklerin mevzuata, onaylı planlara, idari taleplere veya sözleşme hükümlerine uygun şekilde ve öngörülen sürede yerine getirilememesi; kullanım hakkının uzatılması, değiştirilmesi veya sona erdirilmesi süreçlerinde belirsizlik yaratabilir, yatırımın geri dönüş sürecini etkileyebilir ve gayrimenkul portföyünün değerine olumsuz yansıyabilecek sonuçlar doğurabilir. • Şirket ile Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü arasında imzalanan sözleşmeler kapsamında, Şahinler Tabiat Parkı sınırları içerisinde yer alan alanlarda 'kapı girişi ve misafirhane işletmeciliği ile gelişme planında öngörülen yapı ve tesisler ile alan düzenlemelerinin yapılarak işletilmesi' yükümlülüğü bulunmaktadır. Söz konusu yapı ve tesislerin sözleşmeye, mevzuata ve onaylı plan hükümlerine uygun olarak tamamlanmasını takiben, ilgili taşınmazlar üzerinde irtifak hakkı tesis edilebilmesi mümkün olmakla birlikte; irtifak hakkının tesis edilmesine ilişkin nihai karar mercii ve takdir yetkisi Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü'ndedir. Bu kapsamda, irtifak hakkının onaylanmaması, sürecin uzaması veya ek şartlar getirilmesi projenin hukuki statüsünü, yatırım planlamasını ve gelir projeksiyonlarını etkileyebilecek riskler barındırmaktadır. • Şirket ile Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü arasında imzalanan sözleşmeler kapsamında konaklama tesislerinin belirli süre içinde tamamlanmaması halinde indirim hakkının kaybı riski bulunmaktadır. • Şirket ile Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü arasında imzalanan sözleşmeler kapsamında ihraççının, bir takım mali yükümlülükleri doğmakta olup, ödeme riski söz

T.C. 1923 SERMAYE PİYASASI KURULU 2.01.2026 22:24:33
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

		konusu olabilecektir. • Şirket ile Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü arasında imzalanan sözleşmeler kapsamında yerine getirilmesi gereken mali yükümlülüklere ilişkin gecikme ve temerrüt faizi uygulaması riski bulunmaktadır. • Şirket ile Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü arasında imzalanan sözleşmeler kapsamında teminat ve güvence bedelleri artırılabilir ve paraya çevrilebilir. • Şirket ile Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü arasında imzalanan sözleşmeler kapsamında sözleşme konusu alandaki tüm yapı, tesis ve altyapı unsurlarının bakım-onarım, çevre düzeni ve altyapı giderleri tamamen ihraççıya aittir. • Şirket ile Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü arasında imzalanan sözleşmeler kapsamında İhraççı, sözleşme kapsamında istihdam ettiği personelin iş sağlığı ve güvenliği ile can ve mal güvenliğine ilişkin yükümlülüklere uyulmaması riski söz konusu olabilecektir. • Şirket ile Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü arasında imzalanan sözleşmeler kapsamında çevresel koruma yükümlülüklerinin ihlalinden kaynaklanan riskler bulunmaktadır. • Şirket ile Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü arasında imzalanan sözleşmeler kapsamında ziyaretçi sayısının azalmasına karşın sözleşmesel bedellerde indirim talep edilememesi ticari risk barındırmaktadır. • Şirket ile Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü arasında imzalanan sözleşmeler kapsamında İhraççı, üçüncü kişilerle ilişkilerden doğabilecek hukuki ve mali uyuşmazlıklardan sorumludur. • Şirket ile Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü arasında imzalanan sözleşmeler kapsamında yatırım ve işletme yükümlülüklerine ilişkin mücbir sebep düzenlemeleri idarenin takdirine tabidir.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2.01.2026 22:24:33

Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

		• Şirket ile Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü arasında imzalanan sözleşmeler kapsamında vergi, harç ve benzeri kamu yükümlülüklerindendeki değişikliklerden kaynaklanan maliyet artışı finansal risk doğurabilir. • Şirket ile Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü arasında imzalanan sözleşmeler kapsamında sözleşme süresi sonunda teminatların iadesinin gecikmesi İhraççı'nın nakit blokajı riskine maruz kalmasına neden olabilecektir. • Şirket'in gayrimenkul portföyünde yer alan Çukurambar Bilfen Eğitim Tesisi'nin kira tespit davası nedeniyle ilgili gayrimenkulden elde edeceği kira geliri değişebilecektir. • Şirket, geliştirmek istediği projelerinden beklenen karı elde edemeyebilir veya planlandığı şekilde işletmeye alamayabilir yahut işletmeye almaya devam edemeyebilir. • Şirket'in mevcut portföyünde yoğunlaşma riski mevcuttur. • Şirket proje geliştirmek için uygun arsa bulamayabilir. • Şirket'in projeleri başlayamayabilir, tamamlanamayabilir ya da geç tamamlanabilir. • Projeler satış ve/veya kiralama safhalarında başarılı olamayabilir, satış hasılatı ve/veya kira geliri beklenenden düşük gerçekleşebilir ve/veya tahsilat hızı beklenenden düşük gerçekleşebilir. • Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin yönetilmesinde zorluklarla karşılaşılabilir. • Müteahhit firmaların faaliyetlerinden dolayı ortaya çıkabilecek yükümlülükler, Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. • Malzeme ve hizmet tedarikindeki problemler ve fiyatlarındaki değişkenlik nedeniyle projelerin maliyeti yükselebilir. • İnşa edilen ve/veya gelecekte inşa edilecek

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2.01.2026 22:24:33
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

		gayrimenkullerde ayıp ve/veya kusur olması, Şirket'in ek maliyetlere katlanmasına ve tazminat ödemek zorunda kalmasına neden olabilir. • Şirket, ilişkili taraf işlemleri yapmıştır ve yapmaya devam edebilecektir. • Şirket, aşırı borçlanmış duruma gelebilir. • Şirket, mevcut finansal ve ilişkili taraf borçları bakımından mevcut veya ileride tesis edilebilecek finansman kaynaklarına ilişkin düzenlemeler kapsamında bazı mali ve diğer sınırlayıcı taahhütlere uymakla yükümlü olacaktır. • Şirket, projelerini finanse etmek için gerekli olan miktar ve koşullarda finansman bulamayabilir. • Şirket'in ipotek verdiği taraflar ile ödeme problemi yaşaması durumunda itibar riski oluşabilir. • Şirket'in tabi olduğu mevzuat tahtındaki yükümlülükleri veya bu mevzuatta yapılacak değişiklikler Şirket'in faaliyetlerini, gelirlerini ve projelerin maliyetlerini etkileyebilir, projelerin inşaat ve satış sürecini aksatabilir ve Şirket'in idari yaptırımlar ile karşılaşmasına neden olabilir. • Şirket'in tabi olduğu düzenleyici kurumların Şirket'e uygulayabileceği ceza ve yaptırımlar ile Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkullere ilişkin ortaya çıkabilecek hukuki uyuşmazlıklar, Şirket'in zarar görmesine neden olabilir. • Şirket'in karşılaşacağı tüm riskler sigortalanamayabilir, Şirket'in mevcut sigorta poliçeleri, meydana gelebilecek tüm zararları karşılayamayabilir veya karşılaşılan hasar sigorta kapsamında olmayabilir. • Kilit personelin kaybedilmesi, kaybedilen kilit personellerin yerine aynı nitelik ve kalitede personelin ikame edilememesi veya geç ikame edilmesi, Şirket'in büyümesini sınırlandırabilir ve faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. • Şirket'in yönetimine hâkim olan hissedarların

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2.01.2026 22:24:33

Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

menfaatleri, Şirket'in ya da diğer pay sahiplerinin menfaatleriyle örtüşmeyebilir.

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

• Gayrimenkullerin edinilmesi ve mülkiyetiyle ilgili çeşitli riskler mevcuttur.

• Şirket'in sınırlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığı tecrübesi bulunmaktadır.

• İş kazaları, Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

İhraççının İçinde Bulunduğu Sektöre İlişkin Riskler

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

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

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

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

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

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2.01.2026 22:24:33
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

		olabilir. • 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 bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir. Yüksek enflasyon oranları maliyetleri arttırabilir, satışların azalmasına yol açabilir. • Şirket'in planladığı projelere ilişkin öngörülemeyen gelişmeler 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. • Çeşitli program ve politikaların gayrimenkule olan arz ve talebi ve ülkemizdeki gayrimenkul stoğunu etkileyerek Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileme riski bulunmaktadır. • 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 edilen paylar halka açık bir piyasada işlem göreceğinden fiyat ve hacim dalgalanmaları yaşanabilir. • Şirket'in halka açıklık oranı sınırlıdır ve payların likiditesi ve pay fiyatı üzerinde bunun olumsuz etkisi olabilecektir. • Halka Arz Edilen Paylar sadece Borsa İstanbul'da işlem görecektir. • Halka Arz Edilen Paylar için aktif, likit ve düzenli işlem yapılan bir piyasa gelişmeyebilir. • Türk Lirası'nın değerindeki dalgalanmalar ve yüksek enflasyon, durgunluk gibi ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler Halka Arz

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1929 2.01.2026 22:24:33
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

		Edilen Paylar'ın değerini önemli ölçüde etkileyebilir. Halka Arz Edilen Paylar düzenleyici ve denetleyici kuruluşlar tarafından uygulanabilecek tedbirlere maruz kalabilir. • Şirket ve/veya bağlı ortaklıkları, pay sahiplerine kar payı ödememeye karar verebilir ya da gelecekte kar payı dağıtamayabilir. • Halka Arz Edilen Paylar tüm yatırımcılar için uygun bir yatırım olmayabilir. • Sermayenin sulanma riski bulunmaktadır. • Halka Arz Edilen Paylar dışında sermayeyi temsil eden diğer Şirket paylarının gelecekte büyük miktarlarda satılması veya bu tür satışların gerçekleşebileceği olasılığı, Halka Arz Edilen Payların piyasa fiyatı üzerinde önemli olumsuz etkiye neden olabilir. • Halka Arz Edilen Paylar düzenleyici ve denetleyici kuruluşlar tarafından uygulanabilecek tedbirlere maruz kalabilir. • Fiyat Tespit Raporu'ndaki varsayımların veya Şirket'in faaliyetlerine ilişkin gelecek beklentilerinin gerçekleşmemesi durumunda pay fiyatları olumsuz etkilenebilir.
D.3	**Diğer Riskler**	• Depremler, diğer doğal afetler, savaş ve salgın hastalıklar gibi mücbir sebepler ve Türkiye'ye yakın coğrafyalarda yaşanan silahlı çatışma ve savaş gibi olumsuz durumlar genel olarak ülke ekonomisine zarar vererek Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir. • Piyasa riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir. • Döviz kuru riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir. • Kredi riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir. • Faiz oranı riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir. • Likidite riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir.

E—HALKA ARZ		
E.1	Halka arza ilişkin	Halka arz sermaye artırımı yoluyla 42.250.000 TL

T.C. İSTANBUL TİCARET BORSASI 1923 İSTANBUL TİCARET BORSASI 2.01.2026 22:24:33
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

	ihraçcının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	nominal değerli 42.250.000 adet B Grubu pay ve ortak satışı yoluyla 42.250.000 TL nominal değerli 42.250.000 adet B Grubu pay olarak gerçekleştirilecektir. Şirket'in sermaye artırımı yoluyla gerçekleşecek halka arzdan 412.782.500 TL brüt; 399.669.400 TL net halka arz geliri elde etmesi beklenmektedir. Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin halka arzdan 412.782.500 TL brüt; 405.669.527 TL net halka arz geliri elde etmesi beklenmektedir. Halka arza ilişkin toplam maliyetin yaklaşık 20.226.073 TL, halka arz edilecek pay başına maliyetin ise 0,24 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 13.113.100 TL'sine; Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin ise 7.112.973 TL'sine katlanması beklenmektedir. Pay Tebliği'nin 32/4. maddesi uyarınca payların ilk defa halka arz edilmesinde, halka arzın hem sermaye artırımı hem de ortaklığın ortaklarının mevcut paylarının satışı suretiyle gerçekleştirilmesi nedeniyle, aracılık ve danışmanlık maliyetleri, borsa tarafından alınacak ilk kotasyon ücreti ile halka arz edilecek payların nominal değeri ile ihraç değeri arasındaki fark üzerinden alınacak Kurul ücreti ve hukuki danışmanlık, gideri halka arz edilen payların birbirine olan oranı gözetilerek Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından karşılanacaktır. Bu kapsamda, halka arz maliyetlerinin kırılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tahmini Maliyet	Şirket	Halka Arz Eden Pay Sahipleri	Toplam Masraf Tutarı (TL)
Bağımsız Denetim (KDV Dahil)	2.394.000	-	2.394.000
MKK Üyelik Ücreti	168.242	-	168.242
SPK Kurul Kayıt Ücreti (Sermayenin nominal değeri üzerinden)	420.984	-	420.984
SPK Kurul Kayıt Ücreti (İhraç Değeri ve nominal değer farkı üzerinden)	370.533	370.533	741.065
Reklam, Pazarlama ve Halkla İlişkiler (KDV Dahil)	3.000.000	-	3.000.000
Aracılık Komisyonu (BSMV Dahil)	6.501.324	6.501.324	13.002.6[illegible]
Hukuki Danışmanlık (KDV Dahil)	176.017	176.017	352.[illegible]3
Rekabet Kurulu Ücreti	16.900	-	16.900
Borsa İstanbul İşlem Görme	65.100	65.100	130.[illegible]00

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2.01.2026 22:24:33
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Başvuru Ücreti (BSMV Dahil)			
Toplam Maliyet (TL)	**13.113.100**	**7.112.973**	**20.226.073**
Pay Başına Maliyet (TL)	0,31	0,17	0,24

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

E.2a	**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 verilebilirlik ilkelerinin daha 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 zorunluluğun da yerine getirilmesi hedeflenmektedir. Paylarını Halka Arz Eden Ortak Ahmet Kerem EREN'in halka arz yoluyla pay satışlarından elde edeceği gelirden halka arz maliyetlerinin çıkarılması ile bulunan net gelir ilgili ortağın tasarrufunda olacaktır. Şirket'in sermaye artırımı yoluyla ihraç edeceği 42.250.000 TL nominal değerli pay karşılığı elde edilecek kaynaktan halka arz maliyetleri düşüldükten sonra kalan kısmının; Şirket'in 26.12.2025 tarih ve 2025/14 sayılı yönetim kurulu kararı ile kabul edilen fonun kullanım yerlerine ilişkin rapor çerçevesinde kullanılacak olup söz konusu rapor işbu izahname'nin ekinde yer almaktadır. Bu bağlamda Şirket'in sermaye artırımı dolayısıyla ihraç edilecek yeni payların halka arzı neticesinde elde edeceği brüt halka arz gelirinden, ilgili masraf ve maliyetler düşüldükten sonra kalan fonun aşağıda gösterilen oranlarda ve amaçlarla kullanılması planlanmaktadır.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2.01.2026 22:24:33
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Kullanım Alanı	Kullanım Tutarı (%)
1. Portföydeki Arsalar Üzerinde Gayrimenkul Projesi Geliştirme Yatırımları ve Gayrimenkule Dayalı Hak Kapsamındaki Proje Yatırımları: • **Karakusunlar Arsası** (Ankara İli, Çankaya İlçesi, Karakusunlar Mahallesi, 29097 Ada 1 Parsel), • **Ovacık Arsası** (Ankara İli, Keçiören Mahallesi, Ovacık Mahallesi, 90093 Ada 1 Parsel) • **Lagun Country Club 1. Etap** (Ankara İli, Kızılcahamam İlçesi, Berçin Yayalar Mahallesi, Çatak Yayla Serisi Kabaca Mevkii, 108 Ada 1 Parselde konumlu Şahinler Tabiat Parkı) • **Lagun Country Club 2. Etap** (Ankara İli, Kızılcahamam İlçesi, Berçin Yayalar Mahallesi, Çatak Yayla Serisi Kabaca Mevkii, 108 Ada 1 Parselde konumlu Şahinler Tabiat Parkı)	%20-30
2. Z Lagun Diplomatik Site Projesi Yatırımları: • **Z Lagun Diplomatik Site** (Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 127974 Ada 1-3-5 Parsel)	%25-35
3. Finansal Yükümlülük Ödemesi	%25-35
4. İşletme Sermayesi Finansmanı	%10-20
Toplam	**%100**

Söz konusu fon kullanım oranları Şirket menfaatleri ve piyasa koşulları doğrultusunda değişkenlik gösterebilecektir. Şirket, halka arzdan elde edilecek net geliri yukarıda belirtildiği şekilde kullanmaya ihtiyacı olmadığı ve/veya kullanmadığı ölçüde, Şirket menfaatleri gözeterek kategoriler arasında azami %10 oranında geçiş yapabilecektir. Şirket halka arzdan elde edilen net gelirleri, yukarıda yer alan alanlarda kullanmaya başlayana kadar Türk Lirası cinsinden vadeli mevduat/katılım hesabı, Eurobond, yatırım fonları gibi menkul kıymet alımları suretiyle ve/veya fonun değerini korumak adına benzer korumayı sağlayabilecek herhangi başka bir surette nemalandırabilecektir. Şirket paylarının halka arzı sonucunda ilgili kullanım alanı için ayrılan tutarların nemalandırılması sonucu elde edilecek tutarlar da aynı kullanım alanlarında değerlendirilecektir.

T.C. İSTANBUL SERMAYE PİYASASI 1923 2.01.2026 22:24:33
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

		Halka arzın ortak satışı şeklinde gerçekleşecek kısmında Şirket doğrudan nakit girişi elde edemeyecek olup, söz konusu gelirin kullanımı Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin tasarrufunda olacaktır.
E.3	**Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları**	Halka arzın başlaması öncesinde, Kurul'un yanı sıra, halka arz edilen ve ihraç edilen Şirket paylarının borsada işlem görebilmesi için Borsa İstanbul'un görüşünün alınması gerekmektedir. Borsa İstanbul'un görüşüne İzahnamenin 1 numaralı bölümünde yer verilmiştir. Halka arzda SPK ve Borsa İstanbul dışında başka bir kurumun onayına gerek bulunmamaktadır. Halka arz, Şirket çıkarılmış sermayesinin, tamamı nakden karşılanmak suretiyle 168.242.225 TL'den 210.492.225 TL'ye çıkarılması neticesinde ihraç edilecek olan 42.250.000 TL nominal değerli 42.250.000 adet B Grubu pay ile Halka Arz Eden Pay Sahibi Ahmet Kerem EREN'e ait 42.250.000 TL nominal değerli 42.250.000 adet B Grubu pay olmak üzere toplam 84.500.000 TL nominal değerli 84.500.000 adet B Grubu payın halka arzı suretiyle gerçekleştirilecektir. Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 168.242.225 TL'den 210.492.225 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 42.250.000 TL nominal değerli 42.250.000 adet B grubu payın halka arz sonrası sermayeye oranı %20,07'dir. Ortak satışı yolu ile halka arz edilen, 42.250.000 TL nominal değerli 42.250.000 adet B grubu payın halka arz sonrası sermaye oranı %20,07'dir. Halka arz ile toplamda 84.500.000 TL nominal değerli 84.500.000 adet B grubu pay halka arz edilecek olup, halka arz edilecek payların halka arz sonrası sermayeye oranı %40,14'tür. Şirket paylarının halka arzı Vakıf Yatırım liderliğinde oluşturulan 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. Halka Arz Edilen Paylar için 3 (üç) iş günü boyunca talep toplanacaktır. Talep toplamanın kesin başlangıç ve bitiş tarihleri İhraççı'nın (www.zgyo.com.tr) ve Vakıf Yatırım'ın (www.vakifyatirim.com.tr) adresli internet siteleri

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2.01.2026 22:24:33
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

		ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (www.kap.org.tr) ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir. Şirket paylarının halka arzında talepte bulunan yatırımcılar, yurt içi bireysel yatırımcılar ve yurt içi kurumsal yatırımcılardır. Yurt içi bireysel yatırımcılar grubu halka arzda talepte bulunmak için halka arz konsorsiyumunda yer alan tüm aracı kurum merkez, şube ve acentelerine başvurabilir. Yurt içi kurumsal yatırımcılar ise taleplerini sadece Vakıf Yatırım aracılığı ile iletebilecektir. Halka arz edilecek toplam 84.500.000 TL nominal değerli payların; • 42.250.000 TL nominal değerdeki (%50) kısmı Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara, • 42.250.000 TL nominal değerdeki (%50) kısmı Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara, gerçekleştirilecek satışlar için tahsis edilmiştir. Halka Arz Edilen Paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar 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 edilecektir. 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 satan hissedar, pay satış geliri elde edecektir. Halka arz sırasında, halka arza aracılık eden aracı kurumun halka arza aracılık komisyonu, hukuki danışmanlık bürosunun danışmanlık ücreti, bağımsız denetim şirketinin denetim ücreti ve sermaye piyasası mevzuatı kapsamında gayrimenkullerin değerlemesini yapan değerleme şirketinin değerleme ücreti elde etmesi söz konusu

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2.01.2026 22:24:33

Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

		olacaktır. Söz konusu maliyetler, işbu İzahname'nin 28.1. maddesinde ayrıntılı bir şekilde açıklanacaktır. Şirket ile halka arzda Konsorsiyum Lideri olarak görev alan Vakıf Yatırım arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Vakıf Yatırım ile Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Vakıf Yatırım'ın halka arz işlemi nedeniyle elde edecekleri aracılık komisyonu haricinde doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Vakıf Yatırım'ın Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleri ile arasında halka arza aracılık sözleşmesi dışında herhangi bir anlaşma yoktur. Şirket ve halka arzda hukuk danışmanlığı yapan ve bağımsız hukukçu raporunu hazırlayan Tunca Avukatlık Ortaklığı arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Tunca Avukatlık Ortaklığı ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Tunca Avukatlık Ortaklığı'nın doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Tunca Avukatlık Ortaklığı'nın Şirket'in doğrudan %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında, halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri dışında herhangi bir hukuki danışmanlık ilişkisi bulunmamaktadır. Tunca Avukatlık Ortaklığı halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri için danışmanlık ücreti elde etmektedir. Şirket ile 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 dönemlerine ilişkin finansal tabloların özel bağımsız denetimini yapan Finansal Eksen Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. ile arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Finansal Eksen Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Finansal Eksen Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.'nin Şirket'in doğrudan %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında, halka arza ilişkin sunulan bağımsız denetim hizmetleri dışında herhangi bir anlaşması bulunmamaktadır. Finansal Eksen Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 7.01.2026 22:24:38
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

		bulunmamaktadır. Finansal Eksen Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. Şirket'e sunduğu bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde etmektedir. Şirket ve Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında gayrimenkullerin değerlemesini yapan Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Gayrimenkul değerleme raporlarını hazırlayan Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin Şirket'in doğrudan %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında, halka arza ilişkin sunulan gayrimenkul değerleme hizmetleri dışında herhangi bir anlaşması bulunmamaktadır. Gayrimenkul değerleme raporlarını hazırlayan Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Gayrimenkul değerleme raporlarını hazırlayan Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Şirket'e sunduğu varlık değerleme hizmetleri kapsamında ücret elde etmiştir.
E.5	**Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı** **Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi**	İhraççı Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin çıkarılmış sermayesinin 168.242.225,00 TL TL'den 210.492.225,00 TL'ye artırılması neticesinde ihraç edilecek olan toplam 42.250.000,00 TL nominal değerli 42.250.000 adet B Grubu pay ile İhraççı'nın mevcut ortağı, Halka Arz Eden Pay Sahibi Ahmet Kerem EREN'e ait olan toplamda 42.250.000,00 TL nominal değerli 42.250.000 adet B Grubu payın halka arzı gerçekleştirilecektir. **a) İhraççı tarafından verilen taahhüt:** İhraççı, 30.10.2024 tarihli vermiş olduğu taahhüdü ile; Şirket paylarının Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, Şirket paylarını, dolaşımdaki pay miktarının artmasına (bedelli ve bedelsiz sermaye artırımları dahil) yol açacak şekilde satışa veya

Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

halka arza konu etmeyeceğini, bu doğrultuda bir karar almayacağını ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunmayacağını ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapmayacağını taahhüt etmiştir.

b) Ortaklar tarafından verilen taahhüt:

Şirket'in mevcut pay sahiplerinden Ahmet Kerem EREN'in 30.10.2024 tarihli vermiş olduğu taahhüdü ile;

(a) Şirket sermayesinde sahip olduğu payları, izahnamenin onay tarihinden itibaren 180 (yüz seksen) gün boyunca Borsa dışında satmayacağını, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacağını veya Borsa'da özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu etmeyeceğini,

(b) Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca sahip olduğu Şirket paylarını, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu etmeyeceğini ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunmayacağını ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapmayacağını ve ayrıca Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca sahip olduğu Şirket paylarını, payların halka arz fiyatından bağımsız olarak, Borsa İstanbul'da veya Borsa İstanbul dışında satmayacağını, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacağını veya Borsa İstanbul'da özel emir ile ve/veya toptan satış işlemlerine konu etmeyeceğini taahhüt etmiştir.

Şirket'in mevcut pay sahiplerinden Fatma EREN'in 30.10.2024 tarihli vermiş olduğu taahhüdü ile;

(a) Şirket sermayesinde sahip olduğu payları, izahnamenin onay tarihinden itibaren 180 (yüz seksen) gün boyunca Borsa dışında satmayacağını, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacağını veya Borsa'da özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu etmeyeceğini,

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2.01.2026 22:24:33

Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

		(b) Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca sahip olduğu Şirket paylarını, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu etmeyeceğini ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunmayacağını ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapmayacağını ve ayrıca Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca sahip olduğu Şirket paylarını, payların halka arz fiyatından bağımsız olarak, Borsa İstanbul'da veya Borsa İstanbul dışında satmayacağını, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacağını veya Borsa İstanbul'da özel emir ile ve/veya toptan satış işlemlerine konu etmeyeceğini taahhüt etmiştir.
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**	Şirket'in paylarının halka arzı mevcut pay sahiplerinin yeni pay alma/rüçhan haklarının sınırlandırılması sureti ile yapılacak sermaye artırımı şeklinde olacaktır. Sermaye artırımı yöntemiyle yapılacak halka arz neticesinde, sermaye artışına katılmayan mevcut ortak için mevcut hisse pay oranlarında sulanma etkisi olacaktır. Mevcut ortaklar için %-6,93 oranında sulanma etkisi söz konusu olup; 1 TL nominal değerli pay için sulanma etkisi tutarı -1 TL olarak hesaplanmaktadır. Şirket'in sermaye artırımı suretiyle paylarının ihraç ve halka arzında mevcut ortağın yeni pay alma haklarının kısıtlanmış olması sebebiyle halka arzdan pay alacak yeni ortaklar için %37,60 oranında pozitif sulanma etkisi söz konusu olup; 1 TL nominal değerli pay için sulanma etkisi tutarı 3,67 TL olarak hesaplanmaktadır.
E.7	**Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi**	Halka arza talepte bulunan yatırımcılardan, ihraç edilen payların bedeli dışında, talepte bulunmak için özel bir ücret alınmayacaktır. Ancak yatırımcılar, bu amaçla hesap açmak, hak ettikleri payları başka yetkili kuruluşun hesabına virmanlamak veya para iadesine ilişkin EFT yapmak istemeleri durumunda aracı kuruluşlar arasında farklılık gösteren çeşitli maliyetlere

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923
2.01.2026 22:24:33
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

		katlanmak zorunda kalabileceklerdir. Söz konusu maliyetlerin detayları için işbu İzahnamenin 25.3.1. nolu maddesinde yer alan tablo incelenmelidir.

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):

Şirket'in 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansal tablolaları ve özel bağımsız denetim raporlarını hazırlayan bağımsız denetim kuruluşunun:

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

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

Yoktur.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

Şirket'in 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihlerinde sona eren finansal döneme ilişkin finansal durum tabloları ile 31.12.2022, 31.12.2023 ile 31.12.2024, 30.09.2024 ve 30.09.2025 tarihleri itibarıyla kar veya zarar tablolarından seçilen önemli finansal kalemler aşağıda yer almaktadır. Raporlama dönemi olan 30.09.2025 tarihi itibarıyla Healthtr Sağlık ve Turizm İşletmeleri A.Ş. henüz faaliyete geçmemiş olduğundan ilgili dönemde finansal tablolara dahil edilmemiştir.

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

KGK 23.11.2023 tarihinde TMS 29 kapsamı ve uygulamasına yönelik bir açıklama yayınlamıştır. Türkiye Finansal Raporlama Standartları uygulayan işletmelerin 31.12.2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının TMS 29'da yer alan ilke ve muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiğini

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1983 2.01.2026 22:24:33
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

belirtmiştir. Bu çerçevede Şirket tarafından, 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihli finansal tabloları hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

Şirket'in 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihleri itibarıyla sona eren finansal dönemlere ilişkin özel bağımsız denetimden geçmiş solo finansal durum tabloları aşağıda yer almaktadır.

ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ (TL)				
FİNANSAL DURUM TABLOSU (SOLO)	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**31.12.2024**	**30.09.2025**
VARLIKLAR				
Dönen Varlıklar	**19.576.730**	**83.052.727**	**67.622.229**	**72.335.550**
Nakit ve Nakit Benzerleri	229.820	10.366.448	42.845	9.843.504
Finansal Yatırımlar	-	1.098	22.298.998	3.269
Ticari Alacaklar	182.319	716.161	6.144.028	26.473.654
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	*182.319*	*716.161*	-	*15.554.558*
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	-	-	*6.144.028*	*10.919.096*
Diğer Alacaklar	2.272.248	1.468.844	800.256	798.178
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	-	*18.110*	-	*5.000*
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	*2.272.248*	*1.450.734*	*800.256*	*793.178*
Stoklar	9.586.776	28.013.517	21.036.872	18.149.923
Peşin Ödenmiş Giderler	6.948.370	32.953.534	29.077	853.935
- İlişkili Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler	*196.522*	*16.154.213*	-	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler	*6.751.848*	*16.799.321*	*29.077*	*853.935*
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	2.509	-	-	135.690
Diğer Dönen Varlıklar	354.688	9.533.125	17.270.153	16.077.397
Duran Varlıklar	**9.042.822**	**1.672.199.130**	**3.339.216.591**	**2.831.153.924**
Finansal Yatırımlar	-	-	80.977	80.977
Diğer Alacaklar	12.741	7.733	16.554	16.553
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	*12.741*	*7.733*	*16.554*	*16.553*
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.223.368	1.666.509.843	3.334.531.474	2.828.131.000
Maddi Duran Varlıklar	7.806.713	5.681.554	4.565.327	2.912.624
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	-	-	22.259	12.770
TOPLAM VARLIKLAR	**28.619.552**	**1.755.251.857**	**3.406.838.820**	**2.903.489.474**
KAYNAKLAR				
Kısa Vadeli Yükümlülükler	**20.700.259**	**56.451.660**	**154.613.250**	**128.275.398**
Kısa Vadeli Borçlanmalar	2.673.271	2.042.301	-	
- Banka Kredileri	*2.673.271*	*2.042.301*	-	
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	-	6.194.641	7.062.443	82.095.04[illegible]

Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Diğer Finansal Yükümlülükler	-	-	-	353.615
Ticari Borçlar	839.580	6.465.575	171.138	13.630.829
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	*581.628*	-	-	*10.733.191*
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	*257.952*	*6.465.575*	*171.138*	*2.897.638*
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	61.791	-	108.345	295.379
Diğer Borçlar	16.781.987	40.993.713	115.165.918	-
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	*16.781.987*	*40.993.713*	*115.165.918*	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	-	-	-	-
Ertelenmiş Gelirler	-	-	27.227.802	31.470.604
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	-	-	*20.454.604*	*20.454.604*
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	-	-	*6.773.198*	*11.016.000*
Kısa Vadeli Karşılıklar	343.630	664.333	625.660	299.417
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	-	-	-	*99.165*
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	*343.630*	*664.333*	*625.660*	*200.252*
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	-	91.097	4.251.944	130.514
Uzun Vadeli Yükümlülükler	**1.632.939**	**339.934.587**	**978.031.304**	**345.226.905**
Uzun Vadeli Borçlanmalar	-	39.524.538	24.562.042	103.119.812
- Banka Kredileri	-	*39.524.538*	*24.562.042*	*103.119.812*
Uzun Vadeli Karşılıklar	-	25.169	41.354	169.796
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	-	*25.169*	*41.354*	*169.796*
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	1.632.939	300.384.880	953.427.908	241.937.297
Özkaynaklar	**6.286.354**	**1.358.865.610**	**2.274.194.266**	**2.429.987.171**
Ödenmiş Sermaye	50.000	168.242.225	168.242.225	168.242.225
Sermaye Düzeltme Farkları	507.172	146.435.110	146.435.110	146.435.110
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	-	-2.238	681	-17.831
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölüm Kazançlar (Kayıplar)	-	*-2.238*	*681*	*-17.831*
Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler	6.049.770	6.049.770	22.490	22.490
Geçmiş Yıllar Karları	-158.080	-320.588	1.038.140.743	1.959.49[illegible]
Net Dönem Karı	-162.508	1.038.461.331	921.353.017	155.[illegible]11.417
TOPLAM KAYNAKLAR	**28.619.552**	**1.755.251.857**	**3.406.838.820**	**2.90[illegible]**

T.C. İSTANBUL BORSASI 1923 İSTANBUL MENKUL KIYMETLER BORSASI 2.01.2026 22:24:33
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Şirket'in 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024, 30.09.2024 ve 30.09.2025 tarihlerinde sona eren dönemler için özel bağımsız denetimden geçmiş solo kar veya zarar tabloları aşağıda sunulmaktadır.

ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ (TL)					
KAR VEYA ZARAR TABLOSU (SOLO)	**2022**	**2023**	**2024**	**2024/09**	**2025/09**
Hasılat	1.211.409	3.818.701	5.821.282	2.999.115	8.205.571
Satışların Maliyeti	-986.327	-1.789.837	-	-	-
BRÜT KAR/ZARAR	**225.082**	**2.028.864**	**5.821.282**	**2.999.115**	**8.205.571**
Genel Yönetim Giderleri	-5.104.185	-5.634.834	-11.030.087	-7.850.108	-9.609.808
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	78.701	1.406.705.649	1.642.714.759	1.891.912.993	176.682.989
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	-890.045	-77.230.236	-86.280.762	-47.448.411	-725.391.492
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI	**-5.690.447**	**1.325.869.443**	**1.551.225.192**	**1.839.613.589**	**-550.112.740**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	-	84.160	273.684	148.695	6.924.012
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI	**-5.690.447**	**1.325.953.603**	**1.551.498.876**	**1.839.762.284**	**-543.188.728**
Finansman Gelirleri	59.461	112.351	6.699.387	3.931.568	10.021.809
Finansman Giderleri	-209.487	-1.919.566	-5.773.908	-4.771.908	-41.224.879
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	6.752.330	13.067.628	22.242.254	19.506.655	20.261.625
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/(ZARARI)	**911.857**	**1.337.214.016**	**1.574.666.609**	**1.858.428.599**	**-554.130.173**
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri / Geliri	**-1.074.365**	**-298.752.685**	**-653.313.592**	**-690.412.628**	**709.941.590**
Dönem Vergi Gideri / Geliri	-	-	-271.809	-288.851	-1.546.967
Ertelenmiş Vergi Gideri / Geliri	-1.074.365	-298.752.685	-653.041.783	-690.123.777	711.488.557
DÖNEM KARI (ZARARI)	**-162.508**	**1.038.461.331**	**921.353.017**	**1.168.015.971**	**155.811.417**
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı	**-162.508**	**1.038.461.331**	**921.353.017**	**1.168.015.971**	**155.811.417**
Ana Ortaklık Payları	-162.508	1.038.461.331	921.353.017	1.168.015.971	155.811.417
Pay başına kazanç / (kayıp)	**-3,25**	**0,28**	**5,48**	**6,94**	**0,93**
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	-3,25	0,28	5,48	6,94	0,93

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2.01.2026 22:24:33
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosu

SPK' nın 7 Haziran 2013 tarih ve 2013/19 sayılı duyurusu çerçevesinde portföy sınırlamalarının kontrolüne ilişkin bilgilere, finansal tablo hesap kalemleri kullanılmak suretiyle, Kurulca belirlenen şekilde yer verilir. Bu kapsamda, portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024, 30.09.2024 ve 30.09.2025 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

	Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	**Tebliğdeki İlgili Düzenleme**	**31.Ara.22**	**31.Ara.23**	**31.Ara.24**	**30.Eyl.25**
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	229.820	10.367.546	22.341.843	9.846.773
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	1.223.368	1.666.509.843	3.334.531.474	2.828.131.000
C	İştirakler	Md.24/(b)	-	-	80.977	80.977
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md .23/(f)	-	18.110	-	5.000
	Diğer Varlıklar		27.166.364	78.356.358	49.884.526	65.425.724
D	**Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)**	**Md.3/(p)**	**28.619.552**	**1.755.251.857**	**3.406.838.820**	**2.903.489.474**
E	Finansal Borçlar	Md.31	2.673.271	47.761.480	31.624.485	185.214.852
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-	-	353.615
G	Finansal Kiralama Borçları	Md .31	-	-	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	16.781.987	40.993.713	115.165.918	-
I	Öz Kaynaklar	Md.31	6.286.354	1.358.865.610	2.274.194.266	2.429.987.171
	Diğer Kaynaklar		2.877.940	307.631.054	985.854.151	287.933.836
	Toplam Kaynaklar	**Md.3/(p)**	**28.619.552**	**1.755.251.857**	**3.406.838.820**	**2.903.489.474**

	Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	**Tebliğdeki İlgili Düzenleme**	**31.Ara.22**	**31.Ara.23**	**31.Ara.24**	**30.Eyl.25**
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)	21,87	17.384.725	19,47	9.805.107
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	-	-	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	-	-	-	
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	-	-	-	
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-	-		-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası	Md.22/(l)	-	17.384.725	22.298.998	9.8[illegible]

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 2.01.2026 22:24:33

Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

	Araçları Yatırımlarının Toplamı					
		Halkbank-7u977180-Nolu Kısa Vadeli Fon Hesabı	-	-	*22.298.998*	-
		Halkbank - Aj004254-No'lu Vadeli Hesap	-	*17.384.725*	-	-
		Halkbank - Aj006297 - Nolu Vadeli Hesap	-		-	9.805.089

	Portföy Sınırlamaları	**Tebliğdeki İlgili Düzenleme**	**Oran**	**31.Ara.22**	**31.Ara.23**	**31.Ara.24**	**30.Eyl.25**	**Asgari/ Azami Oran**
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	K/D	-	-	-	-	≤%10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	MD.24/(a),(b)	(B+A1)/ D	4,27	94,94	97,88	97,4	≥%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	0,8	0,59	0,66	0,34	≤%49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	-	-	-	-	≤%49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	B2/D	-	-	-	-	≤%20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	C2/D	-	-	-	-	≤%10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	(E+F+G+H+J)/I	309,48	6,53	6,45	7,64	≤%500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat/ Özel Cari- Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı Katılma Hesabı	Md.24/(b)	(A2- A1)/D	0	0,99	0	0,34	≤%10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	L/D	-	0,99	0,65	0,34	≤%10

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

T.C. İSTANBUL TİCARET ODASI 1923 İSTANBUL TİCARET PİYASASI KURULU 2. 01. 2026 22:24:43

Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

5. RİSK FAKTÖRLERİ

Halka Arz Edilen Paylar'a yönelik yatırım yapmak çeşitli riskleri barındırmaktadır. Bu nedenle yatırımcı ve yatırımcı adaylarının herhangi bir yatırım kararı alınmadan önce aşağıda ele alınan risk faktörlerinin ve ekleri ile birlikte izahnamenin tümünün dikkatlice değerlendirilmesi gerekmektedir. Aşağıda belirtilen riskler, Şirket yönetiminin işbu izahnamenin tarihi itibarıyla Şirket'i ve bu nedenle de Halka Arz Edilen Paylar'a yapılacak herhangi bir yatırımı esaslı biçimde etkileyebileceğini öngördüğü risklerdir. Söz konusu risklerden herhangi birinin gerçekleşmesi halinde, Halka Arz Edilen Paylar'ın değerinin düşebileceği ve yatırım tamamının veya bir kısmının kaybedileceği ve Şirket'in faaliyetlerinin, finansal durumunun, faaliyet sonuçlarının veya finansal sonuçlarının bu durumdan esaslı olarak olumsuz yönde etkilenebileceği yatırımcılar tarafından göz önünde bulundurulmalıdır.

Aşağıda belirtilen riskler, karşılaşılabilecek tüm riskleri kapsamamaktadır. Halihazırda bilinmeyen ya da Şirket yönetiminin esaslı olarak addetmediği ancak gerçekleşmeleri halinde Şirket'in faaliyetlerine, faaliyet sonuçlarına, likiditesine, finansal durumuna ve geleceğe yönelik beklentilerine zarar verebilecek ilave risk faktörleri mevcut olabilir. Risk faktörlerinin aşağıdaki sıralaması Şirket yönetiminin söz konusu risklerin gerçekleşme olasılığı veya önemi bakımından bir değerlendirmesi şeklinde düşünülmemelidir.

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

5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

Şirket'in gayrimenkul portföyünde yer alan ve Kızılcahamam Şahinler Tabiat Parkı'nda geliştirilmekte olan Lagun Country Club 1. Etabın, 30.09.2025 tarihli finansal tablolar itibarıyla Şirket aktif toplamı içindeki payı %24,59'dur.

Şirket'in portföyünde yer alan Kızılcahamam Şahinler Tabiat Parkı yatırımı;

- T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü ile imzalanmış 25.09.2020 tarihli sözleşme ve anılan sözleşmeye ek yapılan 25.12.2020, 29.11.2021 ve 13.01.2025 tarihli sözleşmeler kapsamında,

- Kızılcahamam Şahinler Tabiat Parkı'nın 142,67 hektarlık alanının 49 yıllığına kullanımına,

- Bu kullanım dahilinde belirlenmiş yapı ve tesislerin yapımı *(250 yatak kapasiteli otel ve 35 ünite 140 yatak kapasiteli kırevi olmak üzere toplam 390 yatak kapasiteli konaklama tesisi)* ile işletilmesine

ilişkin olarak kurulmuş olan gayrimenkule dayalı hak niteliğini haiz bir yatırımdır.

Şirket'in lehine *(yer teslimi yapıldığı tarihten başlamak üzere)* 31.12.2069 tarihine kadar yapı geliştirme ve işletme *(söz konusu işletme hakkı 13.01.2025 tarihli sözleşme ile, Şirket'in %100 oranında bağlı ortaklığı olan Healthtr Sağlık ve Turizm İşletmeleri A.Ş.'ye devredilmiştir)* hakları sağlayan söz konusu sözleşme, 10.11.2025 tarihinde tapu sicilinin beyanlar hanesine kaydedilmiştir.

Söz konusu yatırım 2 etaptan oluşmakta olup, Lagun Country Club 1. Etap için ruhsatlandırma süreçleri tamamlanmış ve 60 yatak kapasiteli kısa süreli konaklama tesisinin inşaat tamamlanma oranı %60 seviyesindedir. Lagun Country Club 2. Etap yatırımı için ise ruhsat edinme süreçleri devam etmekte olup, 330 yatak kapasiteli otel yatırımı planlanmaktadır. Şirket'in finansal

T.C. İSTANBUL TİCARET BORSASI 1923 2.01.2026 22:24:33
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

tablolarında Lagun Country Club 1. Etap yatırım amaçlı gayrimenkul (YAG) olarak ve gerçeğe uygun değeri üzerinden takip edilmektedir. Zira Türkiye Muhasebe Standardı 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (TMS 40) standardının ilgili paragraflarına uygun şekilde, söz konusu gayrimenkule dayalı hak, ilgili sözleşme dahilinde belirlenmiş yapı ve tesislerin yapımı ve bu tesislerin işletmeciye kiralanması kapsamında kira geliri elde edilmesi amacı kapsamında portföyde bulundurulmakta ve Şirket'in YAG'lar için belirlediği genel muhasebe politikası kapsamında gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülmekte ve finansal tablolarda bu değer üzerinden gösterilmektedir. Gerçeğe uygun değer üzerinden ölçüme ilişkin olarak, TMS 40 standardı uyarınca, YAG olarak sınıflandırılan bir varlığın gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde ölçülmesinin mümkün olması halinde, ilgili varlığın finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülerek gösterilmesi mümkün bulunmaktadır.

Lagun Country Club 1. Etabın 30.09.2025 tarihli finansal tablolarında aktif büyüklük içindeki oranı %24,59'dur.

Şirket'in T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü ile imzalamış olduğu sözleşmeler kapsamında Kızılcahamam Şahinler Tabiat Parkı'nın 49 yıllığına kullanım hakkı elde edilmiş olup, bu kapsamda yapı ve tesislerin inşa edilmesi ve işletilmesine yönelik sözleşmesel yükümlülükler bulunmaktadır. Söz konusu yükümlülüklerin mevzuata, onaylı planlara, idari taleplere veya sözleşme hükümlerine uygun şekilde ve öngörülen sürede yerine getirilememesi; kullanım hakkının uzatılması, değiştirilmesi veya sona erdirilmesi süreçlerinde belirsizlik yaratabilir, yatırımın geri dönüş sürecini etkileyebilir ve gayrimenkul portföyünün değerine olumsuz yansıyabilecek sonuçlar doğurabilir.

Sözleşme kapsamında Şirket 108. Uzun Devreli Gelişme Planı / Yönetim Planı'nda belirtilen yapı ve tesisler ile saha düzenlemelerine ilişkin plan-proje sürecini ifa etmeyi taahhüt etmektedir. Bu kapsamda Şirket halihazır haritayı, jeolojik etütleri, imar planları, uygulama projeleri, detay projeleri yapacak veya yaptıracaktır.

Sözleşme uyarınca Şirket;

UDGP/Yönetim Planı'nda belirtilen yapı, tesis ve saha düzenlemelerine ilişkin plan–proje sürecini ifa etmekle yükümlüdür.

Halihazır harita, jeolojik etüt, imar planı, uygulama ve detay projeleri hazırlamak veya hazırlatmakla yükümlüdür.

İmar planına esas jeolojik etüt raporlarını, Revize Gelişme Planı'nın onaylandığı 10.05.2024 tarihinden itibaren 18 ay içinde hazırlatma yükümlülüğü olup, söz konusu raporlar hazırlatılmıştır.

Koruma Amaçlı İmar Planı/Uygulama İmar Planını, aynı tarihten itibaren 24 ay içinde hazırlatma yükümlülüğü olup, söz konusu plan hazırlanmıştır.

Ağaç Röleveli Peyzaj Uygulama Projelerini, aynı tarihten itibaren 30 ay içinde hazırlatıp Genel Müdürlük/Bölge Müdürlüğü onayına sunulma yükümlülüğü olup, ilgili yükümlülük yerine getirilmiştir.

Uygulama projeleri ve detay projelerini (mimari, statik vb.), aynı tarihten itibaren 36 ay içinde hazırlatıp proje inşaat maliyet bedellerini gösterir belgelerle birlikte teslim edecektir.

T.C. İSTANBUL TİCARET BORSASI 1923 İSTANBUL MENKUL KIYMETLER BORSASI 2.01.2026 22:24:38

Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Plan proje süreçlerin meri mevzuat hükümleri kapsamında ilgili kurumlarca onaylanmasını müteakiben işletmeci tarafından yatırımların tamamlanmasına yönelik "İş Termin Planını" sözleşmenin 109'uncu maddesindeki hüküm kapsamında idarece onaylanmasını müteakiben 3 (üç) yıl içerisinde tamamlanması öngörülmüştür. Bu kapsamda sözleşme hükümlerine göre uygulama projelerinin onaylanması için öngörülen tarih 10.05.2027 olup yatırımların tamamlanması için 3 (üç) yıllık sürenin başlangıç tarihi 10.05.2027 olacağından, 10.05.2030 tarihine kadar yatırımların tamamlanması öngörülmüştür.

Bu sürede tamamlanmaması halinde, Kamu Taşınmazları Üzerindeki Turizm Yatırımları Yönetmeliği uyarınca %25 yararlanma bedeli indiriminden faydalanamayacaktır.

Bunun yanı sıra, tabiat parklarının Bakanlık denetimine tabi olması sebebiyle, UDGP'de veya sözleşmede öngörülen plan kararlarına aykırı her türlü uygulama (örneğin kapasite artırımı, saha düzeni değişikliği, çevreye etkisi onaylanmamış yapılaşmalar) idari para cezası, faaliyet durdurma veya sözleşmenin feshiyle sonuçlanabilir.

Şirket, tabiat parkı sınırları içinde meydana gelebilecek her türlü çevresel zarar, kazalar veya üçüncü kişilere yönelik zararlar nedeniyle hem idari hem de adli sorumluluk altında olacaktır. Bu kapsamda çevre mevzuatına, iş sağlığı ve güvenliği düzenlemelerine veya yapı ruhsat süreçlerine aykırılıklar tazminat ve idari para cezaları doğurabilir.

Şirket ile Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü arasında imzalanan sözleşme kapsamında, Şahinler Tabiat Parkı sınırları içerisinde yer alan alanlarda 'kapı girişi ve misafirhane işletmeciliği ile gelişme planında öngörülen yapı ve tesisler ile alan düzenlemelerinin yapılarak işletilmesi' yükümlülüğü bulunmaktadır. Söz konusu yapı ve tesislerin sözleşmeye, mevzuata ve onaylı plan hükümlerine uygun olarak tamamlanmasını takiben, ilgili taşınmazlar üzerinde irtifak hakkı tesis edilebilmesi mümkün olmakla birlikte; irtifak hakkının tesis edilmesine ilişkin nihai karar mercii ve takdir yetkisi Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü'ndedir. Bu kapsamda, irtifak hakkının onaylanmaması, sürecin uzaması veya ek şartlar getirilmesi projenin hukuki statüsünü, yatırım planlamasını ve gelir projeksiyonlarını etkileyebilecek riskler barındırmaktadır.

Milli Parklar Yönetmeliğinin 22. maddesinde; "*Milli Park ve tabiat parklarında, kamu yararı olmak şartıyla, o yer planlarının hükümleri dahilinde turistik amaçlı bina ve tesisler yapmak üzere gerçek ve özel hukuk tüzel kişileri lehine, Maliye ve Gümrük Bakanlığının görüşü alınarak ve Bakanlık tarafından öngörülen şartlar yerine getirilmek kaydıyla izin verilebilir.*

Müteşebbis, o yere ait mevcut planlarındaki şartlarla, Bakanlığın belirleyeceği esaslar dahilinde projelerini hazırlar ve turizm mevzuatına uygun olarak Kültür ve Turizm Bakanlığından belge almak sureti ile Bakanlıktan intifa hakkı tesisi talebinde bulunur.

Turizm belgesi ve ekli projeleri ile keşif özetlerini Bakanlığa getiren müteşebbis adına, Maliye ve Gümrük Bakanlığının görüşü alınarak, Bakanlıkça usulüne ve proje ekonomisi ile amortisman müddetine uygun olarak kırk dokuz yılı geçmemek kaydıyla intifa hakkı tesis edilir.

İntifa hakkı tesis edildiğinin Bakanlıkça müteşebbise tebliğini takip eden bir ay içinde Bakanlıkça verilen örneğe uygun noter tasdikli taahhüt senedi Bakanlığa verilir. Takiben, tahsis edilen yer Bakanlıkça müteşebbise mahallen düzenlenen bir tutanakla teslim edilir. Müteşebbis, Bakanlığa taahhüt ettiği şartlara kesinlikle uymak zorundadır.

İntifa hakkı süresinin uzatılması ve devri Kanunun 8 inci ve 9 uncu maddeleri hükümlerine göre yapılır." düzenlemesine yer verilmiştir.

T.C. İZMİR BORSASI 1923 İZMİR PİYASASI 2.01.2026 22:24:33
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Şirketin sözleşme süresini 49 yıla uzatan sözleşmenin 10.ncu maddesi uyarınca "*işletmeci ile idare arasında herhangi bir hukuki ve mali sorun bulunmaması durumunda Genel Müdürlüğün uygun görüşü ile sözleşme konusunu oluşturan yapı ve tesislerin bulunduğu taşınmazlar ile yapı ve tesislere yönelik sözleşme bitiş süresini geçmeyecek biçimde T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından işletmecinin adına irtifak hakkı tesis edilir.*" şeklinde düzenleme bulunmaktadır.

Bu maddeler beraber incelendiğinde irtifak hakkı, söz konusu arazi üzerinde binalar tamamlandığında tesis edilebilmekte olup, bu aşamada yapılacak başvuru Şirket lehine bir hak tesisine sebep olmayacaktır.

Şirket ile Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü arasında imzalanan sözleşmeler kapsamında konaklama tesislerinin belirli süre içinde tamamlanmaması halinde indirim hakkının kaybı riski bulunmaktadır.

Şirket ile Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü arasında imzalanan sözleşmeler kapsamında, proje aşamasında olan konaklama tesislerinin, ilgili revize gelişme planının onay tarihinden itibaren belirli bir süre içinde (4 yıl) tamamlanarak hizmete açılması yükümlülüğü açıkça düzenlenmiştir. Bu süre içerisinde yatırımın gerçekleştirilememesi durumunda, Kamu Taşınmazları Üzerindeki Turizm Yatırımlarının Sürelerinin Uzatılması ile Satışlarına İlişkin Yönetmelik hükümleri çerçevesinde öngörülen ve yararlanma bedelinin belirli bir yüzdesine (%25) tekabül eden indirim uygulamasından faydalanılamayacağı hükme bağlanmıştır. İlgili indirim hakkının kaybedilmesi, ihraççının toplam maliyet yapısının öngörülenden daha yüksek gerçekleşmesine, kârlılığının azalmasına ve yatırımın geri dönüş süresinin uzamasına neden olabilecektir. Ayrıca, söz konusu süreye uyum sağlanamaması halinde idare nezdinde ihraççı hakkında ilave idari yaptırımların uygulanması riski de söz konusu olabilecektir.

Şirket ile Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü arasında imzalanan sözleşmeler kapsamında ihraççının, bir takım mali yükümlülükleri doğmakta olup, ödeme riski söz konusu olabilecektir.

Sözleşme uyarınca İhraççı'nın, sözleşme süresince yıllık işletme bedeli, ilave işletme bedeli ve ağaçlandırma bedeli de dâhil olmak üzere çeşitli sabit ve değişken nitelikte bedelleri, sözleşmede öngörülen artış oranlarına uygun şekilde ve zamanında ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. İlgili bedeller, ziyaretçi sayısı ve elde edilen gelirlerle doğrudan bağlantılı olmayıp, sözleşmesel olarak belirlenmiş tutarlar üzerinden tahakkuk etmektedir. Ziyaretçi sayısındaki azalma, ekonomik daralma, rekabet koşulları veya diğer nedenlerle gelirlerin beklenenden düşük gerçekleşmesi halinde dahi söz konusu bedellerin ödenmesi zorunluluğu devam edecektir. Bu durum, ihraççının nakit akışı üzerinde olumsuz etki yaratabilecek ve ödeme kabiliyetine ilişkin riski artırabilecektir.

Şirket ile Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü arasında imzalanan sözleşmeler kapsamında yerine getirilmesi gereken mali yükümlülüklere ilişkin gecikme ve temerrüt faizi uygulaması riski bulunmaktadır.

Sözleşmeye göre işletme bedeli, ilave işletme bedelleri, ağaçlandırma bedeli ve benzeri mali yükümlülüklerin süresinde ödenmemesi halinde, ilgili mevzuatta öngörülen yıllık temerrüt faizi oranı üzerinden gecikme faizi uygulanmaktadır. İhraççı'nın finansal durumunda bozulma yaşanması veya nakit akışında ortaya çıkabilecek aksaklıklar nedeniyle sözleşmesel bedellerin zamanında ödenememesi durumunda, gecikme faizi yükü artabilecek, teminat ve güvence bedellerinin paraya çevrilmesi ve nihai olarak sözleşmenin feshi riskleri gündeme gelebilecektir.

T.C. İSTANBUL 1923 BORSA İSTANBUL 2.01.2026 22:24:33
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Şirket ile Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü arasında imzalanan sözleşmeler kapsamında teminat ve güvence bedelleri artırılabilir ve paraya çevrilebilir.

İhraççı, sözleşme kapsamında kesin teminat ve güvence bedeli verme ve sözleşmede öngörülen artış oranlarına paralel olarak bu teminatları belirli dönemlerde güncelleme yükümlülüğü altındadır. Teminatların süresinde yenilenmemesi, sözleşmesel yükümlülüklerin ihlal edilmesi veya bedellerin ödenmemesi gibi hallerde, ilgili idarenin teminat ve güvence bedellerini gelir kaydetme veya paraya çevirme yetkisi bulunmaktadır. Teminatların paraya çevrilmesi, ihraççının likiditesi ve finansal durumu üzerinde olumsuz etki yaratabilecek olup, ek teminat sağlanamaması halinde sözleşmenin feshi sonucunu doğurabilecektir.

Şirket ile Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü arasında imzalanan sözleşmeler kapsamında sözleşme konusu alandaki tüm yapı, tesis ve altyapı unsurlarının bakım-onarım, çevre düzeni ve altyapı giderleri tamamen ihraççıya aittir.

Sözleşme konusu alandaki tüm yapı, tesis ve altyapı unsurlarının bakım, onarım, yenileme ve çevre düzenlemesi giderleri ile elektrik, su, ısıtma, aydınlatma, temizlik ve benzeri tüm işletme giderleri İhraççı'nın sorumluluğundadır. Ayrıca, saha içindeki veya sahaya hizmet eden altyapı tesislerinde meydana gelebilecek arızaların giderilmesine ilişkin giderler de ihraççı tarafından karşılanmaktadır. Beklenmedik bakım-onarım ihtiyaçları, altyapı arızaları veya çevresel etkiler nedeniyle oluşabilecek ilave giderler, ihraççının kârlılığı ve nakit akışı üzerinde olumsuz etkiler yaratabilecek, yatırımın toplam maliyetini öngörülenden daha yüksek seviyelere taşıyabilecektir.

Şirket ile Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü arasında imzalanan sözleşmeler kapsamında İhraççı, sözleşme kapsamında istihdam ettiği personelin iş sağlığı ve güvenliği ile can ve mal güvenliğine ilişkin yükümlülüklere uyulmaması riski söz konusu olabilecektir.

İhraççı, sözleşme kapsamında istihdam ettiği personel ve sözleşme konusu alanı kullanan tüm üçüncü kişiler bakımından ilgili iş sağlığı ve güvenliği mevzuatı ile can ve mal güvenliğine ilişkin hükümlere uygun hareket etmekle yükümlüdür. Bu kapsamda, yangın, iş kazası, ziyaretçi kazası ve benzeri olayların önlenmesi amacıyla gerekli organizasyonun kurulması, yeterli ekipman ve malzemenin bulundurulması ve mevzuatta öngörülen tedbirlerin alınması gerekmektedir. İlgili yükümlülüklere uyulmaması veya önlemlere rağmen meydana gelebilecek olaylar sonucunda idari para cezaları, tazminat talepleri, tesislerin geçici veya sürekli olarak kullanıma kapatılması ve sözleşmenin feshi gibi sonuçlarla karşılaşılabilecektir.

Şirket ile Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü arasında imzalanan sözleşmeler kapsamında çevresel koruma yükümlülüklerinin ihlalinden kaynaklanan riskler bulunmaktadır.

Sözleşme konusu alanın milli park ve benzeri nitelikte bir koruma statüsüne sahip olması nedeniyle, İhraççı flora, fauna, toprak ve su varlığı ile doğal çevrenin korunmasına yönelik mevzuat hükümlerine ve sözleşme hükümlerine uymakla yükümlüdür. Bu kapsamda, çevreye zarar verici faaliyetlerde bulunulmaması, gürültü ve kirlilik yaratan unsurların sınırlandırılması ve ilgili idarelerin talimatlarına riayet edilmesi gerekmektedir. Çevresel yükümlülüklerin ihlali halinde idari para cezaları, faaliyetlerin durdurulması, ilave yatırım zorunlulukları ve sözleşmenin feshi gibi sonuçlar söz konusu olabilecektir.

Şirket ile Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü arasında imzalanan sözleşmeler kapsamında ziyaretçi sayısının azalmasına karşın sözleşmesel bedellerde indirim talep edilememesi ticari risk barındırmaktadır.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2.01.2026 22:24:33
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Sözleşmede, mücbir sebep halleri dışında, ziyaretçi sayısında azalma veya gelirlerde düşüş gibi nedenlerle kira veya işletme bedellerinde indirim yapılması ya da işletme süresinin uzatılması hususunda ihraççı lehine otomatik bir hak öngörülmemiştir. Turizm talebindeki düşüşler, makroekonomik koşullardaki bozulma, rekabetin artması veya benzeri nedenlerle gelirlerin beklenenin altında gerçekleşmesi durumunda dahi sözleşmesel bedeller aynı şekilde tahakkuk etmeye devam edecek olup, ticari riskin önemli bir kısmı İhraççı üzerinde kalmaktadır.

Şirket ile Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü arasında imzalanan sözleşmeler kapsamında İhraççı, üçüncü kişilerle ilişkilerden doğabilecek hukuki ve mali uyuşmazlıklardan sorumludur.

Sözleşme kapsamında İhraççı, sözleşme konusu alanın kullanımı ve işletilmesi sırasında ziyaretçiler, çalışanlar, tedarikçiler, alt yükleniciler ve diğer üçüncü kişilerle ilişkilerden doğabilecek hukuki ve mali sonuçlardan münhasıran sorumludur. Üçüncü kişilerin açabileceği tazminat davaları, idari başvurular veya benzeri uyuşmazlıklar sonucunda İhraççı aleyhine hükmedilebilecek tazminat, ceza veya yaptırımlar, ihraççının mali yapısı üzerinde olumsuz etki yaratabilecek ve nakit çıkışına neden olabilecektir.

Şirket ile Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü arasında imzalanan sözleşmeler kapsamında yatırım ve işletme yükümlülüklerine ilişkin mücbir sebep düzenlemeleri idarenin takdirine tabidir.

Doğal afet, salgın hastalık, savaş, kanuni grev gibi mücbir sebep halleri meydana geldiğinde, İhraççı yatırım ve işletme yükümlülüklerine ilişkin süre uzatımı veya bedel indirimi talebinde bulunabilmektedir. Ancak, söz konusu taleplerin kabulü, ilgili idare ve yetkili makamların takdirine tabidir. Bu nedenle, mücbir sebep niteliğindeki olayların varlığına rağmen talep edilen süre uzatımı veya bedel indiriminin kısmen ya da tamamen reddedilmesi mümkündür. Bu durum, İhraççı'nın operasyonel ve finansal risklerini artırabilecek ve sözleşmenin devamına ilişkin belirsizlik yaratabilecektir.

Şirket ile Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü arasında imzalanan sözleşmeler kapsamında vergi, harç ve benzeri kamu yükümlülüklerindendeki değişikliklerden kaynaklanan maliyet artışı finansal risk doğurabilir.

İhale ve sözleşme ile ilgili olarak doğan her türlü vergi, resim, harç, damga vergisi, noter gideri ve benzeri kamu yükümlülükleri ile sözleşme süresince işletme bedeli ve diğer bedeller üzerinden tahakkuk ettirilebilecek ilave vergi ve kesintiler ihraççıya aittir. Vergi mevzuatında veya diğer kamu mali yükümlülüklerinde zaman içinde meydana gelebilecek artışlar, İhraççı'nın toplam maliyet yapısında öngörülemeyen yükselişlere neden olabilecek ve kârlılığını olumsuz etkileyebilecektir.

Şirket ile Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü arasında imzalanan sözleşmeler kapsamında sözleşme süresi sonunda teminatların iadesinin gecikmesi İhraççı'nın nakit blokajı riskine maruz kalmasına neden olabilecektir.

Sözleşme süresinin sona ermesi halinde, İhraççı'nın sözleşme konusu alanı boş ve kullanılabilir halde idareye teslim etmesi, sözleşmeden kaynaklanan tüm mali yükümlülüklerini yerine getirmesi ve sözleşme kapsamındaki borçlarına ilişkin herhangi bir ihtilafın bulunmaması şartıyla teminat ve güvence bedellerinin iadesi söz konusu olabilmektedir. Sözleşme konusu alanın tahliyesinde gecikme yaşanması, son döneme ilişkin bedellerin ödenmemesi veya taraflar arasında devam eden

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2.01.2026 22:24:33
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

hukuki ihtilafların bulunması halinde, teminatların iadesi zaman alabilecektir. Bu durum, sözleşme süresi sonrasında dahi ihraççının nakit blokajı riskine maruz kalmasına neden olabilecektir.

Şirket'in gayrimenkul portföyünde yer alan Çukurambar Bilfen Eğitim Tesisi'nin kira tespit davası nedeniyle ilgili gayrimenkulden elde edeceği kira geliri değişebilecektir.

Şirket'in gayrimenkul portföyünde yer alan Çukurambar Bilfen Eğitim Tesisi'nin işbu izahname tarihi itibarıyla kira tespit davası devam etmektedir. Söz konusu davanın sonucuna bağlı olarak kira bedelinin mevcut tutarın altında veya üstünde belirlenmesi ihtimali bulunmakta olup, bu durum Şirket'in ilgili gayrimenkulden elde edeceği kira gelirlerinde değişikliğe yol açabilir. Bu çerçevede davanın nihai sonucuna bağlı olarak Şirket'in gelir akışında ve nakit akımında olumlu veya olumsuz etkiler meydana gelme riski bulunmaktadır.

Şirket, geliştirmek istediği projelerinden beklenen karı elde edemeyebilir veya planlandığı şekilde işletmeye alamayabilir yahut işletmeye almaya devam edemeyebilir.

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

Şirket'in mevcut portföyünde yoğunlaşma riski mevcuttur.

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

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

Şirket proje geliştirmek için uygun arsa bulamayabilir.

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

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

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

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2.01.2026 22:24:33
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

İlave olarak GYO Tebliği m.23/1 (c) uyarınca Şirket, inşaat yapım işlerini kendisini üstlenememektedir ve yüklenici firmalardan hizmet almak durumundadır. Şirket, inşaat hizmeti verecek yüklenici firma bulamayabilir veya hizmet alan yüklenici iflas veya tasfiye halleri dahil olmak üzere finansal zorluklar veya diğer sebeplerle hizmet vermeyi sürdüremeyebilir. Ayrıca müteahhit tarafından verilen hizmetler yetersiz ve düşük kalitede olabilir. Proje geliştirme ve inşaat yapım sürecinde yaşanabilecek sorunlar Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyerek Şirket'in karlılığı üzerinde olumsuz etkiler yaratabilir.

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

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

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

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

Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin yönetilmesinde zorluklarla karşılaşılabilir.

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

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

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

T.C. İSTANBUL TİCARET BORSASI 1923 SERMAYE PİYASASI 2.01.2026 22:24:33
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

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

Ayrıca gerek malzeme gerekse hizmet tedarikindeki maliyetler ve dolayısıyla fiyatlar öngörülenin üzerinde artabilir. Emtia fiyatları ile döviz kurlarında meydana gelebilecek artışlar başta olmak üzere muhtelif sebeplerle inşaat maliyetleri yükselebilir. Türkiye genelinde, malzeme ve hizmet fiyatları genel enflasyondan etkilenmektedir, dolayısıyla maliyetlerin artma ihtimali söz konusudur. Şirket bahsi geçen maliyet artışlarının tamamını, satış fiyatlarına yansıtamayabilir veya yansıttığı takdirde Şirket'in satış hızında azalma söz konusu olabilir. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. Ayrıca başlangıçta öngörülemeyen maliyet unsurları, projelerde meydana gelebilecek revizyonlar ve gecikmeler, maliyet artışlarına yol açabilir ve inşaat maliyetinin tahmin edileni aşmasına sebep olabilir. Maliyetlerde meydana gelebilecek artışlar ile buna ilave olarak yukarıda belirtilen durumların gerçekleşmesi, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyerek Şirket'in karlılığı üzerinde olumsuz etkiler yaratabilir.

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

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

Şirket, ilişkili taraf işlemleri yapmıştır ve yapmaya devam edebilecektir.

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

SPK ve vergi daireleri, Şirket'in ilişkili taraf işlemleri üzerinde denetimler yapabilecek olup Şirket'in ilişkili taraf işlemlerinin emsallere uygun olmadığını tespit edebilir. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir. İlişkili taraf işlemleri, ilişkili tarafların veya onları kontrol edenlerin menfaatlerini gözetebilir, dolayısıyla çıkar çatışmaları içerebilir. Ayrıca Şirket'in ilişkili taraflarıyla olan işlemleri karşı tarafların ilişkili taraf olması hasebiyle güvene dayanmasından etkilenebilir. Şirket

T.C. İSTANBUL TİCARET BORSASI 1923 2.01.2026 22:24:33
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

ilişkili taraf işlemlerine devam etmek niyetindedir. Bu durumdan Şirket'in faaliyetleri, finansal durumu ve operasyonel sonuçları olumsuz etkilenebilir. Şirket'in ilişkili taraflarıyla gerçekleştirdiği işlemlere ilişkin bilgiler, işbu izahnamenin 20 numaralı bölümünde yer almaktadır.

Şirket, aşırı borçlanmış duruma gelebilir.

Şirket'in tabi olduğu GYO Tebliği m.31/1 hükümlerine göre Şirket, hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıklandığı konsolide olmayan veya bireysel finansal tablolarında yer alan öz sermayesinin beş katı kadar kredi kullanabilir. Söz konusu kredilerin üst sınırının hesaplanmasında Şirket'in finansal kiralama işlemlerinden doğan borçları ve gayri nakdi kredileri de dikkate alınır. Şirket kredi kullandığı tarihte mevzuatta yer alan sınırlara riayet etse dahi, devamında ortaya çıkan faiz ve kur farkları nedeniyle borç tutarı artabilir ve diğer yandan finansman giderleri ve diğer giderler nedeniyle özsermaye tutarı azalabilir. Bahsi geçen durumun gerçekleşmesi halinde mevzuatta belirlenen borçlanma sınırını ihlal etmiş sayılmanın yanı sıra Şirket, finans kurumlarının takibine maruz kalabilir, finansal durumu bozulabilir ve sürekliliği tehlikeye düşebilir.

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

Şirket'in 30.09.2025 tarihinde sona eren finansal dönem itibarıyla 185.214.852TL finansal borcu bulunmaktadır. Şirket, söz konusu borçları ödemek için faaliyetleri üzerinden yeterli karlılığı veya nakit akışını sağlayamayabilir. Bu durumda Şirket, mevcut borçlarını ödemede zorluğa düşebilir, devamında ortaya çıkan faiz ve kur farkları nedeniyle borç tutarı artabilir. Şirket, mevcut finansman kaynaklarına ilişkin düzenlemeler kapsamında birtakım mali ve diğer sınırlayıcı taahhütlere uymakla yükümlü olacaktır. Şirket mevcut durumda imzaladığı kredi sözleşmelerinde veya ileride imzalaması muhtemel kredi sözleşmeleri hükümleri uyarınca öngörülen mali taahhütlerin devamlı bir şekilde tamamen karşılanabileceğini garanti edememektedir. Şirketin mevcut veya gelecek dönemlerde taraf olacağı finansman veya diğer sözleşmelerinde yer alan sınırlanma ve taahhütlere uyma konusunda başarısız olması durumunda, söz konusu sözleşmeler kapsamında temerrüt hali oluşabilir. Bu sözleşmeler uyarınca temerrüt halinin oluşması, olası tüm telafi imkanlarının tüketilmesinin ardından, sözleşme taraflarının Şirket'e kredi vermeye yönelik tüm taahhütlerini sona erdirmek yerine ilgili kredileri vadesinden önce geri çağırarak borçlanmış olan tutarların tamamını derhal muaccel hale getirmelerine sebep olabilir. Bu durum, diğer finans sözleşmeleri uyarınca da temerrüt halinin meydana gelmesini ve anılan sözleşmeler çerçevesinde verilmiş olan tüm teminatların paraya çevrilmesine sebep olabilir. Bu durumlardan herhangi biri meydana geldiği takdirde mevcut varlıkların, borçların tamamı veya anılan durumlardan etkilenen kısmını karşılamaya yeteceğine dair herhangi bir garanti verilememektedir. Ayrıca, alternatif finansman sağlanabilir olsa bile söz konusu finansmanın hüküm ve koşullarının Şirket açısından elverişli veya kabul edilebilir nitelikte olacağı da garanti edilememektedir.

