AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İZAHNAME

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

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

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

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

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

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

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

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

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

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 27 Mart 2026

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

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

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

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

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

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

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 27 Mart 2026

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil

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

İÇİNDEKİLER

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

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

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

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

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil

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

KISALTMA VE TANIMLAR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

T.C. İSTANBUL SERMAYE PİYASASI 1923 27 Mart 2026

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil

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

I. BORSA GÖRÜŞÜ

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

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

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

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

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

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

hususlarının Kurulunuza iletilmesine karar verilmiştir." ifadelerine yer verilmiştir.

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

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

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

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

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 27 Mart 2026

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil

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

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR

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

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

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sites
F/3/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0(212) 352 36 77 Fax: 0(212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No 0-9220-0883-5980017

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

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

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

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil

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

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

İmzalı sorumluluk beyanları İzahname ekinde yer almaktadır.

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

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

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

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

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

T.C. İSTANBUL SERMAYE PİYASASI 1923 27 Mart 2026

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

2. ÖZET

A—GİRİŞ VE UYARILAR		
No.	**Başlık**	**Açıklama Yükümlülüğü**
A.1	**Giriş ve uyarılar**	• **Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır.** • **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	**İzahname'nin sonraki kullanımına ilişkin bilgi**	İzahname sonradan tekrar kullanılmayacaktır.

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

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

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

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 27 Mart 2026

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1) My World Andromeda Residence

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

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

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

2) My Office Ataşehir

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

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

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

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

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

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

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

3) Eltes Gold Sitesi

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

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

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

4) My Newwork

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

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

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

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

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

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

5) Maslak 1453

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

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

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

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

6) My Home Maslak

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

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

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

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

7) My Town Ispartakule

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

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

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

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

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

8) My Office 212

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

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

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

9) My City Bahçelievler

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

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

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

10) Çekmeköy Park

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

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

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

T.C. İSTANBUL TİCARET SİCİL MEMURLUĞU 1923 Mart 2026

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

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

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

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

11) My Country

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

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

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

12) Ataşehir Arsa

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

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

13) Acıbadem Villaları

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

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

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

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

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

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

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

14) Boğaziçi Villaları

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

Anılan gayrimenkul satış amacıyla elde tutulmaktadır.

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

15) My World Europe

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<u>Konut Sektörü</u>

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

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

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

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

<u>Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları*</u>

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

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

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

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

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

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

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

T.C. İSTANBUL SERMAYE PİYASASI 1923 27 Mart 2026

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil

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

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

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

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

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

Dönen Varlıklar

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

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

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

Nakit ve Nakit Benzerleri

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

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

Ticari Alacaklar

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

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

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

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

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

Stoklar

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

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

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

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

Duran Varlıklar

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

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

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

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

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

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

* 31.12.2025'e endekslenmiş tutarları ifade etmektedir.

Kısa Vadeli Yükümlülükler

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

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

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

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

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

Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları

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

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

Uzun Vadeli Yükümlülükler

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

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

Özkaynaklar

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

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

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

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

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

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

T.C. İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ 1923

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

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

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

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

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

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

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

Hasılat

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

C—SERMAYE PİYASASI ARACI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

olumsuz yönde etkileyebilir.

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

2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler

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

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

		• Şirket, bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak SPK düzenlemelerine tabidir. Bu düzenlemeleri ihlal etmesi halinde gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü kaybedebilir ve bu nedenle yararlandığı çeşitli vergi muafiyeti ve istisnalardan yararlanamayabilir. • Şirket'in projeleri kapsamında planlanan gelir ve maliyetlerin makroekonomik koşullara bağlı olması ve yurt içi finansal piyasalarda oluşabilecek dalgalanmalar Şirket'in finansal sonuçlarını olumsuz yönde etkilenmesine neden olabilir. • Proje 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. • Gayrimenkul sektöründe rekabet yoğundur, rekabet ve arzın fazlalığı gayrimenkul değerlerinin, kira ve işletme bedellerinin düşmesine sebep olabilir, mevcut konut kredisi faiz oranlarının artması halinde de gayrimenkul talebinde azalma meydana gelebilir ve Şirket'in mali durumu ve faaliyet sonuçları olumsuz yönde etkilenebilir. • Şirket'in planladığı projelere ilişkin öngörülemeyen gelişmeler yaşanabilir. • Çeşitli program ve politikaların gayrimenkule olan arz ve talebi ve ülkemizdeki gayrimenkul stoğunu etkileyerek Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileme 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 edilecek paylara ilişkin riskler:** • Halka arz kapsamında satışa konu olan ve Borsa'da işlem görmesi planlanan paylar fiyat ve işlem hacmi bakımından dalgalanmalara maruz kalabilir. • Ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler ve TL'nin değerindeki dalgalanmalar 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 dışında sermayeyi temsil eden diğer Şirket paylarının gelecekte büyük miktarlarda satılması veya bu tür satışların gerçekleşebileceği

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

oranı %25,11'dir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

T.C. İSTANBUL SERMAYE PİYASASI 1923 27 Mart 2026

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

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

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

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

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

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

T.C. Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil

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

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

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

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

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

Yoktur.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

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

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

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

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

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

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

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

Kar veya Zarar Tablosu

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

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

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

Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. RİSK FAKTÖRLERİ

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

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

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

5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler

Şirket proje geliştirmek için uygun arsa bulamayabilir

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

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

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

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

Şirket'in projeleri başlayamayabilir, tamamlanamayabilir ya da geç tamamlanabilir

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

Gayrimenkullerin edinilmesi ve sonrasında çıkabilecek çeşitli riskler mevcuttur

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

Şirket'in sınırlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığı tecrübesi bulunmaktadır

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

Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin yönetilmesinde zorluklarla karşılaşılabilir

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

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

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

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

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

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

Projeler kiralama safhasında başarılı olamayabilir, kira geliri beklenenden düşük gerçekleşebilir

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

Projelerin inşaat maliyeti beklenenden yüksek gerçekleşebilir

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

Şirket'in faaliyet gösterdiği bölgelerde deprem riski bulunmaktadır

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

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

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

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

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

Şirket projelerini finanse etmek için dilediği miktar ve koşullarda finansman bulamayabilir

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Şirket aşırı borçlanmış duruma gelebilir

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Şirket ilişkili taraflarıyla yaptığı işlemlerden kaynaklanan zararlara maruz kalabilir

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

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

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

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

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

Şirket'in ipotek verdiği taraflara borçlarını ödemede sorun yaşaması ve ipoteklerin nakde çevrilmesi halinde Şirket'in faaliyetleri, finansal durumu, faaliyet sonuçları ve geleceğe yönelik beklentileri önemli ölçüde olumsuz etkilenebilir ve Şirket açısından itibar riski oluşabilir.

İş kazaları, Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir

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

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

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

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

5.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler

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

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

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

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

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

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

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

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Hüseyin Özen Doğan

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

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

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

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

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

Şirket'in planladığı projelere ilişkin öngörülemeyen gelişmeler yaşanabilir

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

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

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

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

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Hususi Hususi

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