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

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

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

T.C. İSTANBUL TİCARET ODASI 1923 İSTANBUL MENKUL KIYMETLER BORSASI 2.01.2026 22:24:33
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Şirket'in ihtiyaç duyduğu finansmanı gerekli koşullarda bulamaması, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

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

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 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 edilebilmektedir.

Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan gayrimenkul değerleme raporları uyarınca yukarıda sıralanan ipoteklerin tamamı, GYO Tebliği 30. maddesine istinaden koyulmuş olduğundan taşınmazların GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir. Şirket'in ipotek verdiği taraflara borçlarını ödemede sorun 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.

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

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

Şirket, inşaat faaliyetlerine ilişkin olarak; imar mevzuatı altındaki düzenlemeler uyarınca inşaat izni (yapı ruhsatı), inşaat ve imalatı biten yapılara ilişkin olarak ise yapı kullanma izni almak zorundadır. Projelerin inşaatı başladıktan sonra mevzuatta yapılacak değişiklikler veya ilgili idareler tarafından yapılabilecek talepler sonucunda, Şirket projelerinin özellikleri ve izin verilen inşaat alanlarındaki değişiklikler de dahil olmak üzere geliştirme planlarında değişiklik yapmak zorunda kalabilir. Bu durum projelerde gecikmelere sebebiyet verebilir ve ilave maliyet yaratabilir. Ayrıca Şirket'in faaliyetleri muhtelif kamu kurumlarının düzenleme ve denetlemelerine tabidir. Yapılan denetimler neticesinde Şirket'in sahip olduğu ruhsat, lisans, izin veya diğer belgeler iptal edilebilir, Şirket'e idari para cezası verilebilir veya Şirket muhtelif diğer yaptırımlarla karşılaşabilir.

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

T.C. İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ 1923 İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ 2.01.2026 22:24:33

Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

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

Şirket'in tabi olduğu düzenleyici kurumların Şirket'e uygulayabileceği ceza ve yaptırımlar ile Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkullere ilişkin ortaya çıkabilecek hukuki 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 ve diğer belgeler iptal edilebilir, Şirket'e idari para cezası verilebilir veya Şirket, muhtelif diğer yaptırımlarla karşılaşabilir.

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

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

GYO Tebliği m.29/1 uyarınca Şirket'in portföyünde yer alan arsa, arazi, haklar ve henüz inşaatına başlanmamış projeler ve sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere tüm varlıkların oluşabilecek her türlü hasara karşı rayiç değerleri dikkate alınarak sigortalanması zorunludur. Ancak mevcut sigorta teminatlarının gerçekleşen rizikoyu karşılamaya yeterli olduğuna ya da sigortacıların ihtilafsız olarak hasarı karşılayacaklarına dair bir güvence bulunmamaktadır. Sigorta poliçelerinin teminatı kapsamında olmayan veya bu teminatı önemli ölçüde aşan zararlar, sigorta şirketlerinin Şirket'in tazmin taleplerinin karşılanması ile ilgili olumsuz kararları veya sigorta şirketlerinin deme kabiliyetlerinin zayıflaması veya tamamen yitirilmesi nedeniyle zararların karşılanmaması gibi durumlar Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2.01.2026 22:24:33
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

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

Şirket'in yönetimine 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, kar 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 Esas Sözleşmesi'nin 9. ve 14. maddelerine göre; Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazı da dahil imtiyaz yaratılamaz.

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

Türkiye, riskli bir deprem bölgesidir. Bu nedenle şiddetli bir deprem, Şirket'in portföyünde yer alan ve/veya gelecekte yer alacak gayrimenkulleri tahrip ederek satışlarını engelleyebilir, Şirket'i zarara uğratabilir ve Şirket'in finansal durumunu olumsuz etkileyebilir. Benzer şekilde kasırga, fırtına, yangın ve bunlara benzer diğer doğal afetler de Şirket'in portföyünde yer alan ve/veya yer alacak gayrimenkulleri tahrip ederek Şirket'in finansal durumunun olumsuz etkilenmesine sebep olabilir. Aynı zamanda doğal afetler doğrudan Şirket'in gayrimenkullerine zarar vermese de Türkiye ekonomisinin bahsi geçen afetler sebebiyle zarar görmesi, yine Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz etkileyebilir. Ayrıca savaş ve salgın hastalık gibi birtakım sebepler de Türkiye ekonomisinde daralmaya ve akabinde Şirket'in faaliyetlerinde, finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında olumsuz etki yaratabilir.

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

T.C. İSTANBUL TİCARET BORSASI 1923 İSTANBUL MENKUL KIYMETLER BORSASI 2.01.2026 22:24:33
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

faaliyetlerinin etkilenmesine, Şirket'in gelirlerinde önemli bir azalmaya neden olabilir. Meydana gelebilecek depremlerin veya doğal afetlerin ülke ekonomisine yansıyan etkileri de Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

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

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

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

Gayrimenkullerin edinilmesi ve mülkiyetiyle ilgili çeşitli riskler mevcuttur.

Şirket, faaliyetlerinin doğası gereği stratejik değerlendirmeler sonucunda gayrimenkul edinimi planlamaktadır. Geçmişte satın alması değerlendirilmiş, satın alınmış ya da gelecekte satın alınması planlanan herhangi bir gayrimenkulle bağlantılı olarak gerçekleştirilen/gerçekleştirilecek uygunluk incelemelerinin söz konusu gayrimenkulle ilgili tüm riskleri ya da söz konusu risklerin tam kapsamını ortaya koyacağının garantisi bulunmamaktadır. Şirket bir gayrimenkul satın aldığında, bu gayrimenkul satın alındığı zaman itibarıyla aşikar olmayan yapısal hasarlar, çevresel riskler, hukuki kısıtlama ya da takyidatlar ve mevcut yapı standartları veya sağlık ve güvenlik ile diğer idari mevzuata uyumsuzluk halleri de dahil olmak üzere, gizli maddi kusurlar ya da eksiklikler içeriyor olabilir. Bahsi geçen durumun gerçekleşmesi halinde Şirket portföyündeki gayrimenkullerin değerlemesi ya da gelir potansiyeli etkilenebilir ve bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

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

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

Şirket'in sınırlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığı tecrübesi bulunmaktadır.

T.C. İSTANBUL TİCARET ODASI 1923 İSTANBUL MENKUL KIYMETLER BORSASI 2.01.2026 22:24:33
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23.07.2024 tarihli ve E-12233903-340.02-57343 sayılı iznini takiben gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşerek 13.08.2024 tarihinde ticaret siciline tescil ve 14.08.2024 tarihli ve 11143 sayılı TTSG'nde ilan olunduğu üzere **"Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." unvanını almış olup,** bu nedenle çok kısa bir süredir gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak faaliyetinde 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 çeşitlli zorluklarla karşılaşılabilir. Bu gibi bir durum Şirket'in faaliyet sonuçlarını ve finansal durumunu olumsuz yönde etkileyebilir.

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 yüklenicilerin çalışanlarının açtığı davalara 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 yatırımları nakde çevrilirken zarar oluşabilir.

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

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

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

Şirket portföyündeki varlıklar, GYO Tebliği ve Kurul'un diğer ilgili düzenlemeleri uyarınca bağımsız gayrimenkul değerleme firmaları tarafından değerlemeye tabi tutulmaktadır. Ancak

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2.01.2026 22:24:33
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

portföydeki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların değerleme raporlarında çıkan değerleri süreklilik arz etmeyebilir. GYO Tebliği madde 37; Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkullerin alım satım, kiralama ve benzeri işlemlerinin tespit edilen ekspertiz değerleri dikkate alınarak gerçekleştirilmesini öngörmektedir. Şirket tarafından mevcut piyasa veya ödeme koşulları dikkate alınarak yapılacak alım işlemlerinde ekspertiz değerlerinden daha yüksek, satım ve kiralama işlemlerinde ise ekspertiz değerinin %95'inden daha düşük değerlerin esas alınması durumunda, bu durumun Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması ve yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi zorunludur.

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

Şirket, GYO dönüşüm kapsamında Kurul'un 23/07/2024 tarih ve E-12233903-340.02-57343 sayılı izni ardından 13.08.2024 tarihinde ticaret siciline tescil edilen Genel Kurul kararı ile Esas Sözleşmesi'ni değiştirerek "*Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi*" unvanı ile GYO'ya dönüşmüştür. GYO dönüşüm sonrasında Şirket, SPK'nın GYO'lara ilişkin düzenlemelerine tabi hale gelmiştir. Şirket'in GYO statüsünü koruyabilmek için ilgili düzenlemelerde yer alan koşullara uyum sağlaması gerekmektedir. Bu koşullar arasında;

- *Şirket'in gayrimenkul yatırımlarına ilişkin gereklilikler,*
- *Portföy sınırlamaları,*
- *Gayrimenkule ilişkin olmayan yatırımlar,*
- *Finansal borçlar ile ilgili sınırlamalar,*
- *Kurumsal yönetim ile ilgili olan gereklilikler ve*
- *SPK'ya yapılacak raporlamalara ilişkin yükümlülükler bulunmaktadır.*

Şirket'in bahsi geçen koşulları sağlayamaması veya bu koşulları kaybetmesi durumunda; idari para cezası alması, faaliyetinin geçici veya sürekli olarak durdurulması ve GYO statüsünü kaybetmesi söz konusu olabilir.

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

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

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2.01.2026 22:24:33
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

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

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

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

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

02.08.2024 tarihli ve 32620 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında, yurt içi asgari kurumlar vergisi düzenlemesi 2025 hesap döneminden itibaren yürürlüğe girmiştir. Anılan düzenleme uyarınca, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının taşınmazlardan elde ettikleri kazançların %50'sinin, ilgili hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması halinde, söz konusu kazançlar bakımından %10 oranında uygulanacak yurt içi asgari kurumlar vergisinden yararlanılması mümkün bulunmaktadır.

Şirket'in ilgili hesap dönemlerinde belirtilen oranda kâr dağıtımı gerçekleştirmemesi halinde, yurt içi asgari kurumlar vergisine ilişkin bu avantajdan yararlanılamayacak olup, bu durum Şirket'in vergi yükünün artmasına, kârlılığının azalmasına veya zarar oluşmasına neden olabilecek; dolayısıyla Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilecektir.

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

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2.01.2026 22:24:33
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

faaliyetlerini, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

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 bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir. Yüksek enflasyon oranları maliyetleri arttırabilir, satışların azalmasına yol açabilir.

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

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

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 gerçekleştirmeyi planladığı projelere ilişkin olarak alınması gereken imar izni, yapı ruhsatı, yapı kullanma izni, çevre mevzuatı uyarınca gerekli izinler gibi çeşitli ruhsat ve izinler, ilgili projeler için öngörülen sürelerde alınamayabilir. Ayrıca bu projelere ilişkin olarak Şirket'in hizmet kalitesine uygun malzeme ve işçiliğin bulunabilmesi, projelerin hazırlanması, yüklenici ve taşeronların operasyonel etkinliği, iş güvenliği gibi konularda karşılaşılabilecek sorunlar, projeler için öngörülen süreleri etkileyebilir. Bu faktörler projelerin başlangıç ve bitiş tarihini ve Şirket'in projeleriyle ilgili olarak öngördüğü satış karlılık beklentilerini olumsuz yönde etkileyebilir.

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 İskan 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 kullanımı

T.C. İSTANBUL ALTIN BORSASI 1923 İSTANBUL SERMAYE PİYASASI KURULU 2.01.2026 22:24:33
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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.

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

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

Yabancıların yatırım yapmak suretiyle istisnai T.C. vatandaşlığı kazanımına ilişkin düzenlemelerdeki değişiklikler bu saik ile Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkulleri satın almayı düşünen yabancı yatırımcıların sayısının azalmasına neden olabilir ve bu doğrultuda Şirket'in stoğunda bulunan gayrimenkullerin satışı yavaşlayabilir, durabilir veya talebin azalması nedeniyle beklenen fiyattan konut satışı gerçekleşmeyebilir.
Değişebilecek gayrimenkul politikaları sebebiyle yeni alanların imara açılması, kentsel dönüşüm çerçevesinde yeni gayrimenkul stoklarının ortaya çıkması yahut gayrimenkul stoğunun artmasına neden olabilecek başkaca bir değişikliğin meydana gelmesi çerçevesinde gayrimenkul arzının artması sonucunda konut fiyatlarında bir düşüş yaşanabilir ve bu durum, Şirket'in tamamladığı ya da tamamlayacağı projelerden beklenen gelirin azalmasına ya da gelirin bütçelenen maliyetlerin altında kalarak Şirket'in karlılığını olumsuz etkilemesine neden olabilir.

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

Şirket'in geliştirdiği projeler kapsamındaki faaliyetlerinin gerek proje finansmanı sağlanmasına gerekse de söz konusu projeler kapsamındaki satış kabiliyetine bağlı olması nedeniyle makroekonomik koşullar ve özellikle bankalarca sağlanan gayrimenkul alımı için kredi imkanları Şirket faaliyetleri üzerinde önemli bir role sahiptir. Makroekonomik koşullarda meydana gelebilecek olumsuzluklar ile bilhassa kredi koşullarındaki ağırlaşmalar veya kredi olanaklarında farklı sebeplerle ortaya çıkabilecek daralmalar Şirket'in gelir potansiyelini olumsuz etkileme riski bulunmaktadır. Türkiye'deki konut alıcıları, genellikle satın alma fiyatının bir kısmını konut kredileriyle finanse etmektedir. Geçmişte faiz oranlarındaki artış ya da azalışlar, Türkiye'deki konut talebinde ters yönde harekete sebebiyet vermiştir. Piyasa faiz oranlarının gelecekte daha da artması halinde, alıcıların konut kredi maliyetleri de artacak olup, bu nedenden ötürü finansman kaynağı olan konut kredileri cazip olmaktan çıkabilecektir. Böyle bir faiz artışı, konut sektörüne yönelik

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 2.01.2026 22:24:33
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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:

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

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 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.

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

Halka arz işlemi tamamlandıktan sonra, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin %40,1'ine tekabül eden toplam 84.500.000 TL nominal değerli pay BİST'te işlem görecektir. Bu sınırlı halka açıklık oranı payların likiditesini olumsuz etkileyebilecek, payların alım-satım hacminin düşük olmasına neden olabilecek ve sonuç olarak pay fiyatı üzerinde olumsuz etki yaratabilecektir.

Paylar Borsa'da işlem görmeye başladıktan sonra paylara ilişkin likidite oluşmaması durumunda pay sahipleri istedikleri miktar, zaman ve fiyat üzerinden paylarını satamayabilirler.

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

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çankaya V.D. 395 554 5662
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1929
2.01.2026 22:24:33
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

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

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

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

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

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

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

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çankaya/ANKARA
Çankaya V.D. 895 0[illegible]5662
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923
2.01.2026 22:24:33
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

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

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

Şirket'in kar dağıtım politikası uyarınca ilke olarak, ilgili düzenlemeler ve finansal imkanlar elverdiği sürece, piyasa beklentileri, Şirket'in uzun vadeli stratejisi, Şirket, iştirak ve bağlı ortaklıklarının sermaye gereksinimleri, yatırım ve finansman politikaları, karlılık ve nakit durumu 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.

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

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

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

- Halka Arz Edilen Paylar'a yatırım yapılmasının faydalarını ve risklerini anlamlı bir şekilde değerlendirmek için yeterli bilgi ve deneyime sahip olmadığı;
- Kendi finansal durumu çerçevesinde, Halka Arz Edilen Paylar'a yapılan yatırımı ve bu yatırımın sahip olduğu yatırım portföyünün tamamı üzerindeki etkisini değerlendirmek için uygun analitik araçlara erişime ve bu araçlar hakkında bilgiye sahip olmadığı;

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
T.C. İSTANBUL TİCARET BORSASI 2. 01. 2026 22:24:33
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

- 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

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

Potansiyel yatırımcılar;

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

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

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

- ***Sermayenin sulanma riski bulunmaktadır.***

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.

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

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

Şirket, 30/10/2024 tarih ve 2024/21 sayılı Yönetim Kurulu kararına istinaden verdiği 30/10/2024 tarihli taahhüdü ile, Şirket paylarının Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, Şirket paylarını, dolaşımdaki pay miktarının artmasına (bedelli ve bedelsiz sermaye artırımları dahil) yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu etmeyeceğini, bu doğrultuda bir karar almayacağını ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunmayacağını ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapmayacağını taahhüt etmiştir.
Şirket'in mevcut pay sahipleri, 30/10/2024 tarihli taahhütleri ile,

Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

(a) Şirket sermayesinde sahip olduğu payları, izahnamenin onay tarihinden itibaren 180 (yüzseksen) gün boyunca Borsa dışında satmayacağını, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacağını veya Borsa'da özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu etmeyeceğini,

(b) Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca sahip olduğu Şirket paylarını, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu etmeyeceğini ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunmayacağını ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapmayacağını ve ayrıca Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca sahip olduğu Şirket paylarını, payların halka arz fiyatından bağımsız olarak, Borsa İstanbul'da veya Borsa İstanbul dışında satmayacağını, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacağını veya Borsa İstanbul'da özel emir ile ve/veya toptan satış işlemlerine konu etmeyeceğini taahhüt etmiştir.

- ***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 imkansız hale gelebilir.

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

Net Aktif Değer (NAD), bir şirketin veya özellikle Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO)'nın gerçeğe uygun değer esasına göre düzenlenmiş varlıklarının toplamı ile borçlarının farkını ifade etmektedir. Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 24.11.2025 tarihli Fiyat Tespit Raporu'nda birim pay değeri tespit edilirken Net Aktif Değer (NAD) hesabında Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan gayrimenkul değerleme raporları dikkate alınmıştır. Bahse konu gayrimenkul değerleme raporlarında gayrimenkul değerlerinin tepsiti hususunda çeşitli varsayımlara yer verilmiş olup, bu varsayımların gerçekleşmemesi pay fiyatını olumsuz etkileyebilecektir.

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;

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
T.C. İSTANBUL TİCARET SANAYİ BORSASI 1923 2.01.2026 22:24:33
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

✓ 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,

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.

5.4. Diğer riskler:

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

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

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

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2.01.2026 22:24:33

Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

- ***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 "Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'dir. İşletme adı bulunmamaktadır.

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

Ticaret siciline tescil edilen merkez adresi:	KIZILIRMAK MAHALLESİ 1443 CAD. NO: 25 B/210 ÇANKAYA/ANKARA
Bağlı bulunduğu ticaret sicil müdürlüğü:	ANKARA TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ
Ticaret sicil numarası:	404539
Ticaret siciline tescil tarihi:	16.02.2017

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2.01.2026 22:24:33
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

Şirket Esas Sözleşmesi, 16.02.2017 tarihinde Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde ZNE Yapı Proje Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("Şirket / ZNE Yapı") unvanıyla tescil edilmiş olup, 21.02.2017 tarihli ve 9268 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi ("TTSG")'nde ilan olunmuştur. Şirket, süresiz olarak kurulmuştur. Şirket'in türü kuruluşundan itibaren hiç değişmemiştir. Şirket, 50.000,00 TL sermaye ile kurulmuş olup, bu sermaye her biri 1,00 TL itibari değerde 50.000 adet paya ayrılmıştır.

Şirket, 05.03.2018 tarihli ve 9529 sayılı TTSG'de ilan olunduğu üzere unvan değişikliğine giderek Z Grup Proje Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("Şirket / Z Grup") unvanını almıştır.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23.07.2024 tarih ve E-12233903-340.02-57343 sayılı kararı uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Şirket'in 13.08.2024 tarihli Genel Kurul toplantısında Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23/07/2024 tarih ve E-12233903-340.02-57343 sayılı izni ve T.C. Ticaret Bakanlığı ("Ticaret Bakanlığı") İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün 05/08/2024 tarih ve E-50035491-431.02-00099490804 sayılı onay yazısı doğrultusunda gerçekleştirilen esas sözleşme değişikliği ile Şirket kayıtlı sermaye sistemine geçirilmiş ve kayıtlı sermaye tavanı 840.000.000,00 TL olarak belirlenmiştir. Söz konusu Genel Kurul kararı 13.08.2024 tarihinde tescil edilmiş olup, 14.08.2024 tarihli ve 11143 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Şirket'in Süresi" başlıklı 4'üncü maddesi uyarınca Şirket'in hukuki varlığı herhangi bir süre ile kısıtlanmamıştır.

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

Hukuki Statüsü:	Anonim Şirket
Tabi Olduğu Yasal Mevzuat:	Türkiye Cumhuriyeti Kanunları (aşağıda ayrıca açıklanmaktadır)
Kurulduğu Ülke:	Türkiye Cumhuriyeti
Merkez Adresi:	KIZILIRMAK MAHALLESİ 1443 CAD. NO: 25 B/210 ÇANKAYA/ANKARA
İnternet Adresi:	www.zgyo.com.tr
Telefon Numarası:	0 312 286 58 82
Faks Numarası:	0 312 286 58 86

<u>İhraççının Tabi Olduğu Mevzuat</u>

Şirket'in yürüttüğü faaliyetler genel olarak 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, GYO Tebliği'nin yanı sıra 3194 sayılı İmar Kanunu, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, 2644 sayılı Tapu Kanunu, 5393 sayılı Belediye Kanunu, 5543 sayılı İskan Kanunu, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu başta olmak üzere Türkiye Cumhuriyeti Kanunlarına ve ilgili ikincil mevzuat hükümlerine tabidir.

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

<u>Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Mevzuat</u>

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2.01.2026 22:24:38

Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Şirket, Kurul'un 23/07/2024 tarih ve E-12233903-340.02-57343 sayılı sayılı yazısı ile bildirilen 11/07/2024 tarih ve 36/1006 sayılı Kurul kararını takiben, esas sözleşme değişikliği 13.08.2024 tarihinde tescil edilerek "Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" unvanını almış olup gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüş olduğundan SPKn ve SPK'nın GYO'lara ilişkin esaslarını düzenlediği GYO Tebliği başta olmak üzere Sermaye Piyasası mevzuatına tabi olarak faaliyet göstermektedir.

GYO Tebliği, GYO'ların kuruluşlarına, kurucularına, payların ihracına, satışına ve devrine, faaliyet esaslarına, yönetim ilkelerine, portföy sınırlamalarına, portföylerinde bulunan varlıkların ve hakların 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. 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 168.242.225 TL'den 210.492.225 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 42.250.000 TL nominal değerli B Grubu pay ve mevcut ortak Ahmet Kerem EREN'e ait 42.250.000 TL nominal değerli B Grubu pay olmak üzere toplamda 84.500.000 TL nominal değerli B Grubu payın halka arzına ilişkin izahnamenin ve tasarruf sahiplerine satış duyurusunun onaylanması talebi ile SPK'ya başvuruda bulunmuştur.

<u>Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Esaslar</u>

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 karı 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

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kızılay Mah. 1443. Cad. No:25/B/210 Çankaya/ANKARA
Çankaya VD. 865 054 5662

T.C. İSTANBUL MENKUL KIYMETLER BORSASI 1923 İSTANBUL PİYASASI
2.01.2026 22:24:33

Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

bölümlerinin yalnızca kira geliri elde amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması istisna olarak kabul edilir.

GYO Tebliği'nin 22. maddesinin 1. fıkrasının (r) bendi uyarınca GYO'ların mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması ya da tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması durumunda yapı kullanma izni alınması ve kat mülkiyetinin tesis edilmesi şartı aranmaz. Bu madde kapsamında, ilgili gayrimenkulün ortaklık portföyüne arsa olarak dahil edilebilmesi için iki şart mevcuttur: **(i)** ilk olarak söz konusu gayrimenkulün yukarıda sayılan nitelikleri haiz olduğunun bir gayrimenkul 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 karı 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 halükarda üzerinde proje geliştirecek ipotekli arsaların ipotek bedellerinin, ortaklığın kamuya açıkladığı bağımsız denetimden geçmiş son finansal tablolarında yer alan aktif toplamının %10'u[illegible] aşmaması gereklidir.
- GYO'lar faaliyete geçirebilmesi için belirli asgari donanıma ihtiyaç duyan gayrimenkulleri kiraya verilmeden önce tefrişini temin edebilirler.

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çankaya/ANKARA
Çankaya V.D. [illegible] 3862
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 2023
2.01.2026 22:24:33
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

- GYO'lar üçüncü kişilerin mülkiyetindeki gayrimenkuller üzerinde kendi lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakları üçüncü kişilere devredebilirler.
- GYO'lar maliki oldukları gayrimenkuller üzerinde başka kişiler lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakların üçüncü kişilere devrine izin verebilirler.
- GYO'lar mülkiyetlerini edinmek kaydıyla yurt dışındaki gayrimenkullere ve yabancı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilirler.
- GYO'ların gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine ilişkin 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.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının İştiraklerine İlişkin Esaslar

GYO Tebliği uyarınca, Şirket yalnızca;

- İşletmeci şirketlere,
- Diğer GYO'lara,
- Yap-işlet-devret projeleri kapsamında kurulan şirketlere,
- Belirli gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ya da gayrimenkule dayalı hakların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere doğrudan veya sadece bu amacı gerçekleştirmek üzere [illegible]

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2.01.2026 22:24:33
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

dışındaki şirketlere yatırım yapmak üzere yurt içinde/yurt dışında kurulan özel amaçlı şirketlere,

- Gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların değerinin, iştirak edilecek şirketin tabi olduğu mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının 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.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1929 2-01-2026 22:24:33
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

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

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kızılay Mah. 1443 Cad. No:5 B-Blok Çankaya/ANKARA
Çankaya V.D. 698 083 5842
T.C. İSTANBUL MENKUL KIYMETLER BORSASI 1923 SERMAYE PİYASASI KURULU
2.01.2026 22:24:33
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

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

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

"ÇED Olumlu" veya "ÇED Gerekli Değildir" kararı bulunan ve eşik değeri olan projelerde yapılacak kapasite artışı ve/veya alan genişletilmesinin planlanması durumunda, her bir kapasite artışı miktarının mevcut proje kapasite ile toplanması ve bu toplamın ÇED Yönetmeliği'nin EK-1'inde yer alan eşik 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, tebligat, uyarı veya ihtar bulunmamaktadır.

Sıfır Atık

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
T.C. İSTANBUL TİCARET ODASI 1923 İSTANBUL MENKUL KIYMETLER BORSASI 2. 01. 2026 22:24:33
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

12.07.2019 tarihli ve 30829 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sıfır Atık Yönetmeliği, sıfır atık sistemi kurması zorunlu olan ve gönüllülük esasına dayalı olarak sıfır atık sistemi kurmak isteyen işletmelere ilişkin hususları düzenlemektedir. Bu kapsamda ÇED Yönetmeliği kapsamında ÇED uygulamasına tabi işletmeler ve seçme eleme kriterine tabi işletmelerin sırasıyla 31.12.2020 ve 31.12.2021 tarihleri itibarıyla sıfır atık sistemine geçmesi ve Sıfır Atık Belgesi alması zorunludur.

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

Sosyal Güvenlik Mevzuatı

Sosyal güvenliğe ilişkin mevzuat 5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu ile bu kanuna dayanılarak çıkarılan ikincil mevzuattan oluşmaktadır. Sosyal güvenlik mevzuatı iş kazası, meslek hastalığı ve hastalık riskleri karşısında ekonomik açıdan korunmaya muhtaç durumda olan işçileri korumayı ve işverenlerin bu husustaki sorumluluklarını düzenler. Şirket'in işçi istihdamında bulunmasından kaynaklı işveren konumunda bulunması nedeniyle Sosyal Sigortalar Kanunu ve ikincil mevzuatta işverenlere öngörülen 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

T.C. İSTANBUL TİCARET BORSASI 1923 İSTANBUL MENKUL KIYMETLER BORSASI 2.01.2026 22:24:33
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

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

Tüketici Hukuku Mevzuatı

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

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

TKHK'nın 40. maddesi uyarınca, ön ödemeli konut satış sözleşmesi, tüketicinin konut amaçlı bir taşınmazın satış bedelini önceden peşin veya taksitle ödemeyi, satıcının da bedelin tamamen veya kısmen ödenmesinden sonra taşınmazı tüketiciye devir veya teslim etmeyi üstlendiği sözleşmedir. Yapı ruhsatı alınmadan, tüketicilerle ön ödemeli konut satış sözleşmesi yapılamamaktadır. Ticaret Bakanlığı'nın projedeki konut adedi ya da projenin toplam bedeli kriterine göre belirlenecek büyüklüğün üzerindeki projeler için satıcının ön ödemeli konut satışına başlamadan önce; kapsamı, koşulları ve uygulama esasları Hazine Müsteşarlığınca belirlenen bina tamamlama sigortası yaptırması veya Ticaret Bakanlığı tarafından belirlenen diğer teminat ve şartları sağlaması zorunludur. Ön ödemeli konutun sözleşmede taahhüt edilen süre içinde tüketiciye teslim edilmesi zorunludur. Bu süre her halükarda sözleşme tarihinden itibaren 48 (kırk sekiz) ayı geçemez. Kat irtifakının tüketici adına tapu siciline tescil edilmesiyle birlikte zilyetliğin devri halinde 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

T.C. İSTANBUL BİRİNCİ İCRA DAİRESİ 2.01.2026 22:24:33
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

tarihi itibarıyla kişisel verilerin yasadışı yollarla toplanması, işlenmesi ve iletilmesi durumunda 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu tahtında idari para cezaları ve cezai yaptırımlar getirilmiştir. KVKK aşağıdaki önemli hükümleri içermektedir:

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

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

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

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

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

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

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

<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 binanın veya benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2.01.2026 22:24:33
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
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 izahname tarihi itibarıyla Şirket'in mülkiyetinde bulunan taşınmazlara ilişkin olarak; olmak üzere toplam bir 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. İşbu izahname tarihi itibarıyla Şirket'in merkez ofisi için halihazırda işyeri açma ve çalışma ruhsatı bulunmaktadır.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2.01.2026 22:24:33

Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

6.1.5. İhraççı faaliyetlerinin gelişiminde önemli olaylar:

Şirket Esas Sözleşmesi, 16.02.2017 tarihinde Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde ZNE Yapı Proje Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("Şirket / ZNE Yapı") unvanıyla tescil edilmiş olup, 21.02.2017 tarihli ve 9268 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi ("TTSG")'nde ilan olunmuştur. Şirket, süresiz olarak kurulmuştur. Şirket'in türü kuruluşundan itibaren hiç değişmemiştir. Şirket, 50.000,00 TL sermaye ile kurulmuş olup Bu sermaye her biri 1,00 TL itibari değerde 50.000 adet paya ayrılmıştır.

Şirket, 05.03.2018 tarihli ve 9529 sayılı TTSG'de ilan olunduğu üzere unvan değişikliğine giderek Z Grup Proje Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("Şirket / Z Grup") unvanını almıştır.

Şirket, 17.10.2023 tarihindeki Genel Kurul toplantısında aldığı kararla, Ankara Ticaret Sicili'ne 0807036894200001 Mersis numarasıyla kayıtlı Eren Mesken Yapı İnşaat Ticaret A.Ş. ile devralan sıfatıyla kısmi bölünme işlemine taraf olmuştur. Şirket sermaye artırımına esas artırılan 10.118.000,00 TL'nin; 10.117.292, 44 TL'si 04.09.2023 tarihli Eren Mesken Yapı İnşaat Ticaret Anonim Şirketi'yle yapılan kısmi bölünme sözleşmesiyle yapılan devirden kalan 707,56 TL ise Ahmet Kerem EREN'in şirketteki nakit alacağından karşılanmıştır.

21.11.2023 tarihindeki Genel Kurul toplantısında aldığı kararla; Şirket, Ankara Ticaret Sicili'ne 3328988173200001 Mersis numarasıyla kayıtlı Fatma EREN-Ern Gayrimenkul ile devralan sıfatıyla birleşmiştir. Birleşme işlemi sonucunda Eren-Ern Gayrimenkul infisah olmuştur. Birleşme işlemi sonucunda arttırılan sermayenin 700.600,00 TL'si; 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 343. maddesine göre tüm aktif ve pasifi ile birlikte devralınan Ankara Ticaret Sicili'nin 500844 sayısında kayıtlı Fatma EREN - Ern Gayrimenkul Ferdi İşletmesinin öz varlığından teşkil etmiş ve Fatma EREN - Ern Gayrimenkul tarafından işbu Anonim Şirkete sermaye olarak konulmuş ve artırım sonrası sermaye 10.868.600,00 TL seviyesine ulaşmıştır.

Şirket'in sermayesi 29.11.2023 tarihinde 157.373.625,00 artırılmış olup, 140.549.400,00 TL'si iç kaynaklardan kalan 16.824.225,00 TL'si ise nakden ortaklar tarafından tescilden önce ödenmiş ve bu suretle Şirket'in sermayesi 168.242.225,00 TL seviyesine ulaşmıştır.

Şirket, 22.05.2024 tarihinde eş zamanlı sermaye azaltımı ve sermaye artırımı işlemleriyle 29.11.2023 tarihli TTSG'de ilan edilen sermaye artışı kararıyla, iç kaynaklardan 548-Birleşme Primi hesabından sermayeye ilave edilen 65.269.410 TL Birleşme Priminin Sermaye hesabından düşülerek sermayenin bu tutarda azaltılmasına ve bu azalan sermayenin eş zamanlı olarak artırılarak ortaklarca nakden konulan paraların takip edildiği 331–Ortaklara Borçlar hesabından karşılanmak suretiyle sermayenin 65.269.410 TL artırılmasına karar verilmiştir.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23.07.2024 tarih ve E-12233903-340.02-57343 sayılı kararı uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Şirket'in 13.08.2024 tarihli Genel Kurul toplantısında Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23/07/2024 tarih ve E-12233903-340.02-57343 sayılı izni ve T.C. Ticaret Bakanlığı ("Ticaret Bakanlığı") İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün 05/08/2024 tarih ve E-50035491-431.02-00099490804 sayılı onay yazısı doğrultusunda gerçekleştirilen esas sözleşme değişikliği ile Şirket kayıtlı sermaye sistemine geçirilmiş ve kayıtlı sermaye tavanı 840.000.000,00 TL olarak belirlenmiştir. Söz konusu Genel Kurul kararı 13.08.2024 tarihinde tescil edilmiş olup, 14.08.2024 tarihli ve 11143 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çankaya V.D. 386 084 5662
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2.01.2026 22:24:33
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

6.1.6. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur.

6.2. Yatırımlar:

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

Z GYO, gayrimenkul geliştirme alanında beş ana segmentte konumlanmış yatırımları ile faaliyetlerini sürdürmektedir. Bu segmentler, sadece çeşitlilik sağlamakla kalmamakta, aynı zamanda şirketin sürdürülebilir değer üretme gücünü ve uzun vadeli büyüme potansiyelini ortaya koymaktadır.

- Konaklama Tesisleri Projeleri: Yüksek standartlarda oteller, resortlar ve kırsal turizm konseptli yatırımlar ile turizm gelirlerinden pay alan projeler
- Sağlık ve Sağlık Turizmi Tesisleri Projeleri: Türkiye'nin yükselen medikal turizm potansiyelini hedefleyen, yabancı sermaye ve turist talebine açık tesisler
- Lojistik ve Küçük Sanayi Tesisleri Projeleri: Stratejik lokasyonlarda, modern altyapı ile donatılmış lojistik üsleri ve sanayi alanları
- Konut ve Ticari Ünite Projeleri: Orta, orta-üst ve yüksek gelir gruplarına hitap eden, değer artış potansiyeli yüksek konut ve ticari gayrimenkuller
- Eğitim Tesisi ve Öğrenci Yurdu Projeleri: Yüksek gelir düzeyine sahip öğrenci portföyüne hitap eden, sürekli talep gören eğitim kampüsleri ve yurt projeleri.

Nakit akışı üreten eğitim tesisi hâlihazırda portföyde yer almakta ve şirketin düzenli gelir üretim kapasitesini göstermektedir. Tamamlanma aşamasına gelmiş kırsal turizm tesisi ile diplomatik sitesi projesi, kısa vadede devreye girerek portföyün gelir çeşitliliğini artıracaktır. İki arsa üzerinde yürütülen gayrimenkul geliştirme süreci, şirketin gelecekteki büyüme hikayesine yön verecektir.

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1983
2.01.2026 22:24:33
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Z GYO'nun temel vizyonu, yüksek nakit akışı üreten, değer artışı potansiyeli kuvvetli ve yatırımcıya sürdürülebilir getiri sağlayan bir yatırım amaçlı gayrimenkul portföyü oluşturmaktır. Bu doğrultuda şirket, finansman stratejisini; özkaynak finansmanı, yabancı kaynak kullanımı ve stok gayrimenkul satışlarından sağlanacak fonlar gibi yöntemlerin dengeli bir kombinasyonu ile şekillendirmektedir.

Şirket, portföyünde yer alan Z Lagun Villa Diplomatik Site Projesi ile Kızılcahamam Şahinler Tabiat Parkı kapsamındaki Lagun Country Club yatırımlarını, özkaynakları ile banka kredileri ve benzeri yabancı kaynaklardan sağlanan finansman olanaklarını birlikte kullanmak suretiyle finanse etmektedir. Söz konusu projelerin finansmanında, projelerin yatırım dönemi nakit çıkışları ile ilerleyen dönemlerde yaratacağı kira gelirleri dikkate alınarak vade ve geri ödeme planı uyumu gözetilmekte; borçlanma seviyesi Şirket'in genel finansal risk politikaları, GYO mevzuatından kaynaklanan sınırlamalar ve sürdürülebilir borçluluk hedefleri çerçevesinde yönetilmektedir.

Z GYO, portföy çeşitliliği ve büyüme stratejisiyle yatırımcılara; düzenli nakit akışı, sermaye kazancı potansiyeli, sektörün yükselen alanlarında yer alan projelere ortak olma fırsatı sunmaktadır. Kısacası, Z GYO sadece bir gayrimenkul yatırım ortaklığı değil; yatırımcılarına uzun vadeli güven, istikrarlı kazanç ve geleceğin projelerine ortaklık imkânı sunan güçlü bir markadır.

Gayrimenkul Portföyü	**Niteliği**	**Rapor Tarihi**	**Rapor Numarası**	**Değerlemede Esas Alınan Yöntem**	**Ekspertiz Değeri (30.09.2025 itibarıyla)**
Ovacık Arsası	1 Adet Arsa / Ankara İli, Keçiören İlçesi, Ovacık Mahallesi, 90093 Ada 1 Parsel Taşınmaz	30.10.2025	2025-PD-58	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	115.220.000
Çukurambar Eğitim Kampüsü	Eğitim Kampüsü /Ankara İli, Çankaya İlçesi, Karakusunlar Mahallesi, 27506 Ada 1 Parselde Konumlu "8 Katlı Betonarme Okul, Üniversite, Araştırma ve Arsası" Vasıflı Taşınmaz	30.10.2025	2025-PD-57	Maliyet Yaklaşımı Yöntemi	411.390.000
Karakusunlar Arsası	1 Adet Arsa / Ankara İli, Çankaya İlçesi, Karakusunlar Mahallesi, 29097 Ada 1 Parsel Taşınmaz	30.10.2025	2025-PD-56	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	69.550.000
Z Lagün Diplomatik Site Arsası ve Projesi	Villa/Diplomatik Site/ Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 127974 Ada 1-3-5 Parselde Yer Alan 32 Adet Bağımsız Bölüm	30.10.2025	2025-PD-55	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	1.517.971.000

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çankaya/ANKARA
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923
2. 01. 2026 22:24:33
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Lagun Country Club (1. Etap)	Kırsal Turizm/Doğa, Sağlık Oteli Ankara İli, Kızılcahamam İlçesi, Berçin Yayalar Mahallesi, Çatak Yayla Serisi Kabaca Mevkii, 108 Ada 1 Parselde Konumlu "Orman" Vasıflı Ana Taşınmaz İçin Sözleşmeden Doğan Gayrimenkule Dayalı Hak	14.11.2025	2025-PD-59	Gelir Yaklaşımı Yöntemi	714.000.000
Toplam Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller					**2.828.131.000**
İlk Madde ve Malzeme					-
Ankara Keçiören Yükseltepe Arsa*					36.527.504
Arsa Değer Düşüklüğü Karşılığı					-18.377.581
Toplam Stoklar					**18.149.923**
Gayrimenkul Portföyü Toplam					**2.846.280.923**

*Not: Ankara İli, Keçiören İlçesi, Yükseltepe Mahallesi, 91607 Ada 1 Parselde Konumlu, toplam 10.448 m² Konut Alanı içerisinde 1.472 m² (92/653 hissesi) yüz ölçümlü arsa için değerleme raporu alınmış olup arsanın değerleme sonucunda değer düşüklüğüne uğradığı tespit edilmiştir. İlgili arsa için 30 Mayıs 2024 tarihinde noter onaylı satış vaadi sözleşmesi yapılmış olup Şirket, sözleşme tahtında ilgili satış bedelinin tümünü Eren Mesken'den aldığını, Eren Mesken de bu bedeli ödediğini beyan etmektedir. Karayolları Genel Müdürlüğü ile yaşanan anlaşmazlık nedeniyle dava sürecine girildiğinden tapu devri raporlama tarihi itibarıyla henüz gerçekleştirilmemiştir.

Not: Lagun Country Club 2. Etap yatırımı, Türkiye Muhasebe Standardı 40 (TMS 40) – Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller kapsamında, varlığın gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde ölçülmesinin mümkün olması halinde finansal tablolarda gerçeğe uygun değer yöntemiyle muhasebeleştirilebilmesine imkân tanınmakta olmakla birlikte, ihtiyatlılık ilkesi çerçevesinde, bağımsız denetim tarihi itibarıyla şirket finansal tablolarında yatırım amaçlı gayrimenkuller arasında muhasebeleştirilmemiştir. Söz konusu projeye ilişkin olarak, Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 2025-PD-59 sayılı değerleme raporunda, 30.09.2025 tarihi itibarıyla projenin finansal değeri, geliştirme süreci, proje riskleri ve gerçekleşme belirsizlikleri dikkate alınarak %50 oranında iskonto uygulanmak suretiyle 1.489.500.000 TL olarak takdir edilmiştir. Ancak, Lagun Country Club 2. Etap yatırımının söz konusu değerleme raporunda tespit edilen bu değeri, finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkul olarak yer almadığından, 24.11.2025 tarihli Fiyat Tespit Raporu kapsamında pay başına fiyatın belirlenmesinde, ihtiyatlılık ilkesi gereği dikkate alınmamıştır. Bu kapsamda, halka arz fiyatının tespitinde esas alınan değerleme çalışmaları, yalnızca finansal tablolarda muhasebeleştirilmiş ve değerleri bağımsız denetimden geçmiş varlıklar dikkate alınarak gerçekleştirilmiştir.

- **<u>25 Yıllık Kira Sözleşmesinden Doğan Gayrimenkule Dayalı Hak (Ankara İli, Çankaya İlçesi, Karakusunlar Mahallesi, 27565 Ada, 1 Parsel)</u>**

Söz konusu Ankara İli, Çankaya İlçesi, Karakusunlar Mahallesi, 27565 Ada 1 Parsel üzerindeki 1.396 m² yüzölçümlü taşınmaz Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait olup, Şirket lehine 2886 sayılı Kanun'un 51/g maddesi kapsamında "yapım ve onarım karşılığı kiralama" yöntemiyle 25 yıllığına kiralanmasına ilişkin sözleşme 2018 yılında imzalanmıştır. Ancak imar uygulamasının yargı kararı ile iptal edilmiş olması, sonrasında yapı ruhsatı süreçlerinde yaşanan gecikmeler ve idare tarafından yükleniciye atfedilen sözleşmeye aykırılık iddiaları nedeniyle Vakıflar Bölge Müdürlüğü tarafından sözleşme 2022 yılında feshedilmiş; feshe ilişkin uyuşmazlık çeşitli yargı mercileri önünde devam etmektedir. Mahkemelerce verilen ihtiyati tedbir kararları ve bilirkişi raporlarında feshe konu durumun yüklenici kusurundan kaynaklanmadığına yönelik tespitler bulunmakla birlikte uyuşmazlık henüz kesin olarak sonuçlanmamıştır. Bu nedenle, taşınmazın mülkiyetinin Vakıflar

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
T.C. İSTANBUL TİCARET BORSASI 1923 SERMAYE PİYASASI 2.01.2026 22:24:33
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Genel Müdürlüğünde bulunması ve sözleşmenin hukuki akıbetinin yargı süreci sonucunda netleşecek olması nedeniyle, ilgili taşınmaz Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünde muhasebeleştirilmemiştir. Söz konusu arsa vasıflı ana taşınmaz için sözleşmeden doğan gayrimenkule dayalı hakkın değeri Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 2025-PD-60 sayılı raporda 30.09.2025 tarihi itibarıyla 92.500.000 TL olarak tespit edilmiştir.

- ***Z Lagun Villa Diplomatik Site Projesi***

Tarihçe:
Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 127974 Ada 1-3-5 parselde yer alan 32 adet bağımsız bölümden oluşan Lagun Villa Projesi, Şirket'in geliştirdiği üst segment konut projesi olup, gerek lokasyon özellikleri gerekse hedeflenen kullanıcı kitlesi itibarıyla Ankara'nın diplomatik konut segmentinde konumlanan prestijli projesi olma hedefindedir. Projenin temelleri Ağustos 2020'de gerçekleştirilen arsa edinimi ile atılmış; mimari proje, şehircilik, imar planı ve ruhsatlandırma süreçlerinin tamamlanmasını müteakip Temmuz 2023 tarihinde yapı ruhsatı alınmış ve aynı yılın sonunda inşaat faaliyetlerine başlanmıştır. Mevcut durumda projeye ilişkin kat irtifakları tesis edilmiş olup, projenin 2026 yıl sonuna kadar yaşamaya hazır hale getirilmesi planlanmaktadır.

Lokasyon:
Z Lagun Villa; Ankara–Konya yolu 15. kilometrede, Gölbaşı – Bahçelievler Mahallesi sınırları içerisinde konumlanmakta olup, Ankara'nın kamu, diplomatik ve teknoloji odaklı bölgelerine yüksek erişilebilirlik sağlayan stratejik bir konuma sahiptir.

Proje alanı;

- Ankara şehir merkezine 15 km,
- Panora Alışveriş Merkezi'ne 10 km,
- TED Ankara Koleji'ne 7 km,

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2.01.2026 22:24:33
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

- Ankara Üniversitesi, Gazi Üniversitesi, Hacı Bayram Üniversitesi kampüslerine 2 km,
- ASELSAN ana yerleşkesine 4 km,
- Büyükelçiliklerin yoğun olarak bulunduğu Oran semtine 7 dakika mesafededir.

Projenin, çok sayıda büyükelçilik çalışanı, uluslararası kuruluşlar ve teknoloji firmaları barındıran bir ekosisteme komşu olması, yüksek kira getirisi potansiyelini ve yabancı misyon talebini güçlendirmektedir. Mogan Gölü manzarasına hâkim konum, düşük yoğunluklu yerleşim dokusu ve 250 dönümlük meyve bahçeleriyle çevrili peyzaj karakteri, bölgenin değer artışı potansiyelini destekleyen unsurlar olarak değerlendirilmektedir.

Özellikleri:

- Proje, 127974 ada 1, 3 ve 5 numaralı parseller üzerinde toplam 22.058 m² arsa üzerinde inşa edilmektedir.
- Bağımsız Bölümler: Proje, büyüklükleri 416 m² ile 488 m² arasında değişen toplam 32 adet villa ünitesinden oluşmaktadır.
- Yeşil Alanlar: Aynı ada üzerinde bulunan 2 ve 4 numaralı parseller yaklaşık 24 dönüm büyüklüğünde yeşil alan olarak planlanmıştır.
- Mevcut Durum: Villaların kat irtifakları kurulmuş olup, 1-3 parselde inşaat ilerleme oranı %58, 5 parselde inşaat ilerleme oranı %18 seviyesindedir.
- Proje alanı, 250 dönümlük meyve bahçelerinin yanı başında, Mogan Gölü manzarasına hâkimdir.
- Proje sürdürülebilir kira geliri ve yüksek sermaye kazancı potansiyeli ile yatırım amaçlı gayrimenkul olarak şirket portföyünde yer almaktadır.

Hedef Kitle:
Proje, Ankara'da diplomatik misyon konutları, üst düzey yabancı profesyoneller (expat), uluslararası örgüt çalışanları ve üst segment konut talep eden yerli-yabancı yatırımcılar için tasarlanmıştır.

Özellikle Ortadoğu, Afrika, Asya, Balkanlar ve Güney Amerika ülkelerinden gelen diplomatik personelin Ankara'da konutlaşma talebinin yüksek seyretmesi, proje için sürdürülebilir gelir ve uzun vadede değer artışı potansiyeli yaratmaktadır. Lokasyonun uluslararası misyon talebindeki güçlü pozisyonu, projeyi diplomatik konut segmentinde stratejik bir konuma taşımaktadır.

Finansal Değer:
Z Lagun Diplomatik Site Projesi, Şirket portföyünde yatırım amaçlı gayrimenkul niteliğinde sınıflandırılmakta olup, TMS 40 kapsamında gerçeğe uygun değer üzerinden ölçülmektedir. Projenin finansal değerine ilişkin son değerleme, Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 2025-PD-55 sayılı rapor ile yapılmış; raporda projenin 30.09.2025 tarihi itibarıyla finansal değeri 1.517.971.000 TL olarak takdir edilmiştir.

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kızılırmak Mah. 1443 Cad. No:25 B/219 Çankaya/ANKARA
Çankaya V.D. 268 094 5662

T.C. SENKAYE PİYASASI KURULU 1923
2.01.2026 22:24:33
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

- ***Karakusunlar Arsası***

Tarihçe:
Şirket, Ankara İli Çankaya İlçesi Karakusunlar Mahallesi'nde yer alan 29097 ada 1 parseldeki 5.046 m² büyüklüğündeki taşınmazın %9 oranındaki payını Ocak 2024 döneminde satın alarak söz konusu parselde paydaş hâle gelmiştir. Takiben, Mart 2024 tarihinde diğer paydaşlarla birlikte arsa payı karşılığı kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Proje kapsamında hazırlanmış mimari ve avan projeler, Çankaya Belediyesi nezdinde değerlendirme aşamasındadır. Belediyenin onay süreçlerinin tamamlanmasını müteakip yapı ruhsatı alınarak karma projenin inşaat faaliyetlerine başlanması planlanmaktadır.

İleride gerçekleştirilmesi planlanan proje, Şirket'in karma kullanımlı gayrimenkul geliştirme ve yüksek gelir grubuna yönelik yatırım projeleri kapsayan stratejisinin önemli bir bileşenidir.

Lokasyon:
Arsa alanı, Ankara'nın Çukurambar bölgesinde, Karakusunlar Mahallesi sınırları içinde yer almakta olup:

- JW Marriott Hotel Ankara ve Eti Maden Genel Müdürlüğü'nün tam karşısında,
- Metro istasyonunun bitişiğinde,
- Bakanlıkların, kamu kurumlarının, merkezi iş alanlarının, alışveriş merkezlerinin ve ana ulaşım akslarının merkezinde bulunmaktadır.

Taşınmazın Kentsel Servis Alanı fonksiyonu, ticari, ofis, konut, rezidans ve karma işlevli projelerin geliştirilmesine olanak sağlamaktadır. Çukurambar bölgesi; Ankara'nın son yıllarda en hızlı değer kazanan, üst segment konut – ofis – otel projelerinin kümelendiği, diplomatik temsilciliklere yakınlığı ve yüksek prestij algısıyla öne çıkan bir lokasyondur.

Bu doğrultuda ileride gerçekleştirilmesi planlanan proje, yüksek kira potansiyeli, güçlü ticari talep dinamikleri ve sermaye değer artışı beklentisi açısından stratejik konuma sahiptir.

Özellikleri:
29097 ada 1 parsel üzerinde geliştirilmesi planlanan proje:

Çankaya V.D. 498 084 5662
T.C. İSTANBUL TİCARET BORSASI 1923 BORSA İSTANBUL 2.01.2026 22:24:33
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

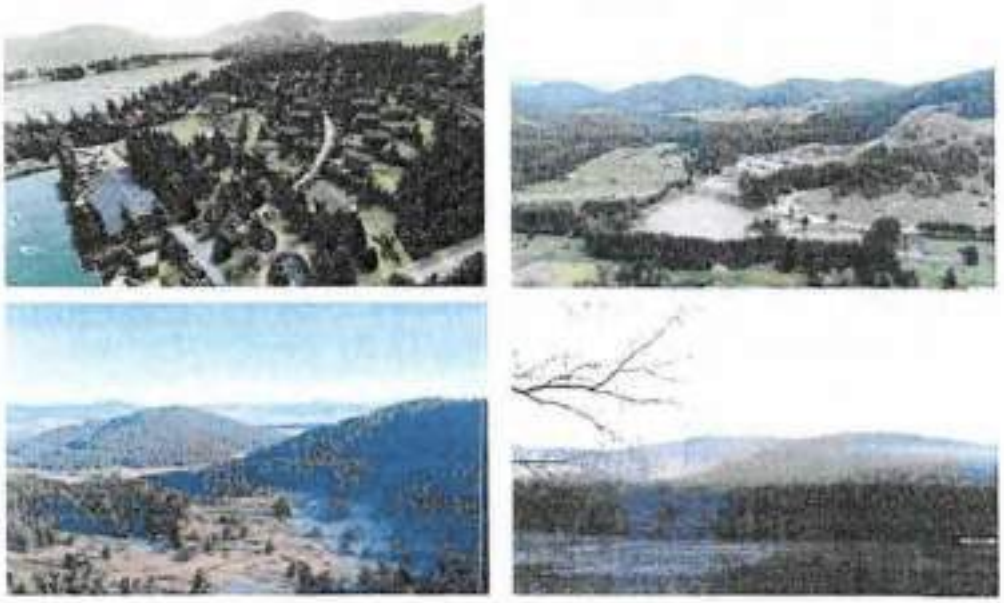
- 5.046 m² büyüklüğündeki kentsel servis alanı vasfındaki arsa üzerinde,
- Kesinleşme aşamasında olmakla birlikte yaklaşık 26.000 m² inşaat alanına sahip,
- Konut, ofis, ticaret ve sosyal alan bileşenlerini içeren karma kullanım fonksiyonuna sahiptir.

Arsanın ruhsatlandırma sürecinin tamamlanmasının ardından, TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller standardı uyarınca Şirket portföyüne YAG olarak dahil edilmesi planlanmaktadır. Bu kapsamda arsa, Şirket'in uzun vadeli kira geliri üretebilen ve sermaye kazancı sağlayabilen yatırım portföyü stratejisi ile tam uyumludur.

Hedef Kitle:
Taşınmaz, orta-üst ve yüksek gelir müşteri kitlesine hizmet sunmayı hedefleyen bir gayrimenkul geliştirme projesine dayanaktır.

Finansal Değer:
Karakusunlar Arsası, Şirket portföyünde yatırım amaçlı gayrimenkul niteliğinde sınıflandırılmakta olup, TMS 40 kapsamında gerçeğe uygun değer üzerinden ölçülmektedir. Arsanın finansal değerine ilişkin son değerleme, Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 2025-PD-56 sayılı rapor ile yapılmış; raporda arsanın Şirket payına düşen 30.09.2025 tarihi itibarıyla finansal değeri 69.550.000 TL olarak takdir edilmiştir.

- ***Lagun Country Club (1. Etap) / Lagun Country Club (2. Etap)***



Şirket'in portföyünde yer alan Kızılcahamam Şahinler Tabiat Parkı yatırımı;

- T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü ile imzalanmış 25.09.2020 tarihli sözleşme ve anılan sözleşmeye ek yapılan 25.12.2020, 29.11.2021 ve 13.01.2025 tarihli sözleşmeler kapsamında,
- Kızılcahamam Şahinler Tabiat Parkı'nın 142,67 hektarlık alanının 49 yıllığına kullanımına,
- Bu kullanım dahilinde belirlenmiş yapı ve tesislerin yapımı *(250 yatak kapasiteli otel ve 35 ünite 140 yatak kapasiteli kıreví olmak üzere toplam 390 yatak kapasiteli konaklama tesisi)* ile işletilmesine

ilişkin olarak kurulmuş olan bir yatırımdır.

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Gençlik Mah. 142. Cad. No: 25 B/210 Çankaya/ANKARA Çankaya V.D. 293 084 5662

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2.01.2026 22:24:33

Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Şirket'in lehine *(yer teslimi yapıldığı tarihten başlamak üzere)* 31.12.2069 tarihine kadar yapı geliştirme ve işletme *(söz konusu işletme hakkı 13.01.2025 tarihli sözleşme ile, Şirket'in %100 oranında bağlı ortaklığı olan Healthtr Sağlık ve Turizm İşletmeleri A.Ş.'ye devredilmiştir)* hakları sağlayan söz konusu sözleşme, 10.11.2025 tarihinde tapu sicilinin beyanlar hanesine kaydedilerek tapuda aleniyet sağlanmıştır.

29.11.2021 tarihinde imzalanan sözleşme kapsamında, Şirket'e Şahinler Tabiat Parkı sınırları içerisinde kapı girişi ve misafirhane işletmeciliği ile onaylı Uzun Devreli Gelişme Planı (UDGP) çerçevesinde öngörülen yapı, tesis ve alan düzenlemelerinin yapılması ve işletilmesi yükümlülüğü verilmiştir. Mevzuat ve sözleşme hükümleri uyarınca, yapı ve tesislerin ilgili plan ve izinlere uygun şekilde tamamlanmasını takiben taşınmazlar üzerinde irtifak hakkı tesis edilmesi mümkün olabilmekle birlikte, bu husus idarenin takdir yetkisi kapsamında olup Şirket açısından otomatik bir hak doğurmamaktadır.

29.07.2022 tarih ve 31907 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmak sureti ile Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği ("Yönetmelik") yürürlüğe girmiştir. Bu Yönetmelik, ile hangi projelerin "ÇED Olumlu", "ÇED Olumsuz", "ÇED Gereklidir" veya "ÇED Gerekli Değildir" kararlarına tabi olup olmadığı yönetmeliği ekinde belirlenmektedir. Yönetmeliğin Ek -1'nde Çevresel Etki Değerlendirmesi Uygulanacak Projeler Listesi ve Ek-2'de Çevresel Etkileri Ön İnceleme ve Değerlendirmeye Tabi Projeler listelenmektedir. Ek 1'de yer alan projeler genelde daha küçük projeler olup, izin süreçleri hızlı ve kısa sürmektedir.

Yönetmeliğin Ek 1 Listesinin sırasıyla 29 ve 30'ncu maddeleri aşağıdaki şekildedir.
• 50 oda ve üzeri oteller, tatil köyleri, turizm kompleksleri vb.
• Konut projeleri (300 konut ve üzeri),

Ek 2 Listesinin 40'ncı maddesi aşağıdaki şekildedir.
• 250 oda ve üzeri oteller, tatil köyleri, turizm kompleksleri vb.
Bu bağlamda;

Lagun Country Club Etap birinci etap projesi 50 odanın altında olduğundan Şirket'in herhangi bir ÇED başvurusu yapma ve/veya izin almasına gerek bulunmaktadır.

Şirket'in portföyünde yer alan Kızılcahamam Şahinler Tabiat Parkı yatırımı 2 etaptan oluşmakta olup, Lagun Country Club 1. Etap için ruhsatlandırma süreçleri tamamlanmış ve 60 yatak kapasiteli kısa süreli konaklama tesisinin inşaat tamamlanma oranı %60 seviyesindedir.

Şirket'in finansal tablolarında Lagun Country Club 1. Etap yatırım amaçlı gayrimenkul (YAG) olarak ve gerçeğe uygun değeri üzerinden takip edilmektedir. Zira Türkiye Muhasebe Standardı 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (TMS 40) standardının ilgili paragraflarına uygun şekilde, söz konusu gayrimenkule dayalı hak, ilgili sözleşme dahilinde belirlenmiş yapı ve tesislerin yapımı ve bu tesislerin işletmeciye kiralanması kapsamında kira geliri elde edilmesi amacı kapsamında portföyde bulundurulmakta ve Şirket'in YAG'lar için belirlediği genel muhasebe politikası kapsamında gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülmekte ve finansal tablolarda bu değer üzerinden gösterilmektedir.

Gerçeğe uygun değer üzerinden ölçüme ilişkin olarak, TMS 40 standardı uyarınca, YAG olarak sınıflandırılan bir varlığın gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde ölçülmesinin mümkün

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Çankaya/ANKARA Çankaya V.D. 865 054 5662
T.C. 1923 TÜRKİYE BİTİRİŞİ KURULU 2.01.2026 22:24:33
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

olması halinde, ilgili varlığın finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülerek gösterilmesi mümkün bulunmaktadır.

Lagun Country Club (2. Etap)

Lagun Country Club 2. Etap yatırımı için ruhsat edinme süreçleri devam etmekte olup, 330 yatak kapasiteli otel yatırımı planlanmaktadır. Lagun Country Club 2. Etap 330 yatak kapasiteli otel, modern sağlık üniteleri, klinikler, fizik tedavi merkezi, spa & wellness tesisleri, sağlık turizmine adanmış Türkiye'nin en prestijli wellness oteli olma vizyonuyla inşa edilmesi planlanmaktadır. Lagun Country Club 2. Etap yatırımı, Türkiye Muhasebe Standardı 40 (TMS 40) – Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller kapsamında, varlığın gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde ölçülmesinin mümkün olması halinde finansal tablolarda gerçeğe uygun değer yöntemiyle muhasebeleştirilebilmesine imkân tanınmakta olmakla birlikte, ihtiyatlılık ilkesi çerçevesinde, bağımsız denetim tarihi itibarıyla şirket finansal tablolarında yatırım amaçlı gayrimenkuller arasında muhasebeleştirilmemiştir. Söz konusu projeye ilişkin olarak, Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 2025-PD-59 sayılı değerleme raporunda, 30.09.2025 tarihi itibarıyla hakkın finansal değeri, geliştirme süreci, proje riskleri ve gerçekleşme belirsizlikleri dikkate alınarak %50 oranında iskonto uygulanmak suretiyle 1.489.500.000 TL olarak takdir edilmiştir. Ancak, Lagun Country Club 2. Etap yatırımının söz konusu değerleme raporunda tespit edilen bu değeri, finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkul olarak yer almadığından, 24.11.2025 tarihli Fiyat Tespit Raporu kapsamında pay başına fiyatın belirlenmesinde, ihtiyatlılık ilkesi gereği dikkate alınmamıştır. Bu kapsamda, halka arz fiyatının tespitinde esas alınan değerleme çalışmaları, yalnızca finansal tablolarda muhasebeleştirilmiş ve değerleri bağımsız denetimden geçmiş varlıklar dikkate alınarak gerçekleştirilmiştir.

Tarihçe:

- Kasım 2021'de Z GYO ile T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü arasında imzalanan sözleşme kapsamında proje alanının işletme hakkı kullanımı, 49 yıllığına Z GYO uhdesine geçmiştir.
- Kasım 2023'te alanın plan sınırlarında yapılan revizyon ile hem mülkiyet ve kullanım haklarının kapsamı güncellenmiş hem de koruma-kullanma dengesi gözetilerek yatırım ve turizm faaliyetlerinin etkin planlanmasına imkân sağlamıştır.
- Haziran 2023'te alandaki başlangıç projesi olan Lagun Country Club'ın ruhsatları alınmış ve inşaat çalışmaları başlamıştır. Takiben yıl sonunda Turizm Yatırım ve Yatırım teşvik belgeleri alınmıştır. 2024 yılı içerisinde revize edilen sınırlar dikkate alınarak Uzun Devreli Gelişme Planı Revizyonu hazırlanmış ve onaylanmıştır.
- Ocak 2025'te revize edilen alanlar ve güncellenmiş gelişme planı hükümlerine uygun şekilde Doğa Koruma Milli Parklar ile Z GYO arasında yeni bir sözleşme imzalanmıştır. Bu sözleşme ile Z GYO'nun yatırım, işletme ve koruma sorumlulukları yeniden tanımlanmış; alanın turizm merkezi haline getirilmesi ve sürdürülebilir işletme modeli yasal güvence altına alınmıştır. Haziran 2026'da alandaki başlangıç projesi olan Lagun Country Club Etap 1'in tamamlanması planlanmaktadır.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1925 2.01.2026 22:24:33
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Lokasyon:

- Ankara Kızılcahamam Akyarma mevkiinde, Berçinyayalar Mahallesi 108 ada 1 parselde , Ankara-Bolu sınırında, E-5 Karayolu üzerinde turizm açısından stratejik bir konumda yer almaktadır.
- Yaklaşık 13 milyon m²'lik orman dokusu içerisinde 1,42 milyon m² büyüklüğündeki proje arazisi, göleti ve yoğun ağaç varlığıyla benzersiz bir ekosistem avantajına sahiptir.
- Ankara şehir merkezine 100 km, Bolu Şehir merkezine 114, İstanbul Şehir merkezine 345 ve Esenboğa havaalanına 100 km mesafede bulunan alan ulaşım kolaylığına sahip bir lokasyondadır.

Özellikleri:

- 142,7 hektarlık işletme hakkı bulunan arazinin; 35,6 hektarlık kısmı, Uzun Devreli Gelişme Planı kapsamında Konaklama, Turizm ve Günübirlik Tesis Alanı olarak onaylanmıştır.
- UDGP çerçevesinde toplam 390 yatak kapasitesi planlanmıştır: (250 yataklı beş yıldızlı otel ve 35 kır evi 140 yatak)
- Lagun Country Club 1. Etap: (60 yatak kapasiteli kırsal turizm tesisi ve sağlık, spor ve doğa turizmine odaklanan butik konsept.)

Hedef Kitle:

- Orta-üst ve yüksek gelir seviyesine sahip yerli ve yabancı misafirleri hedeflenmektedir.
- Yerli ziyaretçilere yönelik olarak hafta sonu (weekender), doğa, spor ve sağlık turizmi deneyimleri öne çıkarılırken;
- Yabancı misafirler için özellikle Türk Cumhuriyetleri ve Rusya coğrafyasındaki güçlü sağlık oteli (sanatoryum) kültürü hedeflenmektedir.
- Bu coğrafyada yaklaşık 30 milyar USD büyüklüğünde olduğu öngörülen sağlık turizmi pazarından önemli bir pay alınması planlanmaktadır.

Finansal Değer:
Lagun Country Club 1. Etap, Şirket portföyünde yatırım amaçlı gayrimenkul niteliğinde sınıflandırılmakta olup, TMS 40 kapsamında gerçeğe uygun değer üzerinden ölçülmektedir. Projenin finansal değerine ilişkin son değerleme, Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 2025-PD-59 sayılı rapor ile yapılmış; raporda projenin 30.09.2025 tarihi itibarıyla finansal değeri 714.000.000 TL olarak takdir edilmiştir.

T.C. İSTANBUL TİCARET BORSASI 1923 2.01.2026 22:24:33
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

- *Ovacık Arsası*

Ankara İli, Keçiören İlçesi, Ovacık Mahallesi, 90093 Ada, 1 Parsel sayılı 19164,00 m^2 büyüklüğündeki taşınmazın 4791,00/1916400 (1/4) hissesi (4791,00 m^2si) Z GYO'ya aittir. Taşınmaz tapu kayıtlarında "Arsa" vasıflı olarak görünmektedir. Taşınmaz imar planında "Sanayi ve Ticaret Alanı" kullanımında yer almaktadır.

Tarihçe:
Taşınmaz, Ekim 2024'te firmanın yatırım amaçlı gayrimenkul portföyüne eklenmiştir.

Lokasyon:

- Ankara ili Keçiören ilçesi Ovacık Mahallesi 90093 ada 1 parselde, Ankara çevre yolu üzerinde Alüminyumcular Sanayi sitesi yanında ve Forum Ovacık AVM karşısında bulunan parselin diğer cepheleri orman vasıflı yaklaşık 500 dönüm büyüklüğünde arazidir. Şehir merkezine ve Esenboğa havaalanına 20 km mesafede olan arsa ana ulaşım arterleri üzerindedir.

Özellikleri:

- Taşınmaz; 19167 m^2 alana ve 2 emsal yoğunluğa sahip sanayi ve ticaret parselidir. Taşınmazın yüzde 25 hissesi Şirket adına kayıtlıdır.

Hedef Kitle:

- Taşınmaz, orta gelir müşteri kitlesine hizmet sunmayı hedefleyen bir gayrimenkul geliştirme projesine dayanaktır.

Finansal Değer:

- Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme şirketinin 2025-PD-58 sayılı gayrimenkul değerleme raporuna istinaden arsanın Şirket payına düşen 30/09/2025 tarihli finansal değeri 115.220.000 TL'dir.

Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

- ***Çukurambar Eğitim Kampüsü***

Tarihçe:

- Şirket'in ½ oranında pay sahibi olduğu taşınmazın 2017'de inşaat ruhsatı alınmış ve inşaat faaliyetleri başlamıştır. Aralık 2017'de Bilfen Eğitim kurumları ile kira sözleşmesi akdedilmiştir. Aralık 2018 de inşaat tamamlanmış, Mart 2019'da ise Bilfen Eğitim kurumlarına teslim edilmiştir. İlgili tarihten itibaren firma eğitim faaliyetlerini taşınmazda sürdürmektedir.

Lokasyon:

- Taşınmaz Ankara ili Çankaya ilçesi Karakusunlar Mahallesi Çukurambar semtinde 27506 ada 1 parselde konumludur. Başkentin en merkezi ve prestijli bölgelerinden birinde yer alan proje; kamu kurumları, bakanlıklar, alışveriş merkezleri, hastaneler ve ana ulaşım akslarının merkezinde bulunmasıyla stratejik bir konuma sahiptir.

Özellikleri:

- 12.790 metrekare kapalı ve 2500 metrekare açık alana sahip tesis; 3500 metrekare arsa üzerine konumlu ve 72 derslik kapasitesine sahiptir. Eğitim tesisinde; konferans salonları, spor salonları buz pateni pisti atölyeler ve oyun alanları gibi çok sayıda donatı bulunmaktadır.

Hedef Kitle:

- Taşınmazın hedef kitlesini; yüksek gelir düzeyine sahip öğrenci portföyü bulunan seçkin ulusal özel okullar, kiralık binalarda faaliyetlerini sürdüren ve modern kampüs arayışında olan özel üniversiteler, yenilikçi girişimlerin kümelendiği teknokentler, çeşitli kamu kurumları ile öğrenci barınma ihtiyacına yönelik yurt işletmeleri oluşturmaktadır.

T.C. İSTANBUL TİCARET BORSASI 1923 SERMAYE PİYASASI 2.01.2026 22:24:33
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Finansal Değer:

- Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme şirketinin 2025-PD-57 sayılı gayrimenkul değerleme raporuna istinaden taşınmazın Şirket payına düşen değeri 30/09/2025 tarihli finansal değeri 411.390.000 TL'dir.

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

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

Yatırımlar	Coğrafi Konum	Tamamlanma Derecesi	Finansal Tablolarda Sınıflama	Finansman Şekli
Z Lagun Villa Diplomatik Site Projesi	Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Bahçelievler Mah.	1-3 Parsel %58,00 5 Parsel %18,00	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
Lagun Country Club (1.Etap) / Lagun Country Club (2.Etap)	Ankara İli, Kızılcahamam İlçesi, Berçin Yayalar Mah.	%60,00 – %0,00	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	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:

Şahinler Tabiat Parkı'nın işletilmesine yönelik sözleşmelerin ilki T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü Doğa Koruma ve Milli Parklar 9. Bölge Müdürlüğü Ankara Doğa Koruma ve Milli Parklar İl Şube Müdürlüğü ile Merv Kültür Eğitim Spor Etkinlikleri Tur. İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti. ("Merv") arasında akdedilmiş olup Ankara 27. Noterliği tarafından 14518 yevmiye numarası ile 25.09.2020 tarihinde tasdik edilmiştir. Ankara 57. Noterliği tarafından 33563 yevmiye numarası ile 29.11.2021 tarihinde tasdik edilen devir sözleşmesi ile sözleşme Şirket'e devredilmiş olup Şirket bu şekilde devir sözleşmesi tahtında "İşletmeci" ve "Devir Alan" sıfatını haiz hale gelmiştir. Merv de devir sözleşmesinde "Devir Eden" olarak anılmaktadır. Sözleşme kapsamında Şahinler Tabiat Parkı'ndaki kapı girişi ve misafirhanenin işletmeciliği ile gelişme planında öngörülen yapı ve tesisler ile alan düzenlemelerinin yapılarak işletilmesi işi Şirket'e verilmiştir. Sözleşme 49 yıl süreli olup 31.12.2069'a kadar geçerlidir. Gelir getirici tesislerin açılışını müteakip bunların yatırım maliyeti bedeli üzerinden tahsil edilecek ilave işletme bedelinin %6'sı (yüzde altı) tutarındaki ek kesin teminat ve %25'i (yüzde yirmi beş)

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
T.C. TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI KURULU 1929 2.01.2026 22:24:33
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

tutarındaki ek depozito teminatı ilgili yıla mahsus olmak üzere Şirket tarafından yatırılmaktadır. Teminat tutarları işletme bedeli artış oranı uyarınca yıllık bazda artırılmaktadır.

İdare tabiat parkında yeni yatırımlar yapabilmekte olup bunların gelir getirici olmaması halinde Şirket tarafından kullanımı mümkündür. Gelir getirici yatırımlar için bu hususta yazılı mutabakata varılırsa bunların işletmesi de Şirket'e bırakılabilir durumdadır ancak yazılı mutabakat olmazsa işbu yatırımların işletmesi üçüncü kişilere bırakılabilecek olup Şirket'in bunlara itiraz hakkı yoktur.

Sözleşme ihlali halinde bunun giderilmesi için Şirket'e süre verilmektedir. İkinci kez bu hususta süre verilmesi halinde cari yıl yıllık işletme bedeli %5'i (yüzde beş) oranında cezai şart Şirket aleyhine uygulanmaktadır. Fesih halinde tabiat parkının Şirket tarafından boşaltılmasında gecikilmesi durumunda da gecikilen gün başına günlük işletme bedelinin 3 (üç) katı cezai şart olarak Şirket'ten talep edilebilmektedir.

Şirket, 29.11.2021 tarihli devir sözleşmesi ile önceki işletmeci Merv'den sözleşmeyi devralmış ve "İşletmeci/Devir Alan" sıfatını kazanmıştır. Akabinde, 13.01.2025 tarihli ve Ankara 54. Noterliği tarafından aynı tarihte 01509 yevmiye numarası ile tasdik edilmiş bulunan sözleşme ile Tarım ve Orman Bakanlığı Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü nezdinde işletmeci sıfatını sürdürmektedir. Yeni sözleşme ile tabiat parkı sınırları genişletilmiş ve 108. Uzun Devreli Gelişme Planı ("UDGP") / Yönetim Planı çerçevesinde yeni yatırım ve işletme yükümlülükleri tanımlanmıştır. Sözleşme kapsamında bahse konu tabiat parkı sınırlarının genişletilmesi hususu sözleşmede teyit edilmiştir. Sözleşmenin konusu genel olarak Şirket tarafından tabiat parkındaki kapı girişi, günübirlik kullanım alanı ve konaklama tesisinin işletilmesi ve açık alan etkinlikleri yatırımlarının yapılmasıdır. Bahse konu konaklama tesisi proje aşamasında olup 250 (iki yüz elli) yatak kapasiteli otel, 35 (otuz beş) ünite ve 140 (yüz kırk) yatak kapasiteli kır evinden oluşmaktadır. Proje konusu, kapı girişi ile günübirlik kullanım alanı ve toplam 390 yatak kapasiteli konaklama tesisinden ibarettir. Sözleşmeye konu Şahinler Tabiat Parkı 4. Saha alanı 40,00 hektardan 142,67 hektara çıkarılmıştır. Sınır revizyonu sonrası gelişme planı da revize edilerek onaylanmıştır.

Sözleşme kapsamında Şirket 108. Uzun Devreli Gelişme Planı / Yönetim Planı'nda belirtilen yapı ve tesisler ile saha düzenlemelerine ilişkin plan-proje sürecini ifa etmeyi taahhüt etmektedir. Bu kapsamda Şirket halihazır haritayı, jeolojik etütleri, imar planları, uygulama projeleri, detay projeleri yapacak veya yaptıracaktır. Son olarak sözleşme kapsamındaki işletmeye konu alan, yapı ve tesislerin Şirket iştiraki Healthtr Sağlık ve Turizm İşletmeleri A.Ş. tarafından Şirket'e ek bedel tahakkuku olmaksızın işletileceği taraflarca teyit edilmektedir. Sözleşme uyarınca Şirket;

- UDGP/Yönetim Planı'nda belirtilen yapı, tesis ve saha düzenlemelerine ilişkin plan–proje sürecini ifa etmekle yükümlüdür.
- Halihazır harita, jeolojik etüt, imar planı, uygulama ve detay projeleri hazırlamak veya hazırlatmakla yükümlüdür.
- İmar planına esas jeolojik etüt raporlarını, Revize Gelişme Planı'nın onaylandığı 10.05.2024 tarihinden itibaren 18 ay içinde hazırlatacaktır. 22.04.2025 tarihinde imar planına esas jeolojik etüt raporları hazırlatılmış olup, söz konusu yükümlülük yerine getirilmiştir.
- Koruma Amaçlı İmar Planı/Uygulama İmar Planını, aynı tarihten itibaren 24 ay içinde hazırlatacaktır.
- Ağaç Röleveli Peyzaj Uygulama Projelerini, aynı tarihten itibaren 30 ay içinde hazırlatıp Genel Müdürlük/Bölge Müdürlüğü onayına sunacaktır.
- Uygulama projeleri ve detay projelerini (mimari, statik vb.), aynı tarihten itibaren 36 ay içinde hazırlatıp proje inşaat maliyet bedellerini gösterir belgelerle birlikte teslim edecektir.
- Şirket, konaklama tesisini (250 yatak kapasiteli otel + 35 ünite 140 yatak kapasiteli kır evi) Revize Gelişme Planı'nın onaylandığı 10.05.2024 tarihinden itibaren 4 yıl içinde tamamlayarak hizmete açmakla yükümlüdür.
- Bu sürede tamamlanmaması halinde, Kamu Taşınmazları Üzerindeki Turizm Yatırımları Yönetmeliği uyarınca %25 yararlanma bedeli indiriminden faydalanamayacaktır.

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Çankaya/ANKARA Çankaya V.D.
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2.01.2026 22:24:33
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Süreç kapsamında öngörülen jeolojik etüt, imar planı, koruma amaçlı imar planı, peyzaj ve uygulama projeleri gibi teknik çalışmaların belirli süreler içinde tamamlanması gerekmektedir. Bu süreçler, Tarım ve Orman Bakanlığı, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, belediye ve ilgili koruma kurullarının onayına tabidir. Şirket, tabiat parkı sınırları içinde meydana gelebilecek her türlü çevresel zarar, kazalar veya üçüncü kişilere yönelik zararlar nedeniyle hem idari hem de adli sorumluluk altında olacaktır. Bu kapsamda çevre mevzuatına, iş sağlığı ve güvenliği düzenlemelerine veya yapı ruhsat süreçlerine aykırılıklar tazminat ve idari para cezaları doğurabilir.
Sözleşmeye göre işletmeye konu alan ve tesislerin tamamının fiili işletmesi, Şirket'in %100 bağlı ortaklığı olan Healthtr Sağlık ve Turizm İşletmeleri A.Ş. tarafından yürütülecektir. Ancak sözleşmenin tarafı doğrudan Şirket olduğundan, alt işletmeci sıfatıyla faaliyet yürütecek iştirak tarafından yapılacak hatalar veya mevzuata aykırılıklar bakımından sorumluluk yine Şirket üzerinde kalacaktır. Bu nedenle, fiili işletmenin devri kapsamındaki yükümlülüklerin ve sorumluluk sınırlarının yazılı bir protokolle açık şekilde belirlenmemesi, müteselsil sorumluluk ve idari yaptırım riski doğurabilir.
Bunun yanı sıra, tabiat parklarının Bakanlık denetimine tabi olması sebebiyle, UDGP'de veya sözleşmede öngörülen plan kararlarına aykırı her türlü uygulama (örneğin kapasite artırımı, saha düzeni değişikliği, çevreye etkisi onaylanmamış yapılaşmalar) idari para cezası, faaliyet durdurma veya sözleşmenin feshiyle sonuçlanabilir. Bu riskler, işletmeci sıfatıyla Şirket'in itibarını ve kamu kurumları nezdindeki güvenilirliğini doğrudan etkileyebilecektir.
Son olarak, yatırım sürecinde proje maliyetlerinin cari yıl birim maliyetleri üzerinden hesaplanarak onaylanması gerektiğinden, ekonomik dalgalanmalar, enflasyon ve maliyet artışları finansal açıdan ek yük doğurabilir. Ayrıca, plan ve izin süreçlerinde yaşanabilecek gecikmeler yatırımın tamamlanmasını ve gelir elde etme sürecini geciktirecektir. Tüm bu nedenlerle, Şirket'in işletmeci sıfatını üstlenmesiyle birlikte doğrudan kamuya karşı sorumlu hale geldiği, idari sürelerin ve onayların titizlikle takip edilmemesi halinde hem sözleşmesel hem de mali açıdan risklerle karşılaşabileceği değerlendirilmektedir.

Karakusunlar Arsası
Şirket, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Karakusunlar Mahallesi'nde yer alan 29097 ada 1 parsel üzerindeki toplam 5.046 m² büyüklüğündeki taşınmazın 445/5046 oranındaki hissesine sahip olup, söz konusu taşınmaz tapu kayıtlarında "arsa" vasfıyla kayıtlıdır. Taşınmaz, imar planında "kentsel servis alanı" fonksiyonunda yer almakta olup, ticaret, ofis, rezidans ve turizm fonksiyonlarını içeren karma kullanımlı bir proje geliştirilmesine uygun niteliktedir.

Taşınmaz üzerinde kat karşılığı inşaat ve anahtar teslimi yapım esaslarına dayanan karma kullanım fonksiyonlu bir proje geliştirilmesi amacıyla Şirket ile parseldeki diğer hissedarlar arasında resmi şekilde düzenlenmiş "arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi" akdedilmiş olup, sözleşme kapsamı; mimari ve uygulama projelerinin hazırlanması, ruhsatlandırma süreçlerinin yürütülmesi, inşaatın mevzuata uygun şekilde gerçekleştirilmesi ve bağımsız bölümlerin paylaşım esaslarını kapsamaktadır.

Sözleşme kapsamında otel, ofis, rezidans ve ticari ünitelerden oluşan karma bir projenin oluşturulması planlanmaktadır. İnşaatın başlaması için ruhsatlandırma süreçleri devam etmekte olup, bahse konu taşınmaz gayrimenkul portföyünde arsa olarak yer almaktadır.

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

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çankaya V.D. 459 094 5662
T.C. İSTANBUL TİCARET SİCİL MEMURLUĞU 1923 İSTANBUL TİCARET PİTAGASI 2. 01. 2026 22:24:33
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

ortaklıklarının kazançları (esas faaliyet konusu itibarıyla gayrimenkul, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla kurulanlar dışında kalanların kazançları hariç) kurumlar vergisinden müstesnadır.

KVK'nın 15/3. maddesi hükmü uyarınca GYO'ların kazançlarından, dağıtılsın veya 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.

Diğer taraftan 02.08.2024 tarihli 32620 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında yurt içi asgari kurumlar vergisi 2025 yılından itibaren uygulamaya başlanmıştır. Buna göre, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının taşınmazlardan elde ettikleri kazançlarının %50'sinin elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılması durumunda %10 oranında uygulanacak yurt içi asgari kurumlar vergisinden faydalanacaktır. Kar dağıtım şartının sağlanmaması durumunda taşınmaz gelirleri dahil diğer tüm gelirler için istisnadan yararlanılamayacaktır. Bu sebeple, bu süre içerisinde belirtilen orana kadar karın 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, gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm kapsamında Kurul'un 23.07.2024 tarih ve E-12233903-340.02-57343 sayılı yazısı ile bildirilen 13.08.2024 tarihinde yapılan ve 14.08.2024 tarihinde ticaret siciline tescil edilen Genel Kurul kararı ile Esas Sözleşme'sini değiştirerek Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi unvanı ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür.

Esas Sözleşme'nin "Şirket'in Amacı ve Faaliyet Konusu" başlıklı 5. Maddesi uyarınca "Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve Sermaye Piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen Sermaye Piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır."

Şirket'in hasılatı 2022 yılında 1.211.409 TL, 2023 yılında 3.818.701 TL ve 2024 yılında 5.821.282 TL seviyesinde gerçekleşmiştir. 2024 yılının ilk dokuz ayında hasılat 2.999.115 TL olup, 2025 yılının ilk dokuz ayında 8.205.571 TL olarak gerçekleşmiştir. Söz konusu hasılat, Bilfen Eğitim Kurumları A.Ş.'den elde edilen kira gelirlerinden oluşmaktadır.

Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Z GYO	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2024	30.09.2025
Hasılat (TL)	1.211.409	3.818.701	5.821.282	2.999.115	8.205.571

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:

Global Makro Ekonomik Koşullar

IMF'in Ekim 2025 Dünya Ekonomik Görünüm Raporuna göre, dünya ekonomisinin 2025 yılında yaklaşık %3,2 oranında büyümesi beklenmektedir. Bu oran, pandemi öncesi dönem olan 2000-2019 yılları arasındaki ortalama büyüme oranı %3,7'nin altında kalmaktadır. Benzer şekilde Dünya Bankası, Haziran 2025 tarihli Küresel Ekonomik Beklentiler raporunda, küresel büyüme oranını daha düşük bir seviye olan %2,3 olarak tahmin etmiş ve 2026–2027 yıllarında ancak sınırlı bir Ftoparlanma öngörmektedir. Dünya Bankası'nın raporunda özellikle yüksek politika belirsizlikleri, jeopolitik gerilimler ve ticaret savaşlarının yarattığı tarife belirsizliklerinin büyüme üzerindeki negatif etkileri açıkça vurgulanmaktadır.

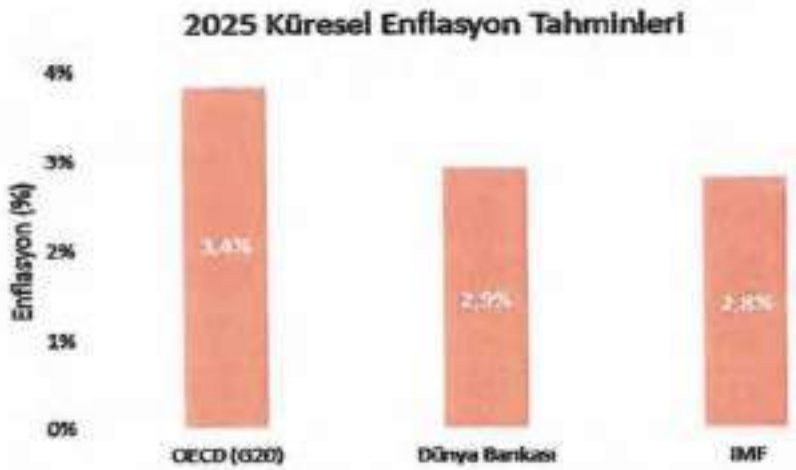
OECD'nin Eylül 2025 tarihli raporuna göre de büyüme beklentileri aşağı yönlü revize edilmiştir. G20 ekonomilerinde büyümenin %3,6'dan %3,2'ye düşürülmesi, ABD ve Çin gibi küresel ekonominin lokomotif ülkelerindeki yavaşlamadan kaynaklanmaktadır. ABD ekonomisinin %1,8 oranında büyüyeceği tahmin edilirken, Euro Bölgesi'nde büyüme %1,2 civarında gerçekleşecektir. Çin'in büyüme oranı %4,9 seviyelerinde tahmin edilirken, Hindistan %6, büyüme oranıyla öne çıkmaktadır. Latin Amerika'da büyüme %1,6 civarında sınırlı kalırken, Afrika ülkelerindeki ekonomik genişleme %3,3 seviyesinde tahmin edilmektedir.

Kaynak: OECD – Eylül 2025

Ekonomik büyümenin yavaşlamasıyla eş zamanlı olarak küresel enflasyon da önemli bir konum

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çankaya V.D. 298 084 0662
T.C. İSTANBUL TİCARET BORSASI KURULU 1923
2.01.2026 22:24:33
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

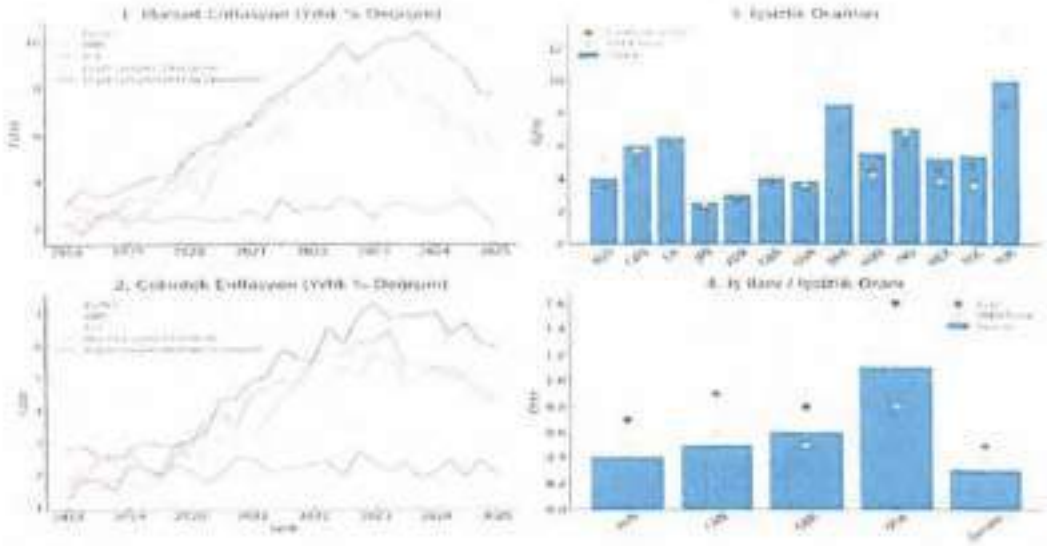
olarak varlığını korumaktadır. OECD'ye göre, 2025 yılında G20 ülkelerinde enflasyon oranının %3,4 seviyesine yükselmesi beklenirken, Dünya Bankası küresel enflasyon oranını %2,9 olarak öngörmektedir. Ancak, özellikle ticari kısıtlamaların ve tarifelerin artışı ile tedarik zinciri sorunlarının devam etmesi, fiyat baskılarını artırarak bu oranın daha da yükselmesine neden olabilir. IMF'nin Ocak 2025 tarihli raporunda küresel enflasyonun %2,8 olarak gerçekleşeceği belirtilmekte, ancak hizmet sektöründeki fiyat artışlarının kalıcı olması nedeniyle para politikalarında gevşemenin kısa vadede zorlaşacağı vurgulanmaktadır. Bu enflasyonist baskılar, istihdam piyasalarında da etkisini göstermekte; örneğin IMF'ye göre 2025 yılında küresel işsizlik oranı %5,1 seviyesinde öngörülmektedir. Bu oran, pandemi sonrası toparlanmanın sınırlı kaldığını ve bazı sektörlerde istihdam yaratma kapasitesinin zayıf olduğunu ortaya koymaktadır.



Kaynaklar: OECD, Dünya Bankası, IMF 2025 Raporları

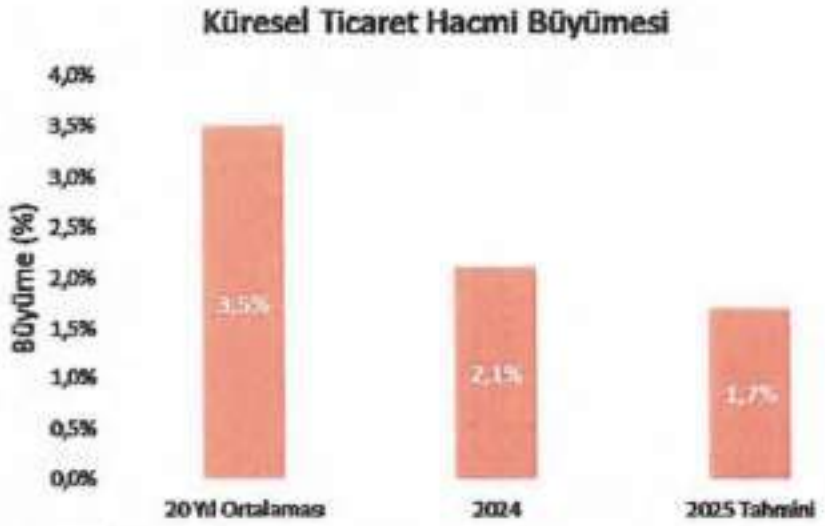
Bölgesel olarak bakıldığında, gelişmiş ülkelerde enflasyon baskılarının hafiflemesine rağmen, hedeflenen seviyelerin üzerinde kaldığı görülmektedir. ABD'de enflasyonun %3,0 civarında gerçekleşmesi beklenirken, Euro Bölgesi'nde enflasyonun yaklaşık %2,0 civarında olacağı öngörülmektedir. Buna karşılık, ABD'de işsizlik oranının 2025 yılında %4,1'e çıkacağı tahmin edilmektedir; bu da ekonomideki yavaşlamanın istihdam üzerindeki etkisini yansıtmaktadır. Euro Bölgesi'nde ise işsizlik oranının %6,4 seviyelerinde seyretmesi beklenmektedir. Gelişmekte olan ekonomiler ise enflasyonla mücadelede daha ciddi zorluklar yaşamaktadır. Ortalama enflasyon oranları bu ülkelerde yaklaşık %5,0 civarında gerçekleşirken, özellikle Türkiye, Arjantin ve Nijerya gibi ülkelerde çift haneli enflasyon oranları devam etmektedir. Aynı zamanda, bu ülkelerdeki işsizlik oranları da yüksek seviyelerde kalmakta; örneğin Nijerya'da genç işsizlik oranı %40'a yaklaşırken, Türkiye'de genel işsizlik oranının %9 civarında seyretmesi beklenmektedir.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2.01.2026 22:24:33
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama



Kaynak: IMF

Küresel ticaretteki tarife belirsizlikleri ve korumacı politikaların artması da ekonomik büyüme ve enflasyon üzerindeki negatif etkileri artırmaktadır. Dünya Ticaret Örgütü (WTO) ve Dünya Bankası raporları, son yıllarda ABD ve Çin başta olmak üzere birçok ülkenin uyguladığı ek tarifelerin küresel ticaret hacmini azalttığını ve tedarik zincirlerinde kalıcı değişimlere neden olduğunu ortaya koymaktadır. WTO'ya göre, 2025 yılında küresel mal ve hizmet ticaretindeki büyüme oranı sadece %1,7 düzeyinde gerçekleşecek; bu oran son 20 yılın ortalaması olan %3,5'in çok altında kalmaktadır. Ticaretteki bu zayıflama, özellikle ihracata dayalı ekonomiler üzerinde olumsuz etkiler yaratmakta ve ekonomik büyümenin önünde engel oluşturmaktadır.



Kaynak: WTO 2025, OECD 2024

Küresel ticaretteki tarife belirsizliği ayrıca girdi maliyetlerini yükselterek enflasyonist baskıların kalıcı hale gelmesine neden olmaktadır. OECD'nin değerlendirmelerine göre, ticari kısıtlamaların ve tarifelerin yüksek kalması durumunda, küresel enflasyon oranları daha uzun süre yüksek

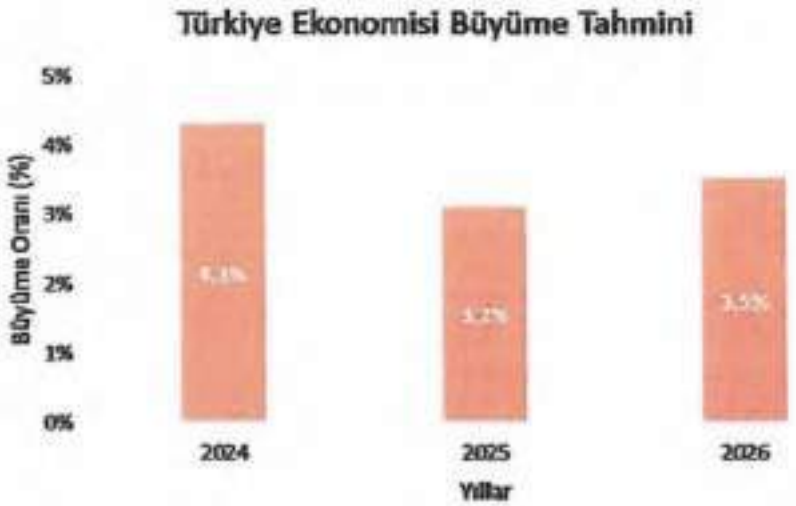
Z GARİ İSTANBUL YATIRIM MENKUL KIYMETLERİ A.Ş.
Çankaya V.D.
T.C. İSTANBUL MENKUL KIYMETLER BORSASI 1923
2.01.2026 22:24:33
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

seyretme riskiyle karşı karşıyadır. Bu durum, merkez bankalarının para politikalarını sıkı tutmalarını gerektirmekte ve ekonomik toparlanmayı daha da zorlaştırmaktadır.

Türkiye'de Makro Ekonomik Koşullar

Küresel 2025 yılı itibarıyla Türkiye ekonomisi, küresel makro ekonomik zorluklara karşın pozitif ayrışmıştır. Türkiye ekonomisinde 2023 ve 2024 yıllarında yaşanan yüksek enflasyonist baskıların ardından, 2025 yılına sıkı para politikası ortamında girilmiş ve bu durum hem iç tüketimi hem de yatırım iştahını baskılamıştır. Buna karşın dış talep ve hizmet gelirleri ekonominin büyüme tarafında destekleyici rol oynamıştır. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB), 23 Ekim Para Politikası Kurulu toplantısında politika faizini %39,5 seviyesine indirmiştir.

2025 yılı itibarıyla Türkiye ekonomisinde büyüme hızı pozitif bölgede kalmayı sürdürmüştür. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) ve Hazine ve Maliye Bakanlığı (HMB) verilerine göre, yıl genelinde büyüme oranının %3,2 seviyesinde gerçekleşmesi beklenmektedir. OECD'nin Haziran 2025 tarihli Ekonomik Görünüm Raporu'nda da Türkiye ekonomisine yönelik büyüme beklentisi %3,2 olarak revize edilmiştir. Bu durum, hem küresel ekonomideki yavaşlama hem de iç talepteki daralmanın bir yansıması olarak değerlendirilmektedir.

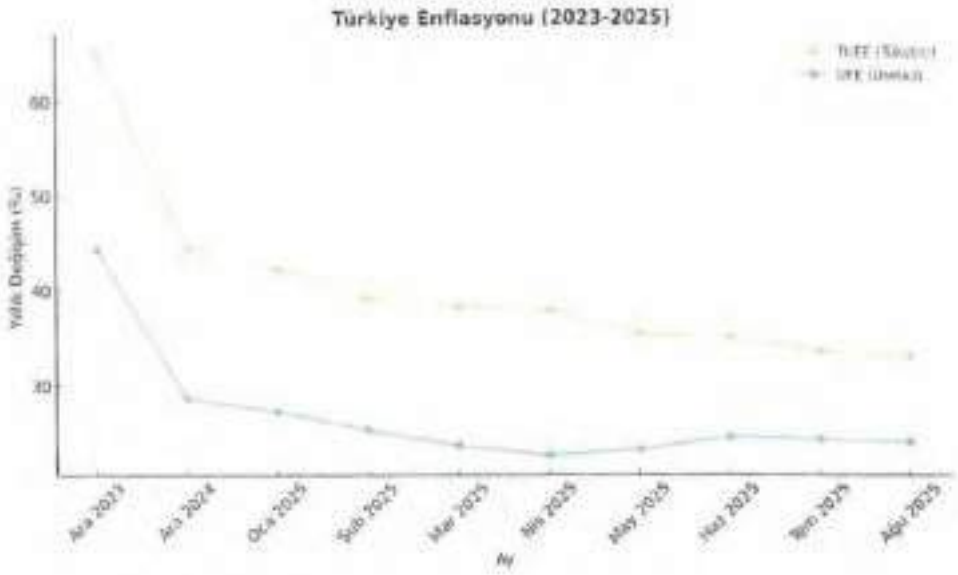


Kaynak: OECD Economic Outlook, Eylül 2025

2025 yılının Ocak-Eylül döneminde ihracat %4,1, ithalat %5,9 artmıştır. *(TÜİK, 2025)* Uluslararası Para Fonu (IMF), Türkiye'nin 2026 ve 2027 yıllarında büyüme hızının kademeli olarak %3,7 seviyelerine yükselebileceğini öngörmektedir.

TÜFE'deki değişim 2025 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,55 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %28,63 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %32,87 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %37,15 artış olarak gerçekleşti. ÜFE 2025 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %1,63 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %25,67 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %27,00 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %25,49 artış gösterdi. *(TÜİK, 2025)*

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2.01.2026 22:24:33
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama



Kaynak: TÜİK, 2025

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB), 2024 yılsonu itibarıyla politika faizini sıkı para politikasını sürdürecek şekilde indirmeye başlamıştır. Bu adım, enflasyonun kontrol altına alınması ve fiyat istikrarının sağlanması amacıyla atılmıştır. 2025 yılının Eylül ayında yayınlanan TCMB Beklenti Anketi sonuçlarına göre piyasa katılımcıları yıl sonu enflasyonunun %29,86 bandında gerçekleşmesini beklemektedir.

Gayrimenkul Sektörü

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO'lar), Türkiye'nin gelişen sermaye piyasalarında önemli bir yatırım aracı olarak öne çıkmaktadır. Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından düzenlenen bu yapılar, yatırımcılara nitelikli ve şeffaf bir şekilde gayrimenkul sektörüne ortak olma imkanı sunarken, aynı zamanda sektörün kurumsallaşmasına ve büyümesine katkı sağlamaktadır. Son yıllarda Türkiye'de GYO'ların sayısında ve portföy büyüklüğünde önemli artışlar yaşanmış; perakende, ofis, lojistik, konut ve turizm gibi birçok alt sektörde faaliyet gösteren GYO'lar, özellikle Borsa İstanbul'da işlem gören hisseleriyle hem yerli hem de yabancı yatırımcılar için cazip bir alternatif haline gelmiştir. Ekonominin genel seyrine paralel olarak, GYO'lar Türkiye'nin kentleşme dinamikleri, demografik yapısı ve finansal piyasalarının gelişimiyle birlikte stratejik bir konuma ulaşmıştır.

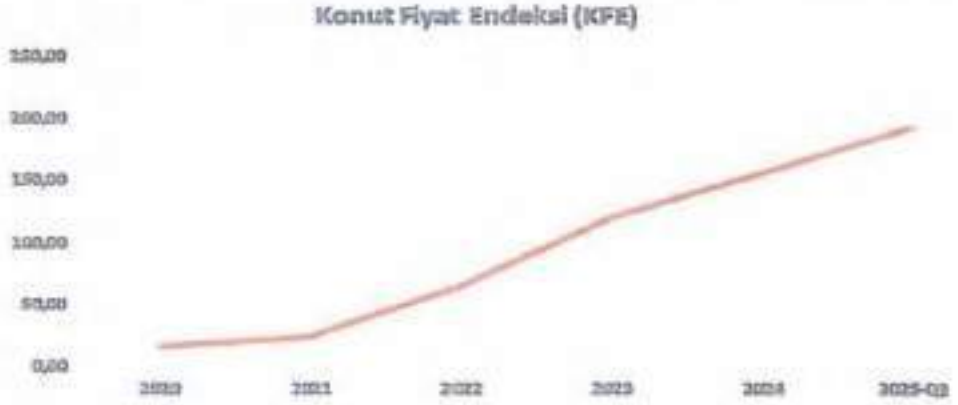
Yılın ilk dokuz ayında gayrimenkul piyasası canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış beklentisi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, mevcuat farkı ve

T.C. İSTANBUL TİCARET BORSASI 1923
2.01.2026 22:24:33
Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çankaya V.D. 084 0692
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

altın gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri sayılabilir.

TUİK'in verilerine göre yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,6 oranında azalarak 14 bin 944 oldu. Eylül ayında yabancılara yapılan toplam konut satışları 1880 adet olarak kaydedilmiştir. 2012 yılında yapılan yabancı uyruklu kişilere taşınmaz satışıyla ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerine de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştı. Yabancı tabiiyetli gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul almasıyla ilgili bu düzenlemeden sonra artan ilgi, oturma izni ve vatandaşlık verilmesiyle 2022 yılına kadar güçlü bir trendle seyretmiş, ancak son birkaç yılda oldukça zayıflamış görünmektedir. Bunun nedenleri olarak, iç ve dış konjonktürde görülen değişimler, TL'nin göreceli olarak değerli olması ve konut fiyatlarının yüksekliği gösterilebilir.

Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarını etkilediği gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda nominal artışın sürmesine karşın reel fiyatların hala enflasyonun altında olduğu gözlenmektedir. Her ne kadar reel fiyatlar enflasyonun altında da olsa eğilime baktığımızda reel anlamda değerleme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir.

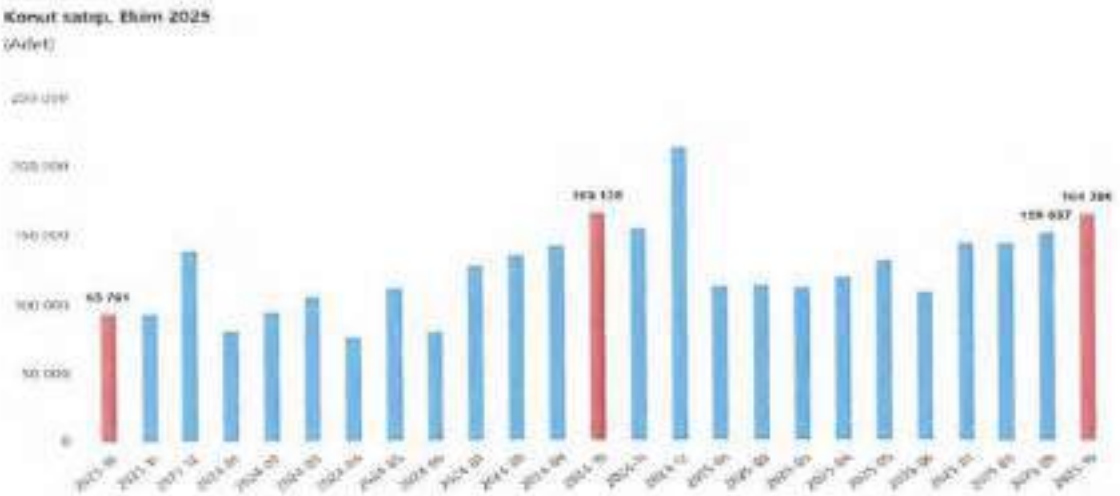


Kaynak: TCMB, Konut Fiyat Endeksi

Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2023=100), 2025 yılı Eylül ayında bir önceki çeyreğe göre yüzde 5,7 oranında artarak 191,96 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2025 Haziran ayında bir önceki çeyreğe göre %6,7 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak %32,6 oranında artmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde ise 2025 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %30,6, %41,2 ve %34,2 oranlarında artışlar gözlenmiştir.
(Kaynak: TCMB, Konut Fiyat Endeksi, https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/8bbac42a-c854-4c58-8b0c-e7e55c35ec2d/KFE.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-8bbac42a-c854-4c58-8b0c-e7e55c35ec2d-p5p.7h-)

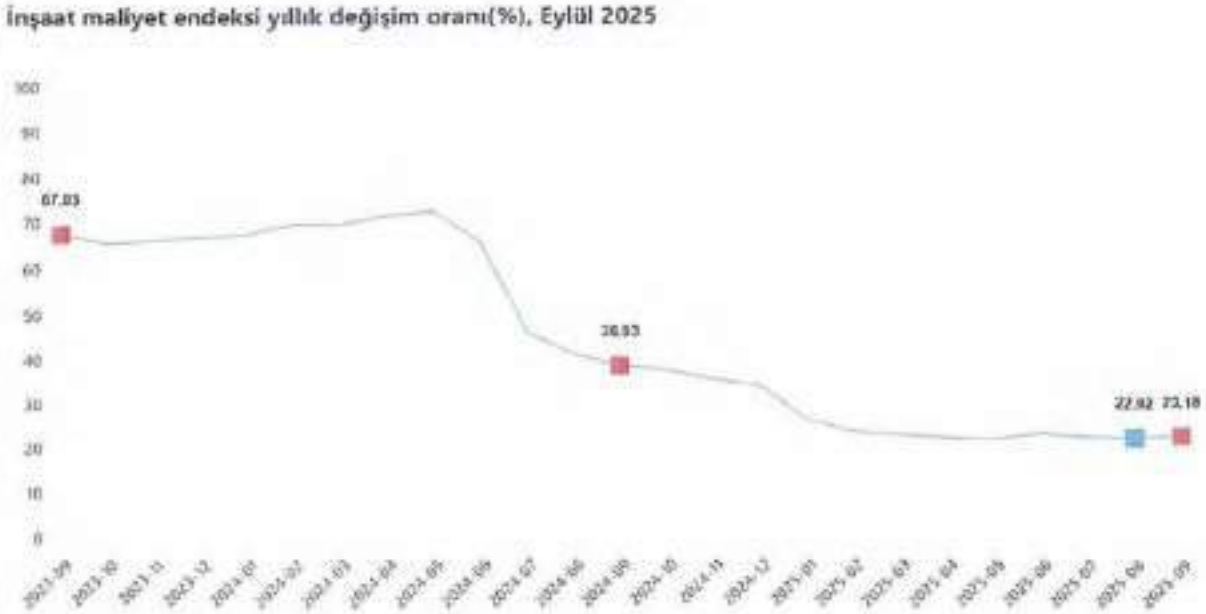
TUİK verilerine göre Türkiye genelinde konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %0,5 oranında azalarak 164 bin 306 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 26 bin 305 ile İstanbul, 14 bin 681 ile Ankara ve 8 bin 678 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 86 ile Ardahan, 135 ile Bayburt ve 143 ile Tunceli olarak gerçekleşti.

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2.01.2026 22:24:33
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama



Kaynak: TÜİK – Konut Satış İstatistikleri, Ekim 2025

Gerek uygulanan politikaların etkisi gerekse talepte geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarından bu yana keskin bir düşüş gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre, inşaat maliyet endeksi2025 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %0,87 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,18 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,90 arttı, işçilik endeksi %0,82 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,32 arttı, işçilik endeksi %30,99 arttı. Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,96 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,75 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,06 arttı, işçilik endeksi %0,80 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %18,82 arttı, işçilik endeksi %30,47 arttı. *(TÜİK-İnşaat Maliyet Endeksi, Eylül 2025)*



Kaynak: TÜİK - İnşaat Maliyet Endeksi, Eylül 2025

Gayrimenkul sektörü ve ekonominin önemli bir göstergesi de yapım ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından Eylül ayında

Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

açıklanan (III. Çeyrek: Temmuz-Eylül,2025) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %22,3, daire sayısı %54,0 ve yüz ölçüm %42,6 artmıştır. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleriyse; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen yüz ölçüm %78 olarak olup, diğer yetkili idareler tarafından %22 olarak kaydedilmiştir.

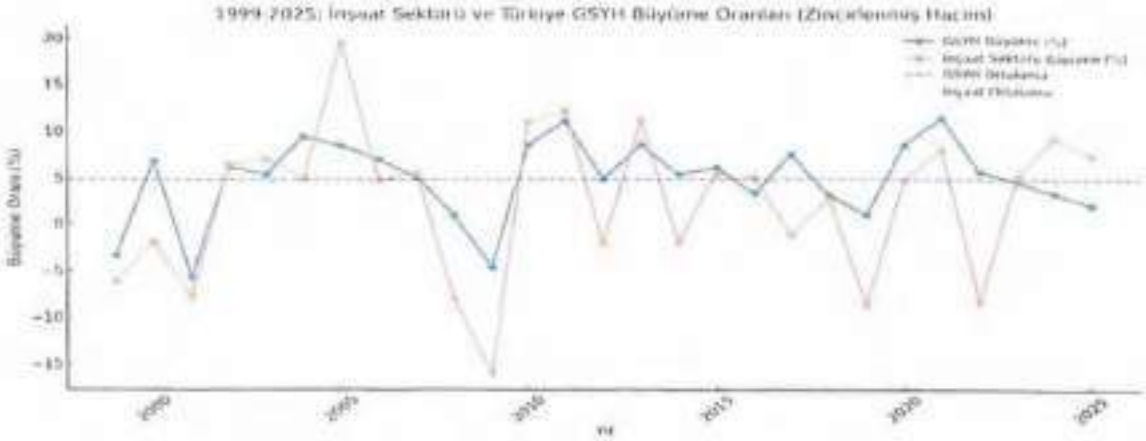
İnşaat Sektörü

2024 yılını reel olarak %9,2 büyüme ile tamamlayan Türkiye inşaat sektörünün, 2025 ve sonrasındaki dönemde büyümeye devam etmesi beklenmektedir. KPMG İnşaat ve Gayrimenkul Sektörel Bakış 2025/2.Çeyrek raporunda benzer şekilde, 2024 yılında reel olarak %3,0 büyüme gösteren Türkiye altyapı sektörünün de 2030 yılına kadar olan projeksiyonlarda, inşaat sektörüne benzer olarak kendi büyüme trendini azalarak da olsa sürdüreceği tahmin edilmektedir.

İnşaat ve Altyapı Büyüme Öngörüleri							
		2021	2022	2023	2024	2025P	2030P
İnşaat Sektörü Değeri	mia TL	367	733	1.458	2.581	3.541	7.632
İnşaat Sektörü Reel Büyümesi	%, yıllık	(0,6)	(7,1)	7,2	9,3	4,9	3,5
İnşaatın GSYH'deki Payı	%	5,1	4,9	5,5	5,9	5,4	4,6
Altyapı Sektörü Değeri	mia TL	139	292	568	947	1.27	2.577
Altyapı Sektörü Reel Büyümesi	%, yıllık	4,1	(2,2)	4,7	3,0	2,6	2,0
Altyapının GSYH'deki Payı	%	1,9	1,9	2,1	2,2	2,0	1,6

Kaynak: Fitch Solutions

1999'dan 2025'in ilk çeyreğine kadar olan dönemde zincirlenmiş hacim yöntemiyle hesaplanan büyüme oranlarına göre, inşaat sektörü Türkiye ekonomisine kıyasla daha dalgalı bir seyir izlemiştir. Özellikle 2005, 2010, 2013 ve 2024 yıllarında çift haneli büyümelerle dikkat çeken sektör, 2001, 2009, 2018 ve 2020 gibi kriz dönemlerinde ise GSYH'den daha sert daralmalar yaşamıştır. Buna karşılık GSYH büyümesi daha istikrarlı bir çizgi izlerken, uzun vadede inşaat sektörünün üzerinde ya da altında kaldığı dönemler dönüşümlü olarak gözlemlenmiştir. 2023 ve 2024 yıllarında ise inşaat sektörünün yeniden ivme kazandığı, GSYH büyümesinin ise daha ılımlı seyrettiği görülmektedir. Bu durum, inşaat sektörünün dönemsel olarak büyümeye önemli katkılar sağlasa da makroekonomik dalgalanmalardan hızlı etkilendiğini ortaya koymaktadır.

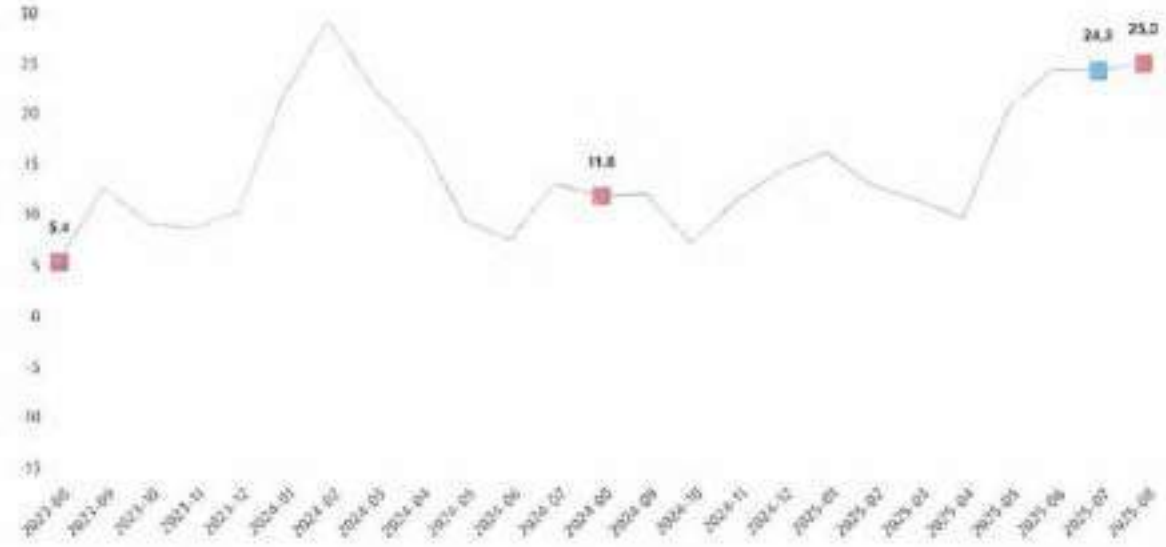


Kaynak: TÜİK – Gayrisafi Yurtiçi Hasıla, Zincirlenmiş Hacim Endeksi, Hazine ve Maliye Bakanlığı – Ekonomik Göstergeler Raporları

T.C. İSTANBUL SERMAYE PİYASASI 1923 2.01.2026 22:24:33
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Kaynak: TÜİK, İşgücü İstatistikleri, 3. Çeyrek, (https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Isgucu-Istatistikleri-I.-Ceyrek:-Temmuz-Eylul,-2025-54069)

2025 yılı ikinci çeyreğinde inşaat sektörü, zincirlenmiş hacim endeksi (2009=100) bazında bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,9 oranında büyüme göstermiştir. Bu oran, geçen yılın ikinci çeyreğindeki %4,8'lik büyümeden belirgin şekilde yüksek bir performansa işaret etmektedir. *(Kaynak: TÜİK, Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla, 2. Çeyrek).*



Kaynak: TÜİK, Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla, 2. Çeyrek, (https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Insaat-Uretim-Endeksi-Agustos-2025-57914#:~:text=%C4%B0n%C5%9Faat%20%C3%BCretimi%20y%C4%B1l%C4%B1k%20%25%2C0,endeksi%20%25%2C1%20artt%C4%B1.)

2025 yılı birinci çeyreğinde Türkiye inşaat sektöründe faaliyet gösteren şirketlerin ortalama %69,6'i, faaliyetlerini kısıtlayan herhangi bir faktörün bulunmadığını belirtmiştir. Finansman sorunları, ortalama %23,4 ile girişimleri kısıtlayan temel unsur olmaya devam etmiştir. Bunu takip eden talep yetersizliği, %11,8 ortalamayla sektörü kısıtlayan başlıca ikinci faktör olarak ön planda kalmıştır.

T.C. İSTANBUL SERMAYE PİYASASI KURULU 1923
2. 01. 2026 22:24:33
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

İnşaat Sektöründe Faaliyetleri Kısıtlayan Temel Faktörler

Kaynak: (https://assets.kpmg.com//content/dam/kpmg/tr/pdf/2025/04/Gayrimenkul%20Sekt%C3%B6rel%20Bak%C4%B1%C5%9F%202024%204.%20%C3%87eyrek.pdf)

Türkiye inşaat sektöründe faaliyet göstermekte olan şirketlerin 2025/Ç2'te ortalama %69,6'sı faaliyetlerini kısıtlayan herhangi bir faktörün olmadığını açıklarken, finansman sorunları ortalama %23,4 seviyesindeki payıyla girişimleri sınırlayan birincil faktör olmaya devam etmiştir. Kısıtlayıcı unsurlarda finansman sorunlarının ardından gelen talep yetersizliği ise 2025/ Ç2 de %11,8'lık ortalamaya sahip olarak önceki dönemlerde olduğu gibi faaliyetleri kısıtlayan faktörlerdeki sırasını korumaya devam etmiştir.

Kaynak: TÜİK, Hizmet, Perakende Ticaret ve İnşaat Güven Endeksleri

İnşaat maliyetleri sektörde karlılığı ve gayrimenkullerin fiyatlarını etkileyen en önemli unsurlardan biridir. İnşaat maliyet endeksi, 2025 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %0,87 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,18 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,90 arttı, işçilik endeksi %0,82 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,32 arttı, işçilik endeksi %30,99 arttı.

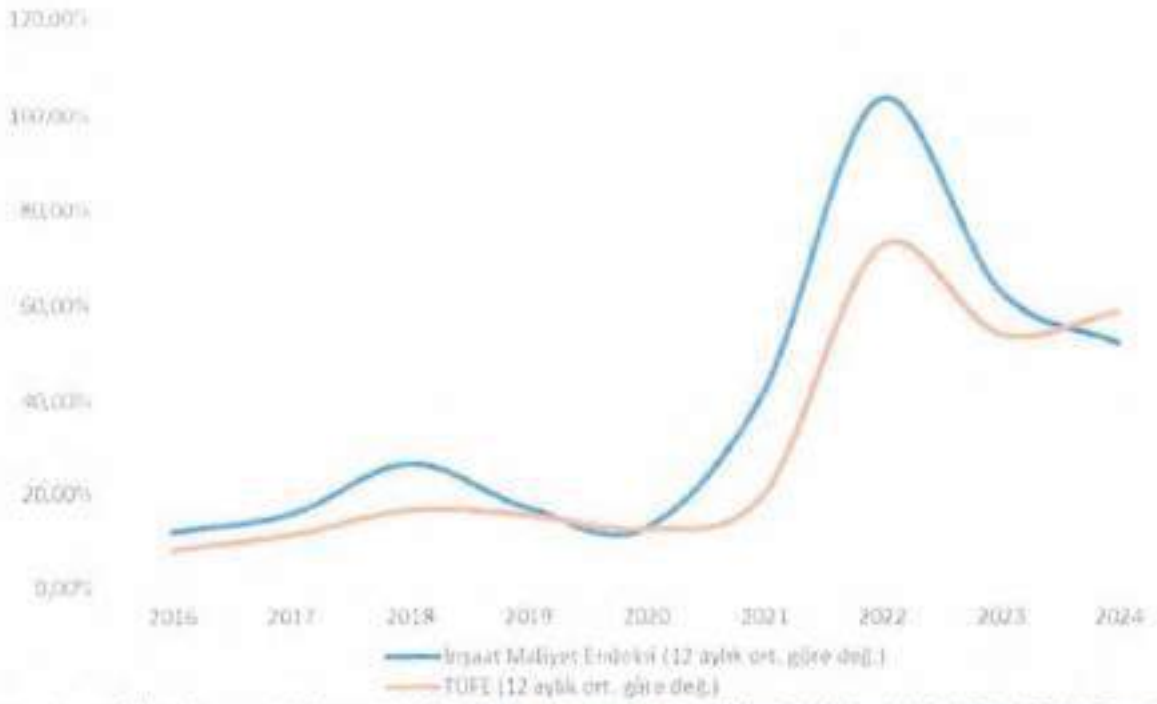
Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çankaya V.D. 328 084 5662
T.C. İSTANBUL TİCARET SENEDİ BORSA 1923 BİTİŞİ 2.01.2026 22:24:33
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Kaynak: (https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Insaat-Maliyet-Endeksi-Eylul-2025-53889#:~:text=T%C3%9C%C4%B0K%20Kurumsal&text=%C4%B0n%C5%9Faat%20maliyet%20endeksi%2C%202025%20y%C4%B1l%C4%B1,endeksi%20%250%2C82%20artt%C4%B1.)

On iki aylık ortalamalara göre değişim ile hesaplanan İnşaat maliyet endeksi ve TÜFE ilişkisini incelediğimizde 2016-2020 döneminde inşaat maliyet endeksinin TÜFE'nin hafif üzerinde seyrettiği gözlemlenmektedir. 2021-2022 döneminde inşaat maliyet endeksi ile TÜFE arasındaki makas açılmış olup, inşaat maliyetlerindeki artış çok daha yüksek olmuştur. 2023 yılı itibarıyla inşaat maliyet endeksi ile TÜFE'nin tekrardan yakınsadığı görülmektedir. 2024 yılında ise İnşaat maliyet endeksinin TÜFE'nin altında seyrettiği görülmektedir.

Dönem	İnşaat Maliyet Endeksi (12 aylık ort. göre değ.)	TÜFE (12 aylık ort. göre değ.)
2016	11,9%	7,8%
2017	15,6%	11,1%
2018	26,3%	16,3%
2019	16,8%	15,2%
2020	12,5%	12,3%
2021	41,3%	19,6%
2022	103,3%	72,3%
2023	63,0%	53,9%
2024	52,0%	58,5%

Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama



Kaynak: TÜİK, İnşaat Maliyet Endeksi (https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=%C4%B0n%C5%9Faat-Maliyet-Endeksi-Mart-2025-53894&dil=1.).
(https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/TR/TCMB+TR/Main+Menu/Istatistikler/Enflasyon+Verileri/Tuketici+Fiyatlari)

Yapı ruhsatı ve yapı kullanım izinleri inşaat sektörü için önemli olan diğer unsurlardandır. Aşağıdaki tabloda belediyeler tarafından yapı ruhsatlarının bina sayısı, m^2 yüz ölçümü ve daire sayısı dönemler itibarıyla aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

Dönem	Bina Sayısı	Yüz ölçümü(m²)	Daire Sayısı
2015	125.741	189.674.525	897.230
2016	134.099	206.971.538	1.006.650
2017	161.921	287.333.966	1.405.447
2018	104.509	149.438.529	669.165
2019	55.717	73.351.564	319.720
2020	96.169	112.621.366	555.132
2021	138.535	151.476.324	726.649
2022	127.880	146.157.001	699.960
2023	139.711	168.202.851	857.867
2024	123.403	148.900.240	766.103
2025/3Ç	112.432	146.981.765	754.79[illegible]

(Kaynak: TÜİK, Yapı İzin İstatistikleri 3. Çeyrek)

Z GAYRİMENKUL YATIRIM
VAKIF YATIRIM
T.C. İSTANBUL TİCARET BORSASI 1923
2.01.2026 22:24:33
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Konut Sektörü

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

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

Satış şekline göre yapılan değerlendirmede ise ipotekli satışlarda bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %57,7 oranında düşüş kaydederek, 51.415 adet olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki payı 2024 yılının ilk yarısında %9,43 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki gerilemenin ana unsuru konut kredisindeki yükselen faiz oranlarıdır. *(Kaynak: Cushman & Wakefield Türkiye Gayrimenkul Pazarı Görünümü İlk Yarı 2024 Raporu).*

Kullandırılan Konut Kredisi	Ç3'21	Ç4'21	Ç1'22	Ç2'22	Ç3'22	Ç4'22
Kullandırılan kredi toplamı (milyon TL)	20.051	32.169	26.698	51.710	23.733	22.685
Kullandırılan kredi sayısı (adet)	79.258	113.022	72.723	105.584	58.083	55.292

Kullandırılan Konut Kredisi	Ç1'23	Ç2'23	Ç3'23	Ç4'23	Ç1'24	Ç2'24	Ç3'24
Kullandırılan kredi toplamı (milyon TL)	46.703	62.486	22.619	10.776	24.078	20.689	36.916
Kullandırılan kredi sayısı (adet)	60.683	66.458	33.150	15.143	26.372	21.875	36.789

(Kaynak: https://www.tbb.org.tr/istatistiki-raporlar/2025-mart-tuketici-kredileri-ve-konut-kredileri)

Nisan-Haziran 2025 döneminde 6,5 milyon kişiye, yaklaşık 644 milyar TL tutarında tüketici kredisi ve konut kredisi kullandırılmıştır. İkinci çeyrekte kullandırılan kredi miktarı geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 58, bir önceki döneme göre ise yüzde 6 büyümüştür. Aynı dönemde kredi kullanan kişi sayısı 2024 yılının aynı dönemine göre değişmezken, bir önceki çeyreğe göre ise yüzde 1 azalmıştır. Haziran 2025 itibarıyla tüketici kredileri ve konut kredileri bakiyesi 1,7 trilyon TL, kredi kullanan toplam kişi sayısı ise yaklaşık 22 milyon kişidir. Toplam kişi sayısı bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 19 oranında, bir önceki çeyreğe göre ise yüzde [illegible] oranında azalmıştır. Tüketici kredisi ve konut kredileri toplam bakiyesi bir önceki yılın aynı dönemine göre

Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

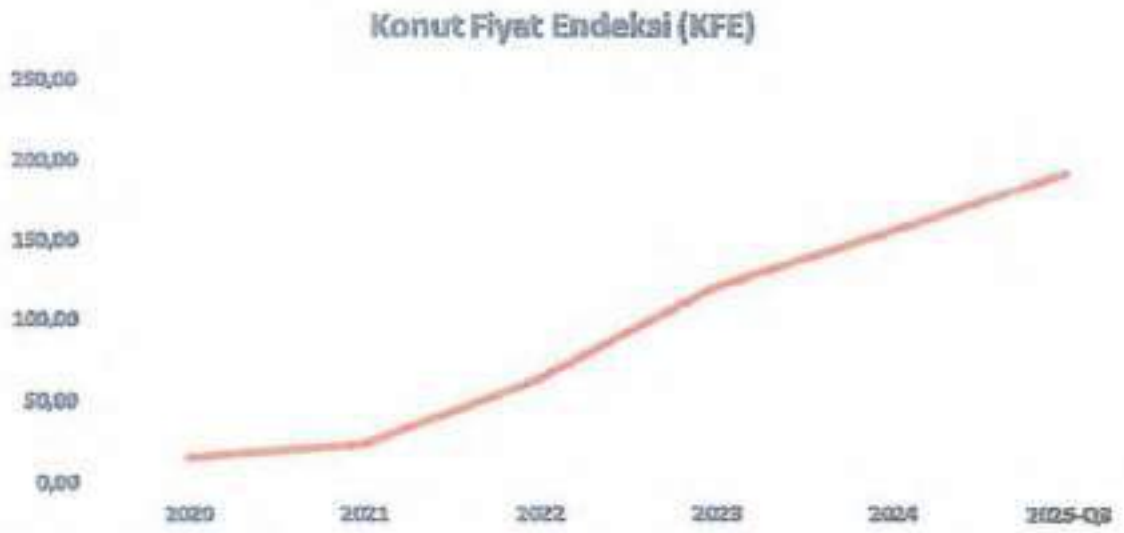
yüzde 24, bir önceki çeyreğe göre ise yaklaşık yüzde 7 oranında büyümüştür. *(tuketici-kredileri-haziran-2025.pdf)*

2025 yılına bakıldığında ise 2025 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %2 oranında artış göstererek 186 olarak gerçekleşmiş olup, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %32,8 artış göstermiştir.

Tablo 1: Konut Fiyat Endeksleri (2023=100)

	TÜRKİYE	İSTANBUL	İZMİR	ANKARA
Konut Fiyat Endeksi	198,8	186,9	219,4	194,7
Yıllık Değişim	%31,6	%32,4	%38,4	%30,7
Aylık Değişim	%1,6	%2,7	%1,0	%1,8

(Kaynak: TCMB, Konut Fiyat Endeksi, https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/8bbac42a-c854-4c58-8b0c-e7e55c35ec2d/KFE.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-8bbac42a-c854-4c58-8b0c-e7e55c35ec2d-p5p.7h-)



2025 yılı üçüncü çeyreğinde konut satışları toplamı 164.306 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %16,2 civarında bir artış görülmüştür. Aynı dönemde satışların 23.527 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre %64'lük bir artışı işaret etmektedir. İlgili dönemde ilk el satışlar 54.866 adet, ikinci el satışlar ise 109.440 adet olarak kaydedilmiştir. Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye'den 2025 yılının Ekim ayında aldığı konut adedi 2.106 olmuştur. *(Kaynak: https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Ekim-2025-54145)*

Ofis ve Ticari Gayrimenkul Sektörü

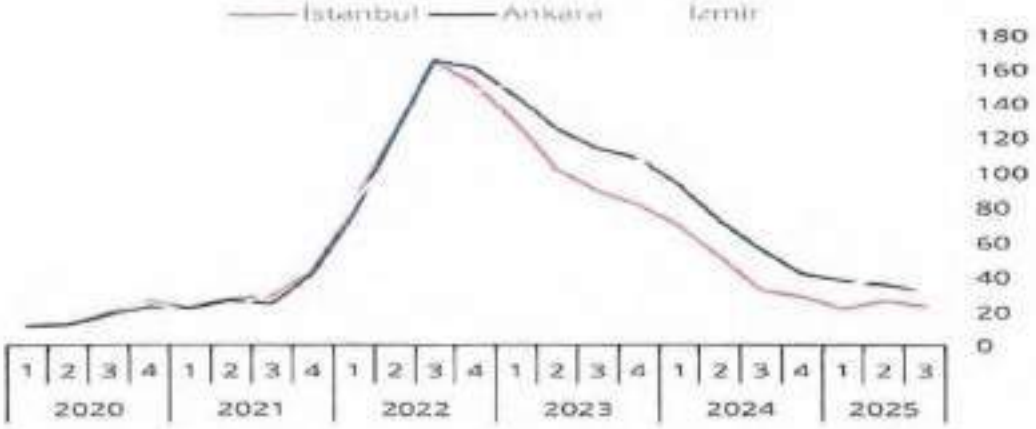
TCMB'nın yayınlamış olduğu Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi'nde (2023=100), Türkiye genelinde 2025 yılı üçüncü çeyreğinde Türkiye genelinde, bir önceki çeyreğe göre %15,3 artmıştır.

Z GAYRİMENKUL YATIRIM
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

artan TGFE, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak % 30 oranında artmış, reel olarak ise % 2,4 oranında azalmıştır.

Türkiye genelinde, 2025 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre yüzde 5,2 oranında artan Dükkan Fiyat Endeksi, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 30,0 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 2,4 oranında azalmıştır. Aynı çeyrekte, bir önceki çeyreğe göre yüzde 5,9 oranında artan Ofis Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 29,6 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 2,7 oranında azalmıştır.

Üç büyük ildeki gelişmeler değerlendirildiğinde, İstanbul, Ankara ve İzmir'in ticari gayrimenkul fiyat endeksleri, 2025 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre, sırasıyla yüzde 3,2, 5,2 ve 3,0 oranlarında artış göstermiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 23,3, 32,0 ve 31,9 oranlarında artış göstermiştir.

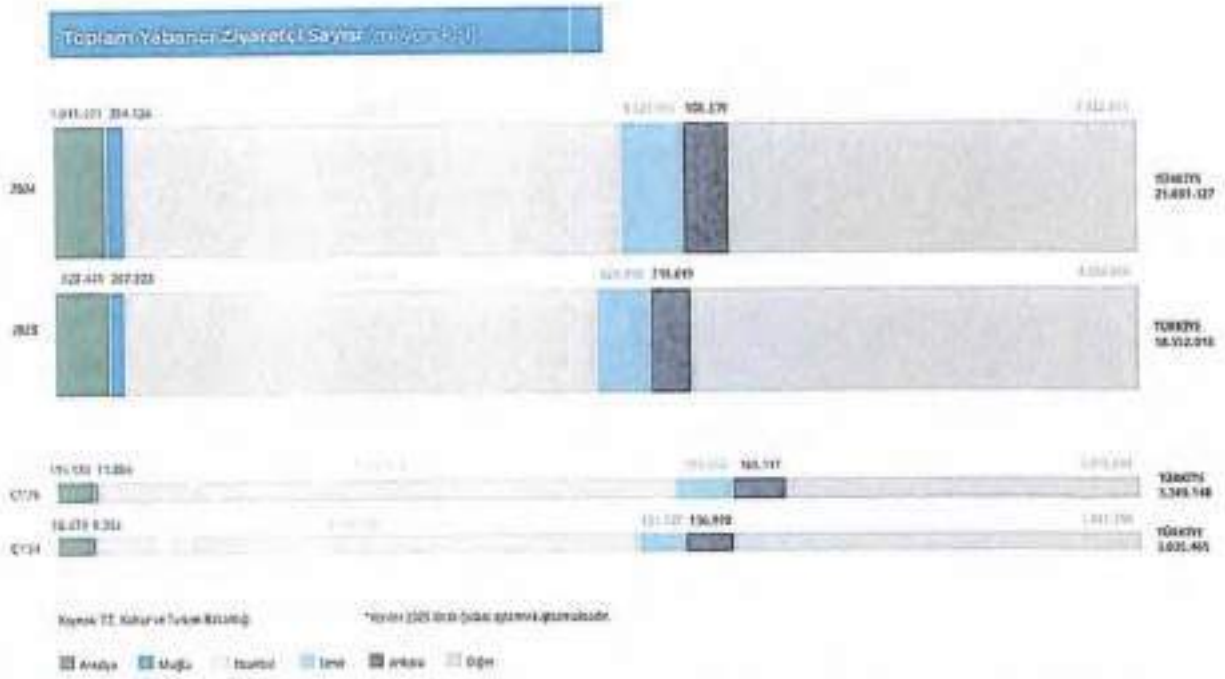


Kaynak:TCMB, Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi, (https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/1d317a23-f499-461e-8963-bf954ff20a41/TGFE-Rapor.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-1d317a23-f499-461e-8963-bf954ff20a41-pGgDgYD)

Turizm ve Otel Piyasası

Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından açıklanan Sınır Giriş istatistiklerine göre, 2025 yılının Ocak-Eylül döneminde ülkemize gelen yabancı ziyaretçi sayısında, 2024 yılının aynı dönemine nazaran %0,7 oranında düşüş yaşandı. Yabancı ziyaretçi sayısı, 2025 yılının ilk 9 ayında 41,5 milyona geriledi. Ocak-Eylül 2025 döneminde yurt dışında yaşayan vatandaş ziyaretçi sayısı ise geçen yılın aynı dönemine göre %15 oranında artışla 8,5 milyon sınırına yaklaştı. Yabancı ziyaretçi ve yurt dışında yaşayan vatandaş ziyaretçilerin toplamından oluşan ziyaretçi sayısı ise %1,6 artışla 49,9 milyona yükselmiş oldu.

Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama



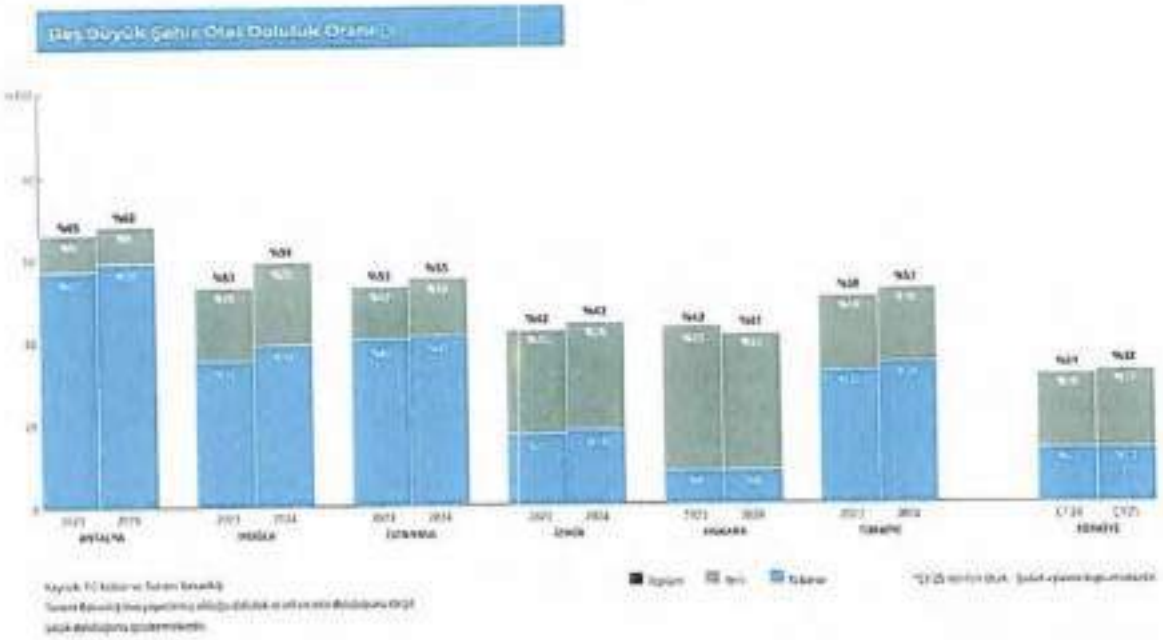
Ocak-Eylül ayları toplamında İstanbul'a gelen yabancı ziyaretçi sayısı geçen yılın aynı dönemine göre %0,97 oranında artarak 14,1 milyona yükselirken, Antalya'ya gelen ise %0,38 oranında düşüşle 13,2 milyon kişiye geriledi ve İzmir'e gelen yabancı ziyaretçi sayısı geçen yılın aynı dönemine göre %5,1 düşüşle 1.3 milyon kişiye geriledi. 2025'in ilk 9 aylık döneminde en çok ziyaretçi Rusya'dan geldi. Rusya'yı Almanya, İngiltere, İran ve Bulgaristan izledi. *(TÜRSAB, Eylül 2025)*

Bu çeyrekte turizm harcamalarının %73,8'i gezi, eğlence ve kültürel faaliyetlerinden, %17,3'ü ziyaret ve diğer amaçlardan oluşmaktadır. Gelen turistlerin ortalama harcamaları yaklaşık 733 dolar olarak kaydedilmiştir. *(TUİK Turizm İstatistikleri 2025 III.Çeyrek)*

Tesis Sayıları İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 882.000 oda kapasitesiyle 21.417 işletme belgeli, 66.000 oda kapasitesiyle 627 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırılımlarına bakıldığında birinci sırayı 3.089 tesis ve 125.000 oda kapasitesiyle İstanbul çekmekte, onu takiben 2.840 tesis ve 109.000 oda kapasitesiyle Muğla gelmektedir. Antalya ise 2.650 işletme belgeli tesise ve 290.000 oda arzına sahiptir. Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 627 tesis içinde en büyük payı 85 tesis ve yaklaşık 8.000 oda kapasitesiyle İstanbul almakta, onu takiben 80 tesis ve 15.000 oda kapasitesiyle Antalya, 60 tesis ve 7.000 oda kapasitesiyle Muğla gelmektedir. 2025 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla Türkiye genelinde yatak doluluk oranı %61 olarak kaydedilmiştir. 2025 yılı üçüncü çeyreğine bakıldığında yatak doluluğu en yüksek olan şehir %87 ile Antalya, onu takiben %64 ile Muğla ve %59 ile İstanbul gelmektedir. Ankara ve İzmir'in yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %44 ve %43 olmuştur. Milliyetlere göre geliş dağılımı incelendiğinde, 2025 yılının üçüncü çeyrek verilerine göre 5,5 milyon giriş ile Rusya birinci, 5,2 giriş ile Almanya ikinci, 3,5 milyon giriş ile İngiltere üçüncü sırada yer almaktadır. 2024 yılının aynı dönemine kıyasla Rusya'dan gelen turist sayısı %[illegible] artmış, Almanya'dan gelen turist sayısında %1,2 oranında bir artış yaşanmış, İngiltere'den gelen turist sayısı ise %3,7 azalmıştır. Oda fiyatları ise yine 2024 yılının üçüncü çeyreğine kıyasla %[illegible]8

Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

artış göstererek, 2025 yılının üçüncü çeyreğinde Türkiye genelinde ortalama 100 Dolar olarak kaydedilmiştir. *(TUİK, Turizm İstatistikleri 2025 III.Çeyrek)*



Türkiye Doluluk ve Oda Fiyatları - STR Verileri

	Doluluk (%)				ADR (€)			
İSTANBUL	64,8	69,2	58,1	59,8	87,66	98,17	88,89	103,32
İSTANBUL Değişim	%6,8		%1,2		%15,7		%16,2	
ANKARA	56,1	58,4	54,4	55,3	58,61	66,80	70,19	83,68
ANKARA Değişim	%3,7		%1,7		%17,7		%19,3	
İZMİR	60,4	63,8	52,3	53,2	83,53	91,65	88,29	98,25
İZMİR Değişim	%7,3		%1,7		%10,3		%12,3	
BODRUM	40,7	41,1	16,7	12,0	384,46	515,58	75,46	114,15
BODRUM Değişim	%1,0		-%28,1		%34,1		%51,3	
TÜRKİYE	59,3	62,6	52,9	53,8	80,80	100,46	86,63	99,84
TÜRKİYE Değişim	%5,6		%0,9		%31,8		%15,8	

İstanbul ve Emsal Şehirler - STR Verileri

	Doluluk (%)				ADR (€)			
İSTANBUL	64,8	69,2	58,1	59,8	87,66	98,17	88,89	103,32
İSTANBUL Değişim	%6,8		%1,2		%15,7		%16,2	
LONDRA	78,9	81,0	72,9	72,6	228,41	228,07	187,16	183,33
LONDRA Değişim	%1,4		-%0,4		-%0,1		-%2,4	
DUBAİ	77,3	78,1	81,1	82,2	165,07	165,47	197,44	201,84
DUBAİ Değişim	%1,0		%1,4		%0,2		%2,2	

Kaynak: Fairmas

*STR Verileri Ocak-Mart aylarını kapsamaktadır

Sağlık Turizmi

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

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

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

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 2026 2 01 22:24:33
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Türkiye'de Sağlık Sektörü

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

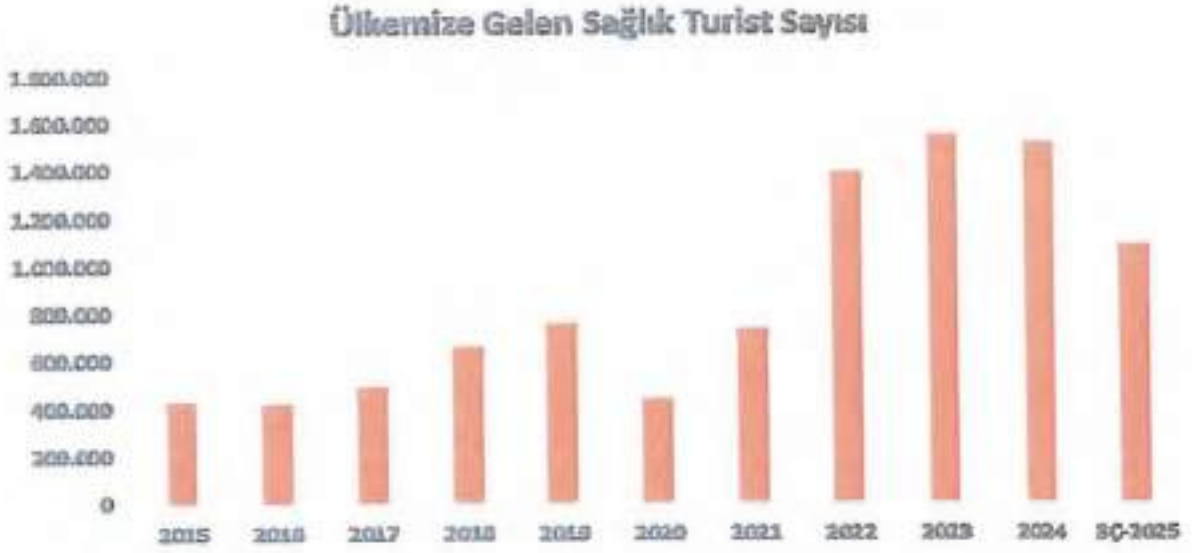
2020 yılında yaşanan küresel salgın sebebiyle sağlık turisti sayısında gözle görülür bir azalma meydana gelmiştir. 435.691 hasta, sağlık hizmeti almak için Türkiye'yi tercih etmiştir. Sağlık turizmi ve tıbbi nedenlerle gelen yabancı ziyaretçi ve yurt dışında ikamet eden vatandaş ziyaretçilerden elde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

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

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

2024 yılında toplam 1.506.442 kişi sağlık hizmeti almak için ülkemize gelmiş ve buradan elde edilen gelir 3.022.957 bin ABD Doları tutarında gerçekleşmiştir.

2025 yılı üçüncü çeyreğinde 1.080.387 kişi sağlık hizmeti almak için ülkemize gelmiş ve buradan elde edilen gelir 2.185.974 bin ABD Doları tutarında gerçekleşmiştir.

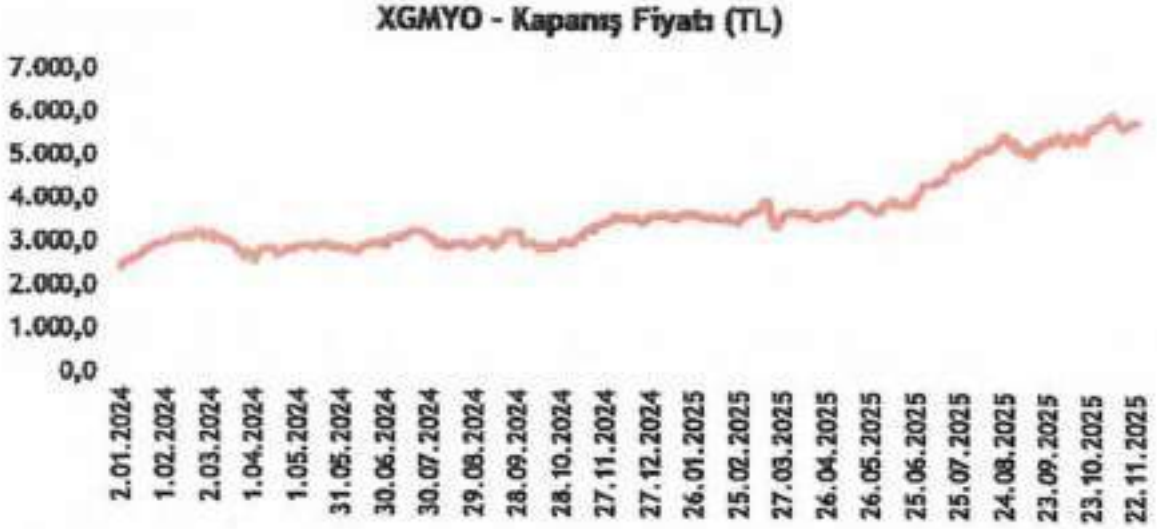


Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Kaynak: (https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Turizm-Istatistikleri-I.-Ceyrek:-Ocak-Mart,-2025-54155)

BİST GYO Endeks Performansı (TL)

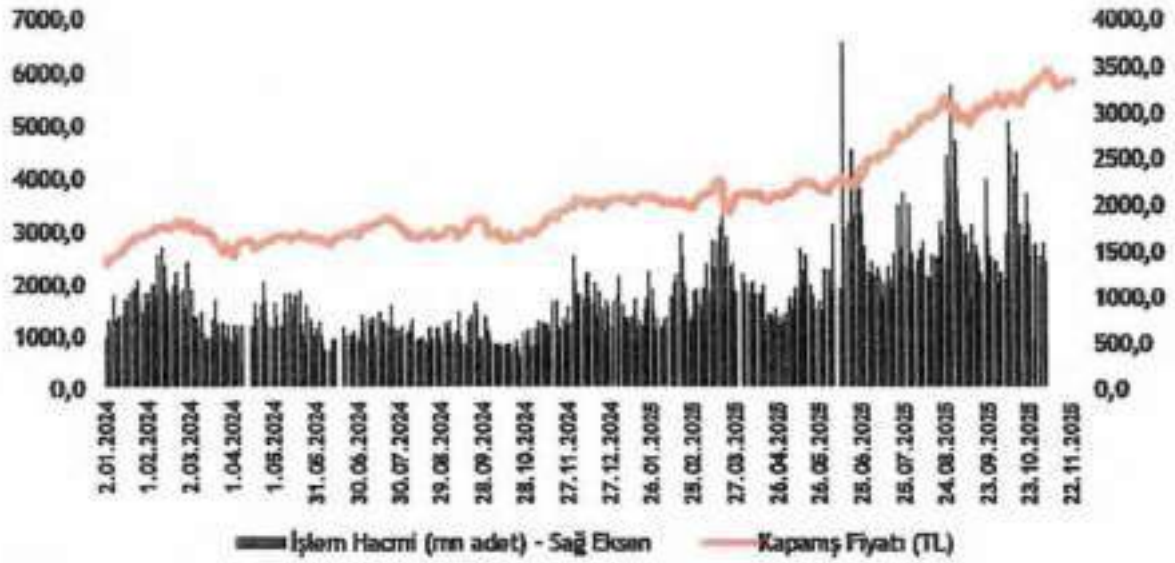
BİST GYO endeksinin BİST 100 endeksi karşısındaki performansını incelediğimizde 02.01.2024 kapanış verileri itibarıyla BİST GYO endeksi 2.484,00 seviyesinden 24.11.2025 tarihinde 5.868,00 seviyesine ulaşarak %136,23 yükselmesine karşın BİST 100 endeksi ise 02.01.2024 tarihinde 7.624,29 seviyesinden 24.11.2025 tarihinde 10.888,02 seviyesine yükselerek %42,81 yükseliş kaydetmiştir. Bu tarihler aralığında BİST GYO endeksi BİST 100 endeksine oranla %65,42 daha fazla yükselmiştir.



Kaynak: Rasyonet

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

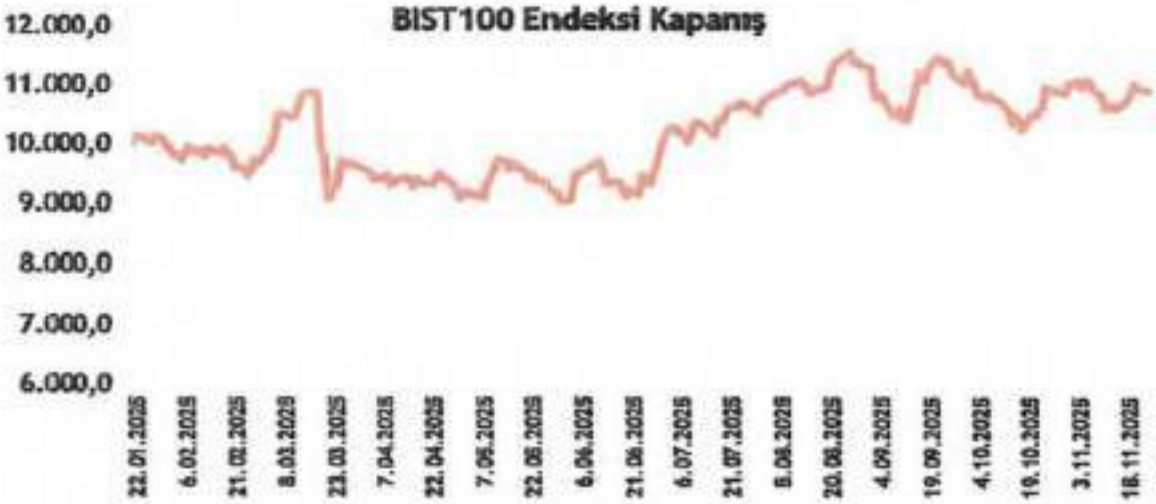
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama



Kaynak: Rasyonet

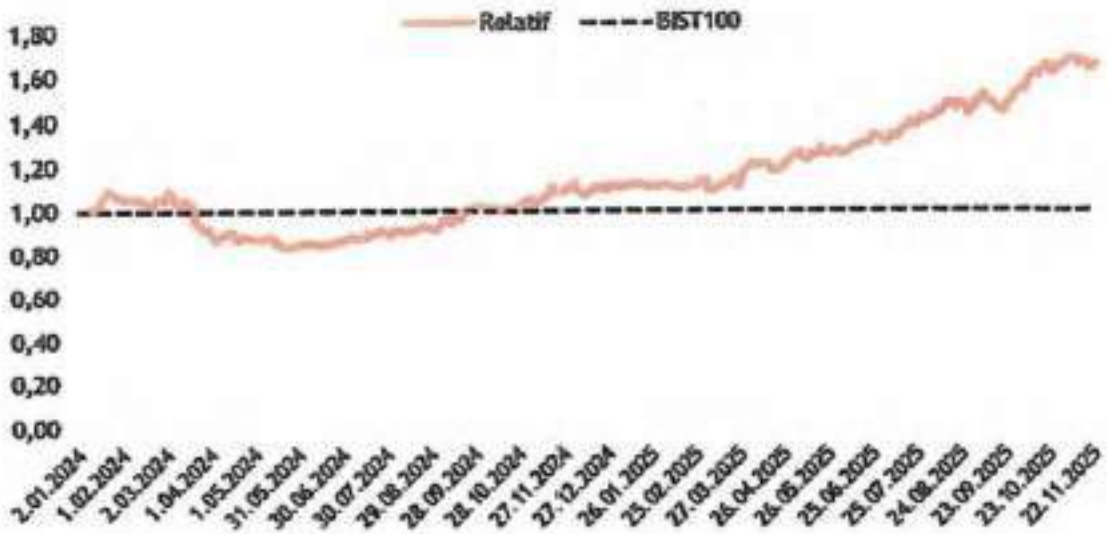
BİST 100 endeksi 02.01.2024 tarihinde 7.624,29 seviyesinde kapanış gerçekleştirmiş olup, 24.11.2025 tarihinde 10.888,02 seviyesinde kapanmıştır. 02.01.2024-24.11.2025 dönemi arası kapanış fiyatları ile hesaplandığında BİST 100 endeksinin %42,81 yükseldiği görülmektedir.

BİST GYO endeksi 02.01.2024-24.11.2025 döneminde %136,23 yükselirken, BİST100 endeksi aynı dönemde %42,81 yükseliş kaydetmiştir. BİST GYO endeksinin, BİST100 endeksine göre getirisi %65,42 olmuştur.



Kaynak: Rasyonet

Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama



Kaynak: Rasyonet

Şirket halka arz olduktan sonra BİST GYO endeksinde işlem görecektir. BİST GYO endeksinde 48 şirket bulunmaktadır. Endekste bulunan şirketlerin toplam piyasa değeri 24.11.2025 tarihi itibarıyla 760,4 Milyar TL değerine ulaşmaktadır.

BİST GYO endeksindeki şirketlerin özkaynakları aşağıda belirtilmiştir;

XGMYO		Özkaynaklar			
Hisse Kodu	Şirket	2022	2023	2024	2025/09
ADGYO	Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	2.375.294.670	6.607.226.889	9.012.762.490	9.008.810.786
AGYO	Atakule G.M.Y.O.	2.965.120.571	5.218.218.631	5.780.916.606	5.546.127.831
AHSGY	Ahes Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	2.056.949.441	4.276.307.122	5.805.804.450	6.947.836.833
AKFGY	Akfen G.M.Y.O.	13.032.916.226	22.787.221.187	29.306.282.084	30.235.868.083
AKMGY	Akmerkez G.M.Y.O.	5.410.164.476	8.200.707.783	9.183.477.909	8.878.507.638
AKSGY	Akiş G.M.Y.O.	16.903.759.440	29.211.677.518	40.063.111.238	40.926.885.293
ALGYO	Alarko G.M.Y.O.	9.682.435.248	15.535.347.350	16.711.841.042	17.257.459.010
ASGYO	Asce Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	8.082.342.817	21.499.299.495	18.612.479.120	17.164.014.479
ATAGY	Ata G.M.Y.O.	389.904.580	609.831.816	705.156.867	706.527.426
AVGYO	Avrasya G.M.Y.O.	967.430.982	1.478.708.296	1.961.436.050	1.851.774.521
AVPGY	Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	16.493.533.947	29.607.798.385	39.054.635.471	39.452.198.675
BASGZ	Başkent Doğalgaz Dağıtım G.Y.O	11.754.991.666	20.448.677.428	25.623.430.223	27.103.772.809
BEGYO	Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	826.707.932	2.654.950.210	5.148.658.283	5.038.374.319
DGGYO	Doğuş G.M.Y.O.	5.067.428.711	9.980.659.513	13.433.752.620	13.466.249.890
DZGYO	Deniz G.M.Y.O.	2.450.199.103	3.637.415.302	5.163.486.240	5.220.[illegible]
EGEGY	Egeyapı Avrupa G.Y.O.	202.891.098	91.670.232	162.494.170	1.[illegible]
EKGYO	Emlak G.M.Y.O.	62.602.471.000	84.533.176.000	122.064.413.000	[illegible]
EYGYO	Eyg Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	1.061.906.314	1.879.100.003	2.397.935.623	2.12[illegible]

Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

FZLGY	Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	1.864.265.457	3.936.657.319	4.329.356.158	4.566.689.274
HLGYO	Halk G.M.Y.O.	17.523.739.279	28.987.614.402	40.315.867.164	45.106.123.128
IDGYO	İdealist G.M.Y.O.	198.160.338	333.684.223	332.417.295	297.658.503
ISGYO	İş G.M.Y.O.	23.881.871.955	39.030.144.782	49.055.573.372	48.809.511.402
KGYO	Koray Gmyo	251.911.834	1.289.220.372	1.895.727.543	1.809.067.325
KLGYO	Kiler G.M.Y.O.	10.858.128.000	17.724.933.000	23.307.527.000	22.575.938.000
KRGYO	Körfez G.M.Y.O.	651.370.753	1.136.446.526	1.508.896.296	2.337.662.150
KZBGY	Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	9.710.032.039	11.570.188.245	20.915.292.435	21.012.073.550
KZGYO	Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	6.490.716.607	11.348.138.930	12.217.268.173	12.303.269.873
MHRGY	Mhr Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	3.614.529.748	6.546.283.913	7.491.572.028	7.426.301.705
MRGYO	Martı G.M.Y.O.	3.446.672.915	7.303.764.184	8.942.908.381	10.694.855.315
MSGYO	Mistral G.M.Y.O	2.228.608.511	4.337.663.939	4.619.243.687	4.572.108.833
NUGYO	Nurol G.M.Y.O.	2.273.002.389	4.377.179.585	6.607.597.506	6.438.879.369
OZGYO	Özderici G.M.Y.O.	3.731.891.492	5.313.244.661	5.830.305.273	5.730.838.466
OZKGY	Özak G.M.Y.O.	29.408.717.922	49.181.425.090	61.692.784.857	63.217.143.613
PAGYO	Panora G.M.Y.O.	4.895.611.615	10.685.349.335	13.523.524.863	13.550.397.097
PEKGY	Peker G.M.Y.O.	3.744.432.358	4.676.398.806	4.245.871.316	6.763.590.207
PSGYO	Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	11.180.802.621	18.666.488.982	22.219.698.521	29.336.256.462
RYGYO	Reysaş G.M.Y.O.	11.705.725.482	43.597.980.868	56.896.183.098	67.225.605.015
SEGYO	Şeker G.M.Y.O.	3.887.208.666	6.527.359.062	7.429.362.974	7.025.706.116
SNGYO	Sinpaş G.M.Y.O.	20.650.269.161	36.731.423.231	45.100.748.688	45.900.219.996
SRVGY	Servet G.M.Y.O.	13.022.893.489	22.098.623.800	31.043.139.773	33.347.370.198
SURGY	Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	2.804.644.994	6.990.434.074	7.741.475.221	9.093.018.625
TDGYO	Trend G.M.Y.O.	268.395.114	295.594.038	362.761.613	347.487.316
TRGYO	Torunlar G.M.Y.O.	59.233.725.000	104.320.407.000	122.527.760.000	125.411.067.000
TSGYO	T.S.K.B. G.M.Y.O.	2.991.795.558	4.836.778.411	5.929.936.097	5.902.367.910
VKGYO	Vakif G.M.Y.O.	8.682.160.486	15.599.518.203	22.784.165.475	23.411.167.613
VRGYO	Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	2.130.888.565	5.210.103.699	5.098.449.354	5.107.853.569
YGGYO	Yeni Gimat G.M.Y.O	9.712.824.521	19.024.588.946	18.871.192.999	18.466.540.924
ZRGYO	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	32.109.998.706	52.465.335.957	69.086.597.946	71.413.405.136
	Toplam	465.481.443.797	812.400.966.741	1.032.115.278.192	1.030.870.191.859

BİST GYO endeksindeki şirketlerin toplam varlıkları aşağıda belirtilmiştir;

XGMYO		Toplam Varlıklar			
Hisse Kodu	Şirket	2022	2023	2024	2025/09
ADGYO	Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	2.463.617.985	6.645.236.519	9.385.378.811	9.777.477.602
AGYO	Atakule G.M.Y.O.	2.987.150.261	5.252.511.617	6.239.664.720	6.3[illegible]
AHSGY	Ahes Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	2.659.103.992	4.602.800.381	6.780.711.472	[illegible].451.249.253
AKFGY	Akfen G.M.Y.O.	20.511.689.781	33.756.400.158	38.519.094.499	39.2[illegible]
AKMGY	Akmerkez G.M.Y.O.	5.442.167.902	8.250.899.239	10.861.655.118	10.7[illegible]

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 2026 22:24:33
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

AKSGY	Akiş G.M.Y.O.	23.574.159.761	34.551.643.370	46.788.044.121	48.837.550.754
ALGYO	Alarko G.M.Y.O.	9.960.062.822	16.591.054.130	22.410.112.281	24.341.271.226
ASGYO	Asce Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	10.166.966.390	21.581.153.502	25.157.028.730	22.931.169.462
ATAGY	Ata G.M.Y.O.	401.670.544	624.801.407	801.996.593	808.117.718
AVGYO	Avrasya G.M.Y.O.	993.708.244	1.503.336.729	1.993.546.331	1.977.398.154
AVPGY	Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	20.055.740.338	30.286.351.566	49.449.095.978	49.706.251.463
BASGZ	Başkent Doğalgaz Dağıtım G.Y.O	31.014.951.990	42.845.775.298	56.902.606.019	51.720.189.973
BEGYO	Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	2.880.687.209	4.247.308.771	5.163.922.051	5.118.448.374
DGGYO	Doğuş G.M.Y.O.	8.405.879.171	14.456.131.610	18.677.271.430	18.757.849.888
DZGYO	Deniz G.M.Y.O.	2.854.574.628	3.721.651.588	6.002.236.481	6.490.590.646
EGEGY	Egeyapı Avrupa G.Y.O.	2.067.697.892	3.913.367.052	6.538.412.641	8.142.976.817
EKGYO	Emlak G.M.Y.O.	121.282.370.000	174.455.659.000	252.876.620.000	276.004.246.000
EYGYO	Eyg Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	3.703.310.013	3.008.597.138	3.776.396.776	3.490.497.428
FZLGY	Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	5.436.950.347	8.731.311.271	11.623.979.816	13.472.727.995
HLGYO	Halk G.M.Y.O.	23.563.268.339	38.280.722.921	54.849.211.570	64.124.921.481
IDGYO	İdealist G.M.Y.O.	275.817.685	613.476.474	569.564.077	644.806.301
ISGYO	İş G.M.Y.O.	29.662.237.877	47.868.845.473	59.777.693.660	55.919.613.420
KGYO	Koray Gmyo	1.222.597.739	5.357.938.199	7.665.355.441	8.575.973.528
KLGYO	Kiler G.M.Y.O.	17.310.293.000	29.908.799.000	31.689.217.000	31.778.874.000
KRGYO	Körfez G.M.Y.O.	720.618.637	1.214.117.833	1.768.756.985	2.536.498.487
KZBGY	Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	12.228.339.033	18.873.994.420	29.258.933.436	31.469.473.791
KZGYO	Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	9.019.794.038	12.972.570.238	16.453.993.475	16.600.008.250
MHRGY	Mhr Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	3.653.189.444	6.576.012.718	8.764.061.723	8.959.323.636
MRGYO	Martı G.M.Y.O.	4.036.722.059	8.208.851.663	12.486.044.284	15.154.579.569
MSGYO	Mistral G.M.Y.O	2.259.505.035	4.372.480.952	6.040.324.859	6.287.456.702
NUGYO	Nuroi G.M.Y.O.	3.034.318.048	5.463.400.357	7.138.932.879	6.832.979.666
OZGYO	Özderici G.M.Y.O.	3.798.480.460	5.377.200.529	6.110.270.622	6.078.920.626
OZKGY	Özak G.M.Y.O.	34.028.534.386	55.134.492.567	68.839.471.756	73.212.178.999
PAGYO	Panora G.M.Y.O.	4.946.366.429	11.409.243.471	14.942.403.301	15.007.568.897
PEKGY	Peker G.M.Y.O.	6.255.223.746	9.180.289.227	10.139.440.019	10.061.345.508
PSGYO	Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	20.260.000.567	43.809.821.706	63.725.841.070	66.343.954.334
RYGYO	Reysaş G.M.Y.O.	15.868.372.846	48.980.365.038	77.958.584.834	79.163.780.961
SEGYO	Şeker G.M.Y.O.	4.789.886.653	7.855.358.677	8.767.713.131	8.101.452.077
SNGYO	Sinpaş G.M.Y.O.	30.313.907.458	47.270.334.291	57.675.836.326	58.816.068.461
SRVGY	Servet G.M.Y.O.	17.028.887.066	27.601.119.185	41.808.276.306	43.709.766.786
SURGY	Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	3.305.331.325	8.334.949.253	12.493.157.328	12.621.055.394
TDGYO	Trend G.M.Y.O.	361.103.081	340.223.112	380.630.958	377.554.189
TRGYO	Torunlar G.M.Y.O.	68.420.300.000	116.334.683.000	144.758.750.000	149.166.792.000
TSGYO	T.S.K.B. G.M.Y.O.	3.005.322.580	4.867.496.487	6.635.872.262	6.592.933.324
VKGYO	Vakif G.M.Y.O.	12.387.757.758	21.567.651.385	27.705.446.588	28.857.21[illegible]
VRGYO	Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	2.708.649.814	5.433.981.637	6.875.224.831	8.[illegible]
YGGYO	Yeni Gimat G.M.Y.O	9.867.831.356	19.254.410.298	24.364.106.473	[illegible]
ZRGYO	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	34.192.392.165	58.153.786.710	79.820.923.619	82.54[illegible]354

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 2026 2. 01. 2026 22:24:33
VAKIF YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Toplam	655.387.507.894	1.089.642.607.167	1.469.611.812.681	1.526.395.472.489

BİST GYO endeksindeki şirketlerin kısa vadeli yükümlülükleri aşağıda belirtilmiştir;

XGMYO		Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Hisse Kodu	Şirket	2022	2023	2024	2025/09
ADGYO	Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	87.799.441	37.485.596	19.194.410	49.162.928
AGYO	Atakule G.M.Y.O.	9.915.409	18.219.013	37.196.723	22.181.469
AHSGY	Ahes Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	151.092.446	326.165.284	35.590.068	45.039.135
AKFGY	Akfen G.M.Y.O.	508.292.705	3.059.263.374	1.786.712.017	1.597.645.108
AKMGY	Akmerkez G.M.Y.O.	20.071.970	38.946.458	34.050.624	160.923.533
AKSGY	Akış G.M.Y.O.	3.069.209.596	2.496.523.733	2.481.074.057	1.810.898.184
ALGYO	Alarko G.M.Y.O.	83.099.106	346.875.722	677.682.350	2.106.878.291
ASGYO	Asce Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	293.585.333	76.716.782	28.292.661	47.771.944
ATAGY	Ata G.M.Y.O.	8.942.102	11.786.192	3.019.689	4.184.216
AVGYO	Avrasya G.M.Y.O.	25.545.181	23.278.483	23.572.810	23.475.147
AVPGY	Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	1.291.366.865	669.977.009	1.130.432.821	912.781.145
BASGZ	Başkent Doğalgaz Dağıtım G.Y.O	13.535.112.172	17.930.909.485	24.028.321.670	17.924.038.282
BEGYO	Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	1.161.508.963	330.295.561	8.585.522	74.942.111
DGGYO	Doğuş G.M.Y.O.	602.790.830	795.026.455	772.021.799	3.238.448.788
DZGYO	Deniz G.M.Y.O.	401.525.580	83.332.783	56.732.580	88.345.556
EGEGY	Egeyapı Avrupa G.Y.O.	234.144.565	851.044.756	4.588.257.732	4.589.136.743
EKGYO	Emlak G.M.Y.O.	53.346.883.000	87.124.021.000	129.588.464.000	102.052.845.000
EYGYO	Eyg Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	2.467.993.897	908.649.366	659.253.984	442.249.357
FZLGY	Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	1.777.903.471	1.005.556.680	693.269.726	542.960.621
HLGYO	Halk G.M.Y.O.	3.181.792.894	4.848.223.375	6.530.278.652	9.269.398.555
IDGYO	İdealist G.M.Y.O.	77.215.560	240.730.475	202.137.299	259.622.253
ISGYO	İş G.M.Y.O.	5.766.030.615	5.315.857.376	6.190.618.227	1.886.490.117
KGYO	Koray Gmyo	205.812.754	145.958.523	1.123.171.193	1.852.523.096
KLGYO	Kiler G.M.Y.O.	5.979.187.000	11.564.509.000	4.973.840.000	5.087.574.000
KRGYO	Körfez G.M.Y.O.	49.084.045	54.701.200	230.690.838	135.339.442
KZBGY	Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	160.540.618	651.655.971	1.785.412.920	2.699.636.064
KZGYO	Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	555.957.370	386.675.177	1.077.145.495	842.037.291
MHRGY	Mhr Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	31.286.513	20.333.163	50.665.571	63.429.395
MRGYO	Martı G.M.Y.O.	134.110.905	158.905.605	-	-
MSGYO	Mistral G.M.Y.O	28.900.328	32.209.552	780.278.360	1.066.276.056
NUGYO	Nurol G.M.Y.O.	759.161.622	1.083.719.553	526.830.213	389.571.351
OZGYO	Özderici G.M.Y.O.	58.774.325	55.362.793	16.345.820	17.[illegible]
OZKGY	Özak G.M.Y.O.	2.697.728.645	4.097.945.092	2.838.494.905	[illegible]
PAGYO	Panora G.M.Y.O.	42.209.769	233.314.733	200.597.488	185.381.[illegible]
PEKGY	Peker G.M.Y.O.	910.095.898	553.770.567	2.584.552.637	9[illegible].742
PSGYO	Pasifik Gayrimenkul Yatırım	3.742.536.093	4.917.930.749	10.729.548.959	[illegible]

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 2.01.2026 22:24:33
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

	Ortaklığı				
RYGYO	Reysaş G.M.Y.O.	1.418.875.420	3.609.663.335	2.867.475.991	2.024.178.561
SEGYO	Şeker G.M.Y.O.	273.997.574	793.160.861	505.207.161	463.047.904
SNGYO	Sinpaş G.M.Y.O.	2.383.923.093	1.848.981.903	2.447.136.730	3.601.346.270
SRVGY	Servet G.M.Y.O.	1.460.251.231	2.075.892.706	2.642.851.500	1.833.863.243
SURGY	Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	48.139.733	67.963.716	162.861.480	98.621.972
TDGYO	Trend G.M.Y.O.	91.827.864	44.366.901	2.295.328	2.731.321
TRGYO	Torunlar G.M.Y.O.	3.630.489.000	3.394.756.000	5.121.689.000	6.795.113.000
TSGYO	T.S.K.B. G.M.Y.O.	12.260.275	29.070.452	283.758.052	202.952.279
VKGYO	Vakif G.M.Y.O.	973.853.693	5.554.577.329	1.168.394.612	1.230.573.057
VRGYO	Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	127.568.471	130.479.908	360.600.589	1.346.260.289
YGGYO	Yeni Gimat G.M.Y.O	134.701.672	162.042.692	562.871.220	483.214.857
ZRGYO	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	740.173.634	3.340.580.818	4.080.889.887	3.633.544.498
Toplam		114.753.269.246	171.547.413.257	226.748.365.370	198.935.866.778

BİST GYO endeksindeki şirketlerin uzun vadeli yükümlülükleri aşağıda belirtilmiştir;

XGMYO		Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Hisse Kodu	Şirket	2022	2023	2024	2025/09
ADGYO	Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	523.874	524.034	553.421.911	719.503.888
AGYO	Atakule G.M.Y.O.	12.114.281	16.073.973	421.551.391	740.469.321
AHSGY	Ahes Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	451.062.105	327.975	939.316.954	1.458.373.285
AKFGY	Akfen G.M.Y.O.	6.970.480.850	7.909.915.597	7.426.100.398	7.427.939.698
AKMGY	Akmerkez G.M.Y.O.	11.931.456	11.244.998	1.644.126.985	1.714.160.407
AKSGY	Akiş G.M.Y.O.	3.601.190.725	2.843.442.119	4.243.858.826	6.099.767.277
ALGYO	Alarko G.M.Y.O.	194.528.468	708.831.058	5.020.588.889	4.976.933.925
ASGYO	Asce Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	1.791.038.240	5.137.225	6.516.256.949	5.719.383.039
ATAGY	Ata G.M.Y.O.	2.823.862	3.183.399	93.820.037	97.406.076
AVGYO	Avrasya G.M.Y.O.	732.081	1.349.950	8.537.471	102.148.486
AVPGY	Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	2.270.839.526	8.576.172	9.264.027.686	9.341.271.643
BASGZ	Başkent Doğalgaz Dağıtım G.Y.O	5.724.848.152	4.466.188.385	7.250.854.126	6.692.378.882
BEGYO	Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	892.470.314	1.262.063.000	6.678.246	5.131.944
DGGYO	Doğuş G.M.Y.O.	2.735.659.630	3.680.445.642	4.471.497.011	2.053.151.210
DZGYO	Deniz G.M.Y.O.	2.849.945	903.503	782.017.661	1.181.355.573
EGEGY	Egeyapı Avrupa G.Y.O.	1.630.662.229	2.970.652.064	1.787.660.739	2.297.572.776
EKGYO	Emlak G.M.Y.O.	5.333.016.000	2.798.462.000	1.223.743.000	44.463.086.000
EYGYO	Eyg Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	173.409.802	220.847.769	719.207.169	927.909.317
FZLGY	Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	1.794.781.419	3.789.097.272	6.601.353.932	[illegible]
HLGYO	Halk G.M.Y.O.	2.857.736.166	4.444.885.144	8.003.065.754	[illegible]
IDGYO	İdealist G.M.Y.O.	441.787	39.061.776	35.009.483	[illegible]
ISGYO	İş G.M.Y.O.	14.335.307	3.522.843.315	4.531.502.061	[illegible]

Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

KGYO	Koray Gmyo	764.873.151	3.922.759.304	4.646.456.705	4.914.383.107
KLGYO	Kiler G.M.Y.O.	472.978.000	619.357.000	3.407.850.000	4.115.362.000
KRGYO	Körfez G.M.Y.O.	20.163.839	22.970.107	29.169.851	63.496.895
KZBGY	Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	2.357.766.376	6.652.150.204	6.558.228.081	7.757.764.177
KZGYO	Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	1.973.120.061	1.237.756.131	3.159.579.807	3.454.701.086
MHRGY	Mhr Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	7.373.183	9.395.642	1.221.824.124	1.469.592.536
MRGYO	Martı G.M.Y.O.	455.938.239	746.181.874	-	-
MSGYO	Mistral G.M.Y.O	1.996.196	2.607.461	640.802.812	649.071.813
NUGYO	Nurol G.M.Y.O.	2.154.037	2.501.219	4.505.160	4.528.946
OZGYO	Özderici G.M.Y.O.	7.814.643	8.593.075	263.619.529	330.296.912
OZKGY	Özak G.M.Y.O.	1.922.087.819	1.855.122.385	4.308.191.994	4.524.723.521
PAGYO	Panora G.M.Y.O.	8.545.045	490.579.403	1.218.280.950	1.271.790.385
PEKGY	Peker G.M.Y.O.	1.600.695.490	3.950.119.854	3.309.016.066	2.360.086.559
PSGYO	Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	5.336.661.853	20.225.401.975	30.726.593.590	25.684.231.293
RYGYO	Reysaş G.M.Y.O.	2.743.771.944	1.772.720.835	18.194.925.745	9.913.997.385
SEGYO	Şeker G.M.Y.O.	628.680.413	534.838.754	833.142.996	612.698.057
SNGYO	Sinpaş G.M.Y.O.	7.279.715.204	8.689.929.157	10.127.950.908	9.314.502.195
SRVGY	Servet G.M.Y.O.	2.545.742.346	3.426.602.679	8.122.285.033	8.528.533.345
SURGY	Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	452.546.598	1.276.551.463	4.588.820.627	3.429.414.797
TDGYO	Trend G.M.Y.O.	880.103	262.173	15.574.017	27.335.552
TRGYO	Torunlar G.M.Y.O.	5.556.086.000	8.619.520.000	17.109.301.000	16.960.612.000
TSGYO	T.S.K.B. G.M.Y.O.	1.266.747	1.647.624	422.178.113	487.613.135
VKGYO	Vakıf G.M.Y.O.	2.731.743.579	413.555.853	3.752.886.501	4.215.471.764
VRGYO	Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	450.192.778	93.398.030	1.416.174.888	1.602.717.507
YGGYO	Yeni Gimat G.M.Y.O	20.305.163	67.778.660	4.930.042.254	5.494.356.323
ZRGYO	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	1.342.219.825	2.347.869.935	6.653.435.786	7.500.650.720
Toplam		75.157.794.851	105.694.227.167	207.205.033.216	244.129.490.101

BİST GYO endeksindeki şirketlerin toplam yükümlülükleri aşağıda belirtilmiştir;

XGMYO		Toplam Yükümlülükler			
Hisse Kodu	Şirket	2022	2023	2024	2025/09
ADGYO	Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	88.323.315	38.009.630	572.616.321	768.666.816
AGYO	Atakule G.M.Y.O.	22.029.690	34.292.986	458.748.114	762.650.790
AHSGY	Ahes Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	602.154.551	326.493.259	974.907.022	1.503.412.420
AKFGY	Akfen G.M.Y.O.	7.478.773.555	10.969.178.971	9.212.812.415	9.025.584.806
AKMGY	Akmerkez G.M.Y.O.	32.003.426	50.191.456	1.678.177.609	1.875.083.940
AKSGY	Akiş G.M.Y.O.	6.670.400.321	5.339.965.852	6.724.932.883	7.910.665.461
ALGYO	Alarko G.M.Y.O.	277.627.574	1.055.706.780	5.698.271.239	[illegible]
ASGYO	Asce Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	2.084.623.573	81.854.007	6.544.549.610	5.767.154.983
ATAGY	Ata G.M.Y.O.	11.765.964	14.969.591	96.839.726	[illegible]
AVGYO	Avrasya G.M.Y.O.	26.277.262	24.628.433	32.110.281	[illegible]

T.C. İSTANBUL BORSASI 1923 SERMAYE PİYASASI KURULU 2.01.2026 22:24:33
Doğrulama Kodu: ebd2c512-e807-4cc9-90ff-7af6f35cf05c
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

AVPGY	Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	3.562.206.391	678.553.181	10.394.460.507	10.254.052.788
BASGZ	Başkent Doğalgaz Dağıtım G.Y.O	19.259.960.324	22.397.097.870	31.279.175.796	24.616.417.164
BEGYO	Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	2.053.979.277	1.592.358.561	15.263.768	80.074.055
DGGYO	Doğuş G.M.Y.O.	3.338.450.460	4.475.472.097	5.243.518.810	5.291.599.998
DZGYO	Deniz G.M.Y.O.	404.375.525	84.236.286	838.750.241	1.269.701.129
EGEGY	Egeyapı Avrupa G.Y.O.	1.864.806.794	3.821.696.820	6.375.918.471	6.886.709.519
EKGYO	Emlak G.M.Y.O.	58.679.899.000	89.922.483.000	130.812.207.000	146.515.931.000
EYGYO	Eyg Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	2.641.403.699	1.129.497.135	1.378.461.153	1.370.158.674
FZLGY	Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	3.572.684.890	4.794.653.952	7.294.623.658	8.906.038.721
HLGYO	Halk G.M.Y.O.	6.039.529.060	9.293.108.519	14.533.344.406	19.018.798.353
IDGYO	İdealist G.M.Y.O.	77.657.347	279.792.251	237.146.782	347.147.798
ISGYO	İş G.M.Y.O.	5.780.365.922	8.838.700.691	10.722.120.288	7.110.102.018
KGYO	Koray Gmyo	970.685.905	4.068.717.827	5.769.627.898	6.766.906.203
KLGYO	Kiler G.M.Y.O.	6.452.165.000	12.183.866.000	8.381.690.000	9.202.936.000
KRGYO	Körfez G.M.Y.O.	69.247.884	77.671.307	259.860.689	198.836.337
KZBGY	Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	2.518.306.994	7.303.806.175	8.343.641.001	10.457.400.241
KZGYO	Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	2.529.077.431	1.624.431.308	4.236.725.302	4.296.738.377
MHRGY	Mhr Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	38.659.696	29.728.805	1.272.489.695	1.533.021.931
MRGYO	Marti G.M.Y.O.	590.049.144	905.087.479	-	-
MSGYO	Mistral G.M.Y.O	30.896.524	34.817.013	1.421.081.172	1.715.347.869
NUGYO	Nuroi G.M.Y.O.	761.315.659	1.086.220.772	531.335.373	394.100.297
OZGYO	Özderici G.M.Y.O.	66.588.968	63.955.868	279.965.349	348.082.160
OZKGY	Özak G.M.Y.O.	4.619.816.464	5.953.067.477	7.146.686.899	9.995.035.386
PAGYO	Panora G.M.Y.O.	50.754.814	723.894.136	1.418.878.438	1.457.171.800
PEKGY	Peker G.M.Y.O.	2.510.791.388	4.503.890.421	5.893.568.703	3.297.755.301
PSGYO	Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	9.079.197.946	25.143.332.724	41.506.142.549	37.007.697.872
RYGYO	Reysaş G.M.Y.O.	4.162.647.364	5.382.384.170	21.062.401.736	11.938.175.946
SEGYO	Şeker G.M.Y.O.	902.677.987	1.327.999.615	1.338.350.157	1.075.745.961
SNGYO	Sinpaş G.M.Y.O.	9.663.638.297	10.538.911.060	12.575.087.638	12.915.848.465
SRVGY	Servet G.M.Y.O.	4.005.993.577	5.502.495.385	10.765.136.533	10.362.396.588
SURGY	Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	500.686.331	1.344.515.179	4.751.682.107	3.528.036.769
TDGYO	Trend G.M.Y.O.	92.707.967	44.629.074	17.869.345	30.066.873
TRGYO	Torunlar G.M.Y.O.	9.186.575.000	12.014.276.000	22.230.990.000	23.755.725.000
TSGYO	T.S.K.B. G.M.Y.O.	13.527.022	30.718.076	705.936.165	690.565.414
VKGYO	Vakif G.M.Y.O.	3.705.597.272	5.968.133.182	4.921.281.113	5.446.044.821
VRGYO	Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	577.761.249	223.877.938	1.776.775.477	2.948.977.796
YGGYO	Yeni Gimat G.M.Y.O	155.006.835	229.821.352	5.492.913.474	5.977.571.180
ZRGYO	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	2.082.393.459	5.688.450.753	10.734.325.673	11.134.195.218
	Toplam	189.906.064.097	277.241.640.424	433.953.398.386	443.065.[illegible]

BİST GYO endeksindeki şirketlerin toplam borç/toplam varlık oranı aşağıda belirtilmiştir;

Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

XGMYO		Toplam Borç / Toplam Varlık Oranı			
Hisse Kodu	Şirket	2022	2023	2024	2025/09
ADGYO	Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	0,04	0,01	0,06	0,08
AGYO	Atakule G.M.Y.O.	0,01	0,01	0,07	0,12
AHSGY	Ahes Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	0,23	0,07	0,14	0,18
AKFGY	Akfen G.M.Y.O.	0,36	0,32	0,24	0,23
AKMGY	Akmerkez G.M.Y.O.	0,01	0,01	0,15	0,17
AKSGY	Akiş G.M.Y.O.	0,28	0,15	0,14	0,16
ALGYO	Alarko G.M.Y.O.	0,03	0,06	0,25	0,29
ASGYO	Asce Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	0,21	0,00	0,26	0,25
ATAGY	Ata G.M.Y.O.	0,03	0,02	0,12	0,13
AVGYO	Avrasya G.M.Y.O.	0,03	0,02	0,02	0,06
AVPGY	Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	0,18	0,02	0,21	0,21
BASGZ	Başkent Doğalgaz Dağıtım G.Y.O	0,62	0,52	0,55	0,48
BEGYO	Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	0,71	0,37	0,00	0,02
DGGYO	Doğuş G.M.Y.O.	0,40	0,31	0,28	0,28
DZGYO	Deniz G.M.Y.O.	0,14	0,02	0,14	0,20
EGEGY	Egeyapı Avrupa G.Y.O.	0,90	0,98	0,98	0,85
EKGYO	Emlak G.M.Y.O.	0,48	0,52	0,52	0,53
EYGYO	Eyg Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	0,71	0,38	0,37	0,39
FZLGY	Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	0,66	0,55	0,63	0,66
HLGYO	Halk G.M.Y.O.	0,26	0,24	0,26	0,30
IDGYO	İdealist G.M.Y.O.	0,28	0,46	0,42	0,54
ISGYO	İş G.M.Y.O.	0,19	0,18	0,18	0,13
KGYO	Koray Gmyo	0,79	0,76	0,75	0,79
KLGYO	Kiler G.M.Y.O.	0,37	0,41	0,26	0,29
KRGYO	Körfez G.M.Y.O.	0,10	0,06	0,15	0,08
KZBGY	Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	0,21	0,39	0,29	0,33
KZGYO	Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	0,28	0,13	0,26	0,26
MHRGY	Mhr Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	0,01	0,00	0,15	0,17
MRGYO	Martı G.M.Y.O.	0,15	0,11	-	-
MSGYO	Mistral G.M.Y.O	0,01	0,01	0,24	0,27
NUGYO	Nurol G.M.Y.O.	0,25	0,20	0,07	0,06
OZGYO	Özderici G.M.Y.O.	0,02	0,01	0,05	0,06
OZKGY	Özak G.M.Y.O.	0,14	0,11	0,10	[illegible]
PAGYO	Panora G.M.Y.O.	0,01	0,06	0,09	0,10
PEKGY	Peker G.M.Y.O.	0,40	0,49	0,58	[illegible]
PSGYO	Pasifik Gayrimenkul Yatırım	0,45	0,57	0,65	[illegible]

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923
2.01.2026 22:25:13
Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

	Ortaklığı				
RYGYO	Reysaş G.M.Y.O.	0,26	0,11	0,27	0,15
SEGYO	Şeker G.M.Y.O.	0,19	0,17	0,15	0,13
SNGYO	Sinpaş G.M.Y.O.	0,32	0,22	0,22	0,22
SRVGY	Servet G.M.Y.O.	0,24	0,20	0,26	0,24
SURGY	Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	0,15	0,16	0,38	0,28
TDGYO	Trend G.M.Y.O.	0,26	0,13	0,05	0,08
TRGYO	Torunlar G.M.Y.O.	0,13	0,10	0,15	0,16
TSGYO	T.S.K.B. G.M.Y.O.	0,00	0,01	0,11	0,10
VKGYO	Vakıf G.M.Y.O.	0,30	0,28	0,18	0,19
VRGYO	Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	0,21	0,04	0,26	0,37
YGGYO	Yeni Gimat G.M.Y.O	0,02	0,01	0,23	0,24
ZRGYO	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	0,06	0,10	0,13	0,13
	Ortalama	0,25	0,21	0,26	0,25

BİST GYO endeksindeki şirketlerin toplam borç/özsermaye oranı aşağıda belirtilmiştir;

XGMYO		Toplam Borç / Özsermaye Oranı			
Hisse Kodu	Şirket	2022	2023	2024	2025/09
ADGYO	Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	0,04	0,01	0,06	0,09
AGYO	Atakule G.M.Y.O.	0,01	0,01	0,08	0,14
AHSGY	Ahes Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	0,29	0,08	0,17	0,22
AKFGY	Akfen G.M.Y.O.	0,57	0,48	0,31	0,30
AKMGY	Akmerkez G.M.Y.O.	0,01	0,01	0,18	0,21
AKSGY	Akiş G.M.Y.O.	0,39	0,18	0,17	0,19
ALGYO	Alarko G.M.Y.O.	0,03	0,07	0,34	0,41
ASGYO	Asce Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	0,26	0,00	0,35	0,34
ATAGY	Ata G.M.Y.O.	0,03	0,02	0,14	0,14
AVGYO	Avrasya G.M.Y.O.	0,03	0,02	0,02	0,07
AVPGY	Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	0,22	0,02	0,27	0,26
BASGZ	Başkent Doğalgaz Dağıtım G.Y.O	1,64	1,10	1,22	0,91
BEGYO	Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	2,48	0,60	0,00	0,02
DGGYO	Doğuş G.M.Y.O.	0,66	0,45	0,39	0,39
DZGYO	Deniz G.M.Y.O.	0,17	0,02	0,16	0,24
EGEGY	Egeyapı Avrupa G.Y.O.	9,19	41,69	39,24	5,48
EKGYO	Emlak G.M.Y.O.	0,94	1,06	1,07	[illegible]
EYGYO	Eyg Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	2,49	0,60	0,57	0,68
FZLGY	Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	1,92	1,22	1,68	[illegible]

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VAKIF YA[illegible]
Akat Mah. [illegible]
F-2/A Blok No:[illegible]
Tel:0(312) [illegible]
T.C. İSTANBUL BİRİNCİ SENİ[illegible] BORSASI 1923 2.01.2026 22:25:[illegible]
Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

HLGYO	Halk G.M.Y.O.	0,34	0,32	0,36	0,42
IDGYO	İdealist G.M.Y.O.	0,39	0,84	0,71	1,17
ISGYO	İş G.M.Y.O.	0,24	0,23	0,22	0,15
KGYO	Koray Gmyo	3,85	3,16	3,04	3,74
KLGYO	Kiler G.M.Y.O.	0,59	0,69	0,36	0,41
KRGYO	Körfez G.M.Y.O.	0,11	0,07	0,17	0,09
KZBGY	Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	0,26	0,63	0,40	0,50
KZGYO	Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	0,39	0,14	0,35	0,35
MHRGY	Mhr Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	0,01	0,00	0,17	0,21
MRGYO	Martı G.M.Y.O.	0,17	0,12	-	-
MSGYO	Mistral G.M.Y.O	0,01	0,01	0,31	0,38
NUGYO	Nurol G.M.Y.O.	0,33	0,25	0,08	0,06
OZGYO	Özderici G.M.Y.O.	0,02	0,01	0,05	0,06
OZKGY	Özak G.M.Y.O.	0,16	0,12	0,12	0,16
PAGYO	Panora G.M.Y.O.	0,01	0,07	0,10	0,11
PEKGY	Peker G.M.Y.O.	0,67	0,96	1,39	0,49
PSGYO	Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	0,81	1,35	1,87	1,26
RYGYO	Reysaş G.M.Y.O.	0,36	0,12	0,37	0,18
SEGYO	Şeker G.M.Y.O.	0,23	0,20	0,18	0,15
SNGYO	Sinpaş G.M.Y.O.	0,47	0,29	0,28	0,28
SRVGY	Servet G.M.Y.O.	0,31	0,25	0,35	0,31
SURGY	Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	0,18	0,19	0,61	0,39
TDGYO	Trend G.M.Y.O.	0,35	0,15	0,05	0,09
TRGYO	Torunlar G.M.Y.O.	0,16	0,12	0,18	0,19
TSGYO	T.S.K.B. G.M.Y.O.	0,00	0,01	0,12	0,12
VKGYO	Vakıf G.M.Y.O.	0,43	0,38	0,22	0,23
VRGYO	Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	0,27	0,04	0,35	0,58
YGGYO	Yeni Gimat G.M.Y.O	0,02	0,01	0,29	0,32
ZRGYO	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	0,06	0,11	0,16	0,16
	Ortalama	0,68	1,22	1,26	0,53

BİST GYO endeksindeki şirketlerin toplam özsermaye/toplam varlık oranı aşağıda belirtilmiştir;

XGMYO		Özsermaye / Toplam Varlık Oranı			
Hisse Kodu	Şirket	2022	2023	2024	2025/09
ADGYO	Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	0,96	0,99	0,94	0,92
AGYO	Atakule G.M.Y.O.	0,99	0,99	0,93	0,88
AHSGY	Ahes Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	0,77	0,93	0,86	[illegible]
AKFGY	Akfen G.M.Y.O.	0,64	0,68	0,76	0,77
AKMGY	Akmerkez G.M.Y.O.	0,99	0,99	0,85	0,83

Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

AKSGY	Akiş G.M.Y.O.	0,72	0,85	0,86	0,84
ALGYO	Alarko G.M.Y.O.	0,97	0,94	0,75	0,71
ASGYO	Asce Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	0,79	1,00	0,74	0,75
ATAGY	Ata G.M.Y.O.	0,97	0,98	0,88	0,87
AVGYO	Avrasya G.M.Y.O.	0,97	0,98	0,98	0,94
AVPGY	Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	0,82	0,98	0,79	0,79
BASGZ	Başkent Doğalgaz Dağıtım G.Y.O	0,38	0,48	0,45	0,52
BEGYO	Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	0,29	0,63	1,00	0,98
DGGYO	Doğuş G.M.Y.O.	0,60	0,69	0,72	0,72
DZGYO	Deniz G.M.Y.O.	0,86	0,98	0,86	0,80
EGEGY	Egeyapı Avrupa G.Y.O.	0,10	0,02	0,02	0,15
EKGYO	Emlak G.M.Y.O.	0,52	0,48	0,48	0,47
EYGYO	Eyg Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	0,29	0,62	0,63	0,61
FZLGY	Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	0,34	0,45	0,37	0,34
HLGYO	Halk G.M.Y.O.	0,74	0,76	0,74	0,70
IDGYO	İdealist G.M.Y.O.	0,72	0,54	0,58	0,46
ISGYO	İş G.M.Y.O.	0,81	0,82	0,82	0,87
KGYO	Koray Gmyo	0,21	0,24	0,25	0,21
KLGYO	Kiler G.M.Y.O.	0,63	0,59	0,74	0,71
KRGYO	Körfez G.M.Y.O.	0,90	0,94	0,85	0,92
KZBGY	Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	0,79	0,61	0,71	0,67
KZGYO	Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	0,72	0,87	0,74	0,74
MHRGY	Mhr Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	0,99	1,00	0,85	0,83
MRGYO	Martı G.M.Y.O.	0,85	0,89	0,72	0,71
MSGYO	Mistral G.M.Y.O	0,99	0,99	0,76	0,73
NUGYO	Nurol G.M.Y.O.	0,75	0,80	0,93	0,94
OZGYO	Özderici G.M.Y.O.	0,98	0,99	0,95	0,94
OZKGY	Özak G.M.Y.O.	0,86	0,89	0,90	0,86
PAGYO	Panora G.M.Y.O.	0,99	0,94	0,91	0,90
PEKGY	Peker G.M.Y.O.	0,60	0,51	0,42	0,67
PSGYO	Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	0,55	0,43	0,39	0,44
RYGYO	Reysaş G.M.Y.O.	0,74	0,89	0,73	0,85
SEGYO	Şeker G.M.Y.O.	0,81	0,83	0,85	0,87
SNGYO	Sinpaş G.M.Y.O.	0,68	0,78	0,78	0,78
SRVGY	Servet G.M.Y.O.	0,76	0,80	0,74	0,76
SURGY	Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	0,85	0,84	0,62	[illegible]
TDGYO	Trend G.M.Y.O.	0,74	0,87	0,95	[illegible]
TRGYO	Torunlar G.M.Y.O.	0,87	0,90	0,85	0,86
TSGYO	T.S.K.B. G.M.Y.O.	1,00	0,99	0,89	0,90
VKGYO	Vakif G.M.Y.O.	0,70	0,72	0,82	[illegible]

Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

VRGYO	Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	0,79	0,96	0,74	0,63
YGGYO	Yeni Gimat G.M.Y.O	0,95	0,99	0,77	0,76
ZRGYO	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	0,94	0,90	0,87	0,87
Ortalama		0,75	0,79	0,74	0,74

Avantajlar

Gayrimenkul sektörü, irili ufaklı pek çok oyuncunun faaliyet gösterdiği yoğun rekabetin hakim olduğu bir alandır. Ancak Z GYO, bu rekabet içerisinde yalnızca sahip olduğu portföy büyüklüğü ile değil, aynı zamanda yatırım amaçlı gayrimenkullerden kaynaklanan sürdürülebilir nakit akışı yaratma kapasitesi ve yatırımcıya yüksek temettü ödeme potansiyeli ile öne çıkmaktadır.

Şirket, İzahname'nin 7.1. bölümünde ayrıntıları verilen portföyünde; otel ve sağlık turizmi tesisleri, eğitim kurumları, diplomatik site, ticari gayrimenkuller ve konut projeleri gibi farklı kategorilerde varlıklara sahiptir. Bu çeşitlilik, yalnızca değer artışı sağlayan bir varlık tabanı değil, aynı zamanda düzenli kira ve işletme gelirleri üreten bir nakit akışı mekanizması yaratmaktadır.

Z GYO'nun rekabetçi üstünlüğünün merkezinde, verimli projeler geliştirme ve bunları uzun vadeli gelir üreten varlıklara dönüştürme kabiliyeti bulunmaktadır. Portföydeki otel ve sağlık turizmi projeleri döviz bazlı kira ve işletme gelirleri sağlayarak enflasyonist ortama karşı koruma sunarken, eğitim tesisleri ve diplomatik site projeleri uzun vadeli kira sözleşmeleriyle düzenli nakit akışı üretmesi beklenmektedir. Ticari gayrimenkuller ise kira gelirleriyle operasyonel nakit tabanını güçlendirecektir.

Bu yapının hayata geçmesi sayesinde Z GYO, yalnızca varlıklarının değer artışına değil, aynı zamanda sürdürülebilir operasyonel kârlılığa da dayanan bir model geliştirmiş olacaktır. Bu model, şirketin düzenli ve verimli temettü ödeme kapasitesini artırarak yatırımcıya uzun vadeli güvenli getiri vadedecektir.

Finansal açıdan bakıldığında; aktif büyüklüğünün tatminkarlığı ve güçlü özkaynak yapısı Z GYO'nun projelerini sağlıklı bir şekilde yönetmesine ve nakit akışını temettü odaklı bir stratejiyle yönlendirmesine imkân tanımaktadır.

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.

Şirket, tahakkuk esaslı kar riskine maruz görülebilir. Şirket süreklilik gösterir şekilde yatırım amaçlı gayrimenkul projelerine yatırım yapmakta olup, pozitif nakit akış potansiyelini görünürde ertelemekte, lakin potansiyelini her geçen gün artmaktadır. Mevcut durumdaki kısa vadeli nakit akışına ilişkin algınan risk, yatırım güdüsüyle yüksek getiri hedefini doğuran sürdürülebilir projelerle ilgilidir. Şirketin agresif şekilde yatırım amaçlı gayrimenkul oluşturması, yani anlık nakde dönmeyerek gelecekte sürekli nakit üreten yatırımlara yönelmesi cari olarak donuk nakit pozisyonunu besler görünse de hem ulusal hem de küresel çapta gayrimenkul yatırım ortaklığı teorik vizyonuna paralel şekilde hareket edildiğini doğrulamaktadır. Kısacası Şirketin kısa vadeli donuk nakit üretim riski olmakla birlikte geleceğe ilişkin kayda değer alınacak spekülatif sermaye kazancına dayalı pozisyon riski de mevcuttur.

Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Şirket'in mevcut portföyünde yoğunlaşma riski mevcuttur. Her ne kadar sektörel bazda yoğunlaşma riski mevcut ise de yatırımcı açısından temel risk faktörünü yaratacak husus Şirketin sektörel yönetim hedefleri ayrıca idari ve faaliyet çeşitlendirmesine dayalı olarak ortaya çıkacak operasyonel riski gündeme getirebilir.

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:

Şirket'in hasılatı 2022 yılında 1.211.409 TL, 2023 yılında 3.818.701 TL, 2024 yılında 5.821.282 TL seviyesinde gerçekleşmiştir. 2025 yılının ilk dokuz aylık döneminde 8.205.571 TL hasılat kaydedilmiştir. Söz konusu hasılat Çukurambar Bilfen Eğitim Tesisi'nden sahiplik oranına (1/2) göre elde edilen kira gelirlerinden kaynaklanmaktadır. Çukurambar Bilfen Eğitim Tesisi'nden elde edilen kira geliri için kira tespit davası açılmıştır. Söz konusu davanın sonucuna bağlı olarak kira tutarı değişiklik gösterebilecektir.

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

Risk Faktörleri başlıklı 5. Bölümde İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler, İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler, 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 22. Bölümünde yer alan "Önemli Sözleşmeler" başlığında yer verilmiştir.

7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

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

- TÜİK - https://www.tuik.gov.tr/ - Tüketici fiyat endeksi ve değişim oranları, On iki aylık ortalamalara göre değişim (%), 2005-2024
- TÜİK - https://www.tuik.gov.tr/ - Gayrisafi yurt içi hasıla, iktisadi faaliyet kollarına göre A10 düzeyinde zincirlenmiş hacim, endeks ve değişim oranları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024
- Entegre Proje Yönetim Türkiye İnşaat Sektörü 2. Çeyrek Raporu
- TÜİK - www.tuik.gov.tr - İşgücü İstatistikleri, 2. Çeyrek
- KPMG İnşaat ve Gayrimenkul Sektörel Bakış 2024 1. Çeyrek https://assets.kpmg.com/content/dam/kpmg/tr/pdf/2024/07/Gayrimenkul-Sektorel-Bakis-2024-1.-%C3%87eyrek.pdf
- TÜİK - www.tuik.gov.tr - Hizmet, Perakende Ticaret ve İnşaat Güven Endeksleri
- TÜİK - www.tuik.gov.tr - İnşaat Maliyet Endeksi,
- TÜİK - www.tuik.gov.tr - Yapı İzin İstatistikleri 2. Çeyrek

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2.01.2026 22:25:13
Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

- Cushman & Wakefield Türkiye Gayrimenkul Pazarı Görünümü İlk Yarı 2024 Raporu, https://cw-tr.com/tr/haber-detay/1787/turkiye-gayrimenkul-pazari-gorunumu-ilk-yari-2024
- TCMB - www.tcmb.gov.tr - Konut Fiyat Endeksi
- Türkiye Bankalar Birliği, https://www.tbb.org.tr/tr/bankacilik/banka-ve-sektor-bilgileri/istatistiki-raporlar/59
- Colliers Türkiye – Gayrimenkul Piyasası Araştırma Raporu 2024 İlk Yarı
- GYODER, Gösterge-Türkiye Gayrimenkul Sektörü 1. Çeyrek Raporu
- TCMB - www.tcmb.gov.tr - Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi
- TÜİK - www.tuik.gov.tr - Sağlık Harcamaları İstatistikleri
- https://www.ushas.com.tr/saglik-turizmi-verileri/

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

Yoktur.

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

Yoktur.

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

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

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

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

Aşağıda, Ahmet Kerem EREN'in doğrudan pay sahibi olduğu ve faaliyet alanları itibarıyla Şirket ile ilişkili konumda bulunan şirketlere yönelik bilgiler sunulmaktadır.

Eren Mesken Yapı İnşaat Ticaret A.Ş., 13 Nisan 2017 tarihinde kurulmuş olup, şirketin yönetim yapısı Yönetim Kurulu Başkanı Merve EREN ve icracı olmayan Yönetim Kurulu Üyesi Ahmet Kerem EREN'den oluşmaktadır. Şirketin çıkarılmış sermayesi 30.000.000 TL olup, söz konusu sermayenin tamamı Ahmet Kerem EREN tarafından %100 oranında karşılanmıştır. Bu doğrultuda Ahmet Kerem EREN, şirketin tek pay sahibi ve hâkim ortağı konumundadır. Eren Mesken Yapı İnşaat Ticaret A.Ş., inşaat sektöründe üst yapı inşaat yapım işleri alanında faaliyet göstermektedir. Şirket; konut projeleri, ticari yapılar, eğitim tesisleri, turizm tesisleri, sağlık kompleksleri ve çeşitli sosyal donatı alanlarının inşasını üstlenmektedir.

Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Alpen Enerji Mühendislik Sanayi ve Ticaret A.Ş., 18 Şubat 2020 tarihinde kurulmuş olup, şirketin yönetim organı Yönetim Kurulu Başkanı Merve EREN ve icracı olmayan Yönetim Kurulu Üyesi Ahmet Kerem EREN'den oluşmaktadır. Şirketin çıkarılmış sermayesi 50.000 TL olup, sermayenin tamamı Ahmet Kerem Eren tarafından %100 oranında karşılanmıştır. Bu kapsamda Ahmet Kerem EREN, Alpen Enerji Mühendislik Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin tek ortağı ve hâkim pay sahibidir. Alpen Enerji Mühendislik Sanayi ve Ticaret A.Ş. henüz faal değildir.

İkonik Tasarım Mimarlık A.Ş., mimarlık ve proje geliştirme alanlarında faaliyet göstermek üzere kurulmuş olup, şirketin yönetim organı Yönetim Kurulu Başkanı Merve EREN'dir. Şirketin çıkarılmış sermayesi 50.000 TL olup, söz konusu sermayenin %49'u Ahmet Kerem EREN'e aittir. İkonik Tasarım Mimarlık A.Ş., mimarlık, mühendislik ve proje geliştirme alanlarında faaliyet göstermektedir. Şirket, projelerin tasarım süreçlerini konsept tasarımdan uygulama projelerine kadar bütüncül bir yaklaşımla yürütmektedir.

Ahmet Kerem EREN'in yukarıda bahsedilen yönetim kurulu üyelikleri icrai nitelikte olmayıp, icrai fonksiyon yönetim kurulu başkanı sıfatıyla Merve EREN tarafından sürdürülmektedir.

8.2. İhraççının doğrudan veya dolaylı önemli bağlı ortaklıklarının dökümü:

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

Aşağıda tabloda bahse konu bağlı ortaklık işbu izahname tarihi itibarıyla faal durumda değildir. Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünün ağırlığı geliştirilmekte olan gayrimenkullerden oluşmaktadır. Söz konusu gayrimenkullerin tamamlanmasıyla beraber Şirket'in bağlı ortaklığı ilgili gayrimenkulleri işleterek faal hale gelecektir.

Ticaret Unvanı	Sicil Müdürlüğü / Numarası	Kuruluş Tarihi	Adres
Healthtr Sağlık ve Turizm İşletmeleri Anonim Şirketi	Ankara/ 515104	28.08.2024	Kızılırmak Mah. 1443. Cad. No: 25b/210 Çankaya/Ankara
Faaliyet Konusu	**Sermaye**	**İştirak Payı ve Sahip Olunan Oy Hakkı**	**Yönetim Kurulu ve Temsil Şekli**
Otel, motel, kamping, pansiyon, tatil köyü, dinlenme evleri, termal istasyonu, plaj, pastane, lokanta gibi turizm ve konaklama merkez ve tesisleri kurmak ve işletmek, her çeşit sağlık hizmetleri vermek üzere özel hastaneler, poliklinikler, dispanserler, laboratuvarlar gibi sağlık merkezleri ve tesisleri kurmak ve işletmek ve bunlara ilişkin gerekli tasarruflarda bulunmak.	250.000,00-TL	100,00-100,00	Merve Eren – Tek imza yetkilisidir.

9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

9.1. Maddi duran varlıklar hakkında bilgiler:

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

Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

TL	01.01.2025	Girişler	Çıkışlar	30.09.2025
Taşıtlar	9.371.289	-	-3.088.852	6.282.437
Demirbaşlar	1.369.753	261.422	-	1.631.175
Toplam Maliyet Bedeli	**10.741.042**	**261.422**	**-3.088.852**	**7.913.612**

Birikmiş Amortismanlar (TL)	01.01.2025	Dönem Gideri	Çıkışlar	30.09.2025
Taşıtlar	-6.100.745	-1.172.412	2.481.291	-4.791.866
Demirbaşlar	-74.970	-134.152	-	-209.122
Birikmiş Amortismanlar	**-6.175.715**	**-1.306.564**	**2.481.291**	**-5.000.988**
Net Defter Değeri	**4.565.327**			**2.912.624**

TL	01.01.2024	Girişler	Çıkışlar	31.12.2024
Taşıtlar	9.371.289	-	-	9.371.289
Demirbaşlar	2.280.143	1.411.176	-2.321.566	1.369.753
Toplam Maliyet Bedeli	**11.651.432**	**1.411.176**	**-2.321.566**	**10.741.042**

Birikmiş Amortismanlar (TL)	01.01.2024	Dönem Gideri	Çıkışlar	31.12.2024
Taşıtlar	-4.528.940	-1.571.805	-	-6.100.745
Demirbaşlar	-1.440.938	-528.306	1.894.274	-74.970
Birikmiş Amortismanlar	**-5.969.878**	**-2.100.111**	**1.894.274**	**-6.175.715**
Net Defter Değeri	**5.681.554**			**4.565.327**

TL	01.01.2023	Girişler	Çıkışlar	31.12.2023
Taşıtlar	9.371.289	-	-	9.371.289
Demirbaşlar	2.150.810	129.333	-	2.280.143
Toplam Maliyet Bedeli	**11.522.099**	**129.333**	-	**11.651.432**

Birikmiş Amortismanlar (TL)	01.01.2023	Dönem Gideri	Çıkışlar	31.12.2023
Taşıtlar	-2.742.925	-1.786.015	-	-4.528.940
Demirbaşlar	-972.461	-468.477	-	-1.440.938
Birikmiş Amortismanlar	**-3.715.386**	**-2.254.492**	-	**-5.969.878**

Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Net Defter Değeri	**7.806.713**			**5.681.554**

TL	01.01.2022	Girişler	Çıkışlar	31.12.2022
Taşıtlar	7.816.173	1.555.116	-	9.371.289
Demirbaşlar	2.101.223	49.587	-	2.150.810
Toplam Maliyet Bedeli	**9.917.396**	**1.604.703**	-	**11.522.099**

Birikmiş Amortismanlar (TL)	01.01.2022	Dönem Gideri	Çıkışlar	31.12.2022
Taşıtlar	-1.087.662	-1.655.263	-	-2.742.925
Demirbaşlar	-520.028	-452.433	-	-972.461
Birikmiş Amortismanlar	**-1.607.690**	**-2.107.696**	-	**-3.715.386**
Net Defter Değeri	**8.309.706**			**7.806.713**

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

Stoklar (TL)	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2024	30.09.2025
İlk Madde ve Malzeme	9.586.776	2.499.550	2.408.408	-
Ankara Keçiören Yükseltepe Arsa	-	36.527.504	36.527.504	36.527.504
Arsa Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)	-	-11.013.537	-17.899.040	-18.377.581
Toplam	**9.586.776**	**28.013.517**	**21.036.872**	**18.149.923**

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

TL	01.01.2025	Girişler	Çıkışlar	Değer Düşüklüğü	Yeniden Değerleme	30.09.2025
Gayrimenkule Dayalı Hak	1.001.420.005	6.184.278	-	-293.604.281	-	714.000.002
Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.684.368.795	34.061.124	-	-373.237.387	172.778.467	1.517.970.999
Arsalar	182.100.707	-	-	-	2.669.292	184.769.999
Binalar	466.641.967	-	-	-55.251.967	-	411.390.000
Toplam	**3.334.531.474**	**40.245.402**	-	**-722.093.635**	**175.447.759**	**2.828.131.000**

TL	01.01.2024	Girişler	Çıkışlar	Değer Düşüklüğü	Yeniden Değerleme	31.12.2024
Gayrimenkule Dayalı Hak	252.412.201	9.976.951	-	-	739.030.853	1.001.420.005
Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı	816.013.068	53.146.526	-	-28.829.859	844.039.060	1.684.368.795

Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Gayrimenkuller						
Arsalar	163.459.699	39.781.996	-	-48.380.864	27.239.876	182.100.707
Binalar	434.624.875	-	-	-	32.017.092	466.641.967
Toplam	**1.666.509.843**	**102.905.473**	-	**-77.210.723**	**1.642.326.881**	**3.334.531.474**

TL	01.01.2023	Girişler	Çıkışlar	Değer Düşüklüğü	Yeniden Değerleme	31.12.2023
Gayrimenkule Dayalı Hak	1.223.368	69.968.962	-	-	181.219.871	252.412.201
Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	-	19.770.547	-	-	796.242.521	816.013.068
Arsalar	-	225.667.114	-	-62.207.415	-	163.459.699
Binalar	-	5.756.420	-	-	428.868.455	434.624.875
Toplam	**1.223.368**	**321.163.043**	-	**-62.207.415**	**1.406.330.847**	**1.666.509.843**

TL	01.01.2022	Girişler	Çıkışlar	Değer Düşüklüğü	Yeniden Değerleme	31.12.2022
Gayrimenkule Dayalı Hak	-	1.223.368	-	-	-	1.223.368
Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	-	-	-	-	-	-
Arsalar	-	-	-	-	-	-
Binalar	-	-	-	-	-	-
Toplam	-	**1.223.368**	-	-	-	**1.223.368**

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

Yoktur.

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

Maddi duran varlıklar içinde sınıflandırılmamakla birlikte Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde yer alan kısıtlamalar, ayni haklar ve ipotek tutarları hakkındaki bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Maddi Duran Varlık Cinsi	Kısıtlamanın/ Ayni Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı
Gölbaşı 127974 Ada 1 Parsele kain 1 numaralı bağımsız bölüm ve 127974 Ada 3 Parsele kain 2 numaralı bağımsız bölüm	İpotek	Halkbank	Kredi Teminatı	13.08.2020 20.07.2023	[illegible] 26.000.000

Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Gölbaşı 127974 Ada 3 Parsel numaralı arsa üzerindeki 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 ve 16 numaralı bağımsız bölümler	İpotek	Türkiye Vakıflar Bankası A.Ş	Kredi Teminatı	19.01.2024	260.000.000,00

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

Maddi duran varlıklar içinde sınıflandırılmamakla birlikte Şirket'in finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkuller arasında izlenen gayrimenkul portföyünün gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir.

Gayrimenkul Portföyü	Niteliği	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Değerlemede Esas Alınan Yöntem	Ekspertiz Değeri (30.09.2025 itibarıyla)
Ovacık Arsası	1 Adet Arsa / Ankara İli, Keçiören İlçesi, Ovacık Mahallesi, 90093 Ada 1 Parsel Taşınmaz	30.10.2025	2025-PD-58	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	115.220.000
Çukurambar Eğitim Kampüsü	Eğitim Kampüsü /Ankara İli, Çankaya İlçesi, Karakusunlar Mahallesi, 27506 Ada 1 Parselde Konumlu "8 Katlı Betonarme Okul, Üniversite, Araştırma ve Arsası" Vasıflı Taşınmaz	30.10.2025	2025-PD-57	Maliyet Yaklaşımı Yöntemi	411.390.000
Karakusunlar Arsası	1 Adet Arsa / Ankara İli, Çankaya İlçesi, Karakusunlar Mahallesi, 29097 Ada 1 Parsel Taşınmaz	30.10.2025	2025-PD-56	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	69.550.000
Z Lagün Diplomatik Site Arsası ve Projesi	Villa/Diplomatik Site/ Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 127974 Ada 1-3-5 Parselde Yer Alan 32 Adet Bağımsız Bölüm	30.10.2025	2025-PD-55	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	1.517.971.000
Lagun Country Club (1. Etap)	Kırsal Turizm/Doğa, Sağlık Oteli Ankara İli, Kızılcahamam İlçesi, Berçin Yayalar Mahallesi, Çatak Yayla Serisi Kabaca Mevkii, 108 Ada 1 Parselde Konumlu "Orman" Vasıflı Ana Taşınmaz İçin Sözleşmeden Doğan Gayrimenkule Dayalı Hak	14.11.2025	2025-PD-59	Gelir Yaklaşımı Yöntemi	714.000.000
Toplam Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller					[illegible]
İlk Madde ve Malzeme					

Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Ankara Keçiören Yükseltepe Arsa*					36.527.504
Arsa Değer Düşüklüğü Karşılığı					-18.377.581
Stoklar					**18.149.923**
Gayrimenkul Portföyü Toplam					**2.846.280.923**

*Not: Ankara İli, Keçiören İlçesi, Yükseltepe Mahallesi, 91607 Ada 1 Parselde Konumlu, toplam 10.448 m² Konut Alanı içerisinde 1.472 m² (92/653 hissesi) yüz ölçümlü arsa için değerleme raporu alınmış olup arsanın değerleme sonucunda değer düşüklüğüne uğradığı tespit edilmiştir. İlgili arsa için 30 Mayıs 2024 tarihinde noter onaylı satış vaadi sözleşmesi yapılmış olup Şirket, sözleşme tahtında ilgili satış bedelinin tümünü Eren Mesken'den aldığını, Eren Mesken de bu bedeli ödediğini beyan etmektedir. Karayolları Genel Müdürlüğü ile yaşanan anlaşmazlık nedeniyle dava sürecine girildiğinden tapu devri raporlama tarihi itibarıyla henüz gerçekleştirilmemiştir.

Not: Lagun Country Club 2. Etap yatırımı, Türkiye Muhasebe Standardı 40 (TMS 40) – Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller kapsamında, varlığın gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde ölçülmesinin mümkün olması halinde finansal tablolarda gerçeğe uygun değer yöntemiyle muhasebeleştirilebilmesine imkân tanınmakta olmakla birlikte, ihtiyatlılık ilkesi çerçevesinde, bağımsız denetim tarihi itibarıyla şirket finansal tablolarında yatırım amaçlı gayrimenkuller arasında muhasebeleştirilmemiştir. Söz konusu projeye ilişkin olarak, Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 2025-PD-59 sayılı değerleme raporunda, 30.09.2025 tarihi itibarıyla projenin finansal değeri, geliştirme süreci, proje riskleri ve gerçekleşme belirsizlikleri dikkate alınarak %50 oranında iskonto uygulanmak suretiyle 1.489.500.000 TL olarak takdir edilmiştir. Ancak, Lagun Country Club 2. Etap yatırımının söz konusu değerleme raporunda tespit edilen bu değeri, finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkul olarak yer almadığından, 24.11.2025 tarihli Fiyat Tespit Raporu kapsamında pay başına fiyatın belirlenmesinde, ihtiyatlılık ilkesi gereği dikkate alınmamıştır. Bu kapsamda, halka arz fiyatının tespitinde esas alınan değerleme çalışmaları, yalnızca finansal tablolarda muhasebeleştirilmiş ve değerleri bağımsız denetimden geçmiş varlıklar dikkate alınarak gerçekleştirilmiştir.

9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler:

9.2.1. İhraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının sahip olduğu maddi olmayan duran varlıkların kompozisyonu hakkında bilgi:

Şirket'in maddi olmayan duran varlıklarının 30.09.2025 itibarıyla net defter değeri 12.770 TL olup, tamamı haklardan oluşmaktadır.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2.01.2026 22:25:13
Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

Yoktur.

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum:

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

Şirket'in 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihleri itibarıyla sona eren finansal dönemlere ilişkin özel bağımsız denetimden geçmiş solo finansal durum tabloları aşağıda yer almaktadır.

ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ (TL)				
FİNANSAL DURUM TABLOSU (SOLO)	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**31.12.2024**	**30.09.2025**
VARLIKLAR				
Dönen Varlıklar	**19.576.730**	**83.052.727**	**67.622.229**	**72.335.550**
Nakit ve Nakit Benzerleri	229.820	10.366.448	42.845	9.843.504
Finansal Yatırımlar	-	1.098	22.298.998	3.269
Ticari Alacaklar	182.319	716.161	6.144.028	26.473.654
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	*182.319*	*716.161*	-	*15.554.558*
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	-	-	*6.144.028*	*10.919.096*
Diğer Alacaklar	2.272.248	1.468.844	800.256	798.178
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	-	*18.110*	-	*5.000*
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	*2.272.248*	*1.450.734*	*800.256*	*793.178*
Stoklar	9.586.776	28.013.517	21.036.872	18.149.923
Peşin Ödenmiş Giderler	6.948.370	32.953.534	29.077	853.935
- İlişkili Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler	*196.522*	*16.154.213*	-	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler	*6.751.848*	*16.799.321*	*29.077*	*853.935*
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	2.509	-	-	135.690
Diğer Dönen Varlıklar	354.688	9.533.125	17.270.153	16.077.397
Duran Varlıklar	**9.042.822**	**1.672.199.130**	**3.339.216.591**	**2.831.153.924**
Finansal Yatırımlar	-	-	80.977	80.977
Diğer Alacaklar	12.741	7.733	16.554	16.553
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	*12.741*	*7.733*	*16.554*	*16.553*
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.223.368	1.666.509.843	3.334.531.474	2.828.[illegible]
Maddi Duran Varlıklar	7.806.713	5.681.554	4.565.327	2[illegible]
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	-	-	22.259	12.770
TOPLAM VARLIKLAR	**28.619.552**	**1.755.251.857**	**3.406.838.820**	**2.903.[illegible]**
KAYNAKLAR				

Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Kısa Vadeli Yükümlülükler	**20.700.259**	**56.451.660**	**154.613.250**	**128.275.398**
Kısa Vadeli Borçlanmalar	2.673.271	2.042.301	-	-
- Banka Kredileri	*2.673.271*	*2.042.301*	-	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	-	6.194.641	7.062.443	82.095.040
Diğer Finansal Yükümlülükler	-	-	-	353.615
Ticari Borçlar	839.580	6.465.575	171.138	13.630.829
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	*581.628*	-	-	*10.733.191*
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	*257.952*	*6.465.575*	*171.138*	*2.897.638*
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	61.791	-	108.345	295.379
Diğer Borçlar	16.781.987	40.993.713	115.165.918	-
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	*16.781.987*	*40.993.713*	*115.165.918*	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	-	-	-	-
Ertelenmiş Gelirler	-	-	27.227.802	31.470.604
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	-	-	*20.454.604*	*20.454.604*
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	-	-	*6.773.198*	*11.016.000*
Kısa Vadeli Karşılıklar	343.630	664.333	625.660	299.417
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	-	-	-	*99.165*
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	*343.630*	*664.333*	*625.660*	*200.252*
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	-	91.097	4.251.944	130.514
Uzun Vadeli Yükümlülükler	**1.632.939**	**339.934.587**	**978.031.304**	**345.226.905**
Uzun Vadeli Borçlanmalar	-	39.524.538	24.562.042	103.119.812
- Banka Kredileri	-	*39.524.538*	*24.562.042*	*103.119.812*
Uzun Vadeli Karşılıklar	-	25.169	41.354	169.796
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	-	*25.169*	*41.354*	*169.796*
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	1.632.939	300.384.880	953.427.908	241.937.297
Özkaynaklar	**6.286.354**	**1.358.865.610**	**2.274.194.266**	**2.429.987.171**
Ödenmiş Sermaye	50.000	168.242.225	168.242.225	168.242.225
Sermaye Düzeltme Farkları	507.172	146.435.110	146.435.110	146.435.110
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	-	-2.238	681	-17.831
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölüm Kazançlar (Kayıplar)	-	*-2.238*	*681*	[illegible]
Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler	6.049.770	6.049.770	22.490	22.490
Geçmiş Yıllar Karları	-158.080	-320.588	1.038.140.743	1.9[illegible]
Net Dönem Karı	-162.508	1.038.461.331	921.353.017	[illegible]

T.C. İSTANBUL ANADOLU İKİNCİ SERMAYE PİYASASI KURULU 2.01.2026 22:25:13
Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

TOPLAM KAYNAKLAR	**28.619.552**	**1.755.251.857**	**3.406.838.820**	**2.903.489.474**

Toplam Varlıklar (Aktif)

Şirket'in toplam varlıkları 31.12.2022 itibarıyla 28.619.552, 31.12.2023 itibarıyla 1.755.251.857 TL, 31.12.2024 itibarıyla 3.406.838.820 TL ve 30.09.2025 itibarıyla 2.903.489.474 TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Söz konusu dönemler itibarıyla varlıkların sırasıyla %31,6'sı, %95,3'ü, %98'i ve %97,5'i duran varlıklardan oluşurken, kalanı dönen varlıklardan oluşmaktadır. Toplam varlıklar içerisinde ağırlığı yatırım amaçlı gayrimenkuller kalemi oluşturmakta olup, söz konusu kalemde 2022-2024 döneminde Şirket'in GYO'ya dönüşümü ile birlikte gerçeğe uygun değer artışlarına bağlı olarak artış yaşanırken, 30.09.2025 tarihinde sona eren dönemde ise 31.12.2024 tarihinde sona eren döneme göre azalış yaşanmıştır.

Varlıkların Dağılımı	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**31.12.2024**	**30.09.2025**
Dönen varlıklar	%68,4	%4,7	%2,0	%2,5
Duran varlıklar	%31,6	%95,3	%98,0	%97,5

Dönen Varlıklar

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

Şirket'in 31.12.2022 itibarıyla 19.576.730 TL seviyesinde olan dönen varlıkları 31.12.2023 itibarıyla 31.12.2022 tarihinde sona eren döneme göre %324,2 artarak 83.052.727 TL olmuştur. Anılan yükseliş nakit ve nakit benzerleri, stoklar ve peşin ödenmiş giderlerde yaşanan artıştan kaynaklanmaktadır.

Şirket'in 31.12.2024 itibarıyla dönen varlıkları 31.12.2023 tarihinde sona eren döneme göre %18,6 düşüşle 67.622.229 TL seviyesinde gerçekleşmiş olup, söz konusu düşüte ana etken peşin ödenmiş giderler ve stoklarda yaşanan gerilemedir.

Şirket'in 30.09.2025 itibarıyla dönen varlıkları 31.12.2024 tarihinde sona eren döneme göre %7 artışla 72.335.550 TL olmuştur. Anılan yükseliş, ilişkili taraflardan ticari alacaklar ile nakit ve nakit benzerlerinde yaşanan artıştan kaynaklanmaktadır.

Nakit ve Nakit Benzerleri

Şirket'in nakit ve nakit benzerlerinin finansal tablo dönemleri itibarıyla detayı aşağıda yer almaktadır. Nakit ve nakit benzerlerinin büyük bir bölümü bankalar nezdinde tutulan vadeli mevduatlardan oluşmaktadır.

Şirket'in nakit ve nakit benzerleri 31.12.2022 itibarıyla 229.820 TL, 31.12.2023 itibarıyla 10.366.448 TL, 31.12.2024 itibarıyla 42.845 TL ve 30.09.2025 itibarıyla 9.843.504 TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

Nakit ve Nakit Benzerleri	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**31.12.2024**	**30.09.2025**
Kasa	56.853	34.503	23.898	[illegible]
- TL Kasa	*56.853*	*34.503*	*23.898*	[illegible]
Bankalar	172.967	10.331.945	18.947	9.843.504
Vadesiz Mevduat	172.967	11.685	18.947	[illegible]
- TL Bankalar	*172.946*	*2.720*	*9.575*	[illegible]

Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

- Altın	-	*8.941*	*9.352*	*12.889*
- USD Bankalar	*21*	*24*	*20*	*18*
Vadeli Mevduat	-	10.320.260	-	9.805.089
- TL Bankalar	-	*10.320.260*	-	*9.805.089*
Toplam	**229.820**	**10.366.448**	**42.845**	**9.843.504**

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

Şirket'in kısa vadeli ticari alacakları 31.12.2022 itibarıyla 182.319 TL, 31.12.2023 itibarıyla 716.161 TL ve 31.12.2024 itibarıyla 6.144.028 TL seviyesinde gerçekleşirken, 30.09.2025 itibarıyla 31.12.2024 tarihinde sona eren döneme göre ilişkili taraflardan ticari alacaklardaki artışın etkisiyle %330,9 yükselerek 26.473.654 TL olmuştur.

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar (TL)	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**31.12.2024**	**30.09.2025**
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	182.319	716.161	-	15.554.558
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	-	-	6.144.028	10.919.096
Toplam	**182.319**	**716.161**	**6.144.028**	**26.473.654**

Stoklar

Şirket'in 31.12.2022 itibarıyla 9.586.776 TL seviyesinde olan stokları 31.12.2023 itibarıyla 28.013.517 TL, 31.12.2024 itibarıyla 21.036.872 TL ve 30.09.2025 itibarıyla 18.149.923 TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Şirket'in Ankara İli, Keçiören İlçesi, Yükseltepe Mahallesi, 91607 Ada 1 Parselde Konumlu, toplam 10.448 m² Konut Alanı içerisinde 1.472 m² (92/653 hissesi) yüz ölçümlü arsa nedeniyle değer düşüklüğü karşılığı ayrılmıştır.

Stoklar (TL)	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**30.09.2024**	**30.09.2025**
İlk Madde ve Malzeme	9.586.776	2.499.550	2.408.408	-
Ankara Keçiören Yükseltepe Arsa	-	36.527.504	36.527.504	36.527.504
Arsa Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)	-	-11.013.537	-17.899.040	-18.377.581
Toplam	**9.586.776**	**28.013.517**	**21.036.872**	**18.149.923**

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

Şirket'in 31.12.2022 itibarıyla 6.948.370 TL olan kısa vadeli peşin ödenmiş giderleri, 31.12.2023 itibarıyla 31.12.2022 tarihinde sona eren döneme göre %374,3 artarak 32.953.534 TL'ye yükselmiştir. Anılan yükselişte verilen sipariş avansları nedeniyle hem ilişkili taraflardan hem de ilişkili olmayan taraflardan peşin ödenmiş giderlerdeki artış etkili olmuştur. Şirket'in kısa vadeli peşin ödenmiş giderleri 31.12.2024 ve 30.09.2025 itibarıyla sırasıyla 29.077 TL ve 853.935 TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler (TL)	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**31.12.2024**	**30.09.2025**
Verilen Sipariş Avansları	6.750.854	16.644.721	-	[illegible]

Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

İlişkili Taraflara Verilen Sipariş Avansları	196.522	16.154.213	-	-
Gelecek Aylara Ait Giderler	994	154.600	29.077	18.098
Toplam	**6.948.370**	**32.953.534**	**29.077**	**853.935**

Diğer Dönen Varlıklar

Şirket'in diğer dönen varlıkları 31.12.2022 itibarıyla 354.688 TL, 31.12.2023 itibarıyla 9.533.125 TL, 31.12.2024 itibarıyla 17.270.153 TL ve 30.09.2025 itibarıyla 16.077.397 TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

Duran Varlıklar

Duran varlıklar finansal yatırımlar, diğer alacaklar, yatırım amaçlı gayrimenkuller, maddi duran varlıklar ve maddi olmayan duran varlıklar kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in duran varlıkları 31.12.2022 itibarıyla 9.042.822 TL, 31.12.2023 itibarıyla 1.672.199.130 TL, 31.12.2024 itibarıyla 3.339.216.591 TL ve 30.09.2025 itibarıyla 2.831.153.924 TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Duran varlıklar içerisinde ağırlığı yatırım amaçlı gayrimenkuller oluşturmaktadır.

Duran varlıkların toplam varlıklar içerisindeki ağırlığı 31.12.2022 itibarıyla %31,6, 31.12.2023 itibarıyla %95,3, 31.12.2024 itibarıyla %98,0 ve 30.09.2025 itibarıyla %97,5 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri 31.12.2022 itibarıyla 1.223.368 TL, 31.12.2023 itibarıyla 1.666.509.843 TL, 31.12.2024 itibarıyla 3.334.531.474 TL ve 30.09.2025 itibarıyla 2.828.131.000 TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin duran varlıklar içerisindeki ağırlığı 31.12.2022 itibarıyla %13,5, 31.12.2023 itibarıyla %99,7, 31.12.2024 itibarıyla %99,9 ve 30.09.2025 itibarıyla %99,9 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin toplam varlıklar içerisindeki ağırlığı ise 31.12.2022 itibarıyla %4,3, 31.12.2023 itibarıyla %94,9, 31.12.2024 itibarıyla %97,9 ve 30.09.2025 itibarıyla %97,4 olmuştur.

Şirket'in portföyünde yer alan Kızılcahamam Şahinler Tabiat Parkı yatırımı;

- T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü ile imzalanmış 25.09.2020 tarihli sözleşme ve anılan sözleşmeye ek yapılan 25.12.2020, 29.11.2021 ve 13.01.2025 tarihli sözleşmeler kapsamında,
- Kızılcahamam Şahinler Tabiat Parkı'nın 142,67 hektarlık alanının 49 yıllığına kullanımına,
- Bu kullanım dahilinde belirlenmiş yapı ve tesislerin yapımı (250 yatak kapasiteli otel ve 35 ünite 140 yatak kapasiteli kırevi olmak üzere toplam 390 yatak kapasiteli konaklama tesisi) ile işletilmesine

ilişkin olarak kurulmuş olan gayrimenkule dayalı hak niteliğini haiz bir yatırımdır.

Şirket'in lehine (yer teslimi yapıldığı tarihten başlamak üzere) 31.12.2069 tarihine kadar yapı geliştirme ve işletme (söz konusu işletme hakkı 13.01.2025 tarihli sözleşme ile, Şirket'in %100 oranında bağlı ortaklığı olan Healthtr Sağlık ve Turizm İşletmeleri A.Ş.'ye devredilmiştir) hakkını sağlayan söz konusu sözleşme, 10.11.2025 tarihinde tapu sicilinin beyanlar hanesine kaydedilmiştir.

Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Söz konusu yatırım 2 etaptan oluşmakta olup, Lagun Country Club 1. Etap için ruhsatlandırma süreçleri tamamlanmış ve 60 yatak kapasiteli kısa süreli konaklama tesisinin inşaat tamamlanma oranı %60 seviyesindedir. Şirket'in finansal tablolarında Lagun Country Club 1. Etap yatırım amaçlı gayrimenkul (YAG) olarak ve gerçeğe uygun değeri üzerinden takip edilmektedir. Zira Türkiye Muhasebe Standardı 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (TMS 40) standardının ilgili paragraflarına uygun şekilde, söz konusu gayrimenkule dayalı hak, ilgili sözleşme dahilinde belirlenmiş yapı ve tesislerin yapımı ve bu tesislerin işletmeciye kiralanması kapsamında kira geliri elde edilmesi amacı kapsamında portföyde bulundurulmakta ve Şirket'in YAG'lar için belirlediği genel muhasebe politikası kapsamında gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülmekte ve finansal tablolarda bu değer üzerinden gösterilmektedir.

Gerçeğe uygun değer üzerinden ölçüme ilişkin olarak, TMS 40 standardı uyarınca, YAG olarak sınıflandırılan bir varlığın gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde ölçülmesinin mümkün olması halinde, ilgili varlığın finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülerek gösterilmesi mümkün bulunmaktadır.

Lagun Country Club 2. Etap yatırımı için ruhsat edinme süreçleri devam etmekte olup, 330 yatak kapasiteli otel yatırımı planlanmaktadır. Lagun Country Club 2. Etap 330 yatak kapasiteli otel, modern sağlık üniteleri, klinikler, fizik tedavi merkezi, spa & wellness tesisleri, sağlık turizmine adanmış Türkiye'nin en prestijli wellness oteli olma vizyonuyla inşa edilmesi planlanmaktadır. Lagun Country Club 2. Etap yatırımı, Türkiye Muhasebe Standardı 40 (TMS 40) – Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller kapsamında, varlığın gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde ölçülmesinin mümkün olması halinde finansal tablolarda gerçeğe uygun değer yöntemiyle muhasebeleştirilebilmesine imkân tanınmakta olmakla birlikte, ihtiyatlılık ilkesi çerçevesinde, bağımsız denetim tarihi itibarıyla şirket finansal tablolarında yatırım amaçlı gayrimenkuller arasında muhasebeleştirilmemiştir. Söz konusu projeye ilişkin olarak, Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 2025-PD-59 sayılı değerleme raporunda, 30.09.2025 tarihi itibarıyla projenin finansal değeri, geliştirme süreci, proje riskleri ve gerçekleşme belirsizlikleri dikkate alınarak %50 oranında iskonto uygulanmak suretiyle 1.489.500.000 TL olarak takdir edilmiştir. Ancak, Lagun Country Club 2. Etap yatırımının söz konusu değerleme raporunda tespit edilen bu değeri, finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkul olarak yer almadığından, 24.11.2025 tarihli Fiyat Tespit Raporu kapsamında pay başına fiyatın belirlenmesinde, ihtiyatlılık ilkesi gereği dikkate alınmamıştır.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkul portföyü aşağıda yer almaktadır.

Adres	Açıklama	Değerleme Yöntemi	Esas Alınan Yöntem	Esas Alınan Değer
Ankara/Keçiören/Ovacık/90093 Ada 1 Parsel	Sanayi ve Ticari Arsa	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	115.220.000
Ankara/Çankaya/Karakusunlar/27506 Ada 1 Parsel	Bilfen Koleji Eğitim Tesisi	Emsal Karşılaştırma Yöntemi- Gelir Yaklaşımı Maliyet Yöntemi	Maliyet Yöntemi	411.390.000
Ankara/Çankaya/Karakusunlar/29097 Ada 1 Parsel	Karma Kullanımlı Arsa	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	69.55[illegible]

Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Ankara/Gölbaşı/Bahçelievler/127974 Ada 1-3-5 Parsel	Z Lagun Diplomatik Site Arsası ve Projesi	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	1.517.971.000
Ankara/Kızılcahamam/Berçin Yayalar/108 Ada 1 Parsel	Lagun Country Club Turizm Tesisi	Gelir Yaklaşımı	Gelir Yaklaşımı	714.000.000
			Toplam	**2.828.131.000**

Maddi Duran Varlıklar

Şirket'in maddi duran varlıkları 31.12.2022 itibarıyla 7.806.713 TL, 31.12.2023 itibarıyla 5.681.554 TL, 31.12.2024 itibarıyla 4.565.327 TL ve 30.09.2025 itibarıyla 2.912.624 TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Maddi duran varlıklar taşıtlar ve demirbaşlardan oluşmaktadır.

Toplam Yükümlülükler

Şirket'in toplam yükümlülükleri 31.12.2022 itibarıyla 22.333.198 TL, 31.12.2023 itibarıyla 396.386.247 TL, 31.12.2024 itibarıyla 1.132.644.554 TL ve 30.09.2025 itibarıyla 473.502.303 TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Anılan dönemler itibarıyla toplam yükümlülüklerin sırasıyla %92,7'si, %14,2'si, %13,7'si ve %27,1'i kısa vadeli yükümlülüklerden oluşmaktadır.

Yükümlülüklerin Dağılımı	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**31.12.2024**	**30.09.2025**
Kısa Vadeli Yükümlülükler	%92,7	%14,2	%13,7	%27,1
Uzun Vadeli Yükümlülükler	%7,3	%85,8	%86,3	%72,9

Finansal Borçlar

Şirket'in toplam finansal borçları 31.12.2022 itibarıyla 2.673.271 TL, 31.12.2023 itibarıyla 47.761.480 TL, 31.12.2024 itibarıyla 31.624.485 TL ve 30.09.2025 itibarıyla 185.568.467 TL seviyesinde gerçekleşmiştir. 30.09.2025 itibarıyla finansal borçların ağırlıklı kısmı uzun vadelidir.

Şirket'in 31.12.2022 itibarıyla 2.443.451 TL seviyesinde olan net finansal borcu (net borç/özkaynak: %38,87) 31.12.2023 itibarıyla 37.393.934 TL (net finansal borç/özkaynak: %2,75), 31.12.2024 itibarıyla 9.282.642 TL (net finansal borç/özkaynak: %0,41) ve 30.09.2025 itibarıyla 175.721.694 TL (net finansal borç/özkaynak: %7,23) seviyesinde gerçekleşmiştir.

TL	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**31.12.2024**	**30.09.2025**
Toplam finansal borçlar	2.673.271	47.761.480	31.624.485	185.568.467
Kısa vadeli finansal borçlar	2.673.271	8.236.942	7.062.443	82.448.655
Uzun vadeli finansal borçlar	0	39.524.538	24.562.042	103.119.812
Nakit ve nakit benzerleri	229.820	10.366.448	42.845	9.843.504
Finansal yatırımlar	0	1.098	22.298.998	[illegible]
Net finansal borç	2.443.451	37.393.934	9.282.642	175.721.694
Net finansal borç/Toplam Özkaynak	%38,87	%2,75	%0,41	[illegible]

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2.01.2026 22:25:13
Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü

02 Ağustos 2024 tarihli ve 7524 sayılı "Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarının (GYF) kazançlarına tanınan kurumlar vergisi istisnasının uygulanması, 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren aşağıdaki koşula bağlanmıştır:
"Söz konusu ortaklık veya fonların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin, kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılması gerekmektedir."
Ayrıca aynı kanunla, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 32. maddesine eklenen (c) bendi ile %10 oranında "yurt içi asgari kurumlar vergisi" uygulaması getirilmiş; bu kapsamda, GYO ve GYF'lerin taşınmazlardan elde ettikleri kazançların bu hesaplamada istisna veya indirim olarak dikkate alınamayacağı hükme bağlanmıştır.
Bu düzenleme ara dönem geçici vergi uygulamaları için de geçerlidir.
Şirket Yönetim Kurulu, 08.09.2025 tarihli ve 2025/07 sayılı kararı ile kar dağıtım politikasını belirlemiştir.
Alınan karar uyarınca, yatırım ve finansman ihtiyaçlarından kaynaklanan olağanüstü bir durum bulunmadığı sürece, yürürlükteki mevzuat çerçevesinde dağıtıma konu edilebilecek net dönem kârının en az %50'sinin nakit kar payı olarak dağıtılması hedeflenmektedir.
Bu politika, 7524 sayılı Kanun kapsamında belirtilen kâr dağıtımı şartının yerine getirilmesini ve kurumlar vergisi istisnasından yararlanmaya devam edilmesini amaçlamaktadır.
Dolayısıyla, Şirket söz konusu karar çerçevesinde ileriye dönük olarak ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerini %10 vergi oranı üzerinden hesaplamıştır.
Şirket'in ertelenmiş vergi yükümlülüğü 31.12.2022 itibarıyla 1.632.939 TL, 31.12.2023 itibarıyla 300.384.880 TL, 31.12.2024 itibarıyla 953.427.908 TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Söz konusu dönemler itibarıyla ertelenmiş vergi yükümlülüğünde yaşanan artışta yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer artışlarıyla birlikte geçici farkların yükselmesi etkili olmuştur. Diğer yandan, 30.09.2025 itibarıyla ise vergi oranının %30'dan %10'a düşürülmesine bağlı olarak ertelenmiş vergi yükümlülüğü 241.937.297 TL'ye gerilemiştir.

Özkaynaklar

Şirket'in özkaynakları izahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla yükseliş eğilimi göstermiştir. Buna göre özkaynaklar 31.12.2022 itibarıyla 6.286.354 TL, 31.12.2023 itibarıyla 1.358.865.610 TL, 31.12.2024 itibarıyla 2.274.194.266 TL ve 30.09.2025 itibarıyla 2.429.987.171 TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

10.2. Faaliyet sonuçları:

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

Şirket'in 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024, 30.09.2024 ve 30.09.2025 tarihlerinde sona eren dönemler için özel bağımsız denetimden geçmiş solo kar veya zarar tabloları aşağıda sunulmaktadır.

T.C. İSTANBUL TİCARET SANAYİ BORSASI 1923 İSTANBUL MENKUL KIYMETLER BORSASI 2.01.2026 22:25:13
Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ (TL)					
KAR VEYA ZARAR TABLOSU (SOLO)	**2022**	**2023**	**2024**	**2024/09**	**2025/09**
Hasılat	1.211.409	3.818.701	5.821.282	2.999.115	8.205.571
Satışların Maliyeti	-986.327	-1.789.837	-	-	-
BRÜT KAR/ZARAR	**225.082**	**2.028.864**	**5.821.282**	**2.999.115**	**8.205.571**
Genel Yönetim Giderleri	-5.104.185	-5.634.834	-11.030.087	-7.850.108	-9.609.808
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	78.701	1.406.705.649	1.642.714.759	1.891.912.993	176.682.989
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	-890.045	-77.230.236	-86.280.762	-47.448.411	-725.391.492
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI	**-5.690.447**	**1.325.869.443**	**1.551.225.192**	**1.839.613.589**	**-550.112.740**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	-	84.160	273.684	148.695	6.924.012
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI	**-5.690.447**	**1.325.953.603**	**1.551.498.876**	**1.839.762.284**	**-543.188.728**
Finansman Gelirleri	59.461	112.351	6.699.387	3.931.568	10.021.809
Finansman Giderleri	-209.487	-1.919.566	-5.773.908	-4.771.908	-41.224.879
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	6.752.330	13.067.628	22.242.254	19.506.655	20.261.625
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/(ZARARI)	**911.857**	**1.337.214.016**	**1.574.666.609**	**1.858.428.599**	**-554.130.173**
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri / Geliri	**-1.074.365**	**-298.752.685**	**-653.313.592**	**-690.412.628**	**709.941.590**
Dönem Vergi Gideri / Geliri	-	-	-271.809	-288.851	-1.546.967
Ertelenmiş Vergi Gideri / Geliri	-1.074.365	-298.752.685	-653.041.783	-690.123.777	711.488.557
DÖNEM KARI (ZARARI)	**-162.508**	**1.038.461.331**	**921.353.017**	**1.168.015.971**	**155.811.417**
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı	**-162.508**	**1.038.461.331**	**921.353.017**	**1.168.015.971**	**155.811.417**
Ana Ortaklık Payları	-162.508	1.038.461.331	921.353.017	1.168.015.971	155.811.417
Pay başına kazanç / (kayıp)	**-3,25**	**0,28**	**5,48**	**6,94**	**0,93**
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	-3,25	0,28	5,48	6,94	0,93

Şirket'in hasılatı 2022 yılında 1.211.409 TL, 2023 yılında 3.818.701 TL, 2024 yılında 5.821.282 TL seviyesinde gerçekleşirken, 2025 yılının ilk 9 aylık döneminde ise Çukurambar Bilfen Eğitim Tesisi'nden elde edilen kira gelirinin etkisiyle 8.205.571 TL olmuştur. Hasılatın yıllar itibarıyla artış göstermesine rağmen, Şirket faaliyetlerinin niteliği gereği esas gelir yaratma kaynağı proje geliştirme süreçlerinden, gerçeğe uygun değer artışlarından ve yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin değerleme farklarından oluşmaktadır. Bu nedenle Şirket'in gelir tablosunda hasılat kalemi, kârlılık üzerinde sınırlı etki yaratmaktadır.

Şirket faaliyet modelinin belirleyici unsuru olan Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler, ağırlıklı olarak yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer artışlarından oluşmaktadır. 2023 yılında 1,4 milyar TL olan bu gelir kalemi, 2024 yılında 1,6 milyar TL'ye, 2024'ün ilk dokuz ayında ise 1,9 milyar TL'ye yükselmiştir. Buna karşılık 2025 yılının aynı döneminde yaklaşık 177 milyon TL

Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

seviyesinde gerçekleşerek önceki yıllara kıyasla düşüş göstermiştir. Bu azalışın sebebi ise Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık tarafından gayrimenkul portföyünde yer alan gayrimenkullerin 30.09.2025 tarihli değerlerinde meydana gelen değer düşüklüğüdür. Ayrıca enflasyon muhasebesinden kaynaklı olarak 30.09.2024 tarihli finansal sonuçların 30.09.2025 tarihli satın alma gücüne taşınması nedeniyle cari dönemde göreceli bir düşüş görülmektedir.

Şirket'in 2022–2025 dönemine ilişkin vergi gideri ve vergi geliri kalemleri incelendiğinde, söz konusu etkilerin büyük ölçüde ertelenmiş vergi gelirleri/giderlerinden oluştuğu ve GYO statüsünün sağladığı vergi avantajları ile yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer farklarına ilişkin muhasebe etkilerinin belirleyici olduğu görülmektedir.

2022 ve 2023 yıllarında Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerden kaynaklanan sınırlı değer artışları ve gider etkileri sonucunda düşük tutarlarda vergi gideri kaydetmiştir. Bu dönemlerde cari vergi gideri bulunmamakta olup, yalnızca ertelenmiş vergi hesaplamalarından kaynaklanan etkiler mevcuttur. 2022 yılında ertelenmiş vergi gideri yaklaşık 1,07 milyon TL, 2023 yılında ise yaklaşık 298,8 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

2024 yılına gelindiğinde yatırım amaçlı gayrimenkullerde elde edilen yüksek tutarlı gerçeğe uygun değer artışları sebebiyle ertelenmiş vergi gideri önemli ölçüde yükselmiş ve yıl genelinde yaklaşık 653 milyon TL düzeyinde ertelenmiş vergi gideri oluşmuştur. Aynı eğilim 2024'ün ilk dokuz aylık döneminde de devam etmiş ve söz konusu dönemde yaklaşık 690,1 milyon TL ertelenmiş vergi gideri kaydedilmiştir.

2025 yılının ilk dokuz aylık döneminde ise önceki yılların aksine önemli tutarda ertelenmiş vergi geliri kaydedilmiştir. 2025/09 döneminde Şirket yaklaşık 711,5 milyon TL ertelenmiş vergi geliri elde etmiş; cari vergi gideri ise yalnızca 1,5 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu sonuç özellikle 2025 yılında yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer artışlarının önceki yıllara kıyasla düşük kalması ve dönem içinde esas faaliyet zararının oluşması nedeniyle ertelenmiş vergi varlıklarının artmasından kaynaklanmıştır.

Genel olarak değerlendirildiğinde, bir Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olarak Şirket'in vergi yükümlülüklerinde cari verginin oldukça düşük olduğu, toplam vergi etkisinin büyük ölçüde yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin gerçeğe uygun değer değişimleriyle bağlantılı ertelenmiş vergi hesaplamalarından oluştuğu görülmektedir. Bu yapı, GYO'ların vergi mevzuatındaki istisna hükümleri ile TMS 12 kapsamında uygulanan ertelenmiş vergi muhasebesinin doğal bir sonucudur.

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

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

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:

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

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2.01.2026 22:25:13
Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

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

10.3. İhraççının borçluluk durumu

Şirket'in finansal tablolara göre borçluluk durumu aşağıdaki tablolarda yer almaktadır. İhraççının işbu izahname tarihi itibarıyla borçluluk durumunda önemli bir değişiklik yoktur.

Borçluluk Durumu (30.09.2025 itibarıyla)	**Tutar (TL)**
Kısa vadeli yükümlülükler	**128.275.398**
Garantili	
Teminatlı	82.095.040
Garantisiz/Teminatsız	46.180.358
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	**345.226.905**
Garantili	
Teminatlı	103.119.812
Garantisiz/Teminatsız	242.107.093
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	**473.502.303**
Özkaynaklar	**2.429.987.171**
Ödenmiş Sermaye	168.242.225
Sermaye Düzeltme Farkları	146.435.110
Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	-17.831
Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler	22.490
Geçmiş Yıllar Karları	1.959.493.760
TOPLAM KAYNAKLAR	**2.903.489.474**

Net Borçluluk Durumu (30.09.2025 itibarıyla)	**Tutar (TL)**
A. Nakit	[illegible]
B. Nakit Benzerleri	9.8[illegible]
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	[illegible]
D. Likidite (A+B+C)	[illegible]

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1983
2.01.2026 22:25:13
Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	-
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	-
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısmı	82.095.040
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	353.615
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	82.448.655
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	72.601.882
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	103.119.812
L. Tahviller	-
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	-
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	**103.119.812**
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	**175.721.694**

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

11.1. İhraççının kısa ve uzun vadeli fon kaynakları hakkında bilgi:

Şirket, işletme sermayesi, vergi ödemeleri, tedarikçi ödemeleri ve yüklenici avansları gibi çeşitli nedenlerle farklı dönemlerde kredi kullanmaktadır. Şirket'in 30.09.2025 tarihi itibarıyla toplam kaynakları 2.903.489.474 TL'dir. Şirketin fon kaynakları aşağıdaki gibidir:

ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ (TL)				
TL	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**31.12.2024**	**30.09.2025**
KAYNAKLAR				
Kısa Vadeli Yükümlülükler	**20.700.259**	**56.451.660**	**154.613.250**	**128.275.398**
Kısa Vadeli Borçlanmalar	2.673.271	2.042.301		
- Banka Kredileri	*2.673.271*	*2.042.301*	-	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		6.194.641	7.062.443	82.095.040
Diğer Finansal Yükümlülükler				353.615
Ticari Borçlar	839.580	6.465.575	171.138	13.630.829
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	*581.628*	-	-	*10.733.191*
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	*257.952*	*6.465.575*	*171.138*	*2.897.638*
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	61.791	-	108.345	295.379
Diğer Borçlar	16.781.987	40.993.713	115.165.918	-
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	*16.781.987*	*40.993.713*	*115.165.918*	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	-	-	-	-
Ertelenmiş Gelirler	-	-	27.227.802	31.[illegible]
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	-	-	*20.454.604*	*20.454.604*

Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	-	-	*6.773.198*	*11.016.000*
Kısa Vadeli Karşılıklar	343.630	664.333	625.660	299.417
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	-	-	-	*99.165*
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	*343.630*	*664.333*	*625.660*	*200.252*
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	-	91.097	4.251.944	130.514
Uzun Vadeli Yükümlülükler	**1.632.939**	**339.934.587**	**978.031.304**	**345.226.905**
Uzun Vadeli Borçlanmalar	-	39.524.538	24.562.042	103.119.812
- Banka Kredileri	-	*39.524.538*	*24.562.042*	*103.119.812*
Uzun Vadeli Karşılıklar	-	25.169	41.354	169.796
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	-	*25.169*	*41.354*	*169.796*
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	1.632.939	300.384.880	953.427.908	241.937.297
Özkaynaklar	**6.286.354**	**1.358.865.610**	**2.274.194.266**	**2.429.987.171**
Ödenmiş Sermaye	50.000	168.242.225	168.242.225	168.242.225
Sermaye Düzeltme Farkları	507.172	146.435.110	146.435.110	146.435.110
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	-	-2.238	681	-17.831
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölüm Kazançlar (Kayıplar)	-	*-2.238*	*681*	*-17.831*
Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler	6.049.770	6.049.770	22.490	22.490
Geçmiş Yıllar Karları	-158.080	-320.588	1.038.140.743	1.959.493.760
Net Dönem Karı	-162.508	1.038.461.331	921.353.017	155.811.417
TOPLAM KAYNAKLAR	**28.619.552**	**1.755.251.857**	**3.406.838.820**	**2.903.489.474**

11.2. Nakit akımlarına ilişkin değerlendirme:

Şirket'in 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024, 30.09.2024 ve 30.09.2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait nakit akışları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ (TL)					
NAKİT AKIŞ TABLOSU (SOLO)	**2022**	**2023**	**2024**	**2024/09**	**2025/09**
İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları	**-6.913.778**	**-25.684.827**	**100.039.341**	**24.830.333**	**-65.697.581**
Dönem Karı (Zararı)	**-162.508**	**1.038.461.331**	**921.353.017**	**1.168.015.971**	**155.811.41[illegible]**
- Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)	-162.508	1.038.461.331	921.353.017	*1.168.015.971*	155.811.41[illegible]

T.C. İSTANBUL BİRİNCİ NOTERLİĞİ 1923 2.01.2026 22:25:13
Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler	**3.591.186**	**-1.040.678.831**	**-925.705.532**	**-1.185.607.189**	**-125.198.516**
- Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	*2.107.695*	*2.254.493*	*2.103.228*	*3.055.597*	*1.316.053*
- Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	*168.993*	*349.895*	*-7.046*	*-554.511*	*-338.878*
- Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	*278.527*	*3.145.413*	*2.711.707*	*237.249*	*29.126.674*
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	*-*	*-1.344.123.432*	*-1.565.116.160*	*-1.891.606.058*	*546.645.876*
- Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	*1.074.365*	*298.752.685*	*653.041.783*	*690.123.779*	*-711.490.614*
- Parasal Pozisyon Kayıp kazancı	-38.394	-1.057.885	-18.439.044	*13.136.755*	9.542.373
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler	**-10.350.750**	**-23.469.837**	**104.391.856**	**42.421.551**	**-96.310.482**
- Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	*-*	*-1.098*	*-22.378.878*	*1.097*	*22.295.729*
- Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	*327.531*	*-533.842*	*-5.427.867*	*1.388.724*	*-20.329.626*
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	*1.082.803*	*-8.370.023*	*-7.077.263*	*3.259.432*	*1.059.144*
- Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	*-211.827*	*-18.230.219*	*6.976.644*	*-9.405.835*	*2.886.949*
- Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	*-4.940.454*	*-26.201.685*	*32.924.456*	*-30.182.043*	*-824.858*
- Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	*-6.583.882*	*5.625.997*	*-6.294.436*	*-5.526.936*	*13.459.692*
- Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	*-15.591*	*-61.791*	*108.345*	*139.535*	*187.034*
- Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	*-9.330*	*24.302.824*	*78.333.052*	*82.747.577*	*-119.287.348*
- Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	*-*	*-*	*27.227.803*	*-*	*4.242.802*
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	8.294	2.510	-	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	**-2.828.074**	**-321.292.376**	**-103.914.732**	**954.507**	**-37.417.973**
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	-	-	427.289	2.131.450	3.088.852
- Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	*-*	*-*	*427.289*	*2.131.450*	*3.088.852*

Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	-1.604.706	-129.333	-1.436.551	-1.176.943	-261.422
- Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	*-1.604.706*	*-129.333*	*-1.411.176*	*-1.176.943*	*-261.422*
- Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	-	-	*-25.375*	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	-	-	-	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	-1.223.368	-321.163.043	-102.905.470	-	-40.245.403
Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	**8.362.279**	**357.113.831**	**-6.448.212**	**-2.548.863**	**112.916.213**
Sermaye Arttırımı	-	314.120.163			-
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	5.878.334	55.670.436	2.330.824	2.203.232	150.258.755
- Kredilerden Nakit Girişleri	*5.878.334*	*55.670.436*	*2.330.824*	*2.203.232*	*150.258.755*
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	-3.393.296	-10.789.182	-7.158.449	-3.144.987	-6.182.293
- Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	*-3.393.296*	*-10.789.182*	*-7.158.449*	*-3.144.987*	*-6.182.293*
Ödenen Faiz	-209.487	-1.919.542	-5.773.908	-2.501.175	-41.182.056
Alınan Faiz	59.446	31.956	6.433.630	894.067	10.021.807
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)	6.027.282	-	-2.280.309	-	-
Yabancı Para Çevirim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Benzerindeki Net Artış (Azalış)	**-1.379.573**	**10.136.628**	**-10.323.603**	**23.235.977**	**9.800.659**
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi	-	-	-	-	-
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)	**-1.379.573**	**10.136.628**	**-10.323.603**	**23.235.977**	**9.800.659**
Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	**1.609.393**	**229.820**	**10.366.448**	**10.366.448**	**42.845**
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	**229.820**	**10.366.448**	**42.845**	**33.602.425**	**9.843.504**

İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları

Şirket'in 2022 yılında 6.913.778 TL olan işletme faaliyetlerinden net nakit çıkışı stoklardaki ve peşin ödenmiş giderlerdeki artışın ağırlıklı etkisiyle 2023 yılında 25.684.827 TL'ye yükselmiştir. 2024 yılında ise i) peşin ödenmiş giderlerdeki azalış, ii) faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler ve iii) ertelenmiş gelirlerin ağırlıklı etkisiyle işletme faaliyetlerinden 100.039.341 TL net nakit girişi gerçekleşmiştir. 2025 yılının ilk 9 aylık döneminde ise faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmelerin ağırlıklı etkisiyle (65.697.581) TL seviyesinde işletme faaliyetlerinden net nakit akışı kaydedilmiştir.

Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin ağırlıklı etkisiyle yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları 2022 yılında (2.828.074) TL, 2023 yılında (321.292.376) TL, 2024 yılında (103.914.732) TL ve 2025 yılının ilk 9 aylık döneminde (37.417.973) TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları

Şirket'in 2022 yılında 8.362.279 TL olan finansman faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit akışı sermaye artırımının ağırlıklı etkisiyle 2023 yılında 357.113.831 TL seviyesinde gerçekleşmiştir. 2024 yılında (6.448.212) TL olan finansman faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit akışı 2025 yılının ilk 9 aylık döneminde borçlanmadan kaynaklanan nakit girişlerinin ağırlıklı etkisiyle 112.916.213 TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

11.3. Fon durumu ve borçlanma ihtiyacı hakkında değerlendirme:

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

TL	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
Toplam finansal borçlar	2.673.271	47.761.480	31.624.485	185.568.467
Kısa vadeli finansal borçlar	2.673.271	8.236.942	7.062.443	82.448.655
Uzun vadeli finansal borçlar	-	39.524.538	24.562.042	103.119.812
Nakit ve nakit benzerleri	229.820	10.366.448	42.845	9.843.504
Finansal yatırımlar	-	1.098	22.298.998	3.269
Net finansal borç	2.443.451	37.393.934	9.282.642	175.721.694
Net finansal borç/Toplam Özkaynak	%38,87	%2,75	%0,41	%7,23

30.09.2025 tarihi itibarıyla Şirket'in Net Finansal Borç/Toplam Özkaynak rasyosu %7,23 seviyesinde gerçekleşmiştir.

11.4. İşletme sermayesi beyanı:

Net işletme sermayesi, Şirket'in toplam dönen varlıklarından toplam kısa vadeli yükümlülüklerinin düşülmesi suretiyle hesaplanmaktadır. 30.09.2025 tarihi itibarıyla Şirket'in 72.335.550 TL dönen varlığı ve 128.275.398 TL kısa vadeli yükümlülüğü bulunmaktadır. Şirket'in net işletme sermayesi 30.09.2025 tarihi itibarıyla -55.939.848 TL'dir. Şirket'in net işletme sermayesi gelişimi aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

TL	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
Dönen varlıklar	19.576.730	83.052.727	67.622.229	72.335.550
Kısa vadeli yükümlülükler	20.700.259	56.451.660	154.613.250	128.275.398
Net işletme sermayesi	**-1.123.529**	**26.601.067**	**-86.991.021**	**-55.939.848**

Şirket'in cari yükümlülükleri karşılamak üzere yeterli işletme sermayesi yoktur. Şirket'in yukarıda yer verilen tablo tarihleri itibarıyla görünen yetersiz işletme sermayesi mevcut portföy

Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

kompozisyonun bir sonucu olup, bu hususta takip eden dönemlere ilişkin beklentilere aşağıda yer verilmiştir.

Temel olarak gayrimenkul geliştirme ağırlıklı yatırım stratejisi ile yakından ilişkilidir. Z GYO'nun gayrimenkul portföyü; konaklama tesisleri projeleri, sağlık ve sağlık turizmi tesisleri projeleri, lojistik ve küçük sanayi tesisleri projeleri, konut ve ticari ünite projeleri ile eğitim tesisi ve öğrenci yurdu projeleri olmak üzere beş ana segmentte konumlanmıştır. Bu segmentler, uzun vadede sürdürülebilir kira geliri ve sermaye kazancı potansiyeli yaratmakla birlikte, geliştirme döneminde önemli tutarda yatırım harcaması, ruhsat ve proje maliyeti, finansman ve işletme gideri gerektirmekte ve kısa vadede net işletme sermayesini baskılamaktadır.

Şirket portföyünde yer alan varlıkların önemli bir kısmı, henüz geliştirme veya inşaat aşamasında olan projelerden oluşmaktadır. Z Lagun Villa Diplomatik Site Projesi (üst segment konut projesi), Karakusunlar Arsası üzerinde geliştirilecek karma kullanım projesi ile Ovacık Arsası gibi projeler, henüz kira veya satış gelirleri tam olarak devreye girmemiş; ancak arsa, proje geliştirme, ruhsatlandırma ve inşaat maliyetlerine konu olmaya başlamıştır. Benzer şekilde, Kızılcahamam Şahinler Tabiat Parkı'nda yer alan Lagun Country Club 1. Etap (%60 seviyesinde inşaat tamamlanma oranı bulunan 60 yatak kapasiteli kırsal turizm tesisi) ile ruhsat edinim süreci devam eden Lagun Country Club 2. Etap (330 yatak kapasiteli otel ve sağlık turizmine yönelik tesisler) yatırımları, önümüzdeki dönemde devreye girmesi hedeflenen, orta-uzun vadede düzenli gelir yaratma potansiyeline sahip projelerdir. Bu projeler, tamamlanana kadar nakit akışından çok nakit kullanımına konu olduğundan, geçiş döneminde net işletme sermayesi ihtiyacını artırmaktadır.

Öte yandan, Şirket portföyünde yer alan ve hali hazırda kira geliri üreten Çukurambar Eğitim Kampüsü, net işletme sermayesi üzerinde dengeleyici bir unsur olarak konumlanmaktadır. Ankara'nın merkezi ve prestijli bir bölgesinde yer alan, uzun vadeli kira sözleşmesine konu bu eğitim kampüsü; Şirket'in düzenli kira geliri üretme kapasitesini göstermekte ve geliştirilmekte olan diğer projelerin gelir üretmeye başlaması ile birlikte portföydeki gelir çeşitliliğinin artacağına işaret etmektedir.

Bu çerçevede;

→Geliştirilmekte olan projeler (Z Lagun Villa, Lagun Country Club 1. ve 2. Etap, Karakusunlar ve Ovacık Arsaları) için yapılan inşaat, proje geliştirme ve benzeri yatırım harcamaları,

→İlgili projelere ilişkin kısa vadeli finansal yükümlülükler, yüklenici ve tedarikçi borçları ile sözleşmeden doğan bedeller,

→Henüz tamamlanmamış projeler nedeniyle kira ve işletme gelirlerinin sınırlı kalması,

kısa vadede net işletme sermayesinin negatif seviyede gerçekleşmesinde belirleyici olmuştur.

Şirket yönetimi; işletme sermayesi ihtiyacını, proje bazlı nakit akış projeksiyonları, finansman kaynaklarının vade ve tutar bazında planlanması, yüklenici ve tedarikçilerle yapılan ödeme planlarının projelerin nakit yaratma takvimi ile uyumlandırılması suretiyle yönetmeyi hedeflemektedir. Lagun Country Club 1. Etap kırsal turizm tesisinin, Z Lagun Villa Diplomatik Site Projesi'nin ve Çukurambar bölgesinde yürütülen projelerin belirlenen takvimler çerçevesinde gelir üretmeye başlaması; konaklama, eğitim, konut/ticari ve sağlık turizmi segmentlerinde düzenli kira ve işletme gelirlerinin portföyde ağırlık kazanması sonucunda, orta vadede net işletme sermayesi pozisyonunun iyileşmesine katkı sağlayacaktır.

Bununla birlikte, ruhsat ve izin süreçlerinde yaşanabilecek olası gecikmeler, inşaat ve finansman maliyetlerinde artış, satış ve kiralama performansının beklenenin altında kalması, turizm ve gayrimenkul piyasalarındaki dalgalanmalar gibi faktörler; net işletme sermayesinin beklenenden daha uzun süre baskı altında kalmasına yol açabilecek riskler olarak değerlendirilmelidir. Şirket'ten

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 2.01.2026 22:28:13
Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

riskleri; proje takvimlerinin yakından izlenmesi, maliyet kontrol mekanizmaları, finansman kaynaklarının çeşitlendirilmesi ve portföyün gelir üreten varlıklar lehine dengelenmesi yönündeki stratejilerle yönetmektedir.

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, 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:

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

14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

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

Yoktur.

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

Yoktur.

14.3. Kar tahmin ve beklentilerine ilişkin bağımsız güvence raporu:

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2.01.2026 22:25:13
Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Yoktur.

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

Yoktur.

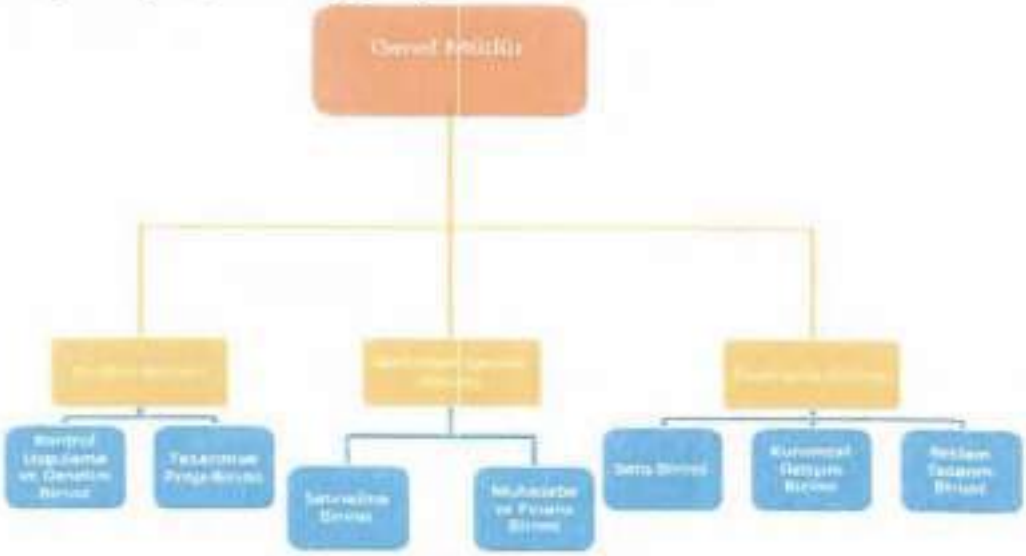
14.5. Daha önce yapılmış kar tahminleri ile bu tahminlerin işbu izahname tarihi itibarıyla hala doğru olup olmadığı hakkında bilgi:

Yoktur.

15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

15.1. İhraççının genel organizasyon şeması:

İhraççının organizasyon şemasına aşağıda yer verilmektedir:



15.2. İdari yapı:

15.2.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi (Yaklaşık)	Sermaye Payı	
					(TL)	(%)
Ahmet Kerem EREN	Yönetim Kurulu Başkanı	**Kızılırmak Mahallesi 1443 Cadde 1071 Plaza B Blok No:210 Çankaya/Ankara**	Yönetim Kurulu Başkanı	3/3	**157.397.175,00**	**%95,55**

Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

15.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

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

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

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

İhraççı son 5 yıl içerisinde kurulmamıştır.

15.2.4. İhraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ve yönetimde söz sahibi olan personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların birbiriyle akrabalık ilişkileri hakkında bilgi:

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

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

<u>Ahmet Kerem EREN</u>

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

Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

2008-2015 yılları arasında Akbank Teftiş Kurulu'nda müfettiş olarak görev yapmış, bir çok proje finansman ve denetim sürecini yürütmüştür. 2015 yılında Ankara Çukurambar'da bulunan 1071 Ankara Karma Projesi'ni geliştirmiş ve bahse konu projenin mimari proje geliştirmesinden başlayarak tüm satış, pazarlama, yönetim ve inşaat süreçlerini yönetmiştir. 2017 yılında Bilfen Çukurambar Kampüsü'nü geliştirmiş, bu süreçte grup firması olan mimari proje firması ile çok sayıda mimari ve iç mimari proje üretmiştir. 2021 yılında Z Forest Projesini (2. Etap), 2023 yılında ise Lagun Villa Projesini geliştirmiştir.

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

Merve EREN

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

Fatma EREN

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

Hakan BAŞTÜRK

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

Feride Bahar IŞIN

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

15.4. Yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin son durum da dahil olmak üzere son beş yılda, yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu bütün şirketlerin unvanları, bu şirketlerdeki sermaye payları ve bu yönetim ve denetim kurullarındaki üyeliğinin veya ortaklığının halen devam edip etmediğine dair bilgi:

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2.01.2026 22:25:13
Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Adı Soyadı	Yönetim ve Denetim Kurullarında Bulunduğu veya Ortağı Olduğu Şirket	Sermaye Payı (%)	Yönetim ve Denetim Kurullarındaki Üyeliğinin veya Ortaklığının Halen Devam Edip Etmediği
Ahmet Kerem Eren	Healthtr Sağlık ve Turizm İşletmeleri A.Ş.	-	Yönetim Kurulu Üyesi olarak devam etmekte olup, icracı değildir.
	Eren Mesken Yapı İnşaat Ticaret A.Ş.	%100	Tek pay sahipliği devam etmekte olup, Yönetim Kurulu Üyesi olup İcracı değildir.
	Alpen Enerji Mühendislik Sanayi ve Ticare A.Ş.	%100	Tek pay sahipliği devam etmekte olup, Yönetim Kurulu Üyesi olup İcracı değildir.
	İkonik Tasarım Mimarlık A.Ş.	%49	Pay sahipliği devam etmekte olup, Yönetim Kurulu Üyesi değildir.

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

15.5. Son 5 yılda, ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde yetkili olan personelden alınan, ilgili kişiler hakkında sermaye piyasası mevzuatı, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ve/veya Türk Ceza Kanununun 53 üncü maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile; kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına ya da zimmet, irtikap, 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 tüzel personele ilişkin yargı makamlarınca, kamu idarelerince veya meslek kuruluşlarınca kamuya duyurulmuş davalar/suç duyuruları ve yaptırımlar hakkında bilgi:

Yoktur.

Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

16.1. Son yıllık hesap dönemi 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 son yıllık hesap dönemi itibarıyla yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personeline verdikleri her türlü hizmetler için ödenen ücret veya sağlanan herhangi bir fayda bulunmamaktadır. Şirketin 27.06.2025 tarihinde 2024 yılı olağan genel kurul toplantısında yönetim kurulu üyelerinin her birine, Temmuz 2025 tarihinden başlamak üzere her toplantı için 10.000 TL huzur hakkı ödenmesi hususunu oy birliği ile kabul edilmiştir.

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:

Yoktur.

17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

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

Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

Yönetim Kurulu Üyeleri			
Adı Soyadı	**Görevi**	**Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler**	**Görev Süresi/Kalan Görev Süresi**
Ahmet Kerem EREN	Yönetim Kurulu Başkanı	Yönetim Kurulu Başkanı	Görev süresi 13.08.2024 tarihinden itibaren 3 yıldır. 18.09.2025 tarihinden 13.08.2027 tarihine kadar kalan görev süresi yaklaşık 2 senedir.
Merve EREN	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Görev süresi 13.08.2024 tarihinden itibaren 3 yıldır. 18.09.2025 tarihinden 13.08.2027 tarihine kadar kalan görev süresi yaklaşık 2 senedir.
Fatma EREN	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	Görev süresi 13.08.2024 tarihinden itibaren 3 yıldır. 18.09.2025 tarihinden 13.08.2027 tarihine kadar kalan görev süresi yaklaşık 2 senedir.
Hakan BAŞTÜRK	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	-	Görev süresi 13.08.2024 tarihinden itibaren 3 yıldır. 18.09.2025 tarihinden 13.08.2027 tarihine kadar kalan görev süresi yaklaşık 2 senedir.
Feride Bahar IŞIN	Bağımsız Yönetim Kurum Üyesi	-	Görev süresi 13.08.2024 tarihinden itibaren 3 yıldır. 18.09.2025 tarihinden 13.08.2027 tarihine kadar kalan görev süresi yaklaşık 2 senedir.

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

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

II-17.1. sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca payları ilk kez halka arz edilmesi için Kurul'a başvuran ortaklıkların, Kurul tarafından grupların belirlenmesine ilişkin listenin ilanına kadar

T.C. İSTANBUL TİCARET BORSASI 1923 İSTANBUL MENKUL KIYMETLER BORSASI 2.01.2026 22:25:13
Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

üçüncü gruptaki ortaklıkların yükümlülüklerine tabi olacağı öngörülmüştür. Dolayısıyla Şirket Kurul'ca yeni listenin ilanına kadar üçüncü grup içinde yer alacaktır.

Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamındaki söz konusu 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.

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

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

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

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

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

Şirket Yönetim Kurulu'nun 08.09.2025 tarih ve 2025/07 sayılı kararı ile Bilgilendirme Politikası, Ücretlendirme Politikası, Kar Dağıtım Politikası ve Bağış ve Yardım Politikası''nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) uyarınca yapılacak ilk genel kurul da ayrı bir gündem altında genel kurulun onayına sunulmasına, Bilgilendirme Politikası ile Ücretlendirme Politikası'nın ise Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) uyarınca yapılacak ilk genel kurulun bilgisine sunulmasına karar verilmiştir. Politika metinleri aşağıda yer almaktadır:

Bilgilendirme Politikası

1. Amaç

Bilgilendirme Politikası'nın amacı, Şirket'in tabi olduğu düzenlemeler ve Şirket esas sözleşmesi ("**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 eşzamanlı paylaşarak aktif, etkin ve şeffaf bir iletişim sağlamaktır.

Şirket kamuyu aydınlatma konusunda 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ("**SPKn**"), 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ("**TTK**"), sermaye piyasası mevzuatı, ilgili diğer mevzuat ve düzenlemeler ile Borsa İstanbul A.Ş. ("**BİST**") düzenlemelerine uyar. Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("**SPK**"), zaman zaman tadil edilip değiştirilebilen, yürürlükteki Kurumsal Yönetim Tebliği'nde düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer verilen ilkelerin gerçekleştirilmesine azami özen gösterir.

Esas Sözleşme'nin "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum" başlıklı 17'inci maddesine göre:

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2.01.2026 22:25:13

Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

Esas Sözleşme'nin "Toplantı Yeri ve Genel Kurula Çağrı" başlıklı 25'inci maddesine göre:

"Genel Kurul şirket merkezinde ya da şirket merkezinin bulunduğu şehrin elverişli bir yerinde toplanır. Genel Kurul toplantıya, şirketin internet sitesinde, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde yayımlanan ilanla çağırılır. Bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, toplantı tarihinden en az 3 hafta önce yapılır. Genel Kurula çağrının şekli ile ilgili olarak sermaye piyasası mevzuatı, genel kurula katılacak hak sahipleri ile ilgili olarak ise TKK'nın 415'inci maddesi uygulanır"

Şirket Bilgilendirme Politikası, SPK'nın Özel Durumlar Tebliği (II-15.1)'nin 17'nci maddesi ile Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) uyarınca hazırlanmış olup tüm menfaat sahiplerine Şirket internet sitesi www.zgyo.com.tr aracılığıyla duyurulmaktadır.

2. Yetki ve Sorumluluk

Bilgilendirme Politikası, SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde Yönetim Kurulu tarafından oluşturulur, Şirket genel kurulunda pay sahiplerinin bilgisine sunulur. Şirket'in kamunun aydınlatılması ve bilgilendirme politikasının izlenmesi, gözetimi, geliştirilmesi ve gerekli güncellemelerin yapılması Yönetim Kurulu'nun yetki ve sorumluluğu altındadır. Bilgilendirme Politikası'nda yapılacak değişiklikler Yönetim Kurulu'nun onayını takiben Şirket internet sitesinde (www.zgyo.com.tr) yayımlanır. Yatırımcı İlişkileri Bölümü kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü hususu gözetmek ve izlemek üzere görevlendirilmiştir. Bu politikanın uygulama esas ve usulüne ilişkin tüm sorular, Yatırımcı İlişkileri Bölümü'ne yöneltilmelidir.

3. Bilgilendirme Yöntem ve Araçları

Bilgilendirme Politikası çerçevesinde Şirket tarafından kullanılan bilgilendirme yöntem ve araçları aşağıda belirtilmiştir.

TTK, SPK ve Borsa İstanbul düzenlemeleri çerçevesinde ve bu düzenlemelerde meydana gelebilecek değişiklikler saklı kalmak üzere, Şirket tarafından kullanılan kamuyu aydınlatma ve bilgilendirme politikası yöntem ve araçları aşağıdaki gibidir:

- *Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ("**KAP**") yayımlanan özel durum açıklamaları ve genel bilgi formu,*
- *Periyodik olarak KAP aracılığıyla duyurulan finansal tablolar, dipnotlar, bağımsız denetim raporları, faaliyet raporları ve sorumluluk beyanları,*
- *Kurumsal internet sitesi (www.zgyo.com.tr),*
- *Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi ve günlük gazeteler vasıtasıyla yapılan ilanlar ve duyurular,*
- *Yazılı, görsel ve sosyal medya vasıtasıyla yapılan basın açıklamaları,*
- *Sermaye piyasası katılımcıları ile yüz yüze veya telekonferans vasıtasıyla yapılan bilgilendirme ve görüşme toplantıları,*

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2.01.2026 22:25:13
Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

- *SPK düzenlemeleri gereği düzenlenen izahnameler, ihraç belgeleri, duyuru metinleri ve diğer dokümanlar,*
- *Yatırımcılar için hazırlanan sunumlar, bilgilendirme ve tanıtım dokümanları.*

4. Bilgilendirme toplantıları veya basın toplantılarında açıklanan sunum ve raporlara ilişkin esaslar

Pay sahipleri, yatırımcılar ve analistlerden Şirket'e iletilen bilgi talepleri, kamuya açıklanmış bilgiler çerçevesinde Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından doğru, eksiksiz ve eşitlik ilkesi gözetilerek yazılı, sözlü ya da bilgilendirme toplantıları vasıtasıyla yanıtlanır.

Geleceğe yönelik değerlendirmeler de dahil olmak üzere, özel durumlara konu hususların kamuya duyurulmasında basın-yayın organlarından yararlanılabilir, basın toplantıları yapılabilir ve/veya basın bültenleri yayınlanabilir ve diğer iletişim yolları kullanılabilir. Özel durumlara konu hususların bahsedilen şekilde kamuya duyurulmasından önce veya eş zamanlı olarak KAP'ta da açıklama yapılır ve ilgili açıklamaya Şirket internet sitesinde de ayrıca yer verilir.

Şirket yetkilileri, zaman zaman, yatırımcılar ve analistlerle bilgi paylaşmak amacıyla ulusal ve uluslararası düzeyde konferanslara veya toplantılara iştirak edebilirler. Bu etkinliklerde kullanılan sunumlar ve raporlar Şirket'in internet sitesinde yayımlanabilir.

5. Şirket hakkında basın-yayın organlarında veya İnternet sitelerinde yer alan haber ve söylentilerin takibi ile buna ilişkin açıklamaların yapılma esasları

Temel prensip olarak, Şirket adına yukarıda belirtilen yöntem ve araçlar çerçevesinde yapılacak açıklama ve bilgilendirmeler, imza sirküleri uyarınca imzalanan form, beyan ve raporlar dışında, Yönetim Kurulu üyeleri ve Yönetim Kurulu tarafından yetkilendirilen kişi/kişiler tarafından yapılır. Şirket adına açıklama yapmaya yetkili kişiler, yapılan tüm açıklamalarda SPK'nın ilgili tebliğlerinde yer alan hususlara ve diğer tüm yasal düzenlemelere uymakla yükümlüdür.

Yönetim Kurulu Kararı ile onaylanmayan Şirket stratejileri, hedefleri ve projeleri kamuya açıklanmaz.

Şirket hakkında sermaye piyasası araçlarının değerini, fiyatını veya yatırımcıların yatırım kararlarını etkileyebilecek öneme sahip, basın-yayın organları veya diğer iletişim yollarıyla ilk kez kamuya duyurulan veya daha önce kamuya duyurulmuş bilgilerden farklı içerikteki haber veya söylentilerin varlığı halinde; bunların doğru veya yeterli olup olmadığı konusunda, Özel Durumlar Tebliğinde belirtilen esaslar çerçevesinde Kurul veya ilgili borsa tarafından herhangi bir uyarı, bildirim veya talep beklenmeksizin Ortaklığımız tarafından kamuya açıklama yapılır. Ancak Ortaklık, konuya ilişkin olarak alınmış bir açıklamanın ertelenmesi kararının bulunduğu hallerde erteleme sebepleri ortadan kalkana kadar herhangi bir açıklama yapmaktan kaçınabilir.

Özel durumların kamuya açıklanmasına kadar gizliliğinin sağlanmasına yönelik alınan tedbirler

Özel durumların kamuya açıklanmasına kadar, Şirket yönetimi söz konusu bilgilerin gizliliğinin sağlanmasından sorumludur. Bu kapsamda ilgili bilgilere sahip olan çalışanlar özel durum açıklaması yapılıncaya kadar bilgileri üçüncü kişilerle paylaşamazlar. Şirket, meşru çıkarlarının zarar görmemesi için içsel bilgilerin kamuya açıklanmasını, yatırımcıların yanıltılmasına yol açmaması ve bu bilgilerin gizli tutulmasını sağlayabilecek olması kaydıyla erteleyebilir. Bu durumlarda Şirket, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca, içsel bilgilerin gizliliğini temin etmek üzere her türlü tedbiri alır. İçsel bilginin üçüncü kişilere açıklanmış olduğunun belirlenmesi halinde Sermaye Piyasası düzenlemeleri kapsamında, bilginin gizliliğinin sağlanamayacağı sebebiyle ulaşılırsa derhal özel durum açıklaması yapılır. İçsel bilgilerin kamuya açıklanmasının ertelenmesi

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1983
2.01.2026 22:25:13
Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

sebepleri ortadan kalkar kalkmaz, mevzuata uygun şekilde kamuya açıklama yapılır. Yapılacak açıklamada erteleme kararı ve bunun temelindeki sebepler belirtilir.

Şirket, yönetici ve çalışanlarını, meslek içi eğitimleri kanalıyla, içsel bilgilerle ilgili olarak kanun ve ilgili mevzuatta yer alan yükümlülüklere ve bu bilgilerin kötüye kullanımı veya yayılması ile ilgili yaptırımlara ilişkin bilgilendirir. Şirket, içsel bilgilere erişimi olan kişiler listesinde yer alanlar haricindeki çalışanlar ve hizmet alınan üçüncü kişilerin bu bilgilere erişimini önleyecek nitelikte gizlilik taahhüdü alınması ve benzeri yöntemlerle gereken tedbirleri alır. İçsel bilgilere erişimi olan kişiler ise, içsel bilgilerle ilgili olarak kanun ve ilgili mevzuatta yer alan yükümlülükleri kabul etmelerini sağlayacak şekilde, bu bilgilerin kötüye kullanımı veya yayılması ile ilgili yaptırımlara ilişkin olarak yazılı olarak imza karşılığı bilgilendirilir.

6. İdari sorumluluğu bulunan kişilerin belirlenmesinde kullanılan esaslar

Sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, "İdari Sorumluluğu Bulunan Kişiler", (i) Şirket'in yönetim kurulu üyelerini, (ii) yönetim kurulu üyesi olmadığı halde, Şirket'in içsel bilgilerine doğrudan ya da dolaylı olarak düzenli bir şekilde erişen ve Şirket'in gelecekteki gelişimini ve ticari hedeflerini etkileyen idari kararları verme yetkisi olan kişiler olarak tanımlanmıştır.

Şirket, Özel Durumlar Tebliği uyarınca sermayeyi temsil eden paylar ve bu paylara dayalı diğer sermaye piyasası araçlarına ilişkin Şirket içinde idari sorumluluğu bulunan kişiler ve bunlarla yakından ilişkili kişiler tarafından gerçekleştirilen tüm işlemlerin işlemi yapan tarafından ilgili borsaya bildirilmesi için idari sorumluluğu bulunan kişileri bilgilendirir. İdari sorumluluğu bulunan kişiler ve bunlarla yakından ilişkili kişilerin tespitinde Özel Durumlar Tebliği'nde belirtilen tanımlar esas alınır.

7. Geleceğe yönelik değerlendirmelerin açıklanmasına ilişkin esaslar

Şirket, Özel Durumlar Tebliği'ne uygun olarak zaman zaman yönetim kurulu kararı veya yetki verilen kişinin yazılı onayı ile geleceğe yönelik değerlendirmelerini açıklayabilir. Geleceğe yönelik değerlendirmelerin açıklandığı yazılı dokümanlarda, olası risklerin, belirsizliklerin ve diğer faktörlerin, gerçek sonuçları beklentilerden önemli ölçüde farklılaştırabileceğine açık bir şekilde yer verilir.

Geleceğe yönelik değerlendirmeler ihraççının yönetimi tarafından yılda en fazla dört defa kamuya açıklanır. Bu açıklama, özel durum açıklaması şeklinde yapılabileceği gibi, Kurulun finansal tablolara ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde ilan edilen faaliyet raporları veya KAP'ta açıklanması şartıyla yatırımcıların bilgilendirilmesine ilişkin sunumlar aracılığıyla da yapılabilir.

Geleceğe yönelik olarak kamuya açıklanmış değerlendirmelerde önemli bir değişiklik ortaya çıktığında, bu farklılıkların nedenlerine yer verilir.

Geleceğe yönelik değerlendirmeler, sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, özel durum açıklamalarının yanı sıra, basın-yayın organları, basın toplantısı, basın bültenleri, ulusal ve uluslararası düzeyde konferans veya toplantılar ile diğer iletişim yollarından yararlanılarak da yapılabilir.

8. Şirket İnternet Sitesi

Kamunun aydınlatılmasında, SPK Kurumsal Yönetim İlkelerinin tavsiye ettiği şekilde (www.zgyo.com.tr) internet adresindeki Şirket internet sitesi aktif olarak kullanılır. Şirketin internet sitesinde yer alan açıklamalar, sermaye piyasası mevzuatı hükümleri uyarınca yapılması gereken bildirim ve özel durum açıklamalarının yerine geçmez. Şirket tarafından kamuya yapılan tüm açıklamalara internet sitesi üzerinden erişim imkanı sağlanır. İnternet sitesi buna uygun olarak yapılandırılır ve bölümlendirilir. İnternet sitesinin güvenliği ile ilgili her türlü önlem alınır. İnternet

T.C. İSTANBUL SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2.01.2026 22:25:13
Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

sitesi SPK Kurumsal Yönetim İlkelerinin öngördüğü içerikte ve şekilde düzenlenir. Özellikle yapılacak genel kurul toplantılarına ilişkin ilana, gündem maddelerine ilişkin bilgilendirme dokümanına, gündem maddeleri ile ilgili diğer bilgi, belge ve raporlara ve genel kurula katılım yöntemleri hakkındaki bilgilere, internet sitesinde dikkat çekecek şekilde yer verilir. İnternet sitesinin geliştirilmesine yönelik çalışmalara sürekli olarak devam edilir.

Ücretlendirme Politikası

1. Amaç

Ücretlendirme Politikası'nın amacı, Şirket'in tabi olduğu düzenlemeler ve Şirket esas sözleşmesi (**"Esas Sözleşme"**) hükümleriyle uyumlu olarak, Şirket'in uzun vadeli hedefleri dikkate alınarak yönetim kurulu ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirme esaslarının belirlenmesidir.

Şirket ücretlendirme konusunda 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu (**"TTK"**), sermaye piyasası mevzuatı, ilgili diğer mevzuat ve düzenlemelere uyar. Sermaye Piyasası Kurulu'nun (**"SPK"**), zaman zaman tadil edilip değiştirilebilen, yürürlükteki Kurumsal Yönetim Tebliği'nde düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer verilen ilkelerin gerçekleştirilmesine azami özen gösterir.

Şirket Ücretlendirme Politikası, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) uyarınca hazırlanmış olup; pay sahipleri başta olmak üzere tüm menfaat sahiplerine Şirket internet sitesi www.zgyo.com.tr aracılığıyla duyurulmaktadır.

2. Yetki ve Sorumluluk

Ücretlendirme Politikası, SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde Yönetim Kurulu tarafından oluşturulur, Şirket genel kurulunda pay sahiplerinin onayına sunulur. Şirket'in ücretlendirme politikasının izlenmesi, gözetimi, geliştirilmesi ve gerekli güncellemelerin yapılması Yönetim Kurulu'nun yetki ve sorumluluğu altındadır. Ücretlendirme Politikası'nda yapılacak değişiklikler Yönetim Kurulu'nun onayını takiben, genel kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgi ve görüşüne sunularak, Şirket internet sitesinde www.zgyo.com.tr yayımlanır.

3. Ücretlendirme Esasları

Ücret komitesi, bu komitenin bulunmaması durumunda, kurumsal yönetim komitesi, yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini yönetim kuruluna sunar.

Yönetim kurulu, Şirket'in belirlenen ve kamuya açıklanan operasyonel ve finansal performans hedeflerine ulaşmasından sorumludur. Şirket'in kamuya açıklanan operasyonel ve finansal performans hedeflerine ulaşıp ulaşamadığına ilişkin değerlendirme ve ulaşılamaması durumunda gerekçeleri yıllık faaliyet raporunda açıklanır. Yönetim Kurulu hem kurul hem üye hem de idari sorumluluğu bulunan yöneticiler bazında özeleştirisini ve performans değerlendirmesini yapar. Yönetim kurulu üyeleri ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretleri bu değerlendirmeler dikkate alınarak belirlenir.

Genel olarak ücret seviyesi belirlenirken, Şirket'in faaliyet gösterdiği sektörün yapısı ve rekabet koşulları, sürdürülen faaliyetler, faaliyet konu ve alanlarının yaygınlığı, sahip olunan bağlı ortaklıkların ve iştiraklerin yapısı, bunların toplam içerisindeki ağırlığı, faaliyetlerin sürdürülmesi için gerekli bilgi seviyesi ve çalışan sayısı ölçütleri göz önünde bulundurulmaktadır. İdari Sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretleri, Şirket'in faaliyet çeşitliliği ve hacmi çerçevesinde görevin gerektirdiği bilgi, beceri, yetkinlik, deneyim seviyesi, sorumluluk kapsamı ve problem çözme ölçütleri dikkate alınarak kademelendirilir. Tespit edilen kademelere göre İdari Sorumluluğu

Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Bulunan yöneticilerin aylık sabit ücretleri belirlenirken şirket içi dengeler korunmaya çalışılmaktadır ve Türkiye çapında aynı sektör ve faaliyet konularında iştigal eden önde gelen şirketlerin yer aldığı ücret araştırmaları kullanılır. Böylece, Şirket içerisinde adil, piyasada rekabetçi bir ücretlendirme yapılması sağlanır.

İdari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretleri yönetim kurulu kararı ile, yönetim kurulu üyelerine ödenecek ücretler ise genel kurul kararı ile belirlenir. Bağımsız yönetim kurulu üyelerine ödenecek ücretin üyenin bağımsızlığını koruyacak düzeyde olmasına özen gösterilir ve Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde kar payı, pay opsiyonları veya Şirket'in performansına dayalı ödeme planları kullanılamaz.

Yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler ile sağlanan diğer tüm menfaatler, yıllık faaliyet raporu vasıtasıyla kamuya açıklanır. Kişi bazında açıklama yapılması esastır.

Kar Dağıtım Politikası

1. Amaç

Kar Dağıtım Politikası'nın amacı, Şirket'in tabi olduğu düzenlemeler ve Şirket esas sözleşmesi ("**Esas Sözleşme**") hükümleriyle uyumlu olarak, Şirket'in kar dağıtım esaslarının belirlenmesi ve pay sahiplerinin Şirket'in gelecek dönemlerde elde edeceği karın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesidir. Şirket, kar dağıtımı konusunda, pay sahiplerinin menfaatleri ile Şirket menfaati arasında denge kurulması için azami özen gösterir.

Şirket, kar dağıtımı konusunda 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ("**SPKn**"), 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ("**TTK**"), sermaye piyasası mevzuatı, ilgili diğer mevzuat ve düzenlemelere uyar. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("**SPK**"), zaman zaman tadil edilip değiştirilebilen, yürürlükteki Kurumsal Yönetim Tebliği'nde düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer verilen ilkelerin gerçekleştirilmesine azami özen gösterir.

Şirket Kar Dağıtım Politikası, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) ve Kar Payı Tebliği (II-19.1) uyarınca hazırlanmış olup; pay sahipleri başta olmak üzere tüm menfaat sahiplerine Şirket internet sitesi www.zgyo.com.tr aracılığıyla duyurulmaktadır.

2. Yetki ve Sorumluluk

Kar Dağıtım Politikası, SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde Yönetim Kurulu tarafından oluşturulur, Şirket genel kurulunda pay sahiplerinin onayına sunulur. Şirket'in Kar Dağıtım Politikası'nın izlenmesi, gözetimi, geliştirilmesi ve gerekli güncellemelerin yapılması Yönetim Kurulu'nun yetki ve sorumluluğu altındadır. Kar Dağıtım Politikası'nda yapılacak değişiklikler Yönetim Kurulu'nun kararını takiben, gerekçesi ile birlikte özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeler çerçevesinde kamuya duyurulur ve genel kurul toplantısında pay sahiplerinin onayına sunularak, Şirket internet sitesinde (www.zgyo.com.tr) yayımlanır.

3. Kar Dağıtım İlkeleri

İlke olarak, mevzuat ve finansal imkanlar elverdiği sürece piyasa beklentileri, Şirket'in uzun vadeli stratejisi, sermaye gereksinimi, yatırım ve finansman politikaları, ilgili mevzuatta gerçekleşen değişiklikler, borçluluk, karlılık ve nakit durumu ve ulusal ve küresel ekonomik şartlar da dahil olmak ve bunlarla sınırlı olmamak üzere birtakım unsurlar dikkate alınarak kar dağıtımına karar verilir. Kar dağıtımında, Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun olarak pay sahipleri ve Şirket menfaatleri arasında dengeli ve tutarlı bir politika izlenmektedir. Halihazırda gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları kurumlar vergisinden istisna olmakla birlikte 02.08.2024 tarihli 32628 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun

T.C. İSTANBUL MENKUL KIYMETLER BORSASI 1923
2.01.2026 22:25:13
Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında yurt içi asgari kurumlar vergisi 2025 yılından itibaren uygulanacaktır. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının taşınmazlardan elde ettikleri kazançlarının %50'sinin elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılması durumunda %10 oranında uygulanacak yurt içi asgari kurumlar vergisinden faydalanacaktır. Kar dağıtım şartının sağlanmaması durumunda taşınmaz gelirleri dahil diğer tüm gelirler için istisnadan yararlanılamayacaktır.

Şirket, 08/09/2025 tarih 2025/07 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile yatırım ve finansman ihtiyaçlarından kaynaklanan olağanüstü bir durum olmadığı sürece yürürlükte olan mevzuat çerçevesinde dağıtıma konu edilebilecek net karın en az %50'sini nakit kar payı olarak dağıtmayı hedeflemektedir.

Yönetim kurulu, kar dağıtım politikası çerçevesinde her yıl kar payı dağıtımına ilişkin teklifini karara bağlar ve genel kurulun onayına sunar. Yönetim kurulunun genel kurula karın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde, bunun nedenleri ve dağıtılmayan karın kullanım şekline ilişkin bilgilere kar dağıtımına ilişkin gündem maddesinde yer verilir ve bu husus genel kurulda pay sahiplerinin bilgisine ve onayına sunulur.

Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır. Şirketimizin kar payı imtiyazına sahip payı bulunmamaktadır.

TTK'ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kar dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kar payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kar payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

Kar dağıtımının Genel Kurul toplantısını takiben en geç dağıtım kararı verilen Genel Kurul toplantısının yapıldığı hesap dönemi sonu itibari ile başlanması kaydıyla ödenir. Kar dağıtım tarihine Genel Kurul karar verir. Genel Kurul veya yetki verilmesi halinde Yönetim Kurulu, sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak kar payının taksitli dağıtımına karar verebilir.

Yönetim Kurulu, Genel Kurul tarafından yetkilendirilmiş olmak ve sermaye piyasası mevzuatına uymak kaydı ile kar payı avansı dağıtabilir.

4. Kar Payı Dağıtım Esasları

Kar payı dağıtım esasları, Esas Sözleşme'ni "Karın Dağıtımı ve Yedek Akçeler" başlıklı 32'inci maddesinde düzenlenmiştir.

Şirket'in faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, Şirketin 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 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.

T.C. İSTANBUL TİCARET SERMAYE PİYASASI 1923 2.01.2026 22:25:13
Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

c) Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, Genel Kurul, kar payının, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş vakıflara ve benzer nitelikteki kişi ve kurumlara dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.

İkinci Temettü

d) Net dönem karından, (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düştükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul, kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya veya TTK'nın 521 inci maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

Genel Kanuni Yedek Akçe

e) Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, ödenmiş sermayenin %5'i 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 kar aktarılmasına, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve bu gibi kişi ve/veya kurumlara kar payı dağıtılmasına karar verilemez.

Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.

5. Kar Payı Avansı Dağıtım Esasları

Esas Sözleşme'nin "Kar Payı Avansı" başlıklı 34'üncü maddesine göre;

"Genel Kurul, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde pay sahiplerine kar payı avansı dağıtılmasına karar verebilir. Kar payı avansı tutarının hesaplanmasında ve dağıtımında ilgili mevzuat hükümlerine uyulur."

<u>Bağış ve Yardım Politikası</u>

1. Amaç

Bağış ve Yardım Politikası'nın amacı, Şirket'in tabi olduğu düzenlemeler ve Şirket esas sözleşmesinin ("**Esas Sözleşme**") hükümleriyle uyumlu olarak, Şirket'in bağış ve yardım esaslarının belirlenmesidir.

Şirket, bağış ve yardımlar konusunda 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ("**SPKn**"), 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ("**TTK**"), sermaye piyasası mevzuatı, ilgili diğer mevzuat ve düzenlemelere uyar. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("**SPK**"), zaman zaman tadil edilip değiştirilebilen, yürürlükteki Kurumsal Yönetim Tebliği'nde düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer verilen ilkelerin gerçekleştirilmesine azami özen gösterir.

Şirket Bağış ve Yardım Politikası, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) ve Kar Payı Tebliği (II-19.1) uyarınca hazırlanmış olup; pay sahipleri başta olmak üzere tüm menfaat sahiplerine Şirket internet sitesi (www.zgyo.com.tr) aracılığıyla duyurulmaktadır.

2. Yetki ve Sorumluluk

Bağış ve Yardım Politikası, SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde Yönetim Kurulu tarafından oluşturulur, Şirket genel kurulunda pay sahiplerinin onayına sunulur. Şirket'in Bağış ve Yardım Politikası'nın izlenmesi, gözetimi, geliştirilmesi ve gerekli güncellemelerin yapılması Yönetim Kurulu'nun yetki ve sorumluluğu altındadır. Bağış ve Yardım Politikası'nda yapılacak

T.C. İSTANBUL MENKUL KIYMETLER BORSASI 1923 2.01.2026 22:25:13
Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

değişiklikler Yönetim Kurulu'nun kararını takiben, genel kurul toplantısında pay sahiplerinin onayına sunularak Şirket internet sitesinde (www.zgyo.com.tr) yayımlanır.

3. Bağış ve Yardım İlkeleri

Esas Sözleşme'nin "Faaliyet Kapsamı, Faaliyet Yasakları, Yatırım Sınırlamaları" başlıklı 6'ncı maddesine göre:

> "Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine bağlı kalınması, sermaye piyasası mevzuatının örtülü kazanç aktarımı düzenlemelerine aykırılık teşkil edilmemesi, kendi amaç ve konusunun aksatılmaması, gerekli özel durum açıklamalarının yapılması ve yıl içinde yapılan bağışların genel kurulda ortakların bilgisine sunulması şartıyla çeşitli amaçlarla kurulmuş olan kurum, vakıf ve dernekler ile diğer çeşitli kurum ve kuruluşlara bağış yapabilir. Yapılacak bağışların üst sınırının genel kurul tarafından belirlenmesi gerekmekte olup, bu sınırı aşan tutarda bağış dağıtılamaz. Sermaye Piyasası Kurulu bağış tutarına üst sınır getirmeye yetkilidir."

Şirketimizin bağış yapılabilmesi yukarıdaki Esas Sözleşme hükmü ile mümkün kılınmış ve yapılacak bağışın sınırının Genel Kurul tarafından belirleneceği belirtilmiştir. 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 Şirket amaç ve konusunu aksatmayacak şekilde yapılabilir. Kurum ve kuruluşlara yapılacak bağış ve yardımlar nakdi veya ayni olarak yapılabilir.

Şirket tarafından yukarıdaki Esas Sözleşme hükmü 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.

Bağış ve yardımlar konusunda SPK'nın örtülü kazanç aktarımı yasağına ilişkin düzenlemeleri ve uyulması zorunlu kurumsal yönetim ilkeleri başta olmak üzere ilgili mevzuat hükümlerine uyulur.

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

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

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

İzahname tarihi itibarıyla sermaye piyasası lisanslarına sahip personel istihdam edilmemiştir. Şirket'in, II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamında paylarının ilk defa halka arz edilmesi ve borsada işlem görmeye başlaması için Kurul'a başvuran ortaklık olarak, yatırımcı

T.C. İSTANBUL TİCARET SANAYİ VE DENİZ TİCARET ODASI 1923 SERMAYE PİYASASI 2.01.2026 22:25:13
ZAKIF YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

ilişkileri bölümü oluşturarak, bu kapsamdaki yükümlülüklerini, paylarının borsada işlem görmeye başlamasından itibaren altı ay içerisinde yerine getirmesi gerekmektedir. Şirket bu doğrultuda payların borsada işlem görmeye başlamasından itibaren altı ayı geçmeyecek şekilde en kısa sürede mevzuatta yer alan şartları sağlayan personel atamasını gerçekleştirecektir.

18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

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

Şirket'in çalışan sayıları 31.12.2022, 31.12.2023 ve 31.12.2024 tarihleri itibarıyla sırasıyla 2, 10 ve 10'dur. İşbu izahname tarihi itibarıyla ise 12'dir.

Şirket Çalışanları	
Ad ve Soyad	**Pozisyon**
Ahmet Kerem EREN	Genel Müdür
Merve EREN	Mali ve İdari İşlemler Müdürü
Emrah ERZURUM	Mali ve İdari İşlemler/Satınalma
Ezgi AKKAYA	Pazarlama/Kurumsal İletişim
Hakan ÖZKAN	Projeler Müdürü
Mehmet ERDOĞAN	Projeler/Tasarım ve Projeler Geliştirme
Mehmet YILDIZ	Makam Şoförü
Mesut ERKUL	Muhasebe ve Finans Elemanı
Mine Eren BAL	Pazarlama Müdürü
Selim YOLCU	Projeler/Tasarım ve Projeler Geliştirme
Yaşar NARIN	Projeler/Kontrol, Uygulama ve Denetim
Zehra KABAÇELIK	Temizlik Görevlisi

18.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları:

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2.01.2026 22:25:13
Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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:

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

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

Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 168.242.225 TL (yüz altmış sekiz milyon iki yüz kırk iki bin iki yüz yirmi beş Türk Lirası)'dir. Şirketin çıkarılmış sermayesi 1 TL (Bir Türk Lirası) itibari değerde 168.242.225 (yüz altmış sekiz milyon iki yüz kırk iki bin iki yüz yirmi beş) adet paya ayrılmış ve tamamı muvazaadan ari olarak taahhüt edilip, 82.144.343 TL (seksen iki milyon yüz kırk dört bin üç yüz kırk üç Türk Lirası) nakden ödenmiş, 86.097.882 TL (seksen altı milyon doksan yedi bin sekiz yüz seksen iki Türk Lirası) kısmi bölünme ve birleşme işlemleri ile birleşme priminden karşılanmıştır.

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama yazılı 1.000.000 (bir milyon) adet pay karşılığı 1.000.000 TL (bir milyon Türk Lirası)'ndan; B Grubu hamiline yazılı 167.242.225 (yüz altmış yedi milyon iki yüz kırk iki bin iki yüz yirmi beş) adet pay karşılığı 167.242.225 TL (yüz altmış yedi milyon iki yüz kırk iki bin iki yüz yirmi beş Türk Lirası)'ndan oluşmaktadır. A Grubu paylar nama, B Grubu paylar hamiline yazılıdır.

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 dahil imtiyaz yaratılamaz. 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 yıl için seçilen TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz 5 üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir. 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.

19.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi:

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 168.242.225,00-TL (yüz altmış sekiz milyon iki yüz kırk iki bin iki yüz yirmi beş Türk Lirası) olup söz konusu çıkarılmış sermayenin tamamı muvazaadan ari bir

T.C. İSTANBUL TİCARET SICİL MÜDÜRLÜĞÜ 1923 4.01.2026 22:25:13
Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

şekilde tamamen ödenmiştir. Bu sermaye, her biri 1 TL (Bir Türk Lirası) itibari değerde 168.242.225 (yüz altmış sekiz milyon iki yüz kırk iki bin iki yüz yirmi beş) adet paya ayrılmış olup, bunlardan 1.000.000 (bir milyon) adedi nama yazılı A Grubu ve 167.242.225 (yüz altmış yedi milyon iki yüz kırk iki bin iki yüz yirmi beş) adedi hamiline yazılı B Grubu pay olarak ayrılmıştır.

Pay Sahibinin Adı/Soyadı	Nama / Hamiline	İmtiyazların Türü (*) ve Kimin Sahip Olduğu	Pay Grubu	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam Sermaye (TL)	Pay Oranı (%)
Ahmet Kerem EREN	Nama	Yönetim Kuruluna aday gösterme imtiyazı vardır. A grubu paylara Ahmet Kerem EREN ve Fatma EREN sahiptir.	A Grubu	1	935.539,00	0,56%
	Hamiline	İmtiyazı bulunmamaktadır.	B Grubu	1	156.461.636,00	93,00%
Fatma EREN	Nama	Yönetim Kuruluna aday gösterme imtiyazı vardır. A grubu paylara Ahmet Kerem EREN ve Fatma EREN sahiptir.	A Grubu	1	64.461,00	0,04%
	Hamiline	İmtiyazı bulunmamaktadır.	B Grubu	1	10.780.589,00	6,41%
Toplam					**168.242.225,00**	**100%**

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

19.4. İhraççının bilgisi dahilinde doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin adı, soyadı, ticaret unvanı, yönetim hakimiyetinin kaynağı ve bu gücün kötüye kullanılmasını engellemek için alınan tedbirler:

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

Öte yandan, Esas Sözleşme'nin 14 ve 15. maddelerine göre, en az 2 adedi bağımsız yönetim kurulu üyesi olmak üzere yönetim kurulu 5 kişiden oluşmaktadır. A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin tamamı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile alır. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2.01.2026 22:25:13
Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

Esas Sözleşme'nin:

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

"Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14'üncü maddesine göre Yönetim kuruluna 2 (iki)'den az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

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

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

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

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

Yoktur.

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

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

20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

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

Şirket'in 30.09.2025 tarihi itibarıyla 26.473.654 TL ticari alacağı bulunmaktadır. Ticari alacak bakiyesinin 15.554.558 TL'si ilişkili taraflara, 10.919.096 TL'si ilişkili olmayan taraflara aittir. Şirket'in Lagun Country Club 1. Etap ve Z Lagün Diplomatik Site Arsası ve Projelerine ilişkin olarak Eren Mesken Yapı İnşaat Ticaret A.Ş. ile yapmış olduğu inşaat sözleşmeleri kapsamında ticari faaliyetleri bulunmaktadır. Lagun Country Club 1. Etap projesinin yapımına ilişkin olarak Şirket tarafından Eren Mesken A.Ş.'ye avans mahiyetinde ödemeler gerçekleştirilmiştir. Ancak, Eren Mesken A.Ş. 30.09.2025 tarihli finansal tablo tarihi itibarıyla aldığı avansa karşılık hakedişi yerine getiremediğinden söz konusu bakiye ilişkili taraflardan ticari alacaklarda yer almıştır. Eren Mesken A.Ş., 14.10.2025 vadeli çek ile Z GYO A.Ş.'ye ödeme yapmış olup, söz konusu bakiye işbu izahanme tarihi itibarıyla kapatılmıştır.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2.01.2026 22:25:13
Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023	31 Aralık 2024	30 Eylül 2025
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	182.319	716.161	-	15.554.558

Şirket'in 30.09.2025 tarihi itibarıyla 13.630.829 TL ticari borcu bulunmaktadır. Ticari borç bakiyesinin 10.733.191 TL'si ilişkili taraflara, 2.897.638 TL'si ilişkili olmayan taraflara aittir. İlişkili taraflara ticari borçlar, Şirket'in Lagun Country Club Turizm Tesisi ve Z Lagun Diplomatik Site Arsası ve Projeleri için Eren Mesken Yapı İnşaat Tic. A.Ş. ile yapmış olduğu inşaat sözleşmelerine istinaden oluşan ticari borç bakiyesidir.

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023	31 Aralık 2024	30 Eylül 2025
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	581.628	-	-	10.733.191

Şirket'in 30.09.2025 tarihi itibarıyla ilişkili taraflara verilen sipariş avansları bulunmamaktadır.

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

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

21. DİĞER BİLGİLER

21.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

İşbu İzahname tarihi itibarıyla, Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 168.242.225 TL (yüz altmış sekiz milyon iki yüz kırk iki bin iki yüz yirmi beş Türk Lirası)'dir. Şirketin -çıkarılmış sermayesi 1 TL (Bir Türk Lirası) itibari değerde 168.242.225 (yüz altmış sekiz milyon iki yüz kırk iki bin iki yüz yirmi beş) adet paya ayrılmış ve tamamı muvazaadan ari olarak taahhüt edilip, 82.144.343 TL (seksen iki milyon yüz kırk dört bin üç yüz kırk üç Türk Lirası) nakden ödenmiş, 86.097.882 TL (seksen altı milyon doksan yedi bin sekiz yüz seksen iki Türk Lirası) kısmi bölünme ve birleşme işlemleri ile birleşme priminden karşılanmıştır.

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama yazılı 1.000.000 (bir milyon) adet pay karşılığı 1.000.000 TL (bir milyon Türk Lirası)'ndan; B Grubu hamiline yazılı 167.242.225 (yüz altmış yedi milyon iki yüz kırk iki bin iki yüz yirmi beş) adet pay karşılığı 167.242.225 TL (yüz altmış yedi milyon iki yüz kırk iki bin iki yüz yirmi beş Türk Lirası)'ndan oluşmaktadır.

21.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirket'in 13.08.2024 tarihli Genel Kurul toplantısında Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23/07/2024 tarih ve E-12233903-340.02-57343 sayılı izni ve T.C. Ticaret Bakanlığı ("Ticaret Bakanlığı") İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün 05/08/2024 tarih ve E-50035491-431.02-00099490804 sayılı onay yazısı doğrultusunda gerçekleştirilen esas sözleşme değişikliği ile Şirket kayıtlı sermaye sistemine geçirilmiş ve kayıtlı sermaye tavanı 840.000.000,00 TL olarak belirlenmiştir. Söz konusu Genel Kurul kararı 13.08.2024 tarihinde tescil edilmiş olup, 14.08.2024 tarihli ve 11143 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

Kurul 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 [illegible] yeni bir tavan tutarı için, Kurul'dan izin almak suretiyle, Genel Kurul'dan 5 (beş) yılı geçmemek üzere yeni bir süre için yetki alınması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda Yönetim Kurulu kararıyla sermaye artırımı yapılamaz.

Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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:

Yoktur.

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, 16.02.2017 tarihinde 50.000,00-TL sermaye ile kurulmuş olup Şirket'in kuruluşu 21.02.2017 tarih ve 9268 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir. Bu sermaye her biri 1,00 TL itibari değerde 50.000 adet paya ayrılmıştır.

Şirket'in kuruluşu ve kuruluşundan bu yana yaptığı sermaye artışlarına ilişkin bilgi aşağıda yer almaktadır:

Tescil Tarihi	TTSG İlan Tarihi ve No.su	Artırım Öncesi Sermaye (TL)	Artırım Sonrası Sermaye (TL)	Sermaye Artırımının Kaynağı
16.02.2017	21.02.2017 - 9268	Kuruluş	50.000,00 TL	Kuruluş Sermayesi – Tamamı Nakden
24.10.2023	24.10.2023 - 10942	50.000,00 TL	10.168.000,00 TL	Arttırılan 10.118.000,00 TL'nin; 10.117.292, 44 TL'si 04.09.2023 tarihli Eren Mesken Yapı İnşaat Ticaret A.Ş. ("Eren Mesken") ile yapılan kısmi bölünme sözleşmesiyle yapılan devirden gelmiştir. Kalan 707,56 TL ise Ahmet Kerem [illegible]'in şirketteki nakit alacağının karşılanmıştır.

Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

27.11.2023	29.11.2023 - 10968	10.168.000,00TL	10.868.600,00 TL	Arttırılan 700.600,00 TL'si; 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 343. maddesine göre tüm aktif ve pasifi ile birlikte devralınan Ankara Ticaret Sicili'nin 500844 sayısında kayıtlı Fatma EREN - Ern Gayrimenkul Ferdi İşletmesinin öz varlığından teşkil etmiş ve Fatma EREN - Ern Gayrimenkul tarafından işbu Anonim Şirkete sermaye olarak konulmuştur. Ferdi İşletmenin öz varlığı; SMMM Serkan Yıldız tarafından 21.11.2023 tarihli 2023/36 sayılı rapor ile tespit edilmiş bulunmaktadır.
29.11.2023	29.11.2023 - 10968	10.868.600,00 TL	168.242.225,00 TL	Arttırılan 157.373.625,00 TL'nin; 140.549.400,00 TL'si iç kaynaklardan 548 -Birleşme Primi hesabından karşılanmış olup, kalan 16.824.225,00 TL'si ise nakden ortaklar tarafından tescilden önce ödenmiştir.

T.C. TİCARET BAKANLIĞI 1923 2.01.2026 22:25:13
Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

22.05.2024	22.05.2024 - 11087	168.242.225,00 TL	168.242.225,00 TL	29.11.2023 tarihli TTSG'de ilan edilen sermaye artışı kararıyla, iç kaynaklardan 548-Birleşme Primi hesabından sermayeye ilave edilen 65.269.410 TL Birleşme Priminin Sermaye hesabından düşülerek sermayenin bu tutarda azaltılmasına ve bu azalan sermayenin eş zamanlı olarak artırılarak ortaklarca nakden konulan paraların takip edildiği 331–Ortaklara Borçlar hesabından karşılanmak suretiyle sermayenin 65.269.410 TL artırılmasına karar verilmiştir. Şirketin Ortaklara Borçlar hesabından karşılanan 65.269.410 TL tutarındaki ortaklar alacağının mevcudiyeti ile "Sermaye Azaltımında Özvarlık Tespiti, Sermaye Azaltımı Sonrasında Alacaklılarının Haklarını Tamamen Karşılayacak Tutarda Aktifin Şirkette Mevcut Olduğunun Tespiti ve İç Kaynaklardan Sermaye Artırımı ile Önceki Sermayenin Ödenip Ödenmediğinin Tespitine Ait hususlar, 20/05/2024 tarih SMMM-Serkan Yıldız 2024/04 Sayılı Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Raporu" ile tespit edilmiştir.

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:

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 2023 2.01.2026 22:25:13
Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Şirket iç yönergesi Şirket Yönetim Kurulu'nun ve ona Bağlı birimlerin çalışma esas ve usullerini belirlemek, Yönetim Kurulu'nun görev ve yetkilerini, üyelere veya üçüncü kişiye devretmesine ilişkin hususları 6102 sayılı TTK'nın 367, 370 ve 371. Maddeleri ile Şirket Esas Sözleşmesi'nin 19. Maddesi gereğince düzenlenmiş olup, 21.11.2025 tarihinde ticaret siciline tescil edilerek 21.11.2025 tarihli ticaret sicil gazetesinde yayımlanmıştır.

Esas Sözleşme

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

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14'üncü maddesi uyarınca Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve 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 5 (beş) üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir. Yönetim Kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekalet etmek üzere bir başkan vekili seçer. Bir tüzel kişi yönetim kuruluna üye seçildiği takdirde, tüzel kişiyle birlikte, tüzel kişi adına, tüzel kişi tarafından belirlenen, sadece bir gerçek kişi de tescil ve ilan olunur; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, şirketin internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına yönetim kurulu toplantılarına katılacak gerçek kişinin değişmesi halinde, bu husus da derhal tescil ve ilan edilir; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, şirketin internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına sadece, bu tescil edilmiş kişi toplantılara katılıp oy kullanabilir. Yönetim Kuruluna 2'den az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız Yönetim Kurulu üyesi Genel Kurul tarafından seçilir. Yönetim Kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

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

Esas Sözleşme'nin "İmtiyaz Tanınan Menkul Kıymetler" başlıklı 9'uncu maddesi uyarınca Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde Yönetim Kurulu 'na aday gösterme imtiyazı da dahil imtiyaz yaratılamaz.

Esas Sözleşme'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8'inci maddesi uyarınca, Yönetim Kurulu, Yönetim kurulu, 2024-2028 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile sermaye piyasası mevzuatı hükümleri dahilinde imtiyazlı veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarılması konusunda karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz. Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu ve B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu olarak çıkarılır.

Şirket'in Esas Sözleşmesi'nin "Şirketin Yönetim, Temsil ve İlzamı" başlıklı 19. maddesine göre Şirket, Yönetim Kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil ve ilzam olunur. Yönetim Kurulu, TTK, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuatla ve Genel Kurulca kendisine verilen görevleri ifa eder.

Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Yönetim Kurulu düzenleyeceği bir iç yönerge ile, yönetimi, kısmen veya tamamen bir veya birkaç Yönetim Kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkilidir. Bu iç yönerge şirketin yönetimini düzenler; bunun için gerekli olan görevleri, tanımlar, yerlerini gösterir, özellikle kimin kime bağlı ve bilgi sunmakla yükümlü olduğunu belirler. Yönetim Kurulu, istem üzerine pay sahiplerini ve korunmaya değer menfaatlerini ikna edici bir biçimde ortaya koyan alacaklıları, bu iç yönerge hakkında, yazılı olarak bilgilendirir.

Yönetim, devredilmediği takdirde, yönetim kurulunun tüm üyelerine aittir.

Temsil yetkisi çift imza ile kullanılmak üzere yönetim kuruluna aittir. Yönetim Kurulu, temsil yetkisini bir veya daha fazla murahhas üyeye veya müdür olarak üçüncü kişilere devredebilir. En az bir Yönetim Kurulu üyesinin temsil yetkisini haiz olması şarttır.

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

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

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

21.14. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri:

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14'üncü maddesi uyarınca Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve 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 5 (beş) üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir. Yönetim Kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekalet etmek üzere bir başkan vekili seçer. Bir tüzel kişi yönetim kuruluna üye seçildiği takdirde, tüzel kişiyle birlikte, tüzel kişi adına, tüzel kişi tarafından belirlenen, sadece bir gerçek kişi de tescil ve ilan olunur; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, şirketin internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına yönetim kurulu toplantılarına katılacak gerçek kişinin değişmesi halinde, bu husus da derhal tescil ve ilan edilir; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, şirketin internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına sadece, bu tescil edilmiş kişi toplantılara katılıp oy kullanabilir. Yönetim Kuruluna 2'den az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız Yönetim Kurulu üyesi Genel Kurul tarafından seçilir. Yönetim Kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

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

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2. 01. 2026 22:25:13

Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde, yönetim kurulu, TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz bir kimseyi geçici olarak üye seçer ve ilk Genel Kurulun onayına sunar. Böylece seçilen üye eski üyenin süresini tamamlar.

Yönetim Kurulu üyeleri, gündemde ilgili bir maddenin bulunması veya gündemde madde bulunmasa bile haklı bir sebebin varlığı halinde, Genel Kurul kararıyla her zaman görevden alınabilir.

Yönetim Kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak belirlenen komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden ilgili mevzuata uygun olarak oluşacağı Yönetim Kurulu tarafından belirlenir.

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

İmtiyazlar

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

Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu ve B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu olarak çıkarılır.

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

Esas Sözleşme'nin "İmtiyaz Tanınan Menkul Kıymetler" başlıklı 9'uncu maddesi uyarınca Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde Yönetim Kurulu 'na aday gösterme imtiyazı da dahil imtiyaz yaratılamaz. Sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, Şirket faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste beş yıl dönem zararı etmesi halinde imtiyazlı paylar Sermaye Piyasası Kurulu kararı ile ortadan kalkar.

Halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

21.16. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar:

Esas Sözleşme'nin "İmtiyaz Tanınan Menkul Kıymetler" başlıklı 9'uncu maddesi uyarınca Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde Yönetim Kurulu 'na aday gösterme imtiyazı da dahil imtiyaz yaratılamaz. Sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, Şirket faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, Sermaye

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1983 2. 01. 2026 22:25:13
Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste beş yıl dönem zararı etmesi halinde imtiyazlı paylar Sermaye Piyasası Kurulu kararı ile ortadan kalkar.

Halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

21.17. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantısının yapılmasına ilişkin usuller ile toplantılara katılım koşulları hakkında bilgi:

Genel Kurul'a ilişkin usul ve esaslar, Esas Sözleşme'nin 23-28. maddesinde düzenlenmektedir. Genel Kurul, olağan ve olağanüstü olmak üzere iki şekilde toplanır. Olağan genel kurul toplantısı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, yönetim kurulunun yıllık raporuna, karın kullanım şekline, dağıtılacak kar ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, yönetim kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır.

Genel Kurul, süresi dolmuş olsa bile, Yönetim Kurulu tarafından toplantıya çağrılabilir. Tasfiye memurları da görevleri ile ilgili konular için, Genel Kurulu toplantıya çağırabilirler. Yönetim Kurulunun, devamlı olarak toplanamaması, toplantı nisabının oluşmasına imkan bulunmaması veya mevcut olmaması durumlarında, mahkemenin izniyle, tek bir pay sahibi Genel Kurulu toplantıya çağırabilir. TTK'nın 411 ve 416 ncı maddesi hükümleri saklıdır.

Yönetim Kurulu, Genel Kurulun çalışma esas ve usullerine ilişkin kuralları içermek amacıyla ve asgari olarak T.C. Ticaret Bakanlığı tarafından belirlenmiş olan unsurları içermek suretiyle; toplantı yerine giriş ve hazırlıklar, toplantının açılması, toplantı başkanlığının oluşturulması, toplantı başkanlığının görev ve yetkileri, gündemin görüşülmesine geçilmeden önce yapılacak işlemler, gündem ve gündem maddelerinin görüşülmesi, toplantıda söz alma, oylama ve oy kullanma usulü, toplantı tutanağının düzenlenmesi, toplantı sonunda yapılacak işlemler, toplantıya elektronik ortamda katılma, Bakanlık temsilcisinin katılımı ve Genel Kurul toplantısına ilişkin belgeler, İç Yönergede öngörülmemiş durumlar, İç Yönergenin kabulü ve değişiklikler hususlarını içeren bir İç Yönerge hazırlar ve Genel Kurulun onayından sonra yürürlüğe koyar. Bu İç Yönerge tescil ve ilan edilir.

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

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

Genel Kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır.

Olağan ve olağanüstü Genel Kurul toplantı ve karar nisapları, TTK ve Sermaye Piyasası Kanunu ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine tabidir.

Şirketin Genel Kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, TTK'nın 1527nci 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 imkan tanıyacak elektronik Genel Kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak tüm Genel Kurul toplantıların

T.C. İSTANBUL TİCARET BORSASI 2.01.2026 22:25:48
Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

esas sözleşmenin bu hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır.

Şirket Genel Kuruluna elektronik ortamda katılım, Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.

21.18. İhraççının yönetim hakimiyetinin el değiştirmesinde gecikmeye, ertelemeye ve engellemeye neden olabilecek hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.

21.19. Payların devrine ilişkin esaslar:

Esas Sözleşme'nin "İmtiyaz Tanınan Menkul Kıymetler" başlıklı 9'uncu maddesi uyarınca, halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

21.20. Sermayenin artırılmasına ve azaltılmasına ilişkin esas sözleşmede öngörülen koşulların yasanın gerektirdiğinden daha ağır olması halinde söz konusu hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.

22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

Bilfen Eğitim Kurumları A.Ş. ("Bilfen") Kira Sözleşmesi

Sözleşme kapsamında Ankara ili Çukurambar ilçesi Karakusunlar Mahallesi'nde yer alan ve toplamda 11.465 (on bir bin dört yüz altmış beş) metrekare boyutunda olması öngörülen okul binası ve kapalı/açık eğitim tesisleri sözleşme ekindeki mimari taslak ve projelere uygun şekilde Şenker Yapı İnş. San. ve Tic. A.Ş. ("Şenker") tarafından inşa edilecek ve Bilfen tarafından kiralanacaktır. Bahse konu taşınmaz 15.06.2018 tarihinde Bilfen'e teslim edilecek olup teslim tarihiyle birlikte kira süresi başlamıştır.

Şenker 29.09.2020 tarihli Ticaret Sicil Gazetesi kayıtlarından anlaşıldığı üzere ticaret unvanını Eren Mesken.olarak değiştirmiştir. Akabinde 24.10.2023 tarihli TTSG kayıtlarından anlaşıldığı üzere Eren Mesken, aktifindeki 27506/1 parseldeki binayı kısmi bölünme ile Şirket aktifine taşımıştır. Dolayısıyla sözleşme konusu bina sözleşme imzasından sonra Şirket aktifine geçtiği için, TBK 310/1 uyarınca sözleşmenin kurulmasından sonra kiralananın el değiştirmesi nedeniyle yeni malik olan Şirket sözleşmenin Şenker/Eren Mesken yerine tarafı haline gelmiştir.

İşbu izahname tarihi itibarıyla Ankara İli, Çankaya İlçesi, Karakusunlar Mahallesi, 27506 Ada 1 Parsel numaralı, 3.478,00 m² yüzölçümüne sahip "8 Katlı Betonarme Okul, Üniversite, Araştırma ve Arsası" nitelikli taşınmazın 1/2 hissesi Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olup, ilgili gayrimenkulün kira gelirinin yarısını elde etmektedir.

Şirket'in gayrimenkul portföyünde yer alan Çukurambar Bilfen Eğitim Tesisi'nin işbu izahname tarihi itibarıyla kira tespit davası devam etmektedir. Söz konusu davanın sonucuna bağlı olarak Şirket'in ilgili gayrimenkulden elde edeceği kira gelirlerinde değişiklik olması mümkündür.

Şahinler Tabiat Parkı Sözleşmeleri

Şahinler Tabiat Parkı İşletme Devir Sözleşmeleri

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2.01.2026 22:25:13

Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Şahinler Tabiat Parkı'nın işletilmesine yönelik sözleşmelerin ilki T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü Doğa Koruma ve Milli Parklar 9. Bölge Müdürlüğü Ankara Doğa Koruma ve Milli Parklar İl Şube Müdürlüğü ile Merv Kültür Eğitim Spor Etkinlikleri Tur. İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti. ("Merv") arasında akdedilmiş olup Ankara 27. Noterliği tarafından 14518 yevmiye numarası ile 25.09.2020 tarihinde tasdik edilmiştir. Ankara 57. Noterliği tarafından 33563 yevmiye numarası ile 29.11.2021 tarihinde tasdik edilen devir sözleşmesi ile sözleşme Şirket'e devredilmiş olup Şirket bu şekilde devir sözleşmesi tahtında "İşletmeci" ve "Devir Alan" sıfatını haiz hale gelmiştir. Merv de devir sözleşmesinde "Devir Eden" olarak anılmaktadır. Sözleşme kapsamında Şahinler Tabiat Parkı'ndaki kapı girişi ve misafirhanenin işletmeciliği ile gelişme planında öngörülen yapı ve tesisler ile alan düzenlemelerinin yapılarak işletilmesi işi Şirket'e verilmiştir. Sözleşme 48 yıl süreli olup 31.12.2069'a kadar geçerlidir.

Sözleşme (işletme) bedeli yıllık 100.818,46 (yüz bin sekiz yüz on sekiz lira kırk altı kuruş) TL olup sözleşme bedeli ile eşanlamlı kullanılan işletme bedelinin TÜFE uyarınca yıllık bazda güncelleneceği öngörülmüştür. İşletme bedelinin her yıl %5'i (yüzde beş) ağaçlandırma bedeli olarak karşı taraf döner sermaye işletmesi hesabına Şirket tarafından yatırılmaktadır.

Gelir getirici tesislerin açılışını müteakip bunların yatırım maliyeti bedeli üzerinden tahsil edilecek ilave işletme bedelinin %6'sı (yüzde altı) tutarındaki ek kesin teminat ve %25'i (yüzde yirmi beş) tutarındaki ek depozito teminatı ilgili yıla mahsus olmak üzere Şirket tarafından yatırılmaktadır. Teminat tutarları işletme bedeli artış oranı uyarınca yıllık bazda artırılmaktadır.

Şahinler Tabiat Parkı Kapı Girişi, Günübirlik Kullanım Alanı Açık Alan Etkinlikleri ile 390 Yatak Kapasiteli Konaklama Tesisi (Otel ve Kır Evleri) İşletmeciliği Sözleşmesi

Şirket ile Tarım ve Orman Bakanlığı Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü Ankara 9. Bölge Müdürlüğü arasında 13.01.2025 tarihli ve Ankara 54. Noterliği tarafından aynı tarihte 01509 yevmiye numarası ile tasdik edilmiş bulunan sözleşme imzalanmıştır. Sözleşme kapsamında bahse konu tabiat parkı sınırlarının genişletilmesi hususu karara bağlanmıştır. Sözleşmenin konusu genel olarak Şirket tarafından tabiat parkındaki kapı girişi, günübirlik kullanım alanı ve konaklama tesisinin işletilmesi ve açık alan etkinlikleri yatırımlarının yapılmasıdır. Bahse konu konaklama tesisi proje aşamasında olup 250 (iki yüz elli) yatak kapasiteli otel, 35 (otuz beş) ünite ve140 (yüz kırk) yatak kapasiteli kır evinden oluşmaktadır. Proje konusu, kapı girişi ile günübirlik kullanım alanı ve toplam 390 yatak kapasiteli konaklama tesisinden ibarettir. Sözleşmeye konu Şahinler Tabiat Parkı 4. Saha alanı 40,00 hektardan 142,67 hektara çıkarılmıştır. Sınır revizyonu sonrası gelişme planı da revize edilerek onaylanmıştır.

Sözleşme kapsamında Şirket 108. Uzun Devreli Gelişme Planı / Yönetim Planı'nda belirtilen yapı ve tesisler ile saha düzenlemelerine ilişkin plan-proje sürecini ifa etmeyi taahhüt etmektedir. Bu kapsamda Şirket halihazır haritayı, jeolojik etütleri, imar planları, uygulama projeleri, detay projeleri yapacak veya yaptıracaktır. Son olarak sözleşme kapsamındaki işletmeye konu alan, yapı ve tesislerin Şirket iştiraki Healthtr Sağlık ve Turizm İşletmeleri A.Ş. tarafından Şirket'e ek bedel tahakkuku olmaksızın işletileceği taraflarca teyit edilmektedir.

Karakusunlar Arsası Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ve Ek Sözleşme

Ankara 54. Noterliği nezdinde 10376 yevmiye numarası ile 14.03.2024 tarihinde düzenlenen sözleşme ile bu sözleşmenin revizyonu ve ek sözleşmesi niteliğindeki aynı noterlik nezdinde [illegible] yevmiye numarası ile 15.05.2025 tarihinde düzenlenen sözleşme Hamdi Ayrancıoğlu, [illegible] Zeybek, Fatma EREN, Mustafa Safa Akgül, Nermin Akgül, Hatice Ekşioğlu, Gül Akgül ve Mehmet Akgül isimli gerçek kişiler ve Şirket arasında akdedilmiştir. Şirket "yüklenici" sıfatıyla ve Ankara ili Çankaya ilçesi 29097 ada, 1 parseldeki 5046 (beş bin kırk altı) metrekare [illegible]

Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

taşınmazda kat karşılığı inşaat yapım ve anahtar teslim usulüyle teslimi işini ifa etmeyi üstlenmektedir. Şirket sözleşme kapsamındaki işi mimari projeler, planlar, yapı ruhsatı, ilgili mevzuata uygun olarak gerçekleştirmeyi taahhüt etmektedir.

Sözleşme kapsamında inşa edilmesi öngörülen proje otel ve rezidans niteliğinde olacak bir binadır. İnşa edilecek binanın 10 (on) katının rezidans niteliğinde olacağı, 10 (on) katının ise otel olarak kullanılacağı Şirket tarafından öngörülmektedir.

Eşit değerdeki bağımsız bölüm ve katların %45'i (yüzde kırk beş) Şirket'in payı ve arta kalan kısmı arsa sahiplerinin payı olacaktır.

Arsa sahiplerinin inşaatın tamamlanmasından, iskan ruhsatının alınmasından ve kat mülkiyetli tapuların teslimine hazır hale gelinmesinden sonra yapıyı teftiş ederek kusurları tespit etme ve taşınmazları teslim alma hakkı vardır. Kusurların taşınmazın kullanımına engel teşkil edecek düzeyde olması durumunda bunların giderilmesinden sonra teslim alma hakkı da bulunmaktadır. Arsa sahiplerinin gizli ayıplara yönelik hakları saklıdır.

Şirket tarafından verilen sözlü bilgilendirme uyarınca söz konusu taşınmazın işletilmesi uluslararası bir otel zinciri tarafından yapılacaktır.

Kredi Sözleşmeleri

Genel Kredi Sözleşmeleri

Türk bankalarıyla yapılan genel kredi sözleşmeleri, bankalar tarafından standart formlar temelinde hazırlanmaktadır. Bu sözleşmeler, kredilerin temel finansal koşulları ve belirli temerrüt halleri gibi sınırlı konular hariç olmak üzere, genellikle müşterilerle müzakere edilmemektedir. Bu sözleşmelerin önemli benzerlikleri vardır ve genellikle belirli bir süre ile sınırlı olmaksızın imzalanmıştır.

Bu kredi sözleşmeleri, müşterinin ortaklık yapısında bir değişiklik olması halinde ilgili bankanın onayını gerektiren hükümler içermektedir. Dolayısıyla, söz konusu onaylar olmaksızın Şirket'in ortaklık yapısında meydana gelen herhangi bir değişiklik, genel kredi sözleşmeleri kapsamında bir temerrüt hali teşkil etmekte ve ilgili bankalar temerrüt halinde söz konusu kredi sözleşmeleri kapsamında verilen kredilerin geri ödenmesini talep etme hakkına sahip olmaktadır. Sözleşmeler kapsamında bankalara tanınan bu yetki piyasa uygulamasını yansıtmaktadır.

Bununla birlikte, Şirket, ilgili bankaların genel kredi sözleşmeleri kapsamında halka arz sonucunda temerrüt ilan edebilme haklarından feragat ettikleri muvafakatnameler alınma sürecindedir.

Genel kredi sözleşmeleri temel hükümleri aşağıda belirtilmiştir:

i. Sözleşmeler kapsamında bankalar müşterinin onayını almaksızın kredinin tamamını veya bir kısmını kat etmeye, geri çağırmaya, askıya almaya veya iptal etmeye; sözleşme kapsamında sağlanan her bir kredinin vadesini belirlemeye ve her bir cari hesabın limitini artırmaya veya azaltmaya yetkilidir.

ii. Bankalar, Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası ("TCMB")'nın Bankalarca Ticari Müşterilerden Alınacak Ücretlere İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Tebliğ'ine uygun olarak müşterilerin katlanmak zorunda olduğu geçerli ücret ve komisyon oranlarını belirleme ve değiştirme hakkına sahiptir.

iii. Sözleşmelerin müzakere edilmesi, imzası ve ifasından doğabilecek tüm masraf ve vergilerden müşteriler sorumludur ve müşterinin sözleşme kapsamındaki yükümlülüklerini yerine getirmemesi sonucunda bankaların maruz kalabileceği tüm zararları karşılamakla mükellef yükümlüdür.

T.C. İSTANBUL TİCARET ODASI 1923 İSTANBUL TİCARET ODASI 2.01.2026 22:25:13

Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

iv. Sözleşmeler uyarınca bankalar, sözleşme kapsamındaki yükümlülükleri güvence altına almak için hesap rehini, nakit teminat, taşınır rehini, kıymetli evrakın teminat gösterilmesi, temliki veya rehini, ticari işletme rehini ve alacakların temliki ve rehini de dahil olmak üzere her türlü teminatın verilmesini talep edebilir. Bankalar, ayrıca, geniş bir takdir yetkisi kapsamında ve/veya herhangi bir zamanda müşterilerinden ek teminat sağlamalarını talep edebilir. Ayrıca, söz konusu teminatların tesis edilmesi ve kaldırılması dahil ancak bunlarla sınırlı olmamak üzere, çeşitli işlemlerin gerektirdiği tüm vergi, resim, harç ve diğer masrafların ödenmesinden müşteri sorumludur.

v. Sözleşmeler bankalara kredinin tamamını veya bir kısmını kat etme, geri çağırma veya askıya alma ve kredi limitlerini artırma veya azaltma yetkisi vermektedir.

vi. Bu sözleşmeler kapsamında, bankaların mevcut kredi bakiyelerinin erken geri ödenmesi, ödeme planının değiştirilmesi veya faiz oranında yapılan değişiklikler durumunda ek maliyetlere katlanmalarına ve bu maliyetleri Şirket'e rücu etmelerine izin verilmektedir.

vii. Sözleşmeler nakdi ve gayrinakdi kredileri kapsamaktadır. Müşterilere kullandırılan nakdi krediler yabancı para cinsinden nakdi kredileri, cari hesap nakdi kredilerini, vadeli nakdi kredileri, prefinansman nakdi kredilerini, ihracat kredilerini, ithalat kredilerini, taşıt kredilerini ve faktoring kredilerini içermektedir. Gayrinakdi krediler ise teminat mektupları, akreditifler (teminat akreditifleri dahil), garantiler, kont garantiler, avaller, kabul senetleri, teminat senetleri ve ciro edilebilir senetleri içermektedir.

Şirketin kullandığı krediler aşağıdaki şekildedir.

a. Halk Bankası Çukurambar Şubesi ile 25.000.000 (yirmi beş milyon) Türk Lirası bedel ile 11.01.2023 tarihi itibari ile başlayan yatırım taahhütlü avans kredisi imzalanmıştır ve bu sözleşme uyarınca aşağıdaki çekişler yapılmıştır.

   i. Halk Bankası Çukurambar Şubesi ile Sabit Faizli tek senet tevdi usulü usulünce 10.000.000 (on beş milyon) Türk Lirası bedel ile Yatırım Taahhütlü Avans Kredisi çekilmiştir. 16.01.2023 tarihinde çekilmiş olup vade tarihi 17.01.2033'tür.

   ii. Halk Bankası Çukurambar Şubesi ile Sabit Faizli tek senet tevdi usulü usulünce 5.000.000 (yedi milyon beş) Türk Lirası bedel ile Yatırım Taahhütlü Avans Kredisi çekilmiştir. 17.04.2023 tarihinde çekilmiş olup vade tarihi 17.01.2033'tür.

   iii. Halk Bankası Çukurambar Şubesi ile Sabit Faizli tek senet tevdi usulü usulünce 5.000.000 (yedi milyon beş) Türk Lirası bedel ile Yatırım Taahhütlü Avans Kredisi çekilmiştir 17.07.2023 tarihinde çekilmiş olup vade tarihi 17.01.2033'tür.

   iv. Halk Bankası Çukurambar Şubesi ile Sabit Faizli tek senet tevdi usulü usulünce 5.000.000 (yedi milyon beş) Türk Lirası bedel ile Yatırım Taahhütlü Avans Kredisi çekilmiştir 16.10.2023 tarihinde çekilmiş olup vade tarihi 17.01.2033'tür.

b. Vakıflar Bankası Ankara Şubesi ile 150.000.000 Türk Lirası limit ile genel kredi sözleşmesi imzalanmıştır. Şirket bu kredi sözleşmesinin teminatı olarak 260.000.000 Türk lirası karşılığında Gölbaşı İlçesi Bahçelievler Mahallesi 127974 ada, 23 parselde yer alan 1, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 ve 16 numaralı bağımsız bölümler üzerinde 1. derecede Vakıflar Bankası Ankara Şubesi lehine ipotek tesis etmiştir.

27 Ağustos 2025 tarihli Dijital Vergi Dairesinden alınan yazı uyarınca 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla Şirketin herhangi bir vergi borcu bulunmamaktadır.

Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Diğer Sözleşmeler

Vakıf Taşınmazlarının Yapım veya Onarım Karşılığı Kiralama Yöntemi ile

Karakusunlar Arsası Projesi Jeolojik Zemin ve Temel Etüt Çalışması ve Raporlanması ve İlgili İdareye Onaylattırılması İşine İlişkin Alt Yüklenici Sözleşmesi

Şirket ile Bilir Geoteknik Ltd. Şti. arasında akdedilen 12.06.2025 tarihli sözleşme kapsamında ana yüklenici sıfatıyla Şirket, üstlenmiş olduğu Karakusunlar Arsası projesine yönelik jeolojik zemin ve temel etüt çalışması ve raporlanması ve ilgili idareye onaylattırılması ile diyaframduvar yapılması işini alt yüklenici sıfatıyla karşı tarafa yaptırmaktadır. Karşı tarafça sözleşme bedelinin %6'sı (yüzde altı) tutarında teminat senedi karşı taraftan alınmakta olup buna ek olarak yine hakkedişlerden aynı oranda nakit teminat kesintisi yapılmaktadır veya aynı oranda ek teminat senedi verilmektedir.

Z Lagun Diplomatik Site İnşaat Yapım ve Danışmanlık İşleri Sözleşmesi

Şirketi ile Eren Mesken arasında 01.08.2023 tarihinde akdedilen sözleşmenin konusu 108 ada 1 parsel üzerinde inşa edilecek Z Lagun Diplomatik Site inşaat yapım ve danışmanlık işlerini kapsamaktadır. Sözleşmenin bedeli yapılan iş ve sağlanan malzeme üzerinden Eren Mesken'e sabit kar ödemesi olarak tespit edilmiştir.

Z Lagun Diplomatik Site Mimarlık Hizmetleri Sözleşmesi

Şirketi ile İkonik Tasarım Mimarlık A.Ş. arasında 15.01.2023 tarihinde akdedilen sözleşmenin konusu 127974 ada 1-3-5 parsel üzerinde inşa edilecek Z Lagun Diplomatik Sitesinin mimari ruhsat projesi için gerekli tüm çizim ve hesapları hesaplanması, diğer disiplinlerden gelecek geri dönüşlere göre süperpozelerin yapılması ve iskan sonrası yapılacak değişikliklere ait uygulama projelerinin hazırlanmasıdır

Lagun Country Club (1. Etap) Mimarlık Hizmetleri Sözleşmesi

Şirketi ile İkonik Tasarım Mimarlık A.Ş. arasında 09.01.2023 tarihinde akdedilen sözleşmenin konusu 108 ada 1 parsel üzerinde inşa edilecek Lagun Country Club Projesi (1. Etap) mimari ruhsat projesi için gerekli tüm çizim ve hesapları hesaplanması, diğer disiplinlerden gelecek geri dönüşlere göre süperpozelerin yapılması ve iskan sonrası yapılacak değişikliklere ait uygulama projelerinin hazırlanmasıdır.

Lagun Country Club (1. Etap) İnşaat Yapım ve Danışmanlık İşleri Sözleşmesi

Şirketi ile Eren Mesken arasında 03.10.2023 tarihinde akdedilen sözleşmenin konusu 127974 ada 1-3-5 parsel üzerinde inşa edilecek Z Lagun Diplomatik Site inşaat yapım ve danışmanlık işlerini kapsamaktadır. Sözleşmenin bedeli yapılan iş ve sağlanan malzeme üzerinden Eren Mesken'e sabit kar ödemesi olarak tespit edilmiştir.

Karakusunlar Arsası Karma Kullanım Projesi Mimarlık Hizmetleri Sözleşmesi

Şirketi ile İkonik Tasarım Mimarlık A.Ş. arasında 15.06.2024 tarihinde akdedilen sözleşmenin konusu 29097 ada 1 parsel üzerinde inşa edilecek Karakusunlar Arsası Karma Kullanım Projesi mimari ruhsat projesi için gerekli tüm çizim ve hesapları hesaplanması, diğer disiplinlerden gelecek geri dönüşlere göre süperpozelerin yapılması ve iskan sonrası yapılacak değişikliklere ait uygulama projelerinin hazırlanmasıdır.

T.C. İSTANBUL TİCARET SENEVİ 1923 2.01.2026 22:25:13
Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Karakusunlar Arsası Karma Kullanım Projesi Statik Projelerinin Hazırlanması ve Çizimine İlişkin Danışmanlık Sözleşmesi

Şirketi ile Alınır Proje Mühendislik Mimarlık Danışmanlık A.Ş. arasında 15.01.2025 tarihinde akdedilen sözleşmenin konusu 29097 ada 1 parsel üzerinde inşa edilecek Karakusunlar Arsası Karma Kullanım Projesine aiti mimari tasarın müellifini koordinasyonuna uygun olarak statik projelerin mevzuattaki tüm teknik ve idari düzenlemelere tüzük, yönetmelik ve şartnamelere ve Şirketin ihtiyaçlarına ve talimatlarına uygun olarak hazırlanmasıdır.

23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

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

TFRS'ye göre hazırlanan ve Kurul'un bağımsız denetime ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde denetime tabi tutulan ve İzahname'de yer alması gereken 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 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 31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 ve 30.09.2025 tarihlerinde sona eren finansal dönemlerinin hesap denetimlerini yapan bağımsız denetim kuruluşu Finansal Eksen Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. ilgili dönemler için anılan finansal tabloların tamamına olumlu görüş verilmiştir.

23.3. Son finansal tablo tarihinden sonra meydana gelen, ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya ticari konumu üzerinde etkili olabilecek önemli değişiklikler (üretim, satış, stoklar, siparişler, maliyet ve satış fiyatları hakkındaki gelişmeleri de içermelidir) veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:

Yoktur.

23.4. Proforma finansal bilgiler:

Yoktur.

23.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

23.6. İhraççının esas sözleşmesi ile kamuya açıkladığı diğer bilgi ve belgelerde yer alan kar payı dağıtım esasları ile izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla kar dağıtımı konusunda almış olduğu kararlara ilişkin bilgi:

Şirket'in kar dağıtım esasları, Esas Sözleşme'nin "Karın Dağıtımı ve Yedek Akçeler" başlıklı 32 'nci, "Kar Dağıtımı Zamanı" başlıklı 33'üncü, "Kar Payı Avansı" başlıklı 34'üncü maddelerinde düzenlenmiştir.

Yıllık karın hak sahiplerime hangi tarihte ne şekilde verileceği, Sermaye Piyasası Kurulunun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak yönetim kurulunun teklifi üzerine genel kurul tarafından kararlaştırılır. Esas Sözleşme'nin "Karın Dağıtımı ve Yedek Akçeler" başlıklı 32. Maddesi doğrultusunda Şirket'in faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, Şirketin genel

Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

giderleri ile muhtelif amortisman gibi şirketçe ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktarlar ile şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen dönem karı, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde tevzi olurunu:

Genel Kanuni Yedek Akçe

a) %5'i kanuni yedek akçeye ayrılır.

Birinci Temettü

b) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarlarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, TTK ve Sermaye Piyasası mevzuatına uygun olarak temettü ayrılır.

c) Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, Genel Kurul, kar payının, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş vakıflara ve benzer nitelikteki kişi ve kurumlara dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.

d) Net dönem karından, (a), (b), ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düştükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul, kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya veya TTK'nın 521 inci maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

Genel Kanuni Yedek Akçe

e) Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, ödenmiş Sermayenin %5'I oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri, TTK'nın 519 uncu maddesinin ikinci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir.

Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kar payı nakden ve/veya hisse senedi biçiminde dağıtılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasında, ertesi yıla kar aktarılmasına, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve bu gibi kişi ve/veya kurumlara kar payı dağıtılmasına karar verilemez.

Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak uygulanır.

Yıllık karın hak sahiplerine hangi tarihte ne şekilde verileceği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak yönetim kurulunun teklifi üzerine genel kurul tarafından kararlaştırılır. Bu esas sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan karlar geri alınmaz.

Şirket'in kar payı dağıtım politikası hakkında bilgiler İzahname'nin 17.4 bölümünde yer almaktadır. Bu doğrultuda, Şirket'in yönetim kurulunun 08.09.2025 tarih ve 2025/07 sayılı kararı ile Şirket tarafından kar dağıtım politikasının Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) uyarınca yapılacak ilk genel kurulda ayrı bir gündem altında genel kurulun onayına sunulmasına karar verilmiştir.

Alınan kar dağıtım politikası uyarınca, ilke olarak mevzuat ve finansal imkanlar elverdiği sürece piyasa beklentileri, Şirket'in uzun vadeli stratejisi, sermaye gereksinimi, yatırım ve finansman politikaları, ilgili mevzuatta gerçekleşen değişiklikler, borçluluk, karlılık ve nakit durumu ve ulusal ve küresel ekonomik şartlar da dahil olmak ve bunlarla sınırlı olmamak üzere birtakım unsurlar dikkate alınarak kar dağıtımına karar verilir. Kar dağıtımında, Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun olarak pay sahipleri ve Şirket menfaatleri arasında dengeli ve tutarlı bir politika izlenmektedir. Halihazırda gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları kurumlar vergisinden istisna olmakla birlikte 02.08.2024 tarihli 32620 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun

Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

kapsamında yurt içi asgari kurumlar vergisi 2025 yılından itibaren uygulanacaktır. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının taşınmazlardan elde ettikleri kazançlarının %50'sinin elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılması durumunda %10 oranında uygulanacak yurt içi asgari kurumlar vergisinden faydalanacaktır. Kar dağıtım şartının sağlanmaması durumunda taşınmaz gelirleri dahil diğer tüm gelirler için istisnadan yararlanılamayacaktır.

Bu çerçevede yatırım ve finansman ihtiyaçlarından kaynaklanan olağanüstü bir durum olmadığı sürece Şirket, yürürlükte olan mevzuat çerçevesinde dağıtıma konu edilebilecek net karın en az %50'sini nakit kar payı olarak dağıtmayı hedeflemektedir.

Şirket'in İzahname'de yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla kar dağıtımı konusunda almış olduğu herhangi bir karar bulunmamaktadır.

23.7. Son 12 ayda ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek davalar, hukuki takibatlar ve tahkim işlemleri veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:

İhraççının Taraf Olduğu Davalar					
İhraççı Tarafından Açılmış Davalar					
Davacı Taraf	**Davalı Taraf**	**Mahkeme Dosya No**	**Konusu**	**Risk Tutarı**	**Gelinen Aşama**
Z Grup Proje San. ve Tic. A.Ş.	Ankara Vakıflar Genel Müdürlüğü	Ankara 14. Sulh Hukuk Mahkemesi 2023/77 Eski Esas: Ankara Asliye Hukuk 2022/487	Vakıf Taşınmazlarının Yapım veya Onarım Karşılığı Kiralama Yöntemiyle Değerlendirilmesine İlişkin Sözleşmenin uyarlanması davası	-	***Ankara İli, Çankaya İlçesi, Karakusunlar Mahallesi, 27565 Ada, 1 Parsel*** Şirket tarafından taraflarca imzalanan sözleşmenin uyarlanması için Ankara Asliye Hukuk Mahkemesi 2022/487 E. sayılı dosya kapsamında dava açılmıştır. Asliye Hukuk Mahkemesi tarafından görevsizlik kararı verilmiş olup; ardından Sulh Hukuk Mahkemesince yeniden esas almıştır. Ankara İli, Çankaya İlçesi, Karakusunlar Mahallesi, 27565 Ada, 1 Parsel sayılı 1396,00m² büyüklüğündeki taşınmaza ilişkin olarak Vakıflar Bağlı Müdürlüğü'nün 10.05.2022 düzenleme ve 01.06.2022 tarihli

T.C. İSTANBUL TİCARET BORSASI 1923 2.01.2026 22:25:13
Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

					28897603-659-24377 sayılı idari işleminin iptali ve taraflar arasında imzalanan 04.12.2018 tarihli 30621 yevmiye numaralı Yapım veya Onarım Karşılığı Kiralama Sözleşmesi uyarınca Şirket'ten kaynaklı olmayan fiili imkansız aratan imar sorunu çözüm sürecinde sözleşmenin askıda kabul edilmesi; sözleşmenin feshine ilişkin işlemlerin ve bildirimin tedbiren durdurulması dava edilmiştir. Mahkeme tarafından şirketin ihtiyati tedbir talebi kabul edilmiş olup, ihtiyati tedbir kararına karşı; karşı yapılan istinaf başvurusunda bulunulmuşsa da istinaf mercii tarafından başvurunun reddine karar verilmiştir. Şirket lehine değerlendirmeler içerir bilirkişi raporu ve taraflarca rapora karşı beyanlar dosyasına sunulmuş olup, yargılama devam etmektedir.
Z Grup Proje San. ve Tic. A.Ş.	Ankara Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı	Ankara 3. İdare Mahkemesi 2024/1330	İmar durum belgesinde yer alan kat yüksekliğinin iptaline ilişkin dava	-	***Ankara İli, Keçiören İlçesi, Yükseltepe Mahallesi, 91607 Ada, 1 Parsel sayılı "Arsa" vasıflı taşınmazın 92/653 hissesi*** Şirket adına olan taşınmazda; imar durum belgesinde yer alan kat yüksekliğinin iptali dava edilmiştir. Yürütmeyi durdurma talep edilmiş; sonuç beklenmektedir.

T.C. İSTANBUL TİCARET BORSASI 1923 2.01.2026 22:25:13
Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

					Yürütmenin durdurulmasına karar verilmiştir. Karara karşı itiraz edilmiş, Ankara Bölge İdare Mahkemesi 5.İdari Dava Dairesi tarafından 16.04.2025 tarihli 2025/98 sayılı karar ile itirazın reddine karar verilmiştir. Yargılama devamı etmektedir.
Z Grup Proje San. ve Tic. A.Ş.	Çankaya Belediyesi Başkanlığı	Ankara 3. İdare Mahkemesi 2024/991	Taşkın yapıya ilişkin açılan iptal davası	-	***Ankara İli, Çankaya İlçesi, Karakusunlar Mahallesi, 29097 Ada, 1 Parsel sayılı "Arsa" vasıflı taşınmazın 445/5046 hissesi ("Karakusunlar Arsası")*** Şirketin hissedarı olduğu taşınmaza taşkın durumda olan yapı için İmar Kanunu m.32'den dava açılmıştır. Yürütme durdurma talebi reddedilmiş; bu karara itiraz edilmiştir. Karara karşı itiraz edilmiş, Ankara Bölge İdare Mahkemesi 6.İdari Dava Dairesi tarafından 05.08.2025 tarihli 2025/1020 sayılı karar ile itiraz kabul edilerek yürütmesinin durdurulmasına karar verilmiştir. Yargılama devam etmektedir.
Z Grup Proje San. ve Tic. A.Ş	Çankaya Belediyesi Başkanlığı	Ankara 13. İdare Mahkemesi 2024/1334	Yıkım kararı iptaline ilişkin iptal		***Ankara İli, Çankaya İlçesi, Karakusunlar Mahallesi, 29097 Ada, 1 Parsel sayılı "Arsa" vasıflı taşınmazın 445/5046 hissesi ("Karakusunlar Arsası")*** 15.03.2022 tarihli komisyon raporuna

T.C. İSTANBUL BORSASI 1923 2.01.2026 22:25:13
Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

					dayanılarak Ankara ili Çankaya ilçesi Kızılırmak Mahallesi 29097 ada 2 sayılı parsel üzerinde bulunan yapının Belediye tarafından yıkılması kararı verilmiştir. Raporda yapının yıkılacak derecede tehlikeli durumu olduğunu gösterir somut delil bulunmadığı iddiasıyla kararın iptaline yönelik dava ikame edilmiştir. Davanın reddine karar verilmiştir. Karara karşı, yapının yıkılacak derecede tehlikeli yapı sınıfına sokulamayacağına ilişkin değerlendirmeleri içerir bilirkişi raporuna dayanılarak istinaf yoluna başvurulmuştur. Yargılama devam etmektedir.
Z Grup Ö**** Danışmanlık Müh. İnş. Taah. San. ve Tic. A.Ş.	B**** Eğitim Kurumları A.Ş.	Ankara 28. Sulh Hukuk Mahkemesi 2024/1235	Kira bedelinin Tespiti hakkında	4.000.000	***Ankara İli, Çankaya İlçesi, Karakusunlar Mahallesi, 27506 Ada 1 Parselde Konumlu "8 Katlı Betonarme Okul, Üniversite, Araştırma ve Arsası" Vasıflı Taşınmaz / Çukurambar Eğitim Kampüsü*** Şirket'e ait Karakusunlar Mahallesi, 27506 ada, 1 sayılı parseldeki gayrimenkulün aylık kira bedelinin KDV hariç net 4.000.000,00 TL olarak tespiti yeni 15.06.2024 tarihinden itibaren belirlenen kira bedelinin geçersiz olması dava edilmiştir. Dava konusu değeri, 2.000.000,00

Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

					TL'dir. Dosyada dava konusu taşınmazda keşif incelemesi yapılmıştır. Dosyanın bilirkişiye tevdii beklenmektedir 11.09.2025 günü duruşması yapılacak olup, bir sonraki duruşma gününün de öne çekilmesi için talepte bulunulmuştur. Yargılama devam etmektedir.

İhraççı Aleyhine Açılmış Davalar

Davacı Taraf	Davalı Taraf	Mahkeme Dosya No Yıl	Konusu	Risk Tutarı	Gelinen Aşama
F**** S****	Z Grup Proje San. ve Tic. A.Ş. (Davalı yanında müdahil)	Ankara 8. İdare Mahkemesi 2023/820	İmar planı değişikliğinin iptaline ilişkin açılan dava	-	***Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 127974 Ada 1-3-5 Parselde Yer Alan 32 Adet Bağımsız Bölüm / Z Lagun Diplomatik Site*** Davacı tarafından Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına karşı açılan davada Ankara ili, Gölbaşı ilçesi, Bahçelievler Mahallesi, (yeni) 127974 ada, 1, 3, 5 parsel ile 127976 ada 3 no.lu parsele ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine ilişkin Çevre Bakanlığının 20.04.2022 tarih ve 3511225 sayılı işleminin iptali ve yürütmenin durdurulması istemi ile dava ikame edilmiş olup Şirket davada davalı yanında müdahil

T.C. 1923 PİYASASI KURULU 2.01.2026 22:25:13
Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

					konumundadır. Davanın reddine karar verilmiş olup, karara karşı yapılan istinaf başvurusunun da reddine karar verilmiştir. Bunun üzerine temyiz yoluna başvurulmuştur, Danıştay 6. Daire Başkanlığı 2025/4372 sayılı dosya kapsamında yargılama devam etmektedir.
Karayolları Genel Müdürlüğü	Z Grup Proje San. ve Tic. A.Ş. Deniz ÖRÜCÜ Mahmut ŞAHİN Mustafa ÖRÜCÜ Nursen METE Şahin KARABÜK Şakire ÖRÜCÜ Yavuz ÖRÜCÜ	Ankara 12. Asliye Hukuk Mahkemesi 2024/298	Kamulaştırmaya ilişkin olarak tapu iptal ve tesciline ilişkin açılan dava	-	***Ankara İli, Keçiören İlçesi, Yükseltepe Mahallesi, 91607 Ada, 1 Parsel sayılı "Arsa" vasıflı taşınmazın 92/653 hissesi*** Şirket ve diğer davalılar aleyhine Karayolları Genel Müdürlüğü tarafından Ankara ili, Keçiören ilçesi, Yükseltepe mahallesi , 91607 ada 1 parselde yer alan taşınmazın Şirket ve diğer davalılar adına kayıtlı tapularının iptali ile Karayolları Genel Müdürlüğü adına tescili (kamulaştırma) ve yol olarak terkinine ilişkin ihtiyati tedbir talepli dava açılmıştır. Ankara ili, Keçiören ilçesi, Yükseltepe mahallesi , 91607 ada 1 parselde yer alan taşınmaz Gerede Ankara ve Ankara Çevre Otoyolu Bölüm 12 yapımı nedeniyle kamulaştırılmıştır. Malikler tarafından idare mahkemesi nezdinde kamulaştırma bedelinin artırılması davası açılmış yargılama sonuna

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2.01.2026 22:25:13
Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

					ödenmesi gereken bedellere hükmedilmiştir. Karayolları Genel Müdürlüğü tarafından maliklere ilgili bedeller ödenmesine rağmen taşınmazın adlarına tescilinin yapılmadığından bahisle bu dava açılmıştır. Mahkeme tarafından ihtiyati tedbir kararı verilmiştir. Şirket tarafından sunulan cevap dilekçesinde kamulaştırmaya ilişkin herhangi ödeme yapılmadığı belirtilerek davanın reddi talep edilmiştir. Yargılama devam etmektedir.
H**** İ G**** İnş. Enerji Sağlık Tur. Hay. Gıda İth. Ve İhr. San. Ve Tic. A.Ş.	Z Grup	Ankara 5. Asliye Ticaret Mahkemesi	2025/809 E.	Henüz belirlenmemiştir.	Dava, davacı H**** İ G**** İnş. Enerji Sağlık Tur. Hay. Gıda İth. Ve İhr. San. Ve Tic. A.Ş ile Şirket arasında akdedilen 01.09.2023 tarihli, "Berçin Yayalar Mah. Şahinler Tabiat Parkı, 108 Ada, 1 Parsel adresinde yer alan otel projesine ait dış ve iç cephe taş malzeme ve imalatların yapım işi" konulu sözleşme uyarınca Şirket tarafından ise eksik ödeme yapıldığı iddiasına ilişkindir. Şirket tarafından davacının iddialarının asılsız olduğu ve hukuki yararının bulunmadığı çünkü davacının yüklendiği iş ve malzemeler sözleşmeye ve mesleki kurallara uygun şekilde yerine getirmediğinden edilmektedir. Aşama

T.C. İSTANBUL PİYASASI KURULU 2023 2.01.2026 22:25:13
Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

					davacı tarafından Kızılcahamam Sulh Hukuk Mahkemesi 2024/12 Değişik İş dosyası kapsamında delil tespiti yaptırılmıştır. Dosya kapsamında bilirkişi raporu ve bilirkişi ek raporu alınmıştır. Ön inceleme duruşması 17.12.2025 tarihinde yapılacaktır. Yargılama devam etmektedir.

23.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler:

Yoktur.

24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

24.1. İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecek payların ISIN (uluslararası menkul kıymet tanımlama numarası) veya başka benzer tanımlama kodu bilgisi dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi:

Şirket tarafından sermaye artırımı yoluyla ihraç edilerek Halka Arz Edilen Paylara ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Halka Arz Öncesi Mevcut Çıkarılmış Sermayeye Oranı (%)	Halka Arz Sonrası Sermayeye Oranı (%)
B	Hamiline	-	42.250.000	%25,26	1,00	42.250.000	%25,11	%20,07

Halka Arz Eden Pay Sahibi Ahmet Kerem EREN'e ait mevcut paylardan halka arz edilecek paylara ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Halka Arz Öncesi Mevcut Çıkarılmış Sermayeye Oranı (%)	Halka Arz Sonrası Sermayeye Oranı (%)
B	Hamiline	-	42.250.000	%25,26	1,00	42.250.000	%25,11	%20,07

Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 9. ve 14. maddelerine göre; Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazı da dahil imtiyaz yaratılamaz.

A Grubu paylara Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazı tanınmıştır. Yönetim Kurulu üyelerinin tamamı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, Genel Kurul tarafından seçilir.

B Grubu paylara ise özel bir hak veya imtiyaz tanınmamıştır.

Halka arz edilecek paylara ilişkin ISIN kodu SPK onayının ardından temin edilecektir.

a) İç kaynaklardan yapılan sermaye artırımının kaynakları hakkında bilgi:

İç kaynaklardan sermaye artırımı yapılmayacaktır.

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

İç kaynaklardan sermaye artırımı yapılmayacaktır.

c) Bedelsiz olarak verilecek payların dağıtım esasları:

Bedelsiz olarak verilecek pay bulunmamaktadır.

24.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu:

Şirket'in merkezi Türkiye'de bulunmaktadır ve Şirket Türk hukukuna tabidir. Şirket'in payları sermaye piyasası mevzuatı kapsamında oluşturulmuştur.

24.3. Payların kaydileştirilip kaydileştirilmediği hakkında bilgi:

Şirket'in payları henüz kaydileştirilmemiş olup halka arz çalışmaları sırasında kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydileştirilmesi planlanmaktadır.

24.4. Payların hangi para birimine göre ihraç edildiği hakkında bilgi:

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

24.5. Kısıtlamalar da dahil olmak üzere paylara ilişkin haklar ve bu hakları kullanma prosedürü hakkında bilgi:

Halka arz edilecek paylar, ilgili mevzuat hükümleri uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır:

Kardan Pay Alma Hakkı (Sermaye Piyasası Kanunu Madde 19, II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği)

TTK'nın 507. maddesi, SPKn'nin 19. maddesi ve II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği uyarınca, pay sahipleri, Genel Kurul tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtılan kardan pay alma hakkına sahiptir.

Kardan Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgi

Hak Kazanılan Tarih:

SPKn madde 19 ve Kar Payı Tebliği madde 5 uyarınca, halka açık ortaklıklarda kar payı dağıtım tarihi itibarıyla ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın diğer paylarla birlikte eşit olarak kar payı alma hakkı elde eder.

Zaman Aşımı:

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2. 01. 2026 22:25:13

Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Zamanaşımına uğrayan kar payı ve kar 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.

Kar 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 karın 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 dahil 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 mal varlığının 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 birlikte

T.C. İSTANBUL MENKUL KIYMETLER BORSASI 1923 2.01.2026 22:25:13
Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
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 sisteminde ki 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 Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet 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.

Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
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)

TTK madde 432 uyarınca,

1)Bir pay, birden çok kişinin ortak mülkiyetindeyse, bunlar içlerinden birini veya üçüncü bir kişiyi, genel kurulda paydan doğan haklarını kullanması için temsilci olarak atayabilirler.

2) Bir payın üzerinde intifa hakkı bulunması halinde, aksi kararlaştırılmamışsa, oy hakkı, intifa hakkı sahibi tarafından kullanılır. Ancak, intifa hakkı sahibi, pay sahibinin menfaatlerini hakkaniyete uygun bir şekilde göz önünde tutarak hareket etmemiş olması dolayısıyla pay sahibine karşı sorumludur.

TTK madde 434 uyarınca,

1) Pay sahipleri, oy haklarını genel kurulda, paylarının toplam itibarî değeriyle oranlı olarak kullanır.

2) Her pay sahibi sadece bir paya sahip olsa da en az bir oy hakkını haizdir.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2.01.2026 22:25:13
Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
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 hakimiyetleri 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 halinde de bu fıkra hükmü uygulanır. Çağrı yoluyla vekalet toplanmasına ve vekaleten 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 kar 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.

T.C. İSTANBUL MENKUL KIYMETLER BORSASI 1923 2.01.2026 22:25:13
Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
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 kar payı avansının doğru olmamasından doğan zararlar için Ortaklığa, pay sahiplerine, Ortaklık alacaklılarına ve ayrıca doğrudan doğruya olmak üzere kar payı avansının kararlaştırıldığı veya ödendiği hesap dönemi içinde pay iktisap etmiş bulunan kişilere karşı sorumludurlar. Hukuki sorumluluk doğuran hallerin varlığı halinde, 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 halinde, 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 aydınlığa 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.

T.C. İSTANBUL MENKUL KIYMETLER BORSASI 1923 2.01.2026 22:25:13
Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
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 organı kararları:

Şirket Yönetim Kurulu'nun almış olduğu 26.12.2025 tarihli ve 2025/13 sayılı kararı ile;

1. Şirket'in 168.242.225,00 TL olan çıkarılmış sermayesinin, 840.000.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı dahilinde 42.250.000 TL artırılarak 210.492.225,00TL'ye çıkarılmasına,

2. Sermaye artırımı kapsamında ihraç edilen toplamda 42.250.000 TL nominal değerli olmak üzere beheri 1 TL nominal değerli 42.250.000 adet nama yazılı B grubu payın halka arz fiyatından primli olarak çıkarılmasına,

3. Sermaye artırımı kapsamında ihraç edilen toplamda 42.250.000 TL nominal değerli olmak üzere beheri 1 TL nominal değerli 42.250.000 adet nama yazılı B grubu paya ilişkin olarak Şirket pay sahiplerinin yeni pay alma haklarının halka arz kapsamında talepte bulunacak yatırımcılar lehine tamamen kısıtlanmasına,

*4. Şirket'in mevcut pay sahipleri arasında yer alan ("**Halka Arz Eden Pay Sahipleri**") Ahmet Kerem EREN 'nin sahip olduğu 42.250.000 TL nominal değerli 42.250.000 adet nama yazılı B grubu payın, halka arz edilmesine ilişkin taleplerin kabulüne ve bu kapsamda gerekli her türlü işlemin gerçekleştirilmesine,*

*5. Sermaye artırımı ve ortak satışı kapsamında ihraç edilen toplamda 84.500.000 TL nominal değerli olmak üzere beheri 1 TL nominal değerli 84.500.000 adet nama yazılı B grubu payın belirlenecek halka arz fiyatından, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("**SPK**") ilgili düzenlemeleri kapsamında halka arz edilmesine,*

6. Artırılan sermayenin halka arz gelirlerinden karşılanmasına ve çıkarılan payların tamamının halka arz kapsamında satılamaması durumunda, halka arz kapsamında satılamayan payların halka arz sonrasında alınacak yeni bir yönetim kurulu kararı ile iptal edilmesine,

7. Bu kararın ve ekte yer alan 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 461'inci maddesi uyarınca hazırlanan Yönetim Kurulu Raporu'nun Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü'nde tescil ve ilan edilmesi ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda duyurulması da dahil olmak üzere gerekli tüm işlemlerin yapılmasına,

8. Sermaye 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 sözleşmesinin tadili için gerekli tescil ve ilan işlemlerinin gerçekleştirilmesine,

*9. Halka arz edilecek paylar için Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin ("**Vakıf Yatırım**") Konsorsiyum Lideri olarak yetkilendirilmesine, Şirket, Vakıf Yatırım ve sözleşmede adı geçebilecek diğer konsorsiyum üyeleri ve Halka Arz Eden Pay Sahibi/Sahipleri ile "Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi" imzalanmasına,*

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2. 01. 2026 22:25:13
Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

10. Vakıf Yatırım tarafından hazırlanacak fiyat tespit raporunda belirlenecek fiyatın halka arz fiyatı olarak kabul edilmesine ve halka arz fiyatının Tasarruf Sahipleri Satış Duyurusu ile kamuya duyurulmasına,

11. Yukarıdaki hususlar kapsamında gerekli başvuruların ve işlemlerin yapılması için Sermaye Piyasası Kurulu, Borsa İstanbul A.Ş., T.C. Ticaret Bakanlığı, Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş., İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. ve ilgili Ticaret Sicili Müdürlükleri de dahil olmak üzere ve bunlarla sınırlı olmamak üzere tüm resmi kurum ve kuruluşlara yapılacak olan başvurular, yazışmalar ve benzer belge ve bilgileri tanzime ve imzalamaya, ilgili kurumlar tarafından talep edilecek ek bilgi ve belge de dahil olmak üzere, söz konusu bilgi ve belgelerin takibine ve tekemmüle, ilgili diğer makam ve dairelerdeki usul ve işlemleri ifa ve ikmale, Şirket'in Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yapması gereken açıklamalar için gerekli tüm işlemleri yerine getirmeye, bu kapsamda yapılacak tüm işlemlerde Şirket'i herhangi bir rakamsal sınırlama olmaksızın, en geniş şekilde temsil etmeye Şirketimiz imza sirkülerinde yetkili kişilerin yetkili kılınmasına

oy birliği ile karar verilmiştir.

24.7. Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtların bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Halka Arz Edilen Paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtlar bulunmamaktadır. Ancak, SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.23 (19/09/2024 tarihli ve 1508 s.k.) sayılı İlke Kararı çerçevesinde, dağıtımdan pay alan yatırımcılar, dağıtım listesinin kesinleşmesini takiben hesaplarına aktarılan payları, paylar hesaplarına geçtiği tarihten itibaren 90 gün boyunca borsa dışında satamaz, başka yatırımcı hesaplarına virmanlayamaz veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu edemezler.

24.8. İhraç edilecek paylara ilişkin zorunlu pay alım teklifi, satın alma ve/veya satma haklarına ilişkin kurallar hakkında bilgi:

Halka açık ortaklıklarda yönetim kontrolünü sağlayan payların veya oy haklarının iktisap edilmesi halinde söz konusu payların veya oy haklarının iktisabının kamuya açıklandığı tarihte pay sahibi olan diğer ortakların paylarını satın almak üzere teklif yapılması zorunlu olup, halka açık anonim ortaklıkların pay sahiplerine yapılacak pay alım teklifine ilişkin esaslar Kurul'un pay alım teklifine ilişkin düzenlemelerinde yer almaktadır.

Pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dahil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların halka açık ortaklığın oy haklarının Kurulca 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'nin 24'üncü maddesi çerçevesinde belirlenir.

Yukarıda yer alan şartlar çerçevesinde ortaklıktan çıkarma hakkının doğduğu durumlarda, azınlıkta kalan pay sahipleri açısından satma hakkı doğar. Bu pay sahipleri Kurulca belirlenen süre içinde paylarının adil bir bedel karşılığında satın alınmasını oy haklarının Kurulca belirlenen oranı veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler. TTK'nın 208'inci maddesi halka açık ortaklıklara uygulanmaz.

T.C. İSTANBUL TİCARET SANAYİ VE DENİZ BORSASI 1923 2.01.2026 22:25:13
Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

SPKn'nin 23'üncü maddesinde yer alan önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy veren ve bu muhalefeti tutanağa geçirten pay sahipleri, paylarını halka açık ortaklığa satarak ayrılma hakkına sahiptir. Kurul, halka açık ortaklığın niteliğine göre, ayrılma hakkını, ayrılma hakkına konu önemli nitelikteki işlemin kamuya açıklandığı tarihte sahip olunan paylar için kullanılabilmesine ilişkin esasları belirlemeye yetkilidir. Halka açık ortaklık bu payları pay sahibinin talebi üzerine, Kurulca belirlenecek esaslara göre adil bir bedel üzerinden satın almakla yükümlüdür. Halka açık anonim ortaklıklarda pay sahiplerinin ayrılma hakkına ilişkin esaslar Kurul'un önemli nitelikteki işlemler ve ayrılma hakkına ilişkin düzenlemelerinde yer almaktadır.

Pay sahibinin SPKn'nun 23'üncü maddesinde belirtilen önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılmasına veya oy kullanmasına haksız bir biçimde izin verilmemesi, çağrının usulüne göre yapılmaması veya gündemin gereği gibi ilan edilmemesi hâllerinde, genel kurul kararlarına muhalif kalma ve muhalefet şerhini tutanağa kaydettirme şartı aranmaksızın bir önceki paragraftaki hüküm uygulanır.

SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.21 (30.03.2023 tarihli ve 20/412 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca halka arz katılan ve dağıtımdan pay alan yatırımcılar, dağıtım listesinin kesinleşmesini takiben hesaplarına aktarılan payları, paylar hesaplarına geçtiği tarihten itibaren 90 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 (varsa halka arz edilen kısım hariç) bu kısıtlama, izahname onay tarihinden itibaren 180 gün boyunca ve borsada satışı da kapsayacak şekilde uygulanır.

24.9. Cari yıl ve bir önceki yılda ihraççının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi:

Yoktur.

25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

25.1. Halka arzın koşulları, halka arza ilişkin bilgiler, tahmini halka arz takvimi ve halka arza katılmak için yapılması gerekenler

25.1.1. Halka arzın tabi olduğu koşullar:

Halka arz sonrasında payların Borsa İstanbul'da işlem görebilmesi için Borsa İstanbul'un uygun görüşünün alınması gerekmektedir. Borsa İstanbul'un görüşlerine işbu İzahnamenin "I. Borsa Görüşü" bölümünde yer verilmiştir.

Halka arzda Kurul ve Borsa İstanbul dışında başka bir kurumun onayına gerek bulunmamaktadır.

SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.23 (19.09.2024 tarihli ve 1508 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca halka arza katılan ve dağıtımdan pay alan yatırımcılar, dağıtım listesinin kesinleşmesini takiben hesaplarına aktarılan payları, paylar hesaplarına geçtiği tarihten itibaren 90 gün boyunca borsa dışında satamaz, başka yatırımcı hesaplarına virmanlayamaz veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu edemezler. Şirket'in mevcut ortaklarının sahip oldukları paylar için (varsa halka arz edilen kısım hariç) bu kısıtlama, izahname onay tarihten itibaren 180 (yüz seksen) gün boyunca ve borsada satışı da kapsayacak şekilde uygulanır.

25.1.2. Halka arz edilen payların nominal değeri:

Sermaye artırımı ve ortak satışı yoluyla halka arz edilen B Grubu hamiline yazılı payların nominal değeri 84.500.000 TL olup, Şirket'in halka arz sonrası çıkarılmış sermayesine oranı %4[illegible],1'dir.

T.C. İSTANBUL DENİZ TİCARET ODASI 1923 2.01.2026 22:25:13
Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Pay Grubu	Nama / Hamiline	İmtiyazlar	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilecek Pay Toplamı (TL)	Halka Arz Sonrası Sermayeye Oranı (%)
B	Hamiline	Yoktur	1	42.250.000 (Sermaye Artırımı)	%20,07
B	Hamiline	Yoktur	1	42.250.000 (Ortak Satışı)	%20,07
Toplam				**84.500.000**	**%40,14**

Ayrıca, Şirket kayıtlı sermaye sisteminde olması nedeniyle halka arzda sermaye artırımı kapsamında satılamayan paylar iptal edileceğinden, sermaye artırımına ilişkin tutar ve oran değişebilecektir. Nihai tutar ve oran, yönetim kurulu kararı ile belirlenecek ve SPK onayından sonra tescil ve ilan edilecektir.

Halka arzda halka arz edilecek payların tamamının satılmasına yetecek talebin gelmemesi ve halka arz büyüklüğünün küçültülmesine karar verilmesi halinde önce sermaye artırımı yoluyla ihraç edilecek paylar, sonra ortak satışı yoluyla ihraç edilecek paylar satılacaktır.

25.1.3. Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi

25.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:

Halka Arz Edilen Paylar için 3 (üç) iş günü boyunca talep toplanacaktır. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri SPK ve BİAŞ'ın uygun görüşleri sonrasında KAP'ta ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir. Halka arzın 2026 yılı ilk çeyreğinde yapılması planlanmaktadır.

25.1.3.2. Halka arza başvuru süreci

a) Satış yöntemi ve başvuru şekli:

Satış Yöntemi:

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

Talep toplama süresi 3 (üç) iş günü olacaktır. Satışa sunulan paylara talep toplama süresi içerisinde yeterli talep gelmesi durumunda dahi bu sürenin sonuna kadar talep toplamaya devam edilir. Satışı planlanan paylara ilişkin talep toplanmış olması, bu taleplerin mutlaka karşılanacağı anlamına gelmez.

Başvuru Şekli:

Halka arzda talepte bulunacak yatırımcılar aşağıdaki şekilde gruplandırılmıştır:

i) Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar: Yurt dışında işçi, serbest meslek ve müstakil iş sahipleri dâhil Türkiye'de ikametgâh sahibi gerçek ve tüzel kişiler ile yerleşmek niyetiyle bir takvim yılı içinde Türkiye'de devamlı olarak 6 aydan fazla oturanları ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşlarını da kapsamak üzere, aşağıda tanımlanan Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar tanımı dışında kalan tüm gerçek ve tüzel kişilerdir. SPK'nın 19.09.2024 tarih 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 sıhri hısımları, Yurt İçi Bireysel Yatırımcı grubu dışında kalan diğer hiçbir tahsisat grubundan talepte bulunamazlar.

Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

ii) Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar: Merkezi Türkiye'de bulunan;

- Aracı kurumlar, bankalar, portföy yönetim şirketleri, kolektif yatırım kuruluşları, emeklilik yatırım fonları, sigorta şirketleri, ipotek finansmanı kuruluşları ve varlık yönetim şirketleri;
- Emekli ve yardım sandıkları, 17/7/1964 tarihli ve 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'nun geçici 20. maddesi uyarınca kurulmuş olan sandıklar,
- Kamu kurum ve kuruluşları ve Merkez Bankası,
- Nitelikleri itibarıyla bu kurumlara benzer olduğu Kurul'ca kabul edilebilecek diğer kuruluşlardır.

SPK'nın i-SPK.128.23 (19.09.2024 tarih ve 1508 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca, portföy yönetim şirketleri, aracı kurumlar ve yatırım ve kalkınma bankaları tarafından bireysel portföy yöneticiliği sözleşmesi imzalamış olduğu müşterileri adına iletilen talepler ile gayrimenkul yatırım fonları, girişim sermayesi yatırım fonları, ünvanında serbest ve/veya özel ibaresi yer alan yatırım fonları ve III-39.1 sayılı Yatırım Kuruluşlarının Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Tebliğ md. 31/1-d kapsamındaki kuruluşların ilettiği talepler kurumsal yatırımcı grubu kapsamında değerlendirilmeyecektir.

Ayrıca, SPK'nın 19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca;

Halka arz edilen payların piyasa değeri 750.000.000 TL ve altı olan halka arzlarda borsada satış yönteminin uygulanması zorunludur.

Halka arz edilen payların piyasa değeri 750.000.000 TL üzeri olan halka arzlarda borsa dışında talep toplama yoluyla satış yönteminin kullanılması durumunda;

Yurt içi bireysel yatırımcı grubundaki yatırımcılara, Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 20'nci maddesinin ikinci fıkrasında yer alan esaslara göre eşit dağıtım yapılacaktır.

İzahnamede tanımlanması şartıyla, kurumsal yatırımcı grubu dışında kalan yüksek talepte bulunacak yatırımcı grubu için halka arz edilecek toplam tutarın %10'una kadar tahsisat yapılabilir. Bu grup için, Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 20'nci maddesinin ikinci ve üçüncü fıkraları kapsamında eşit dağıtım veya oransal dağıtım yöntemi kullanılabilir. Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 20'nci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca oransal dağıtım yönteminin kullanılması durumunda, talepte bulunulan tutarın tamamı kadar nakit ve/veya %120'si oranında BİST30 endeksinde yer alan pay teminatı gösterilmesi gerekmektedir. Yatırımcı bazında, talepte bulunulabilecek pay tutarı, gruba tahsis edilen toplam pay tutarının dörtte birini geçemeyecektir.

Yurt içi kurumsal yatırımcı grubunda yapılacak dağıtımda; yeterli talep olması halinde, tahsis edilen pay tutarının en az %50'sinin yatırım fonlarına, emeklilik yatırım fonlarına ve/veya otomatik katılım sistemi emeklilik yatırım fonlarına dağıtılması ve her bir kurumsal yatırımcı bazında dağıtılacak pay tutarının, halka arz edilen payların toplam tutarının %1'ini aşmayacak şekilde belirlenmesi esastır. Bir portföy yönetim şirketinin (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.

PYŞ'ler, aracı kurumlar ve yatırım ve kalkınma bankaları tarafından bireysel portföy yöneticiliği sözleşmesi imzalamış olduğu müşterileri adına iletilen talepler ile gayrimenkul yatırım fonları, girişim sermayesi yatırım fonları, ünvanında serbest ve/veya özel ibaresi yer alan yatırım fonları ve III-39.1 sayılı Yatırım Kuruluşlarının Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Tebliğ madde 31/1-d

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 2.01.2026 22:25:13
Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

kapsamındaki kuruluşların ilettiği talepler kurumsal yatırımcı grubu kapsamında değerlendirilmeyecektir.

İzahnamenin ilgili bölümünde halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek kişiler listesinde yer alan kişiler ve bunların eşleri ile birinci derece kan ve sıhri hısımları, yurt içi bireysel yatırımcı grubu dışında kalan diğer hiçbir tahsisat grubundan talepte bulunamazlar.

II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği madde 18/5 hükmü kapsamında, talep toplama süresi sonunda bir yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak tutarda talep gelmesi durumunda, anılan grubun tahsisat oranından diğer gruplara kaydırma yapılamayacaktır. Yeterli talep gelmeyen yatırımcı grubu olması durumunda ise kalan kısım serbestçe diğer gruplara aktarılabilecektir

Satışa sunulan paylara ilişkin II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği ekinde yer alan talep formu, tarih ve saat belirtecek şekilde müteselsil sıra numarasıyla düzenlenecektir. Elektronik ortamda alınan talep formlarında, Kurulun belge kayıt düzenlemelerindeki elektronik ortamda alınan emirlere ilişkin yükümlülüklere uyulur.

II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği madde 23/1 uyarınca düzenlenecek dağıtım listesi, iletilen her bir talep bazında ve anılan fıkradaki bilgilere ek olarak talep numarasını, talep formunun yazılı veya elektronik olduğunu gösterir şekilde çeşidini ve verilen teminat tutarı ile türünü de içerecek şekilde hazırlanacaktır.

Yurt dışı yatırımcı grubunda yapılacak dağıtımlarda, yukarıda yer alan diğer dağıtım esaslarına ilişkin hükümleri dolanmaya veya bertaraf etmeye yönelik dağıtım yapılması halinde, (yurt içinde mukim gerçek veya tüzel kişilerin, yurt dışında sahip oldukları fon veya diğer tüzel kişiliklere dağıtım yapılması gibi) ihraççı ve halka arza aracılık eden yetkili kuruluş (konsorsiyum oluşturulması durumunda konsorsiyum lideri) sorumludur. İhraççı ve halka arza aracılık eden yetkili kuruluş/konsorsiyum lideri, yukarıda yer alan hükme uyum sağlayacağına ve yurt dışı yatırımcılar hakkında gerekli incelemeyi yapacağına dair Kurul'a hitaben bir taahhütname verir.

Kurumsal yatırımcıların kendi portföyleri için aldıkları paylar hiçbir suretle bireysel yatırımcı hesaplarına aktarılamaz. Aracı kurumlar, yatırım ve kalkınma bankaları ile portföy yönetim şirketlerinin müşterilerinin portföyü için talepte bulunması durumunda, talebin müşterinin ait olduğu yatırımcı grubundan yapılması ve II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği madde 18/3 uyarınca müşterinin ilgili yatırımcı grubuna ilişkin aranan nitelikleri taşıdığına ilişkin gerekli belgelerin talep formuna eklenmesi gerekmektedir.

Dağıtımdan pay alan yatırımcılar, dağıtım listesinin kesinleşmesini takiben hesaplarına aktarılan payları, paylar hesaplarına geçtiği tarihten itibaren 90 (doksan) gün boyunca borsa dışında satamaz, başka yatırımcı hesaplarına virmanlayamaz veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu edemezler. Payları halka arz edilen ortaklığın mevcut ortaklarının sahip oldukları paylar için (varsa halka arz edilen kısım hariç) bu kısıtlama, izahname onay tarihinden itibaren 180 (yüz seksen) gün boyunca ve borsada satışı da kapsayacak şekilde uygulanır.

Taleplerin kabul edilmesi ve dağıtımın II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği ve 19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı İlke Kararı hükümleri ile izahnamede yer alan esaslara uygun olarak yapılmamasından İhraççı ve/veya Halka Arz Eden Pay Sahibi ile yetkili kuruluş ya da varsa Konsorsiyum Lideri ve eş liderleri, kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur.

Talep toplama ve dağıtım SPK'nın 19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı İlke Kararı'na aykırı olmamak koşuluyla işbu izahnamede belirtildiği şekilde yapılacaktır.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1929 2.01.2026 22:25:13
Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Şirket paylarının halka arzına katılmak isteyen "Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar" halka arz süresi içinde işbu İzahnamenin 25.1.3.2 (c) maddesinde belirtilen başvuru yerlerinde belirtilen Konsorsiyum Üyeleri'nin merkez, şube ve emir iletim merkezlerine başvurarak talep formu doldurmaları gerekmektedir.

Kurumsal Yatırımcılar kategorisinden başvuru yapacaklar taleplerini sadece Vakıf Yatırım'a iletebilecektir.

Yatırımcılar, talep formunda, talep ettikleri pay adedini belirteceklerdir. Talep miktarının 1 (bir) lot ve katları şeklinde olması şarttır. Her bir yatırımcı için talep edilebilecek azami pay miktarı, halka arz edilen toplam lot miktarı ile sınırlıdır. Yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebilirler. En az talep miktarı 1 lot olacaktır. Talep sahiplerinin edinmeye hak kazandıkları sermaye piyasası araçlarının kendileri adına açılan hesaplara aktarılması zorunludur.

Her bir yatırımcının tahsisat gruplarından sadece birine dahil olacak şekilde başvurması esastır.

Talepte bulunacak yatırımcılar, aşağıda belirtilen belgeleri, talep formlarına ekleyeceklerdir:

1. Gerçek Kişi Yatırımcılar: Kimlik (nüfus cüzdanı veya sürücü belgesi veya pasaport) fotokopisi.

2. Tüzel Kişi Yatırımcılar: İmza sirkülerinin noter tasdikli örneği, kuruluş gazetesi, vergi levhası ve ticaret sicili kayıt belgesi fotokopisi.

Talep Toplama:

Halka arzından talepte bulunacak yatırımcılardan aşağıdaki şekilde talepler toplanacaktır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar, 1 TL nominal değerdeki bir payın satış fiyatının, talep edilen pay adedi ile çarpımı sonucu bulunan pay bedelini, konsorsiyum üyesi aracı kurumların belirtecekleri hesaplara nakden veya hesaben veya teminat yöntemiyle yatıracaklardır. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'ın talepte bulunabilmeleri için talepte bulundukları aracı kurumda bir hesap açmaları şartı aranacaktır.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar talep pay bedellerini nakden veya hesaben ödeyeceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ödenmeme riskinin talebi alan aracı kuruluşlarca üstlenilmesi kaydıyla, almaya hak kazandıkları pay miktarının belirlenen nihai satış fiyatı ile çarpılması sonucu oluşacak pay bedelini dağıtım listelerinin onaylanmasını takip eden 2. (ikinci) iş günü saat 12.00'ye kadar ödeyeceklerdir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar kategorisinden başvuru yapacaklar taleplerini sadece Vakıf Yatırım'a iletebilecektir.

Dağıtım Şekli

II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği ekinde yer alan talep formuna ve SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK.128.23 (19/09/2024 tarih ve 1508 s.k.) sayılı İlke Kararı'na göre içermesi gereken asgari bilgiler ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları ile Türkiye'de yerleşik yabancı uyruklular dışında kalan bireysel yatırımcıların T.C. kimlik numarasını içermeyen kayıtları iptal edilerek dağıtıma dahil edilmeyecektir. Eksikliği nedeniyle iptal edilen kayıtlar talep

T.C. İSTANBUL MENKUL KIYMETLER BORSASI 1923 SERMAYE PİYASASI KURULU 2.01.2026 22:25:13
Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

listelerinden çıkartıldıktan ve talepler her bir tahsisat grubu bazında ayrıldıktan sonra nihai talep adedi belirlenecek sonra dağıtım işlemi aşağıdaki şekilde gerçekleştirilecektir. İzahnamenin 25.2.3.f maddesi kapsamında uygulanması durumunda mükerrer taleplerin dağıtıma dahil edilmeme durumu saklıdır.

Toplanan talepler Vakıf Yatırım tarafından Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar için ayrı ayrı konsolide edildikten sonra, başvuru taleplerinin satışa sunulan pay miktarından az ya da eşit olması halinde bütün talepler karşılanır. Taleplerin satışa sunulan pay miktarından fazla olması durumunda aşağıda belirtilen esaslar her bir tahsisat grubuna dağıtım ayrı ayrı olacak şekilde yapılacaktır.

Kendi grubu içerisinde "eşit dağıtım yöntemi"ne göre dağıtım yapılacak Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar tahsisatı içerisinde yer alan yatırımcıların müşterek hesaplardan girdikleri talepler iptal edilerek dağıtıma dahil edilmeyecektir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar: Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için eşit dağıtım yöntemi kullanılacaktır.

Bu grup için taleplerin bu gruba tahsis edilen pay adedinden az olması halinde bütün talepler karşılanacaktır. Bu grup için taleplerin bu gruba tahsis edilen pay adedinden fazla olması durumunda tahsis edilen pay miktarı talepte bulunan yatırımcı sayısına bölünür ve bu suretle bulunan tutar ve altındaki alım talepleri karşılanır. Kalan tutarlar, talebi tamamen karşılanamayan yatırımcı sayısına bölünerek aynı şekilde dağıtılır. Bu şekildeki dağıtım işlemine bu grup için tahsis edilerek satışa sunulan sermaye piyasası araçlarının tamamı dağıtılıncaya kadar devam olunur. Dağıtım sonucunda ortaya çıkan miktarlar, miktar konusunda bir alt sınır koyan yatırımcılar açısından gözden geçirilir. Miktarın bu alt sınırın altında kalması halinde yatırımcı isteğine uygun olarak listeden çıkarılır ve bu miktarlar tekrar dağıtıma tabi tutulur.

Sorumluluğu talep toplayan aracı kurumlarda olmak üzere tekil nitelikli hesaplardan talep kabul edilecek olup, müşterek nitelikli hesaplardan talep kabul edilmeyecektir. Halka arza talep ileten hesapların müşterek hesap olup olmadığının kontrolü ve varsa müşterek hesaplardan iletilen taleplerin nihai talep olarak Konsorsiyum Lideri'ne gönderilmeden iptal edilmesi, Konsorsiyum Üyeleri'nin sorumluluğundadır.

Dağıtım hesaplarında küsurat ortaya çıkması durumunda, dağıtılamayan paylar, pay talebi tamamen karşılanmayan yatırımcılar arasında Vakıf Yatırım ve Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin uygun gördüğü şekilde dağıtılacaktır.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar: Her bir Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı'ya verilecek pay miktarına Konsorsiyum Lideri'nin önerileri de dikkate alınarak Halka Arz Edenler tarafından karar verilecektir. Ancak, SPK'nın i-SPK.128.23 (19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı kararı) sayılı İlke Kararı gereği, Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı grubunda yapılacak dağıtımda; yeterli talep olması halinde, tahsis edilen pay tutarının en az %50'sinin yatırım fonlarına, emeklilik yatırım fonlarına ve/veya otomatik katılım sistemi emeklilik yatırım fonlarına dağıtılması ve her bir kurumsal yatırımcı bazında dağıtılacak pay tutarının, halka arz edilen payların toplam tutarının %1'ini aşmayacak şekilde belirlenmesi esastır. Bir portföy yönetim şirketinin kurucusu ve/veya yöneticisi olduğu fonlar açısından söz konusu sınırlama %3 olarak uygulanır. Portföy yönetim şirketleri ve portföy yönetim şirketlerinin yönetim, denetim veya sermaye bakımından doğrudan veya dolaylı olarak ilişkide bulundukları tüzel kişilerin kendi nam ve hesabına talepte bulunmak istemeleri halinde dağıtılacak pay tutarı, yeterli talep olması halinde, halka arz tutarının %2'sini geçemez.

Portföy yönetim şirketlerine ilişkin bahsi geçen kısıtlama kapsamında Vakıf Yatırım, portföy yönetim şirketlerinin yöneticisi oldukları fonların belirlenmesinde yetkili ve sorumludur.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 7.01.2026 22:25:13
Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Konsorsiyum Lideri, Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar kategorisindeki yatırımcının talebini kabul edip etmemekte serbest olacaktır.

Öte yandan, dağıtımda SPK'nın i-SPK.128.23 (19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı kararı) İlke Kararı kapsamındaki kısıtlamalar uygulanacaktır.

Tüm yatırımcı gruplarında dağıtım yapılırken, dağıtım sonucu ortaya çıkan miktarlar, alt sınır koyan yatırımcılar açısından gözden geçirilecek, ortaya çıkan miktarın, bu alt sınırın altında kalması halinde yatırımcı isteğine uygun olarak listeden çıkarılacak ve bu miktarlar tekrar dağıtıma tabi tutulacaktır.

Yatırımcı gruplarına belirtilen yöntemlere göre dağıtım yapılırken, hesaplamalarda küsurat ortaya çıkmasından dolayı dağıtılamayan paylar, pay talebi tamamen karşılanamayan yatırımcılar arasında Vakıf Yatırım veya Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin uygun gördüğü şekilde dağıtılacaktır.

Karşılanamayan taleplerden dolayı oluşan iade bedeli, dağıtım listesinin Şirket tarafından onaylanarak kesinleşmesini izleyen işgünü içerisinde, satışı gerçekleştiren Konsorsiyum Üyeleri tarafından başvuru yerlerinde yatırımcılara iade edilecektir.

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'e ve paylarını satan ortaklara verecektir. Şirket ve paylarını satan ortaklar, dağıtım listelerini en geç kendisine teslim edilen gün içerisinde onaylayacak ve onayı Vakıf Yatırım'a bildirecektir. Halka arzda sermaye artırımı yoluyla ihraç edilecek payların tamamının satılamaması durumunda, halka arz sonrasında alınacak bir yönetim kurulu kararıyla satılamayan paylar iptal edilecektir.

b) Pay bedellerinin ödenme yeri, şekli ve süresine ilişkin bilgi: Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar grubundan halka arzdan pay almak isteyenlerin işbu izahnamenin 25.1.3.2.c maddesinde belirtilen konsorsiyum üyelerinin başvuru yerlerine talepte bulunmak için başvurarak talep formu doldurmaları gerekmektedir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar grubundan başvuranlar, 1,00 TL nominal değerdeki B Grubu bir payın 25.3.1'de belirtilen satış fiyatının, talep edilen pay adedi ile çarpımı sonucu bulunan pay bedelini aşağıdaki ödeme seçeneklerinden bir veya birden fazlasını seçerek talepte bulunabilirler.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar grubundan başvuranlar talep ettikleri pay bedelini nakden yatırabilecekleri gibi, yatırım hesaplarında mevcut olan ve aşağıdaki tabloda belirtilen daha önce kredili işlem veya açığa satış gibi işlemler de dahil olmak üzere farklı bir işleme teminat olarak gösterilmemiş ve üzerinde herhangi bir bloke olmayan varlıkların bir veya birkaçını teminat göstermek suretiyle de pay talep edebileceklerdir. Ödeme seçenekleri sadece "nakden ödeme" veya sadece "blokaj yöntemiyle talepte bulunma" şeklinde olabilir. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için "Talep Bedeli", talep ettikleri pay adetleri ile pay fiyatının çarpımı sonucu ortaya çıkacak tutardır.

Nakden Ödeme:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar talep ettikleri pay adedine ilişkin talep bedelini nakden ve/veya hesaben yatıracaklardır.

Blokaj Yöntemi ile Talepte Bulunma

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar talep bedeli karşılığında teminata alınacak kıymetler ve/veya dövizler, teminat oranları ve teminata alışta veya bozdurmada uygulanacak fiyatlar aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

T.C. İSTANBUL TİCARET SANAYİ VE DENİZ BORSASI 1923 2.01.2026 22:25:13

Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Teminat Tutarı = Talep Bedeli / İlgili Varlık İçin Tabloda Belirtilen Teminat Katsayısı

Teminata Alınacak Kıymet	Teminat Katsayısı	Teminata Alımda Uygulanacak Fiyat	Teminat Bozumunda Uygulanacak Fiyat
Para Piyasası Fonu	%97	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Borçlanma Araçları Fonu	%90	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Kamu Borçlanma Araçları Fonu	%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	%90	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	%97	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Döviz (ABD Doları, Avro, İngiliz Sterlini)	%90	Döviz teminatında her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın söz konusu yabancı para için ilk açıkladığı döviz alış gişe kuru (küsuratlı döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.)	Döviz teminatında her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın anlık döviz alış gişe kuru (küsuratlı döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.)
TL DİBS	%95	Her bir konsorsiyum üyesinin ilgili günde açıkladığı ilk gösterge alış fiyatı	DİBS'lerde her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın ilgili gündeki işlem anındaki cari alış fiyatı
Döviz Cinsinden ve Dövize Endeksli DİBS	0,90	Blokaj işlemlerinde likit fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı, DİBS'lerde her bir Konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın sabah ilk açıkladığı gösterge fiyatı dikkate alınacaktır.	Blokaj işlemlerinde likit fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı, DİBS'lerde her bir Konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın sabah ilk açıkladığı gösterge fiyatı dikkate alınacaktır.
Eurobond (T.C. Hazinesi'nin ihraç ettiği)	%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.
ÖSBA (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir.)	%85	BIST Borçlanma Araçları Kesin Alım Satım Pazarında oluşan son işgünü ağırlıklı ortalama fiyatı	BIST Borçlanma Araçları Kesin Alım Satım Pazarında oluşan son cari piyasa fiyatı
Kira Sertifikası	%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
Hisse Senedi Yoğun Fon	%90	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2.01.2026 22:25:13
Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Teminata Alınacak Kıymet	Teminat Katsayısı	Teminata Alımda Uygulanacak Fiyat	Teminat Bozumunda Uygulanacak Fiyat
Kira Sertifikaları Katılım Fonları	%90	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Değişken Fon	%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 teminata konu olabilir)	%90	BIST Pay Piyasası'nda oluşan son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı	BİST Pay Piyasası'nda oluşan cari piyasa fiyatı
TL Vadeli Mevduat / Katılım Hesabı	%100	-	-
Döviz (ABD Doları, Avro ve İngiliz Sterlini) Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılım Hesabı	%90	Döviz cinsinden vadeli mevduatların TL'ye dönüştürülmesinde, her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın söz konusu yabancı para için anlık döviz alış gişe kuru (Küsuratlı döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.)	Döviz cinsinden vadeli mevduatların TL'ye dönüştürülmesinde, her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın söz konusu yabancı para için anlık döviz alış gişe kuru (Küsuratlı döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.) Mevduatın bozulması sırasında yatırımcının tüm mevduatı bozulmayacak sadece blokaja alınan kısım bozulacaktır.
Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı Blokesi – (ABD Doları, Avro, Sterlin)	%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 aşağı yuvarlama yapılabilecektir.

Hesaplarında bulunan kıymetleri teminata vermek suretiyle talepte bulunan Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar;

-Dağıtım listelerinin açıklandığı gün saat 12:00'a kadar dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelini nakden ödeyebilirler. Bu durumda, teminata alınan kıymetler ve / veya dövizler üzerindeki bloke aynı gün kaldırılır.

-Dağıtım listelerinin açıklandığı gün saat 12:00'a kadar dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelini kısmen nakden ödeyebilirler. Bu durumunda, bedeli ödenmeyen kısmın tahsil edilebilmesi için teminata alınan kıymetler bozdurulacaktır. Birden fazla kıymetin teminata konu

T.C. İstanbul Sermaye Piyasası Kurulu 1923 2.01.2026 22:25:13
Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'ın teminatlarının nakde dönüşümü ile ilgili riskler talebi giren aracı kuruma aittir.

Konsorsiyum Üyeleri ile emir iletimine aracılık eden bankalar birbirlerinden farklı kıymetleri teminata kabul edebilirler. Konsorsiyum Üyeleri ve Emir İletimine Aracılık Eden Kuruluşların teminata kabul edecekleri kıymetler, işbu İzahname'nin 25.1.3.2 (c) maddesinde yer alan ilgili tabloda belirtilmektedir.

Dağıtım listesinin onaylanması sonucunda almaya hak kazanılan payların bedelinin teminatını teşkil etmek üzere, mevcut kıymetlerini teminat göstererek talepte bulunan Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar 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 resen paraya çevrilerek, almaya hak kazanılan pay bedelleri resen 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 Karar Organı'nın i-SPK.45.4 (24/03/2022 tarihli ve 14/461 s.k.) ve i-SPK.45.5 (16/06/2022 tarihli ve 32/917 s.k.) saylı İlke Kararları ile uyumlu olacak şekilde kendilerine kredi komitesi ile limit tahsis edilmesi uygun bulunan yatırımcıların, kredi limitleri dahilinde 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 uyarında serbestçe tayin edilebilir.

BIST 30 endeksi kapsamındaki paylardan Borsa İstanbul A.Ş. Piyasalarında Uygulanacak Gözetim Tedbirleri Yönergesi'ndeki ilgili hükümler çerçevesinde, Tedbir Yönetim Sistemi kapsamında "Açığa Satış ve Kredili İşlem Yasağı", "Brüt Takas" veya "Emir İptalinin, Emir Miktar Azaltımı ile Emir Fiyat Kötüleştirmesinin Yasaklanması" tedbirlerinden herhangi birisi uygulanmayanlar teminat olarak kabul edilebilecektir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar kategorisinden başvuru yapacaklar taleplerini sadece Vakıf Yatırım'a iletebilecektir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar dağıtım listelerinin onaylanmasından sonra almaya hak kazandıkları lotların bedellerini Konsorsiyum Liderine ödemekten imtina edemezler.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar pay bedellerini talep anında ödemeyebileceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar, almaya hak kazandıkları pay miktarının belirlenen nihai satış fiyatı ile

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1983
2. 01. 2026 22:25:13
Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

çarpılması sonucu oluşacak pay bedelini dağıtım listelerinin konsorsiyuma iletilmesini takip eden ikinci tam iş günü saat 12:00'a kadar halka arz hesabına göndereceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'ın bu şekilde yapacakları ödemeler nakden yapılacaktır.

Konsorsiyum Lideri talepte bulunan Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'ın taleplerini kabul edip etmemekte serbest olacaktır.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar kategorisinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun i-SPK 5.2 (19/01/2023 Tarihli ve 3/96 s.k.) ve 20/412 sayılı ve i-SPK.128.23 (19.09.2024 tarih ve 1508s.k.) sayılı İlke Kararlarına uygun talep sahiplerinin talepleri dikkate alınacaktır.

SPK'nın i-SPK.128.23 (19.09.2024 tarih ve 1508 s.k.) İlke Kararı uyarınca, Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı grubunda yapılacak dağıtımda; yeterli talep 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 bulunmak istemeleri halinde dağıtılacak pay tutarı, yeterli talep olması halinde, halka arz tutarının %2'sini geçemez.

Halka arza katılan yatırımcıların ödeyecekleri pay bedelleri, tahsil edilince Konsorsiyum Lideri tarafından halka arz için Z GYO ve Halka Arz Eden Ortak adına açılmış olan aşağıdaki hesaplara aktarılacaktır.

Hesap Sahibi	:	Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Banka	:	T. Vakıflar Bankası T.A.O.
Şube	:	Ankara Ulus Şubesi
IBAN	:	TR83 0001 5001 5800 7342 5303 33

Hesap Sahibi	:	Ahmet Kerem EREN
Banka	:	T. Vakıflar Bankası T.A.O.
Şube	:	Ankara Şubesi
IBAN	:	TR96 0001 5001 5800 7364 9952 02

c) Başvuru yerleri:

Şirket paylarının halka arzına Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar kategorisinden katılmak isteyen yatırımcılar, aşağıdaki tüm yetkili aracı kurumların merkez ve şubeleri ile satışa yetkili emir iletimine aracı olan bankaların ilgili şubelerine talepte bulunmak için başvurabilirler. Yatırımcıların aşağıda listesi verilen Konsorsiyum Üyesi aracı kurumlar ya da satışa yetkili acente olan bankalardan talepte bulunabilmeleri için talepte bulundukları aracı kurumda bir hesap açmaları şartı öncelikle aranacaktır.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar:

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar kategorisinden başvuru yapacaklar taleplerini sadece Yurt İçi Yatırım'a iletebilecektir.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2. 01. 2026 22:25:13
Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar aşağıdaki yetkili aracı kurumların merkez ve şubeleri ile satışa yetkili emir iletimine aracı kurum olan bankaların ilgili şubelerinin yanı sıra, bu kurumların, ATM, internet veya telefon bankacılığı şubelerine, taleplerini iletmek için başvurabilirler. İnternet, telefon bankacılığı veya ATM'ler vasıtası ile talepte bulunacak yatırımcıların; internet şubesi, telefon bankacılığı şubesi veya ATM'de işlem yapmaya yetkili olma (internet ve telefon bankacılığı hesaplarının olması, interaktif bankacılık taahhütnamesi imzalamış olmaları ve/veya ATM'de kullanılan manyetik kartlarının olması) şartı aranacaktır.

Talepleri kabul edilecek konsorsiyum üyeleri (Konsorsiyum Lideri aynı zamanda Konsorsiyum Üyesidir) ve başvuru yerleri aşağıda yer almaktadır:

KONSORSİYUM LİDERİ:

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi F2-A Blok No:18 Beşiktaş/İstanbul

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

Vakıf Yatırım Genel Müdürlük ve tüm şubeleri, T. Vakıflar Bankası T.A.O. tüm şubeleri, Vakıf Katılım Bankası A.Ş. tüm şubeleri*, www.vakifbank.com.tr, www.vakifyatirim.com.tr ve www.vakifkatilim.com.tr* internet adresleri ile T. Vakıflar Bankası T.A.O. Mobil Bankacılık ve Vakıf Katılım Mobil*

**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.*

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, Ankara, Ankara Çankaya, Ankara-Dumlupınar, Ankara-Tunalı Hilmi, Antalya, Bursa, Çanakkale, Denizli, Eskişehir, İstanbul-Zorlu Center, İstanbul-Ataşehir, İstanbul-Beylikdüzü, İstanbul-Göztepe, İstanbul–Merkez, İstanbul-Kadıköy, İstanbul Nurol Tower, İzmir, İzmir-Konak, Mersin 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.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2.01.2026 22:25:13

Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Sabancı Center 4.Levent 34330 Beşiktaş / İstanbul

Tel: 0212 334 94 94 Faks: 0212 249 12 87

Ak Yatırım Genel Müdürlük ve tüm şubeleri ile Akbank Mobil Uygulaması, www.akbank.com ve 444 25 25 no'lu Telefon

ALB YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Fulya Mah. Büyükdere Cad. Torun Center A Blok Apt No:74A/80 Şişli/İstanbul

Tel: 0212 370 03 70 Faks: 0212 370 03 71

Ankara, İzmir, Erzurum, Karabük Şubeleri, www.albyatirim.com.tr internet sitesi, ALB Yatırım 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 Faks: 0212 231 38 42

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

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

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1929
2. 01. 2026 22:26:13

Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

Merkez Şube, Bostancı Şube, Ankara Şube, Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş ve Aktif Yatırım Bankası A.Ş. Şubeleri; 0 212 310 60 60 numaralı telefon, www.atayatirim.com.tr internet sitesi ile Ata Yatırım, NKOLAY ve HADİ 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

COLENDİ MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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 1000 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.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2. 01. 2026 22:28:13

Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

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

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 Borsa, Halk Yatırım Trader ve Halkbank Mobil uygulamaları

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

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2.01.2026 22:25:18

Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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, İzmir Pasaport, Bursa Private, 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

İNFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Barbaros Mah., Ihlamur Blv., No:3, Ağaoğlu My Newwork, İç Kapı No:188 Ataşehir/İstanbul

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

Etiler, Maslak, Çankaya, Söğütözü, Ankara, İzmir ve Denizli şubeleri, Ataşehir, Beşiktaş, Beylikdüzü, Göztepe, Levent, Şişli, Tuzla, Adana, Aydın, Balıkesir, Bursa, Gaziantep, Kırıkkale ve Mersin İrtibat Büroları, www.infoyatirim.com internet sitesi, InfoTrade Pro ve İnfox mobil 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

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

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2.01.2026 22:25:13

Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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 M-Trader2 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

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

Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

OYAK Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlük ile tüm şubeleri, Fibabanka 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.fibabanka.com.tr, www.turkiyefinans.com.tr*, www.albaraka.com.tr* internet adresleri ve OYAK Yatırım, Fibabanka, 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, Denizli, Fethiye, İzmir, İzmit, Maltepe, Nişantaşı, 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

QNB YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2.01.2026 22:25:13

Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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 İzmit, Marmaris, Akatlar ve Trabzon irtibat büroları ve Odea Bank A.Ş. şubeleri, 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, www.teb.com.tr ile prime.tebyatirim.com.tr internet siteleri ve CepteTeb mobil uygulaması ile TEB Yatırım Prime mobil uygulaması

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Eski Büyükdere Cad. İz Plaza Giz No.9 K.11 34398 Maslak-Sarıyer-İstanbul

Antalya 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

Ankara, İzmir, Adana Şubeleri, 444 39 34 numaralı telefon ve www.trive.com.tr internet sitesi ile Trive Plus uygulaması

TURKISH MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe Mahallesi, Ali Kaya Sokak, No: 1A/52 Polat Plaza A Blok Kat: 4 - Levent-İstanbul

Tel: 0212 315 10 00 Faks: 0212 315 10 02

Genel Müdürlük ve Tüm Şubeler ile https://www.turkishmenkuldegerler.com internet sitesi

ÜNLÜ MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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.utrade.com.tr ve www.unlumenkul.com internet siteleri ile UTRADE ve 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

Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

www.yapikredi.com.tr_ve_www.yatirimdunyam.com.tr internet siteleri ve YKB Mobil Bankacılık 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

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*, 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 internet siteleri ile ZBORSA, ZİRAAT TRADER ve ZİRAAT MOBİL mobil uygulamaları

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

Her bir Konsorsiyum Üyesi'nin (Konsorsiyum Liderleri aynı zamanda Konsorsiyum Üyesidir) teminata kabul edeceği varlıklar aşağıdaki tabloda gösterilmektedir:

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

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2.01.2026 22:25:13

Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

	• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Değişken Fon • Pay (Bist 30'da yer alan paylar)
AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi (Avro, ABD Doları ve İngiliz Sterlini)
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. **AKBANK T.A.Ş.**	• Para Piyasası Fonu (Yurt İçi Yüksek Başvurulu kategorisi olması ve bu gruba oransal dağıtım kullanılması durumunda kabul edilmeyecektir.) • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Yurt İçi Yüksek Başvurulu kategorisi olması ve bu gruba oransal dağıtım kullanılması durumunda kabul edilmeyecektir.) • Pay (Bist 30'da yer alan paylar) (sadece Yurt İçi Yüksek Başvurulu kategorisi olması ve bu gruba oransal dağıtım kullanılması durumunda kabul edilecektir.)
ALB YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, İngiliz Sterlini) • Vadeli Mevduat Blokesi / Katılma Hesabı Blokesi - TL • Vadeli Mevduat Blokesi/ Katılma Hesabı (ABD Doları, Avro, İngiliz Sterlini)
ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Döviz Cinsinden ve Dövize Endeksli DİBS • Eurobond (Hazine Müsteşarlığı'nın İhraç Ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Kira Sertifikası (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Hisse Senedi Yoğun Fon • Kira Sertifikası Katılım Fonları • Değişken Fon • Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, İngiliz Sterlini) • Vadeli Mevduat Blokesi / Katılma Hesabı Blokesi - TL • Vadeli Mevduat Blokesi / Katılma Hesabı Blokesi (ABD Doları,Avro, İngiliz Sterlini)
ALTERNATİF MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • Hisse Senedi Yoğun Fon

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923
2. 01. 2026 22:25:42
Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

	• Değişken Fon • Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, İngiliz Sterlini)
ANADOLU YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. **ANADOLUBANK A.Ş.**	• Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, İngiliz Sterlini) • *Anadolubank Mobil uygulaması üzerinden yapılacak başvurularda, yatırımcının Anadolu Yatırım nezdindeki cari hesabında bulunan TL tutarı sadece teminat olarak dikkate alınacaktır. Diğer kanallarda ise yukarıda belirtilen tüm teminatlar dikkate alınmaktadır.
ATA YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. **AKTİF YATIRIM BANKASI A.Ş.**	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın İhraç Ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Kira Sertifikası (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Kira Sertifikaları Katılım Fonları • Hisse Senedi Yoğun Fon • Değişken Fon • Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, İngiliz Sterlini)
BİZİM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Kira Sertifikası (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Kira Sertifikaları Katılım Fonları • Pay (Bist 30'da yer alan paylar)
BTCTURK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Yoktur.
BULLS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Döviz Cinsinden ve Dövize Endeksli DİBS • Eurobond (T.C Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın İhraç Ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Kira Sertifikası (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Kira Sertifikaları Katılım Fonları • Hisse Senedi Yoğun Fon • Değişken Fon • Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, İngiliz Sterlini) • Vadeli Mevduat Blokesi / Katılma Hesabı Blokesi (TL) • Vadeli Mevduat Blokesi / Katılma Hesabı Blokesi (ABD

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2.01.2026 22:25:13
Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

	Doları,Avro, İngiliz Sterlini)
COLENDİ MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Döviz Cinsinden ve Dövize Endeksli DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Kira Sertifikası (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Kira Sertifikası Katılım Fonları • Hisse Senedi Yoğun Fon • Değişken Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, İngiliz Sterlini) • Vadeli Mevduat /Katılma Hesabı Blokesi– TL Vadeli Mevduat /Katılma Hesabı Blokesi (ABD Doları,Avro, İngiliz Sterlini)
DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. **DENİZBANK A.Ş.**	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Döviz Cinsinden ve Dövize Endeksli DİBS • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Hisse Senedi Yoğun Fon • Değişken Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi(Avro, ABD Doları ve İngiliz Sterlini) • Vadeli Mevduat – TL • Döviz Vadeli Mevduat (Avro ve ABD Doları ve İngiliz Sterlini) • Kira Sertifikası (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Kira Sertifikası Katılım Fonları
DİNAMİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi (ABD Doları)
GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. **T.GARANTİ BANKASI A.Ş.**	• Para Piyasası Fonu (GPY1. ve GPY 2. Para piyasası fonu) • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (GPY) • TL DİBS • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, İngiliz Sterlini)
GEDİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923
2. 01. 2026 22:25:13
Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923
2. 01. 2026 22:25:13
Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

	• Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Kira Sertifikası (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Hisse Senedi Yoğun Fon • Değişken Fon • Kira Sertifikası Katılım Fonları • Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, İngiliz Sterlini)
İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Pay (Bist 30'da yer alan paylar teminata konu olabilir.) • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, İngiliz Sterlini)
İŞ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA - sadece kendi ihraç ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören borçlanma araçları) • Hisse Senedi Fonu • Değişken Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Kira Sertifikası • Kira Sertifikası Katılım Fonları
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	• Para Piyasası Fonu (Sadece İş Portföy Para Piyasası Fonu) • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Sadece İş Portföy Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu) • TL DİBS (İşCep'ten alınan taleplerde bu teminat kullandırılmamaktadır) • 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 • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Pay (BİST 30'da yer alan paylar teminata konu olabilir.) • 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) Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, İngiliz Sterlini)
OSMANLI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 2023 2.01.2026 22:25:13
Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

	• Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Hisse Senedi Yoğun Fonu • Değişken Fon • Pay (Bist 30'da yer alan paylar teminata konu olabilir.) • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro)
OYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. **FİBABANKA A.Ş.** **TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.***** **ALBARAKA TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş.*****	• Para Piyasası Fonu (OYL) • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (OKP) • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu (OGF-OKT)* • TL DİBS • Kira Sertifikaları Katılım Fonları (OTF) • Pay (Bist 30'da yer alan paylar)** • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, İngiliz Sterlini) *OGF ve OKT fonları İzahname'de Borçlanma Araçları olarak yer almalıdır. Ancak blokaj listesinde Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu olarak değerlendirilmesi tarafımızca uygundur. **Sanal, mobil veya emir iletimine aracılık yapan kurumlardan değil, sadece OYAK Yatırım müşteri temsilcileri tarafından BİST30 hisseleri teminat verilerek girilebilecektir. • *** Şirket katılım endeksine dahil olma kriterlerine sahip değilse, bu kanallardan talep toplanmayacaktır.
PHILLIPCAPITAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Hisse Senedi Yoğun Fonu • Değişken Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar teminata konu olabilir.) • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro)
PİRAMİT MENKUL KIYMETLER A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Döviz Cinsinden ve Dövize Endeksli DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Değişken Fon • Pay (Bist 30'da yer alan paylar teminata konu olabilir.) • Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı Blokesi – TL • Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı Blokesi (ABD Doları, Avro, İngiliz Sterlini) • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro,İngiliz Sterlini) • Kira Sertifikası (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923
2.01.2026 22:25:13
Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

	edebilir) Kira Sertifikaları Katılım Fonları
QNB YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Para Piyasası Fonu (Değişken) • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Değişken) • TL DİBS (Değişken) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) (Değişken) • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) (Değişken) • Pay (BİST 30'da yer alan paylar teminata konu olabilir.) (Değişken) • Döviz Blokesi - ABD Doları, Avro, İngiliz Sterlini (Değişken)
QNB BANK A.Ş.	• Para Piyasası Fonu (Değişken) (Sadece QNB Portföy Para Piyasası Fonu - FI5) (QNB Mobil'den alınan taleplerde bu teminat kullandırılmamaktadır.)
ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. **ŞEKERBANK T.A.Ş.**	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Pay (Bist 30'da yer alan paylar teminata konu olabilir.) • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, İngiliz Sterlini)
TACİRLER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. **ODEABANK A.Ş.**	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Hisse Senedi Yoğun Fonu • Değişken Fon • Pay (Bist 30'da yer alan paylar teminata konu olabilir.) • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, İngiliz Sterlini)
TEB YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Para Piyasası Fonu (TKM) • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (TNK)
TEB A.Ş.	• Para Piyasası Fonu (TKM) • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (TNK) • Döviz Blokesi(Yalnızca vadesiz ABD Doları ve Avro DTH'ları kullanılabilecektir.) • 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 • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Döviz Cinsinden ve Dövize Endeksli DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Kira Sertifikası (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1983
2. 01. 2026 22:25:19
Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

	edebilir) • Kira Sertifikaları Katılım Fonları • Hisse Senedi Yoğun Fonu • Değişken Fon • Pay (Bist 30'da yer alan paylar teminata konu olabilir.) • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, İngiliz Sterlini)
TRİVE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Para Piyasası Fonu (Sadece KİE Fonu) • TL DİBS • Döviz Cinsinden ve Dövize Endeksli DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Pay (Bist 30'da yer alan paylar teminata konu olabilir.) • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, İngiliz Sterlini)
TURKİSH MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Yoktur.
ÜNLÜ MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Döviz Cinsinden ve Dövize Endeksli DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Hisse Senedi Yoğun Fonu • Değişken Fon • Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) • Vadeli Mevduat / Katılım Hesabı Blokesi - TL • Vadeli Mevduat / Katılım Hesabı Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin) • Kira Sertifikası (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Kira Sertifikaları Katılım Fonları
YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Para Piyasası Fonu (Sadece Yapı Kredi Portföy Para Piyasası Fonu-YFBL1) • Pay (Bist 30'da yer alan paylar) (VBTS ve brüt takas kapsamındaki hisse senetleri hariç) • Döviz Blokesi – (ABD Doları, Avro, Sterlin)
YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş.	• Para Piyasası Fonu (Sadece Yapı Kredi Portföy Para Piyasası Fonu-YFBL1) • Vadeli Mevduat - TL • Döviz Blokesi - (ABD Doları, Avro, Sterlin) • Vadeli Mevduat Blokesi - (ABD Doları, Avro, Sterlin)
YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Özel Sektör Borçlanma Araçları (ÖSBA) (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Hisse Senedi Yoğun Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar teminata konu olabilir) • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro) • Kira Sertifikası (Her aracı kurum sadece ihracına kendi

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 13. 01. 2026 22:25:13
Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

	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.*** **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) • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu(Sadece Ziraat Portföy tarafından kurulan) • Kira Sertifikası Katılım Fonları (Sadece Ziraat Portföy tarafından kurulan)

d) Payların dağıtım zamanı ve yeri:

Halka arzdan pay alan yatırımcıların söz konusu payları; sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, MKK nezdinde ve hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır. Paylar, Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından dağıtım listesinin onaylanmasını takiben ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla Konsorsiyum Üyeleri tarafından yatırımcıların MKK nezdindeki hesaplarına aktarılacaktır.

Talebi karşılanan yatırımcıların payları, kaydi sistem esasları çerçevesinde, dağıtım listesinin Konsorsiyum Üyeleri'ne iletilmesini takip eden en geç ikinci tam iş günü içerisinde ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla kaydi olarak teslim edilecektir. Tam iş günü hesabında, 17 Mart 1981 tarihli ve 2429 sayılı Ulusal Bayram ve Genel Tatiller Hakkında Kanun'da saat 13:00 itibarıyla tatil başlangıcı olarak kabul edilmiş olan yarım iş günleri dikkate alınmayacaktır.

25.1.4. Halka arzın ne zaman ve hangi şartlar altında iptal edilebileceği veya ertelenebileceği ile satış başladıktan sonra iptalin mümkün olup olmadığına dair açıklama:

Paylar'ın Halka Arz'ın SPK tarafından onaylanmasını takiben talep toplama süresinin başlangıcından önce veya talep toplama süresinin başlamasından yatırımcılara teslimine kadar geçen süreçte aşağıdaki durumlardan birinin oluşması halinde HALKA ARZ EDENLER ve VAKIF YATIRIM ortaklaşa karar vermek ve karşılıklı olarak yazılı bildirimde bulunmak sureti ile bu Sözleşme'yi derhal sona erdirip Halka Arz'ı durdurabilecek ve/veya ileri bir tarihe erteleyebilecektir.

- Yasama, yürütme veya sermaye piyasaları ile ilgili karar almaya yetkili organlar tarafından yapılan düzenlemeler nedeniyle işbu Sözleşme'den kaynaklanan yükümlülüklerin HALKA ARZ EDENLER ve VAKIF YATIRIM tarafından yerine getirilmesini imkânsız kılacak veya önemli ölçüde güçleştirecek hukuki düzenlemeler yapılması,

- Halka Arz'ı esaslı olarak olumsuz etkileyecek ölçüde savaş hali, yangın, deprem, su baskını, ayaklanma, yaygın terör eylemleri, enerji kıtlığı, hükümet darbesi ve/veya Halka Arz'a etki edebilecek tabi afet ve uluslararası ihtilafların meydana gelmesi,

- Ekonomik ve siyasi gelişmeler ile para ve sermaye piyasalarındaki gelişmelerin VAKIF YATIRIM'ın Halka Arz edilen Paylar'ın pazarlanmasına imkân vermeyecek durumda olması nedeniyle yeterli talebin oluşmayacağının ve piyasaların durumu itibarıyla Halka Arz'dan beklenen faydanın gerçekleşmeyeceğinin VAKIF YATIRIM tarafından öngörülmesi,

- Ülke ekonomisini, ulusal veya uluslararası sermaye ve finans piyasalarını, Şirket'in faaliyet gösterdiği sektörü ya da Şirket'in mali bünyesini ciddi etkileyerek Halka Arz'ın başarısını engelleyebilecek beklenmedik durumların ortaya çıkması,

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2. 01. 2026 22:25:13
Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

- Şirket'in yönetici ve ortakları ile ŞİRKET hakkında, HALKA ARZ EDENLER'in paylarının pazarlanmasını etkileyebilecek herhangi bir soruşturma ve/veya dava açılması ile HALKA ARZ EDENLER aleyhine, Halka Arz'ı önemli derecede etkileyen ya da etkileyebilecek herhangi bir soruşturma, dava ve icra takibi açılması,

- VAKIF YATIRIM tarafından, Halka Arz edilen Paylar'ın satışında yeterli talebin oluşmayacağının veya yeterli derinlikte bir piyasasının oluşmayacağının öngörülmesi hali,

- Halka Arz süresi içinde, ŞİRKET'in ve/veya ŞİRKET'in mali durumunda meydana gelen ve İzahname ile sirkülerde yer alan bilgilerin bundan böyle gerçeğe aykırı hale gelmesi sonucunda doğacak olumsuz değişikliklerin ortaya çıkması,

Yukarıda yer alan koşullar nedeniyle halka arzın iptali halinde, İhraççı ve Halka Arz Eden Pay Sahibi, nakit olarak talepte bulunan yatırımcıların talep bedellerini nemalandırılmaksızın yatırımcılara ödeyecektir. İzahnamede ve tasarruf sahiplerine satış duyurusunda açıklanan konularda değişikliklerle ilgili SPK'nın II-5.1 sayılı İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği'nin 24. maddesi hükümleri saklıdır.

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 Üyelerine teslim edilmesini takiben derhal satışı gerçekleştiren Konsorsiyum Üyeleri tarafından başvuru yerlerinde Talep Bedeli'ni nakden ödeyen yatırımcılara iade edilecektir ve varlık blokesi yöntemiyle başvuran yatırımcıların da kıymetlerindeki blokajlar İşbu izahnamenin "Halka arza başvuru süreci" başlıklı 25.1.3.2 no'lu bölümünün "b) Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi" başlıklı kısmında anlatıldığı şekilde kaldırılacaktır.

25.1.6. Talep edilebilecek asgari ve/veya azami pay miktarları hakkında bilgi:

Talep adetlerinin 1 adet ve katları şeklinde olması şarttır. Ayrıca, yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebileceklerdir. İşbu, İzahname'nin 25.2.3.f maddesi kapmasında mükerrer taleplerin dağıtıma dahil edilmeme durumu saklıdır.

25.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi:

Kurul'un II-5.1 sayılı İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği'nin 24 ve SPKn'nin 8. maddesi uyarınca, İzahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması halinde söz konusu durum İhraççı veya Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhal Kurul'a bildirilir.

Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması halinde, satış süreci durdurulabilir.

Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren 7 (yedi) iş günü içinde SPKn'de yer alan esaslar çerçevesinde Kurul'ca onaylanır ve İzahname'nin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısmı yayımlanır.

Değişiklik veya yeni hususların yayımlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar, İzahname'de yapılan ek ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren 2 (iki) iş günü içinde taleplerini geri alma hakkına sahiptirler.

25.1.8. Payların teslim yöntemi ve süresi:

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2.01.2026 22:25:13

Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Halka arz edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar, azami dağıtım listesinin kesinleştiğinin Konsorsiyum Üyeleri'ne bildirimini takip eden ikinci tam iş gününe kadar teslim edilecektir. Tam iş günü hesabında, 17 Mart 1981 tarihli ve 2429 sayılı Ulusal Bayram ve Genel Tatiller Hakkında Kanun'da saat 13:00 itibarıyla tatil başlangıcı olarak kabul edilmiş olan yarım iş günleri dikkate alınmayacaktır.

SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK.128.23 (19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı kararı) sayılı İlke Kararı uyarınca halka arz katılan ve dağıtımdan pay alan yatırımcılar, dağıtım listesinin kesinleşmesini takiben hesaplarına aktarılan payları, paylar hesaplarına geçtiği tarihten itibaren 90 (doksan) gün boyunca borsa dışında satamaz, başka yatırımcı hesaplarına virmanlayamaz veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu edemezler.

25.1.9. Halka arz sonuçlarının ne şekilde kamuya duyurulacağı hakkında bilgi:

Halka arz sonuçları, Kurul'un sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listelerinin onaylanmasını takip eden 2 (iki) iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

25.1.10. Yeni Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler

Mevcut ortaklar için yeni pay alma hakkı, ortak satışı yanında sermaye artırımı yoluyla da halka arzın gerçekleştirilmesi için tamamen kısıtlanmıştır.

25.1.11. Satın alma taahhüdünde bulunan gerçek ve/veya tüzel kişilerin adı, iş adresleri ve bir payın satın alma fiyatı ile bu kişilerin ihraççı ile olan ilişkisi hakkında bilgi:

Yoktur.

25.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler:

Yoktur. Tasarruf sahiplerine satış duyurusu, İhraççı'nın kurumsal internet sitesinde (www.zgyo.com.tr), KAP'ta (www.kap.org.tr) ve Konsorsiyum Lideri olan Vakıf Yatırım'ın (www.vakifyatirim.com.tr) internet sitelerinde ilan edilecektir.

25.1.13. Halka arz nedeniyle toplanan bedellerin nemalandırılıp nemalandırılmayacağı, nemalandırılacaksa esasları:

Halka arz nedeniyle toplanan bedeller nemalandırılmayacaktır.

25.1.14. Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi:

Şirket'in, halka arza aracılık edenlerin, payların değerini etkileyebilecek nitelikteki bilgiye ulaşabilecek konumdaki idari sorumluluğu bulunan kişilerin, Şirket'in %5 ve üzerinde paya sahip ortaklarının ve halka arz nedeniyle hizmet aldığı diğer kişi/kurumların listesi aşağıda yer almaktadır:

Ad-Soyad	Kurum
Ahmet Kerem EREN	Z GYO
Fatma EREN	Z GYO
Merve EREN	Z GYO
Hakan BAŞTÜRK	Z GYO
Feride Bahar IŞIN	Z GYO
Sidar TUNCA	Tunca Avukatlık Ortaklığı
Ahmet İlker DOĞAN	Tunca Avukatlık Ortaklığı

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1983
2.01.2026 22:25:13
Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Ad-Soyad	Kurum
Murat KAYA	Tunca Avukatlık Ortaklığı
Ulaş ÜNSALAN	Tunca Avukatlık Ortaklığı
Tuğba ALTINTAŞ	Tunca Avukatlık Ortaklığı
Ezgi ALIMCI	Tunca Avukatlık Ortaklığı
Gizem ULUTAŞ	Tunca Avukatlık Ortaklığı
Mustafa Burak AKTAMIŞ	Tunca Avukatlık Ortaklığı
Sümeyya EROL	Tunca Avukatlık Ortaklığı
Barış İNAL	Vakıf Yatırım
Tuğba AKCA	Vakıf Yatırım
Şenol ŞEN	Vakıf Yatırım
Kaan KESKİN	Vakıf Yatırım
Ali Eralp YALNIZ	Vakıf Yatırım
Mehmet Doğa DOĞMUŞ	Vakıf Yatırım
Can Hüseyin SARIMADEN	Vakıf Yatırım
Deniz DEMİR	Vakıf Yatırım
Başak ACAR	Vakıf Yatırım
Mustafa AK	Vakıf Yatırım
Aysun ÖNDER	Vakıf Yatırım
Said ALTAY	Vakıf Yatırım
Gülsüm İrem ÇINAR	Vakıf Yatırım
Tolga ERDEM	Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme
Cemil Özgür DİKAY	Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme
Ufuk DOĞRUER	Finansal Eksen
Murat KALELİ	Finansal Eksen

25.2. Dağıtım ve tahsis planı:

25.2.1. Halka arzın birden fazla ülkede aynı anda yapıldığı durumlarda, bu ülkelerden birine belli bir oranda tahsisat yapılmışsa buna ilişkin bilgi:

Yoktur.

25.2.2. İhraççının bildiği ölçüde, ihraççının ana hissedarları veya yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin yapılacak halka arzda iştirak taahhüdünde bulunma niyetinin olup olmadığı veya herhangi bir kişinin halka arz edilecek payların yüzde beşinden fazlasına taahhütte bulunmaya niyetli olup olmadığına ilişkin bilgi:

Yoktur.

25.2.3. Halka arzda yatırımcılara tahsis ve dağıtım esasları:

a) Yatırımcı grubu bazında tahsisat oranları:

II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 18'inci maddesinin dördüncü fıkrası hükmü uyarınca halka arz edilecek sermaye piyasası araçlarının nominal değerinin, en az %1[illegible] (yüzde onunun) yurt içi bireysel yatırımcılara ve %10'unun (yüzde onunun) yurt içi kurumsal yatırımcılara tahsis edilmesi zorunlu olup, Kurul, halka arz edilecek sermaye piyasası araçlarının

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2.01.2026 22:25:13
Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

piyasa değerini, piyasa koşullarını ve benzeri gerekçeler ile ihraççının ve / veya halka arz edenin talebini de dikkate alarak bu fıkrada yer alan asgari tahsisat oranlarını 0'a (sıfıra) kadar indirmeye veya 1 (bir) kat daha artırmaya yetkili kılınmıştır.

Bu doğrultuda, Kurul'un ilgili düzenlemeleri çerçevesinde tahsisat oranları aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.
Halka arz edilecek toplam 84.500.000 TL nominal değerli payların;

- 42.250.000 TL nominal değerdeki (%50) kısmı Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'a,
- 42.250.000 TL nominal değerdeki (%50) kısmı Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'a,

gerçekleştirilecek satışlar için tahsis edilmiştir.

b) Tahsisat değişikliğinin yapılabileceği şartlar, büyüklüğü ve tahsisat değişikliğinde münferit dilimler için uygulanabilir yüzdeler:

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, 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 bulunmak istemeleri halinde dağıtılacak pay tutarı, yeterli talep olması halinde, halka arz tutarının %2'sini geçemez.

c) Bireysel yatırımcılara ilişkin tahsisat grubunda tahsis edilen nominal değerden daha fazla talep gelmesi durumunda uygulanacak dağıtım yöntemi/yöntemleri:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'a tahsisat grubunda aşırı talep olması durumunda uygulanacak farklı bir yöntem yoktur. Tahsisat gruplarına uygulanacak dağıtım esaslarına İzahname'nin 25.1.3.2 Halka Arza Başvuru Süreci bölümünde "Dağıtım Şekli" başlığında yer verilmiştir. İhraççı'nın çalışanlarına ilişkin bir tahsisat grubu bulunmamaktadır.

d) Tahsisatta belirli yatırımcı gruplarına veya belirli diğer gruplara tanınabilecek ayrıcalıklar ve bu gruplara dahil edilme kriterleri:

Yoktur.

e) Tek bir bireysel yatırımcıya dağıtılması öngörülen asgari pay tutarı:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı grubu için toplam yatırımcı sayısının bu yatırımcı grubuna dağıtılacak toplam pay adedinden az veya eşit olduğu durumlarda talebi bilgi eksikliğinden iptal edilmiş ve alt sınır belirtmesi sebebiyle talebi karşılanamayanlar hariç o gruptaki tüm yatırımcılara en az 1 (bir) lot dağıtılacaktır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı grubu için toplam yatırımcı sayısının bu yatırımcı grubuna dağıtılacak toplam lot adedinden fazla olduğu durumlarda ise hangi yatırımcılara birer adet lot dağıtılacağına Vakıf Yatırım'ın önerileri de dikkate alınarak Halka Arz Eden tarafından Kurul'un II-52 sayılı

T.C. İSTANBUL BORSASI 1923 İSTANBUL MENKUL KIYMETLER BORSASI 2.01.2026 22:25:13
Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 19'uncu maddesinde yer alan eşit ve adil davranılması esası gözetilerek karar verilecektir.

f) Mükerrer talep olması halinde uygulanacak esaslar:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı grubu için eşit dağıtım yöntemi kullanılacaktır ve mükerrer talep kontrolü işlemi yapıldıktan sonra sadece en yüksek miktarlı talepleri dikkate alınacaktır. Farklı Konsorsiyum Üyeleri'nden eşit miktarda mükerrer talep yapılmışsa veya yetersiz bilgi girişinden dolayı kararsız kalınıyorsa Vakıf Yatırım tarafından karar verilecektir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı grubunda bir defadan fazla talepte bulunan yatırımcıların toplam talep adetleri iş bu izahnamenin 25.1.6 "Talep edilebilecek asgari ve/veya azami pay miktarı hakkında bilgi" başlıklı bölümünde konu edilen azami talep miktarı ile karşılaştırılacaktır. Azami talep miktarını aşan talepte bulunan Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar 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.

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 Edilen Paylar'a ilişkin yapılacak tahsisatlara yönelik olarak, iletilen talepler veya fiyat tekliflerinin, işlemi yapan veya yapılmasına aracılık eden yetkili kuruluş bazında belirlenmesi mümkündür.

25.2.4. Talepte bulunan yatırımcılara, halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarının bildirilme süreci hakkında bilgi:

Halka arzda talepte bulunan yatırımcılar, dağıtım listelerinin onaylandığı günü takip eden iş günü talepte bulundukları Konsorsiyum Üyesi'ne başvurarak halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarlarını öğrenebilirler.

25.2.5. Ek satış işlemlerine ilişkin bilgi:

Planlanmamaktadır.

a) Toplanan kesin talebin satışa sunulan pay miktarından fazla olması halinde mevcut ortaklara ait payların, ek satışa konu olup olmayacağı hakkında bilgi:

Yoktur.

b) Ek satışa konu olabilecek payların azami nominal değeri ve oranları ile satış yöntemi ve süresi:

Yoktur.

c) Ek satışın aracı kurumca ortaklardan ödünç alınacak payların satışı yoluyla gerçekleştirilmesinin planlandığı kısmı ile ilgili açıklama:

Yoktur.

d) Yatırımcıların karar verme sürecinde etkili olabilecek diğer bilgiler:

Yoktur.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2.01.2026 22:25:18

Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

25.3. Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi

25.3.1. 1,0 TL nominal değerli bir payın satış fiyatı ile talepte bulunan yatırımcının katlanacağı maliyetler hakkında bilgi

1 TL nominal değerli payın satış fiyatı 9,77 TL olarak belirlenmiştir.

Halka arza talepte bulunan yatırımcılardan talepte bulunmak için özel bir ücret alınmayacaktır. Ancak yatırımcılar, bu amaçla hesap açmak, hak ettikleri payları başka yetkili kuruluşun hesabına virmanlamak veya para iadesine ilişkin EFT yapmak istemeleri durumunda aracı kuruluşlar arasında farklılık gösteren çeşitli maliyetlere katlanmak zorunda kalabileceklerdir.

Konsorsiyum Üyeleri'nin, halka arzda talepte bulunan yatırımcılardan talep edecekleri komisyon ve benzeri giderler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Kurum Unvanı	Hesap Açma Ücreti (*)	Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Virman Ücreti	Yatırımcının Başka Aracı Kuruluştaki Hesabına Virman Ücreti	EFT Ücreti	Damga Vergisi	Diğer (**)
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** **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.
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yoktur	Yoktur	23,93 TL+ BSMV (işlem sayısı üzerinden)	%0,5 (min. 40 TL+BSMV, max. 220 TL+BSMV)	Yoktur	Yoktur
ALB YATIRIM	Yoktur	Yoktur	10,00 TL	Yoktur	Yoktur	Yoktur

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2.01.2026 22:28:13

Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

MENKUL DEĞERLER A.Ş.			(İşlem başına)			
ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	-	-	50 TL	1-10000 TL – 9.50+BSMV 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	0-400.000 TL arası sabit 40,00 TL, 400.000-8.000.000 TL arası oransal 0.0001, 8.000.000 TL ve üzeri sabit 800,00 TL (Vergi yükümlülükleri hariç). İnternet için 0-500.000 arası sabit 30,00 TL, 500.000 TL-1.000.000 arası oransal 0.00006 (Vergi yükümlülükleri hariç)	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, yatırımcı kurum ilişkisinin devam [illegible] olabilir.
BTCTURK YATIRIM MENKUL	Yoktur	Yoktur	Piyasa Değeri 100.000,00 TL	Yoktur	Yoktur	Yoktur

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2.01.2026 22:25:13
Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

DEĞERLER A.Ş			altındaki virman talimatlarında 50 TL			
BULLS 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.).
DİNAMİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yoktur.	Hisse başına 1,32 TL	Skalaya Göre	Skalaya Göre	Yoktur.	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	0 - 50.000 TL arası tutarlar için 35 TL + bsmv, 50.000 TL - 100.000 TL arası tutarlar için 60 TL + bsmv, 100.000 TL - 250.000 TL arası tutarlar için 70 TL + bsmv, 250.000 TL -1.000.000 TL arası tutarlar için 300 TL + bsmv	Yoktur	Yoktur
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.
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-	Yoktur.	Yoktur.	Yoktur.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2.01.2026 22:25:13

Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

			100.000 TL arası 12,50 TL 100.000 TL üstü 19 TL.			
İNFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	Yoktur.	Yoktur.	MKK Tarifesi
İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yoktur.	Yoktur.	6,91 TL + BSMV	Takasbank tarafından alınan ücretler: Tutar üzerinden %0,005(Yüzbinde beş + BSMV) (400.000.-/8.000.000.- TL arasındaki tutarlar) Asgari:20,00 TL + BSMV (400.000.- TL'den az olan tutarlar için) Azami:400.00TL+BSMV(8.000.000.-TL'yi aşan tutarlar için)	Yoktur.	Komisyon oranı; %0,1 (Binde 1) + BSMV
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.	250 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. **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	Yoktur.	Yoktur.	Yoktur.	Yoktur.	Yoktur.	Yoktur.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2.01.2026 22:25:13
Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

DEĞERLER A.Ş.						
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.	21,00 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
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	100,00.- 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 onbinde 2,1 oranında saklama komisyonu alınmaktadır.
TERA YATIRIM	MKK Tarifesi	MKK	MKK Tarifesi	Yoktur.	Yoktur.	MKK kurumu

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2.01.2026 22:25:13
Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

MENKUL DEĞERLER A.Ş.		Tarifesi				tarafından alınan ücretler müşteri hesaplarına yansıtılmaktadır.
TRİVE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	MKK Tarifesi	Yok	Kurum Skalası	Kurum Skalası	Yok	Yok
TURKISH MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yoktur	Yoktur	5 TL + BSMV	0-250.000 TL 250.001-2.500.000 TL 2.500.001 TL ve Üzeri 26 TL+BSMV 0,00012 (onbinde 1,2)+BSMV 350 TL+BSMV	Yoktur	İnternet üzerinden yapılan EFT'lerde 0-250.000 TL 250.001-2.500.000 TL 2.500.001 TL ve Üzeri 26 TL+BSMV 0,00012 (onbinde 1,2)+BSMV 350 TL+BSMV
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 - 399.999 TL arası: 30 TL + BSMV, 400.000 TL - 999.999 TL arası: 75 TL + BSMV, 1.000.000 TL - 1.999.999 TL arası: 150 TL + BSMV, 2.000.000 TL - 3.999.999 TL arası: 300 TL + BSMV, 4.000.000 TL - 7.999.999 TL arası: 590 TL + BSMV ve 8.000.000 TL ve üzeri 620 TL + BSMV	Yoktur.	Halka arz sırasında yatırımcıdan herhangi bir diğer masraf alınmayacak olup, izleyen dönemde https://www.yf.com.tr/urun-ve-hizmetler/komisyon-ve-ucretlendirmeler internet adresinde yer alan komisyon tarifeleri esasınca [illegible]

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2.01.2026 22:25:13
Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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 tesptindeki kriterlerin belirlenmesinde kimin sorumlu olduğuna dair bilgi:

Pay başına satış fiyatı, 1 TL nominal değerli pay için 9,77 TL olarak belirlenmiştir. Payların dağıtımı, halka arz fiyatı esas alınarak yapılacaktır. Pay başına fiyatın tespitinde Net Aktif Değer analizi ve Piyasa Çarpanları analizi yöntemleri eşit ağırlıklandırılarak kullanılmıştır.

Net Aktif Değer analizi, şirketlerin sahip olduğu gayrimenkul portföyünün değerine, hazır değerler, alacaklar ve diğer aktifler eklendikten sonra yükümlülüklerin düşülmesiyle hesaplanmaktadır. Net aktif değer hesaplamasında Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin hazırladığı gayrimenkul değerleme raporları ile Şirket'in 30.09.2025 tarihli bağımsız denetim raporu dikkate alınmıştır.

Piyasa Çarpanları analizinde, Şirket'in faaliyet gösterdiği sektördeki benzer yurt içi halka açık şirketlerin çarpanları ile Şirket'in ilgili verilerinin çarpılması yoluyla değer tespiti yapılmaktadır. Ana faaliyet alanı gayrimenkul geliştirmek olan GYO'lar için asıl olan sahip oldukları gayrimenkul portföyünün değeri olduğundan Şirket için en anlamlı çarpanın PD/NAD çarpanı olduğu değerlendirilmiş ve değerleme çalışmasında kullanılmıştır.

Halka arz fiyatının belirlenmesinde kullanılan yöntemlere ilişkin olarak Vakıf Yatırım tarafından hazırlanan fiyat tespit raporu, yasal süresi içinde KAP'ta (www.kap.org.tr), Şirket'in (www.zgyo.com.tr) ve Vakıf Yatırım'ın (www.vakifyatirim.com.tr) internet sitelerinde ilan edilecektir.

Halka arz fiyatının veya fiyat tespitindeki kriterlerin belirlenmesinde nihai sorumluluk Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi'ne aittir.

25.3.3. Yeni pay alma hakkı kısıtlanmışsa yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından dolayı menfaat sağlayanlar hakkında bilgi:

Halka arzda mevcut ortakların yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanmıştır. Yeni pay alma haklarının kısıtlanmasından sadece Şirket doğrudan menfaat sağlayacaktır. Şirket, Halka Arz Edilen Paylar'ın karşılığında fon elde edecektir.

Pay sahiplerinin yeni pay alma hakları, halka arz kapsamında yeni pay ihracının halka arzın kısıtlı süresi içinde hızlı ve esnek bir biçimde tamamlanması ve ilgili mevzuat uyarınca, Şirket'e yeni yatırımcıların yatırım yapabilmesinin sağlanması ve daha geniş bir yatırımcı tabanına ulaşma, bu geniş yatırımcı tabanıyla Şirket'in ihtiyaç duyacağı fonlamaya daha kolay erişme imkanlarına sahip olunması amacıyla yönetim kurulunca tamamen sınırlandırılmıştır.

25.3.4. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin veya ilgili kişilerin (bunların eşleri ile birinci derecede kan ve sıhri hısımları) geçmiş yıl ile içerisinde

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2. 01. 2026 22:25:13

Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

bulunulan yıl içerisinde iktisap ettiği veya iktisap etme hakkına sahip oldukları ihraççıpayları için ödedikleri veya ödeyecekleri fiyat ile halka arz fiyatının karşılaştırılması:

Yoktur.

25.4. Aracılık Yüklenimi ve Halka Arza Aracılık

25.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi:

Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlara ilişkin bilgiler İzahname'nin 25.1.3.2. (c) bölümünde yer almaktadır.

25.4.2. Halka arzın yapılacağı ülkelerde yer alan saklama ve ödeme kuruluşlarının isimleri:

Türkiye dışında bir halka arz gerçekleştirilmeyecektir.

25.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi:

Konsorsiyum Üyeleri "*En İyi Gayret Aracılığı*" yoluyla satışa aracılık edecektir. Bu nedenle satışta yüklenimde bulunan herhangi bir kişi ya da kurum bulunmamaktadır.

25.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

Vakıf Yatırım, Halka Arz Eden Pay Sahibi ve Şirket arasında Halka Arz Aracılık Sözleşmesi 26.08.2024 tarihinde ve Halka Arza Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi 10.10.2025 tarihinde imzalanmıştır. Söz konusu sözleşmeler, aracılığın türü ve kapsamı, İhraççı, Halka Arz Eden Pay Sahibi ve Konsorsiyum Lideri'nin hak, yükümlülük ve taahhütleri, aracılık komisyonu ve masraflar, satış ve dağıtıma ilişkin hükümler ile işbu İzahname'nin "25.1.4" bölümünde belirtilen aracılık faaliyeti ve halka arzın iptal ve erteleme koşullarına ilişkin hükümleri içermektedir.

25.5. Halka arza ilişkin ilgili gerçek ve tüzel kişilerin menfaatleri:

Şirket, sermaye artırımı yoluyla Halka Arz Edilen Paylar üzerinden halka arz geliri elde edecektir. Şirket paylarının halka arzında sahip olduğu payları satan hissedar pay satış geliri elde edeceklerdir. Halka arz sırasında, halka arza aracılık eden aracı kurumların halka arza aracılık komisyonu, hukuki danışmanlık bürolarının danışmanlık ücreti ve bağımsız denetim şirketinin denetim ücreti elde etmesi söz konusu olacaktır.

Şirket ile halka arzda Konsorsiyum Lideri olarak görev alan Vakıf Yatırım arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Vakıf Yatırım ile Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Vakıf Yatırım'ın halka arz işlemi nedeniyle elde edecekleri aracılık komisyonu haricinde doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Vakıf Yatırım'ın Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleri ile arasında halka arza aracılık sözleşmesi dışında herhangi bir anlaşma yoktur.

Şirket ve halka arza hukuk danışmanlığını yapan ve bağımsız hukukçu raporunu hazırlayan Tunca Avukatlık Ortaklığı arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Tunca Avukatlık Ortaklığı ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Tunca Avukatlık Ortaklığı'nın doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Tunca Avukatlık Ortaklığı'nın Şirket'in doğrudan %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında, halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri dışında herhangi bir hukuki danışmanlık ilişkisi bulunmamaktadır. Tunca Avukatlık Ortaklığı halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri için danışmanlık ücreti elde etmektedir.

Şirket ile 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 dönemlerine ilişkin finansal tablolarının özel bağımsız denetimini yapan Finansal Eksen Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. ile arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Finansal Eksen

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2. 01. 2026 22:25:13

Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.'nin Şirket'in doğrudan %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında, halka arza ilişkin sunulan bağımsız denetim hizmetleri dışında herhangi bir anlaşması bulunmamaktadır. Finansal Eksen Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Finansal Eksen Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Finansal Eksen Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. Şirket'e sunduğu bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde etmektedir.

Şirket ve Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında gayrimenkullerin değerlemesini yapan Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Gayrimenkul değerleme raporlarını hazırlayan Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin Şirket'in doğrudan %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında, halka arza ilişkin sunulan gayrimenkul değerleme hizmetleri dışında herhangi bir anlaşması bulunmamaktadır. Gayrimenkul değerleme raporlarını hazırlayan Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Gayrimenkul değerleme raporlarını hazırlayan Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Şirket'e sunduğu varlık değerleme hizmetleri kapsamında ücret elde etmiştir.

Bunların dışında halka arzdan önemli menfaati olan danışmanlar vb. bulunmamaktadır.

26. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

26.1. Payların Borsada işlem görmesi için başvuru yapılıp yapılmadığı ve biliniyorsa en erken işlem görme tarihleri:

Halka arz sonrasında payların Borsa İstanbul'un ilgili pazarında işlem görmesi için Borsa İstanbul'a 15.11.2024 tarihinde başvuru yapılmıştır.

Halka arz bu payların Borsa İstanbul'da işlem göreceği anlamına gelmemekte olup, Halka Arz Edilen Paylar'ın satış tamamlandıktan sonra Borsa İstanbul'da işlem görebilmesi Borsa İstanbul mevzuatının ilgili hükümleri çerçevesinde Borsa İstanbul'un vereceği olumlu karara bağlıdır.

Borsa İstanbul'un görüşüne işbu İzahnamenin I numaralı bölümünde yer verilmiştir.

26.2. İhraççının aynı grup paylarının borsaya kote olup olmadığına/borsada işlem görüp görmediğine veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Yoktur.

26.3. Borsada işlem görmesi amaçlanan paylarla eş zamanlı olarak;

- Söz konusu paylarla aynı grupta yer alanların tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa konu edilmesi veya satın alınmasının taahhüt edilmesi veya,

- İhraççının başka bir grup payının veya sermaye piyasası araçlarının tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa ya da halka arza konu edilmesi durumunda

bu işlemlerin mahiyeti ve bu işlemlerin ait olduğu sermaye piyasası araçlarının sayısı, nominal değeri ve özellikleri hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 12.01.2026 22:25:13
Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

26.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları:

Yoktur.

26.5. Fiyat istikrarı işlemlerinin planlanıp planlanmadığı:

Planlanmamaktadır.

26.5.1. Fiyat istikrarı işlemlerinin yerine getirilmesine yönelik garantinin olmadığına ilişkin açıklama:

Yoktur.

26.5.2. Fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirilebileceği zaman aralığı:

Yoktur.

26.5.3. Fiyat istikrarına ilişkin işlemleri gerçekleştirebilecek aracı kurumun ticaret unvanı:

Yoktur.

26.5.4. Fiyat istikrarına ilişkin sürenin bitiminden sonra pay fiyatlarının düşebileceğine ilişkin açıklama:

Yoktur.

26.5.5. Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerin amacı:

Yoktur.

26.5.6. Fiyat istikrarı işlemlerinde sorumluluk ve bu işlemlerde kullanılacak kaynağın niteliği:

Yoktur.

26.5.7. Yatırımcıların karar verme sürecinde etkili olabilecek diğer bilgiler:

Yoktur.

27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER

27.1. Paylarını halka arz edecek ortak/ortaklar hakkında bilgi:

Halka Arz Eden Pay Sahibi	Adresi	Aldığı Görevler veya Diğer Önemli İlişkilerin Mahiyeti
Ahmet Kerem EREN	Kızılırmak Mahallesi 1443. Cadde 1071 Plaza B Blok No 210 Çankaya / Ankara	Yönetim Kurulu Başkanı

27.2. Paylarını halka arz edecek ortakların satışa sunduğu payların nominal değeri

Halka arz sonucunda, Halka Arz Edilen Paylar'ın tamamının satılması halinde, Şirket sermaye yapısının aşağıdaki şekilde olması planlanmaktadır:

Ortağın Unvanı	Pay Grubu	Halka Arzdan Önce		Halka Arzdan Sonra	
		TL	%	TL	%
Ahmet Kerem EREN	A	935.539,00	0,56%	935.539,00	[illegible]%

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1925 2.01.2026 22:25:18

Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

	B	156.461.636,00	93,00%	114.211.636,00	54,26%
Fatma EREN	A	64.461,00	0,04%	64.461,00	0,03%
	B	10.780.589,00	6,41%	10.780.589,00	5,12%
Halka Açık Kısım				84.500.000,00	40,14%
Toplam Çıkarılmış Sermaye		**168.242.225,00**	**100**	**210.492.225,00**	**100**

27.3. Halka arzdan sonra dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin taahhütler:

a) İhraççı tarafından verilen taahhüt:

İhraççı, 30.10.2024 tarihli ve 2024/21 numaralı yönetim kurulu kararına istinaden vermiş olduğu 30.10.2024 tarihli taahhüdü ile; Şirket paylarının Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, Şirket paylarını, dolaşımdaki pay miktarının artmasına (bedelli ve bedelsiz sermaye artırımları dahil) yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu etmeyeceğini, bu doğrultuda bir karar almayacağını ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunmayacağını ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapmayacağını taahhüt etmiştir.

b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler:

Şirket'in mevcut pay sahiplerinden Ahmet Kerem EREN'in 30.10.2024 tarihli vermiş olduğu taahhüdü ile;

(a) Şirket sermayesinde sahip olduğu payları, izahnamenin onay tarihinden itibaren 180 (yüzseksen) gün boyunca Borsa dışında satmayacağını, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacağını veya Borsa'da özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu etmeyeceğini,

(b) Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca sahip olduğu Şirket paylarını, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu etmeyeceğini ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunmayacağını ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapmayacağını ve ayrıca Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca sahip olduğu Şirket paylarını, payların halka arz fiyatından bağımsız olarak, Borsa İstanbul'da veya Borsa İstanbul dışında satmayacağını, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacağını veya Borsa İstanbul'da özel emir ile ve/veya toptan satış işlemlerine konu etmeyeceğini taahhüt etmiştir.

Şirket'in mevcut pay sahiplerinden Fatma EREN'in 30.10.2024 tarihli vermiş olduğu taahhüdü ile;

(a) Şirket sermayesinde sahip olduğu payları, izahnamenin onay tarihinden itibaren 180 (yüz seksen) gün boyunca Borsa dışında satmayacağını, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacağını veya Borsa'da özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu etmeyeceğini,

(b) Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca sahip olduğu Şirket paylarını, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu etmeyeceğini ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda

T.C. İSTANBUL TİCARET BORSASI 1923 2.01.2026 22:25:13
Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

bulunmayacağını ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapmayacağını ve ayrıca Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca sahip olduğu Şirket paylarını, payların halka arz fiyatından bağımsız olarak, Borsa İstanbul'da veya Borsa İstanbul dışında satmayacağını, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacağını veya Borsa İstanbul'da özel emir ile ve/veya toptan satış işlemlerine konu etmeyeceğini taahhüt etmiştir.

c) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler:

İşbu İzahnamenin 27.3 bölümünün (b) bendinde yer alan taahhütler, İhraççı'nın ve Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından, SPK'nın VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 8'inci maddesinin 1. fıkrası ile SPK'nın 19.09.2024 tarihli ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca verilmesi gereken taahhütlerini de kapsamaktadır.

d) Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhütler:

Yoktur.

e) Taahhütlerde yer alan diğer önemli hususlar:

Yoktur.

28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

28.1. Halka arza ilişkin ihraççının elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam ve pay başına maliyet:

Şirket, halka arzdan 412.782.500 TL brüt; 399.669.400 TL net gelir elde edecektir.

Halka Arz Eden Pay Sahibi ise halka arzdan 412.782.500 TL brüt; 405.669.527 TL net gelir elde edecektir.

Halka arzın hem mevcut ortakların sahip olduğu paylardan bir kısmının satışı hem de sermaye artırımı suretiyle gerçekleştirilmesinden dolayı aracılık komisyonu, danışmanlık maliyetleri, halka arz edilecek payların nominal değeri ile ihraç değeri arasındaki fark üzerinden alınacak Kurul ücreti ve Borsa İstanbul İşlem Görme Başvuru Ücreti, Halka Arz Edilen Paylar'ın birbirine olan oranı gözetilerek Halka Arz Eden Pay Sahibi ve Şirket tarafından karşılanacaktır. Şirket'in sermayesinin tamamının nominal değeri üzerinden alınan Kurul ücreti ile diğer giderler Şirket tarafından karşılanacaktır.

Halka arza ilişkin toplam maliyetin 20.226.073 TL, olacağı tahmin edilmektedir. Pay başına düşecek maliyetin ise 0,24 TL olması beklenmektedir. Şirket'in halka arza ilişkin toplam maliyeti 13.113.100 TL, halka arzdan elde edeceği net gelirin de 399.669.400 TL olması tahmin edilmektedir.

Halka arz maliyetlerinin kırılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Tahmini Maliyet	Şirket	Halka Arz Eden Pay Sahipleri	Toplam Masraf Tutarı (TL)
Bağımsız Denetim (KDV Dahil)	2.394.000	-	2.394.000
MKK Üyelik Ücreti	168.242	-	168.242
SPK Kurul Kayıt Ücreti (Sermayenin nominal değeri üzerinden)	420.984	-	420.984
SPK Kurul Kayıt Ücreti (İhraç Değeri ve nominal değer farkı üzerinden)	370.533	370.533	741.065
Reklam, Pazarlama ve Halkla İlişkiler (KDV	3.000.000	-	3.000.000

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2.01.2026 22:25:13
Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Dahil)			
Aracılık Komisyonu (BSMV Dahil)	6.501.324	6.501.324	13.002.649
Hukuki Danışmanlık (KDV Dahil)	176.017	176.017	352.033
Rekabet Kurulu Ücreti	16.900	-	16.900
Borsa İstanbul İşlem Görme Başvuru Ücreti (BSMV Dahil)	65.100	65.100	130.200
Toplam Maliyet (TL)	**13.113.100**	**7.112.973**	**20.226.073**
Pay Başına Maliyet (TL)	0,31	0,17	0,24

28.2. Halka arzın gerekçesi ve halka arz gelirlerinin kullanım yerleri:

Şirket'in halka arzı ile Şirket değerinin belirlenmesi, bilinirlik ve tanınırlığın artması, şeffaflık ve hesap verilebilirlik ilkelerinin daha güçlü bir şekilde uygulanması, Şirket'in, gelecekteki büyümesini finanse etmek için sermaye piyasası araçları ihracıyla banka dışı finansman imkanlarının daha etkin kullanılmasına zemin hazırlanması ile Şirket'in kurumsal kimliğinin güçlendirilmesi hedeflenmektedir.

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 zorunluluğun da yerine getirilmesi hedeflenmektedir.

Halka arz ortak satışı ve sermaye artırımı yolu ile gerçekleştirilecektir. Ortak satışı ile elde edilecek kaynağın kullanımı Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin tasarrufunda olacaktır.

Şirket'in sermaye artırımı yoluyla ihraç edeceği 42.250.000 TL nominal değerli pay karşılığı elde edilecek kaynaktan halka arz maliyetleri düşüldükten sonra kalan kısmının; Şirket'in 26.12.2025 tarih ve 2025/14 sayılı yönetim kurulu kararı ile kabul edilen fonun kullanım yerlerine ilişkin rapor çerçevesinde kullanılacak olup söz konusu rapor işbu izahname'nin ekinde yer almaktadır.

Sermaye artışı yoluyla elde edilecek halka arz gelirinin kullanım yerleri aşağıda detaylandırılmıştır:

Kullanım Alanı	**Kullanım Tutarı (%)**
1. Portföydeki Arsalar Üzerinde Gayrimenkul Projesi Geliştirme Yatırımları ve Gayrimenkule Dayalı Hak Kapsamındaki Proje Yatırımları: • **Karakusunlar Arsası** (Ankara İli, Çankaya İlçesi, Karakusunlar Mahallesi, 29097 Ada 1 Parsel), • **Ovacık Arsası** (Ankara İli, Keçiören Mahallesi, Ovacık Mahallesi, 90093 Ada 1 Parsel) • **Lagun Country Club 1. Etap** (Ankara İli, Kızılcahamam İlçesi, Berçin Yayalar Mahallesi, Çatak Yayla Serisi Kabaca Mevkii, 108 Ada 1 Parselde konumlu Şahinler Tabiat Parkı) • **Lagun Country Club 2. Etap** (Ankara İli, Kızılcahamam İlçesi, Berçin Yayalar Mahallesi, Çatak Yayla Serisi Kabaca Mevkii, 108 Ada 1 Parselde konumlu Şahinler Tabiat Parkı)	%20-30
2. Z Lagun Diplomatik Site Projesi Yatırımları: • **Z Lagun Diplomatik Site** (Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 127974 Ada 1-3-5 Parsel)	%25-35

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2.01.2026 22:25:13
Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

3. Finansal Yükümlülük Ödemesi	%25-35
4. İşletme Sermayesi Finansmanı	%10-20
Toplam	**%100**

1)Portföydeki Arsalar Üzerinde Gayrimenkul Projesi Geliştirme Yatırımları ile Gayrimenkule Dayalı Hak Kapsamındaki Proje Yatırımları:

Halka arzdan sağlanacak net fonun yaklaşık %20–%30'u; Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünde bulunan Ovacık ve Karakusunlar arsaları ile Lagun Country Club 1. ve 2. Etap Projesi gayrimenkule dayalı hak kapsamında devam eden veya ileride gerçekleştirilecek geliştirme faaliyetlerine ilişkin mevcut ve öngörülen maliyetlerin karşılanmasına tahsis edilecektir.

2) Z Lagun Diplomatik Site Projesi Yatırımları:

Şirket, net halka arz gelirinin %25-35 tutarındaki kısmını halihazırda yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünde bulunan Z Lagun Villa Projesinin tamamlanması için kullanmayı planlamaktadır.

3) Finansal Yükümlülük Ödemesi:
Şirket, net halka arz gelirinin %25-35 tutarındaki kısmını satın alma gücünün korunması ve finansal kuruluşlar nezdindeki kredibilitesinin arttırılması amacıyla finansal yükümlülüklerinin bir bölümünün ve/veya tamamının geri ödemesinde kullanmayı planlamaktadır.

4) İşletme Sermayesi Finansmanı:
Şirket, net halka arz gelirinin %10-20 tutarındaki kısmını operasyonel ihtiyaçlarının giderilmesi ve satış finansmanının sağlanması amacıyla kullanmayı planlamaktadır.

Tüm bu hususlara ek olarak, yukarıda belirtilen fon kullanım oranları Şirket menfaatleri ve piyasa koşulları doğrultusunda değişkenlik gösterebilir. Şirket, halka arzdan elde edilecek net geliri yukarıda izah edilen şekilde kullanmaya ihtiyacı olmadığı ve/veya kullanmadığı ölçüde, Şirket menfaatleri gözeterek kategoriler arasında azami %10 oranında geçiş yapılabilecektir. Şirket söz konusu fonu ileride kuracağı bağlı ortaklıklarının mali yapılarını ve faaliyetlerini güçlendirmek amacıyla, yukarıda gösterilen kategoriler ve tahsisat oranı çerçevesinde ihtiyaç duyacakları yatırımlara finansman ve yapılacak sermaye artırımlarına katılım sağlaması için de kullanabilecektir.

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 deyukarıda yer verilen fon kullanım oranlarına göreilgili yatırım alanlarında değerlendirilecektir. Ticari hayatın gereklilikleri ve geleceğe dönük öngörüler çerçevesinde söz konusu belirlemelerde Kurul'un izni alınmak kaydıyla, değişiklik yapılması mümkündür.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1929 2. 01. 2026 22:25:13
Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

29. SULANMA ETKİSİ

29.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

Sulanma etkisine ilişkin hesaplamalar 30.09.2025 tarihli bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarda yer alan veriler esas alınarak yapılmıştır. Şirket paylarının halka arzı mevcut ortakların rüçhan haklarının kısıtlanarak sermaye artırımı ve ortak satışı şeklinde olacaktır. Buna göre sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesine ilişkin hesaplama aşağıdaki tabloda sunulmaktadır. Halka arzdan yeni pay alacaklar için %37,60 oranında pozitif sulanma etkisi olacaktır.

Sulanma Etkisi	**TL**
Halka Arz Öncesi Defter Değeri	2.429.987.171
Halka Arz Öncesi Ödenmiş Sermaye	168.242.225
Halka Arz Öncesi Pay Başına Defter Değeri	14,44
Halka Arz Fiyatı	9,77
Sermaye Artırımı (nominal TL)	42.250.000
Şirkete Girecek Brüt Halka Arz Geliri	412.782.500
Halka Arz Masrafları	13.113.100
Şirkete Girecek Net Halka Arz Geliri	399.669.400
Halka arz Sonrası Defter Değeri	2.829.656.571
Halka Arz Sonrası Pay Sayısı	210.492.225
Halka Arz Sonrası Pay Başına Defter Değeri	13,44
Mevcut Ortaklar İçin (pozitif) Sulanma Etkisi (TL)	-1,00
Mevcut Ortaklar İçin (pozitif) Sulanma Etkisi (%)	-6,93%
Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)	3,67
Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)	37,60%

29.2. Mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda (yeni pay alma haklarını kullanmamaları durumunda) sulanma etkisinin tutarı ve yüzdesi:

Şirket'in sermaye artırımı suretiyle paylarının ihraç ve halka arzında mevcut ortağın yeni pay alma haklarının kısıtlanmış olması sebebiyle halka arzdan pay alacak yeni ortaklar için %37,60 oranında pozitif sulanma etkisi söz konusu olup; 1 TL nominal değerli pay için sulanma etkisi tutarı 3,67 TL olarak hesaplanmaktadır. Şirket'in sermaye artırımı suretiyle paylarının ihraç ve halka arzında mevcut ortakların yeni pay alma hakları kısıtlanmış olduğu işbu İzahname'nin 29.1 numaralı bölümünde gösterildiği üzere pay başına sulanma etkisinin %-6,93, 1 TL nominal bedelli pay için pozitif sulanma etkisi tutarının -1,00 TL seviyesinde olacağı hesaplanmaktadır.

30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

30.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler:

Halka arz sürecinde İhraççı'ya danışmanlık hizmeti verenler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Kurum	**Danışmanlık Hizmeti**
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Aracılık Hizmetleri

T.C. İSTANBUL SERMAYE PİYASASI 1923 2.01.2026 22:25:13
Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Kurum	Danışmanlık Hizmeti
Finansal Eksen Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.	Bağımsız Denetim Hizmetleri
Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Hizmetleri
Tunca Avukatlık Ortaklığı	Hukuki Danışmanlık Hizmetleri

30.2. Uzman ve bağımsız denetim raporları ile üçüncü kişilerden alınan bilgiler:

Aşağıda belirtilen uzman ve bağımsız denetim raporlarını hazırlayan taraflardan sağlanan bilgiler, ilgili raporlardan aynen alınarak, Şirket'in bildiği veya hazırlayan tarafın yayınladığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla yanlış veya yanıltıcı olmayacak şekilde İzahname'de yer almaktadır. Bu raporların yayınlanmasında ilgili raporları hazırlayan kişilerin rızası bulunmaktadır.

Finansal Tablolar

Şirket'in 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihinde sona eren dönemine ilişkin finansal tablolarını denetleyen bağımsız denetim kuruluşunun:

Ticaret Unvanı: Finansal Eksen Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş

Adresi: Esentepe Mahallesi Büyükdere Caddesi Özsezen İş Merkezi C Blok 8. Kat No:126/9 Şişli/İstanbul

Telefon: 0216 469 58 00

Faks: 0216 575 57 98

İlgili Döneme İlişkin Sorumlu Denetçi: Ufuk DOĞRUER

Bağımsız denetim şirketinin özel bağımsız denetim görüşünün, İzahname kapsamında kamuya açıklanması konusunda rızası bulunmaktadır. Ayrıca, bağımsız denetim şirketi, Şirket'in finansal tabloları ile ilgili olarak aşağıdaki şekilde olumlu görüş vermiştir:

"Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 30 Eylül 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2022 tarihli finansal durum tabloları ile 30 Eylül 2025, 30 Eylül 2024, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2022 tarihlerinde ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tabloları, özkaynaklar değişim tabloları ve nakit akış tabloları ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 30 Eylül 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla finansal durumunu ve 30 Eylül 2025 ile 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS") uygun olarak, tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır."

Hukukçu Raporu

Yatırımcıların incelemesine sunulacak olan bağımsız hukukçu raporu Tunca Avukatlık Ortaklığı tarafından hazırlanmaktadır.

Adresi: Yıldızevler Mah. 738. Cad. Zirve Sitesi No: 2 / B Blok 06550 Çankaya / Ankara

Telefon: 0 (312) 427 24 02-82

Ekli hukukçu raporunda da ayrıca belirtildiği üzere, Tunca Avukatlık Ortaklığı'nın hukukçu raporunun, izahname kapsamında kamuya açıklanması konusunda rızası bulunmaktadır.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2.01.2026 22:25:13

Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Diğer Açıklamalar

Yukarıda bahsi geçen ve Şirket'e aracılık hizmetleri, hukuki danışmanlık hizmetleri ve bağımsız denetim hizmetleri sunan hiçbir taraf, Halka Arz Edenler tarafından ihraç edilen ya da Şirket'e ait menkul kıymetleri ya da Şirket'in menkul kıymetlerini elde etme hakkı veren ya da taahhüt eden opsiyonlara sahip değildir. Aynı tarafların Şirket ile herhangi bir istihdam, yönetim, denetim ya da sermaye bağlantısı bulunmamaktadır.

Şirket'e yukarıda bahsi geçen hizmetleri sunan taraflar haricinde, izahname'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 hale getirecek herhangi bir eksikliğin bulunmadığını ve söz konusu bilgilerin aynen alındığını beyan eder.

31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER

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

Aşağıda tabloda bahse konu bağlı ortaklık işbu izahname tarihi itibarıyla faal durumda değildir. Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünün ağırlığı geliştirilmekte olan gayrimenkullerden oluşmaktadır. Söz konusu gayrimenkullerin tamamlanmasıyla beraber Şirket'in bağlı ortaklığı ilgili gayrimenkulleri işleterek faal hale gelecektir.

Ticaret Unvanı	Sicil Müdürlüğü / Numarası	Kuruluş Tarihi	Adres
Healthtr Sağlık ve Turizm İşletmeleri Anonim Şirketi	Ankara/ 515104	28.08.2024	Kızılırmak Mah. 1443. Cad. No: 25b/210 Çankaya/Ankara
Faaliyet Konusu	**Sermaye**	**İştirak Payı ve Sahip Olunan Oy Hakkı**	**Yönetim Kurulu ve Temsil Şekli**
Otel, motel, kamping, pansiyon, tatil köyü, dinlenme evleri, termal istasyonu, plaj, pastane, lokanta gibi turizm ve konaklama merkez ve tesisleri kurmak ve işletmek, her çeşit sağlık hizmetleri vermek üzere özel hastaneler, poliklinikler, dispanserler, laboratuvarlar gibi sağlık merkezleri ve tesisleri kurmak ve işletmek ve bunlara ilişkin gerekli tasarruflarda bulunmak.	250.000,00-TL	100,00-100,00	Merve Eren – Tek imza yetkilisidir.

31.1. Konsolidasyona dahil edilenler hariç olmak üzere ihraççının finansal yatırımları hakkında bilgi:

Yoktur.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1983 12.01.2026 22:25:19

Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

Aşağıda özet olarak sunulan borsada işlem görecek payların elde tutulması, elden çıkarılması ile kar paylarının ve kar payı avanslarının vergilendirilmesi hakkında açıklamalar, genel bilgi vermek amacıyla işbu İzahname'nin tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan vergi mevzuatı uyarınca hazırlanmıştır. Vergi mevzuatı ile uygulanan vergi oran ve tutarlarının ileride değişebileceğini ve özellikli durumların doğuracağı vergisel sonuçlarla ilişkili olarak yatırımcıların vergi danışmanları ile görüşerek bilgi alması gerektiğini belirtmek isteriz.

32.1.1. Gerçek Kişilerin Vergilendirilmesi

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) ikametgahın 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 kar paylarından elde ettikleri menkul sermaye iratları Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilmektedir.

Gerçek kişilerin 2024 takvim yılında elde ettikleri beyana tabi gelirlerin vergilendirilmesinde aşağıda yer alan artan oranlı gelir vergisi tarifesi uygulanır.

Gelir Aralığı	Gelir Vergisi Oranı (%)
110.000 TL'ye kadar	15
230.000 TL'nin 110.000 TL'si için 16.500 TL, fazlası	20
580.000 TL'nin 230.000 TL'si için 40.500 TL (ücret gelirlerinde 870.000 TL'nin 230.000 TL'si için 40.500 TL), fazlası	27
3.000.000 TL'nin 580.000 TL'si için 135.000 TL (ücret gelirlerinde 3.000.000 TL'nin 870.000 TL'si için 213.300 TL), fazlası	[illegible]
3.000.000 TL'den fazlasının 3.000.000 TL'si için 982.000 TL (ücret gelirlerinde 3.000.000 TL'den fazlasının 3.000.000 TL'si için 958.800 TL), fazlası	40

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2.01.2026 22:25:13
Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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 karları VUK ve diğer Türk vergi kanunlarına göre belirlenmektedir.

Halihazırda kurum karlarına 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 (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 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.

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

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923
2. 01. 2026 22:25:13
Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

değerlendirilmesi gerekmektedir. "Türkiye'de değerlendirilmesi" ifadesinden maksat ödemenin T.C.'de yapılması veya ödeme yabancı bir ülkede yapılmış ise. T.C.'de ödeyenin veya nam ve hesabına ödeme yapılanın hesaplarına intikal ettirilmesi veya ayrılmasıdır.

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)'e göre Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazançlar kurumlar vergisinden istisnadır. KVK Madde 15/(3)'e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden % 15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu, 15. maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı 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.

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 kar 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 karın ortaklara dağıtılmaması durumunda, istisnadan faydalanılması nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılacaktır.

Ayrıca 02.08.2024 tarihli ve 32620 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile KVK'da 32/C maddesinde yurt içi asgari kurumlar vergisi düzenlenmiştir. İlgili düzenleme tahtında şirketler adına hesaplanan kurumlar vergisi, indirim ve istisnalar düşülmeden önceki kurum kazancının %10'undan az olamayacaktır. Bu Yurt içi asgari kurumlar vergisi hesaplanırken şirketlerin kazancından KVK 32/C.2 maddesi kapsamındaki istisna ve indirimler düşülmektedir. Bu çerçevede, Şirket sahip olduğu taşınmazlardan elde edilen kazançlar dışında KVK'nın 5.d maddesinde belirtilen kazançlar istisna tutulmaktadır.

32.2. Payların elden çıkarılması karşılığında sağlanan kazançların vergilendirilmesi

32.2.1. Borsada işlem gören payların vergilendirme esasları

01.01.2006 ve 31.12.2025 tarihleri arasında BİST'te işlem gören payların elden çıkarılması sonucu sağlanan değer artış kazançlarının vergilendirilmesi GVK'nın geçici 67. maddesi çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. GVK'nın geçici 67. maddesi kapsamında değer artış kazançları işlemlere aracılık eden bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar tarafından yapılan tevkifat ile vergilendirilmektedir. Mevcut düzenlemeler kapsamında GVK'nın geçici 67. maddesi 01.01.2006 – 31.12.2025 tarihleri arasında uygulanacak olup, Cumhurbaşkanı bu tarihi 5 (beş) yıl kadar

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2.01.2026 22:25:13
Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

uzatmaya yetkilidir. GVK'nın geçici 67. maddesinin yürürlük süresinin 31.12.2025 tarihinden sonraya uzatılmaması veya herhangi bir şekilde kapsamının vergi mevzuatına dahil edilmemesi durumunda 31.12.2025 tarihinden sonra aşağıda açıklandığı üzere (*Bakınız. 33.2.2 Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi*) (Yatırım Ortaklığı Payları Hariç). BİST'te işlem gören payların elden çıkarılmasından sağlanacak değer artış kazançları genel hükümler çerçevesinde vergilendirilecektir.

Diğerlerinin yanı sıra, BİST'te işlem gören payların alım satımına aracılık ettikleri yatırımcılar tarafından sağlanan gelirlerin vergilendirilmesinden yükümlü olan ve dolayısıyla vergi tevkifatını yapmakla sorumlu tutulan taraflar bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı kuruluşlardır. Bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı 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 dahil olmak üzere paylar (menkul kıymetler yatırım ortaklık payları hariç) ve pay yoğun fonlarının katılma belgelerinden elde edilen kazançlar, T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığınca ihraç edilen altına dayalı devlet iç borçlanma senetleri ve 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun (**"4749 sayılı Kanun"**) uyarınca kurulan varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen altına dayalı kira sertifikalarından elde edilen kazançlar için %0; **(ii)** KVK'nın 2/1. maddesi kapsamındaki mükellefler ile münhasıran menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracı getirileri ile değer artışı kazançları elde etmek ve bunlara bağlı hakları kullanmak amacıyla faaliyette bulunan mükelleflerden 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

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2.01.2026 22:25:13
Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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 dahil 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 dahil 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 tabi tutulan kazançlar için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannamede bu gelirler dahil 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

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2.01.2026 22:25:13
Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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 %15 (halihazırda 2012/3141 sayılı BKK uyarınca %0 oranında uygulanmaktadır) oranı uygulanmak suretiyle tevkifat yapılacaktır. Ancak bu durumda dahi sonradan söz konusu mukimlik belgesinin ibrazı ile Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri ve iç mevzuat hükümleri doğrultusunda varsa fazla olarak tevkif suretiyle alınan verginin iadesi talep edilebilecektir.

T.C. İSTANBUL TİCARET BORSASI 1925 2.01.2026 22:25:18
Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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 satımı kazançlarının vergilendirilmesi

Bu bölümde GVK'nın geçici 67. maddesinin dışında kalan durumlara ilişkin genel açıklamalar yer almaktadır.

32.2.2.1. Gerçek Kişiler

32.2.2.1.1. Tam Mükellef Gerçek Kişiler

Pay alım satım kazançları, GVK'nın mükerrer 80. maddesi uyarınca gelir vergisine tabi olacaktır. Ancak anılan madde uyarınca ivazsız olarak iktisap edilen pay senetleri ile tam mükellef kurumlara ait olan ve iki yıldan fazla süreyle elde tutulan pay senetlerinin elden çıkarılması durumunda elde edilen kazançlar vergiye tabi olmayacaktır. 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 2024 yılı için 230.000 TL'dir.) beyan edilmesi gerekir.

32.2.2.1.2. Dar mükellef gerçek kişiler

GVK'nın 86/2. maddesi çerçevesinde dar mükellefiyette vergiye tabi gelirin tamamı T.C.'de tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan; ücretler, serbest meslek kazançları, menkul ve gayrimenkul sermaye iratları ile diğer kazanç ve iratlardan oluşuyorsa yıllık beyanname verilmez. Dar mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmemiş gelirleri mevcut ise, GVK madde 101/2 uyarınca, bu kazançların mal ve hakların T.C.'de elden çıkarıldığı yerin vergi dairesine münferit beyanname ile bildirilmesi zorunludur. Ancak T.C. ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

32.2.2.2. Kurumlar

32.2.2.2.1. Kurumlar vergisi mükelleflerinin aktifine kayıtlı payların elden çıkarılmasından sağlanan kazançlar

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1929 2. 01. 2026 22:23:13
Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Ticari faaliyete bağlı olarak işletme bünyesinde elde edilen alım satım kazançları ticari kazanç olarak beyan edilip vergilendirilecektir.

32.2.2.2.2. Tam mükellefiyet kurumlar

Öte yandan, KVK'nın 5/1(e) maddesi uyarınca kurumların aktiflerinde en az 2 tam yıl süreyle yer alan iştirak paylarının satışından doğan kazancın %75'lik kısmı kurumlar vergisinden istisna tutulmaktadır. Bu istisna, satışın yapıldığı dönemde uygulanır ancak bu istisnadan yararlanabilmek için satış kazancının satışın yapıldığı yılı izleyen 5. yılın sonuna kadar bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında tutulması; satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi ve satışı yapan ve dolayısı ile istisnadan yararlanacak kurumun menkul kıymet ticareti ile uğraşmaması gerekmektedir.

Burada, ilgili maddenin gerekçesi uyarınca söz konusu istisnanın amacı, kurumların bağlı değerlerinin ekonomik faaliyetlerde daha etkin bir şekilde kullanılmasına olanak sağlanması ve kurumların mali bünyelerinin güçlendirilmesidir. Bu bağlamda, aranan şartlar arasında bağlı değerlerin başka bir bağlı değere dönüşmüyor olması yer almaktadır.

İstisna edilen kazançtan 5 yıl içinde sermayeye ilave dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilen veya işletmeden çekilen ya da dar mükellef kurumlarca ana merkeze aktarılan kısım için uygulanan istisna dolayısıyla zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılır. Aynı süre içinde işletmenin tasfiyesi (KVK'ya göre yapılan devir ve bölünmeler hariç) halinde de bu hüküm uygulanır.

32.2.2.2.3. Dar Mükellef Kurumlar

Dar Mükellef kurum, T.C.'de bir işyeri açmak suretiyle veya daimî temsilci vasıtasıyla devamlı menkul kıymet alım satım işi yapan kurum statüsünde ise alım satım kazançları ticari kazanç olarak vergiye tabi olacak ve vergileme Tam Mükellef kurumlarda olduğu şekilde gerçekleşecektir. Yukarıda belirtildiği üzere, devamlı olarak menkul kıymet ticareti ile uğraşanların %75'lik kurumlar vergisi istisnasından faydalanmaları mümkün değildir.

T.C.'de bir işyeri açmadan veya daimî temsilci vasıtasıyla menkul kıymet alım satım kazancı elde eden Dar Mükellefler açısından da ilgili kazancın T.C.'de vergilendirilmesi söz konusu olabilir. Dar mükellef kurumların vergilendirilmesi açısından T.C.'nin taraf olduğu yürürlükte bulunan Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmalarının hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

32.2.2.3 Yabancı fon kazançlarının ve bu fonların portföy yöneticiliğini yapan şirketlerin vergisel durumu

01.01.2006 tarihinden itibaren Kurul'un düzenleme ve denetimine tabi fonlara benzer yabancı fonlar da sermaye şirketi sayılarak kurumlar vergisi mükellefi olacaklardır. KVK'ya, 6322 sayılı Kanunun 35. maddesiyle, 15.06.2012 tarihinden itibaren yürürlüğe girmek üzere, "Yabancı fon kazançlarının vergilendirilmesi" başlıklı 5/A maddesi eklenmiştir. Bu maddede yabancı fonlar ile bu fonların aracılık işlemlerini yürüten portföy yöneticiliği yetki belgesine sahip Tam Mükellef portföy yöneticisi şirketlerin vergisel durumları düzenlenmiştir.

KVK'nın 2/1. maddesinde belirtilen yabancı fonların. portföy yöneticisi şirketler aracılığıyla organize bir borsada işlem görsün veya görmesin; (i) her türlü menkul kıymet ve sermaye piyasası aracı; (ii) vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (iii) varant; (iv) döviz; (v) emtiaya dayalı vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (vi) kredi ve benzeri finansal varlıklar; ve (vii) kıymetli maden borsalarında

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2.01.2026 22:25:13
Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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 dahil 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 kar paylarının 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 karın 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 kar payı elde edenler hariç); ve (vi) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan Dar Mükelleflere dağıtılan kar payları üzerinden 22.12.2021 tarihli ve 31697 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 4936 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile değiştirilen 2009/14592 sayılı BKK uyarınca %10 oranında tevkifat yapılacaktır (girişim sermayesi yatırım fonları ve ortaklıkları için bu oran %0 oranında uygulanır). Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellefler kurumlara ve (ii) işyeri ve daimî temsilci vasıtasıyla faaliyette bulunan Dar Mükellef kurumlara dağıtılan kar 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 kar 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 kar 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 kar payı dağıtırken, gelir vergisinden istisna edilen kısım olan yarısı (%50'si) dahil olmak üzere dağıtılan kar payının tamamı (%100'ü) üzerinden %10 (yüzde on) oranında gelir vergisi tevkifatı yapmaktadır. Kar 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, tevkifat yoluyla

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2.01.2026 22:25:13
Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

vergilendirilmiş bulunan ve gayrisafi tutarları; 2024 yılı gelirleri için 230.000 TL'yi aşan kar payları için beyanname verilmesi gerekecektir. Beyan edilen tutar üzerinden hesaplanan gelir vergisinden, kurum bünyesinde karın dağıtımı aşamasında yapılan %10 (yüzde on) oranındaki vergi kesintisinin tamamı (istisnaya tabi olan kısım dahil) mahsup edilecek olup, mahsup sonrası kalan tutar genel hükümler çerçevesinde red ve iade edilecektir.

Ayrıca, sermayeye eklenmesi kar dağıtımı sayılmaz. Kar payı avansları da kar 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 kar payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda (bugün için bu oran %10 (yüzde on)'dur) tevkifat yapılacaktır. T.C.'nin taraf olduğu bazı Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki T.C. Konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın 4. ayına kadar geçerli olup, dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi gerekmektedir.

Dar mükellef gerçek kişiler açısından kar 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. Ancak, %25 kurumlar vergisi oranı, 7316 sayılı Amme Alacakları Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 2021 hesap dönemi kazançları için %25 ve 2022 hesap dönemi kazançları için ise %23 olarak belirlenmiştir. Kurumlar vergisi oranı 7456 Sayılı Kanun ile 2023'ten itibaren geçerli olmak üzere %25'e çıkarılmıştır.

Borsa İstanbul Pay Piyasasında ilk defa işlem görmek üzere ve sermayesinin en az %20'sini temsil eden payları halka arz edilen kurumların (bankalar, finansal kiralama şirketleri, 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.

Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Ancak, KVK'nın 5/1-a maddesi uyarınca, Tam Mükellef başka bir kuruma iştirak nedeniyle elde edilen kar 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.

32.3.2.2. Dar 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. Ancak, %25 kurumlar vergisi oranı, 7316 sayılı Amme Alacakları Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 2021 hesap dönemi kazançları için %25 ve 2022 hesap dönemi kazançları için ise %23 olarak belirlenmiştir. Kurumlar vergisi oranı 7456 Sayılı Kanun ile 2023'ten itibaren geçerli olmak üzere %25'e çıkarılmıştır.

Borsa İstanbul Pay Piyasasında ilk defa işlem görmek üzere ve sermayesinin en az %20'sini temsil eden payları halka arz edilen kurumların (bankalar, finansal kiralama şirketleri, 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.

Ancak, KVK'nın 5/1-a maddesi uyarınca, Tam Mükellef başka bir kuruma iştirak nedeniyle elde edilen kar 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.

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.

T.C. İSTANBUL SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2. 01. 2026 22:25:13

Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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.

34. İNCELEMEYE AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler, Kızılırmak Mahallesi, 1433. Cadde No:25 B/210, Çankaya/Ankara adresindeki Şirket'in merkezi ve başvuru yerleri ile Şirket'in internet sitesi (www.zgyo.com.tr) ile KAP'ta (www.kap.org.tr) tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

1) İzahname'de yer alan bilgilerin dayanağını oluşturan her türlü rapor ya da belge ile değerleme ve görüşler (değerleme, uzman, faaliyet ve bağımsız denetim raporları ile yetkili kuruluşlarca hazırlanan raporlar, Esas Sözleşme, vb.),

2) İhraççı'nın İzahname'de yer alması gereken mali tabloları.

35. EKLER

EK 1: Şirket Esas Sözleşmesi

EK 2: Şirket Yönetim Kurulu İç Yönergesi

EK 3: Şirket'in 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin Finansal Tablolar ve Özel Bağımsız Denetim Raporu

EK 4: Bağımsız Denetim Kuruluşu Sorumluluk Beyanları

EK 5: Tunca Avukatlık Ortaklığı'nın Hukukçu Raporu ve Sorumluluk Beyanı

EK 6: İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporları ve Değerleme Kuruluşunun Sorumluluk Beyanları

EK 7: Fon Kullanım Yeri Raporu

EK 8: Fiyat Tespit Raporu

T.C. İSTANBUL SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2.01.2026 22:25:13

Doğrulama Kodu: 17febd50-ad53-42f8-a0b6-bfa9e75a8462
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama