

5. RİSK FAKTÖRLERİ

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

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

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

5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

Sözleşme uyarınca Şirket;

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

(Handwritten signatures and stamps)



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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Şirket'in mevcut portföyünde yoğunlaşma riski mevcuttur.

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

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

Şirket proje geliştirmek için uygun arsa bulamayabilir.

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

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

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



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

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

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

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

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

Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin yönetilmesinde zorluklarla karşılaşılabilir.

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

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

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

[Handwritten signatures and stamps]

[Handwritten signatures and stamps]



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

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

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

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

İlgili mevzuat uyarınca Şirket'in inşa etmiş olduğu yapılardaki kusurlara ve ayıplara (inşaatın projelerine uygun olarak yapılmaması, kullanılan malzemenin kötü olması ve/veya eksik kullanılması, projelerin kullanılmaya elverişli olmadan tamamlanarak hizmete açılması, yasal ve teknik kurallara riayet edilmeden inşa edilmesi, çevreye zarar verebilecek veya kazaya neden olabilecek durumda olması gibi) ilişkin sorumluluğu bulunmaktadır. Bu sorumluluk nedeniyle Şirket, kusur ve ayıpları gidermek için ek maliyetlere katlanmak ve/veya tazminat ödemek zorunda kalabilir. Şirket'in, bu gibi durumlarda, diğer sorumlulara/yüklenicilere rücu imkanları bulunmakla birlikte, bu imkanlar, ilgili kişilerin maddi durumları veya diğer hukuki sebeplerle Şirket'in uğradığı zararı telafi etmekte yetersiz kalabilir. Ayrıca, bu kişilerin büyük bir çoğunluğu Şirket'in ilişkili tarafları olup rücu etme konusunda, Şirket'e zarar verebilecek çıkar çatışmaları ortaya çıkabilir. Bu gibi sorumluluk ve tazmin mecburiyetlerinin ortaya çıkması, Şirket'in itibarını, faaliyetlerini, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

Şirket, ilişkili taraf işlemleri yapmıştır ve yapmaya devam edebilecektir.

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

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



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

Şirket, aşırı borçlanmış duruma gelebilir.

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Aksı Mah. 2. Kat Kat: 2023
P. 2/A/2023 No: 2023/2023
Tarih: 20.01.2026 22:24:33



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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

Gayrimenkullerin edinilmesi ve mülkiyetiyle ilgili çeşitli riskler mevcuttur.

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

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

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

Şirket'in sınırlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığı tecrübesi bulunmaktadır.



74
[Handwritten signatures]



Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23.07.2024 tarihli ve E-12233903-340.02-57343 sayılı iznini takiben gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşerek 13.08.2024 tarihinde ticaret siciline tescil ve 14.08.2024 tarihli ve 11143 sayılı TTSG'nde ilan olunduğu üzere **"Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş."** unvanını almış olup, bu nedenle çok kısa bir süredir gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak faaliyetinde bulunmaktadır. Kısa süreli faaliyetleri olan şirketler, taşındıkları faaliyet ve finansal risklere bağlı olarak zarar edebilirler. Şirket faaliyetleri kapsamında başarılı iş ilişkileri geliştirmeye, danışman, yüklenici ve personel tutmaya, yönetim bilgi sistemlerini ve diğer sistemleri kurmaya ve aynı zamanda mevcut ve planlanan iş faaliyetlerini yürütmek için gereken diğer tedbirleri almaya devam edecektir. Bununla birlikte, gayrimenkul portföyünü ve diğer sistemleri kurmaya ve gerekli organizasyonu geliştirmenin başlangıç aşamalarında bulunulması sebebiyle bu süreçler bütünüyle test edilmemiştir ve iş stratejilerinin uygulanmasında çeşitli zorluklarla karşılaşılabilir. Bu gibi bir durum Şirket'in faaliyet sonuçlarını ve finansal durumunu olumsuz yönde etkileyebilir.

İş kazaları, Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in olağan faaliyetleri sırasında iş kazaları meydana gelebilir. Şirket'in, yönetim hizmeti sağladığı gayrimenkuller kapsamında hem kendi bordrosuna kayıtlı çalışanları hem de faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla hizmet aldığı diğer üçüncü kişiler İş Kanunu ve Türk Borçlar Kanunu tahtında değerlendirildiğinde; Şirket'in zaman zaman kendi çalışanlarının ve alt yüklenicilerin çalışanlarının açtığı davalara maruz kalma riski mevcuttur. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini, mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

5.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Diğer yandan Şirket'in GYO statüsünü koruması portföy sınırlamaları başta olmak üzere sermaye piyasası mevzuatında yer alan düzenlemelere ve SPK tarafından alınacak kararlara uymasına bağlıdır. Şirket'in SPK düzenlemelerine uygun olarak faaliyet göstermemesi durumunda, SPK'nın mevzuata uygunluğu sağlamak için idari takibatta bulunmak, para cezası vermek, Şirket'in faaliyetlerini geçici veya sürekli olarak durdurmak gibi geniş yaptırım yetkileri bulunmaktadır. Şirket'in GYO statüsünü devam ettirememesi halinde GYO'lara uygulanacak vergi muafiyetlerinden yararlanamaması, vergilendirilebilir geliri üzerinden kurumlar vergisi ödeme, kâr payı dağıtımında stopaj yapması, GYO statüsünün iptali sebebine bağlı olarak ayıca cezai vergi ödemesi de söz konusu olabilir. GYO statüsünün kaybedilmesi ve/veya vergilendirme oranları dahil olmak üzere gelecekte ilgili mevzuatta yapılacak herhangi bir değişiklik Şirket'in



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

Gayrimenkul sektöründe rekabet yoğunudur, rekabet ve arzın fazlalığı gayrimenkul değerlerinin, kira ve işletme bedellerinin düşmesine sebep olabilir, mevcut konut kredisi faiz oranlarının artması halinde de gayrimenkul talebinde azalma meydana gelebilir ve bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir. Yüksek enflasyon oranları maliyetleri arttırabilir, satışların azalmasına yol açabilir.

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

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

Şirket'in planladığı projelere ilişkin öngörülemeyen gelişmeler yaşanabilir.

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

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

Şirket faaliyetleri SPKn ve ilgili mevzuatının yanı sıra, başlıca 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, 2644 sayılı Tapu Kanunu, İmar Kanunu, 5393 sayılı Belediye Kanunu, 5543 sayılı İskan Kanunu, TMK, TBK, Çevre Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine tabidir. Proje inşaatı ve işletme faaliyetlerine ilişkin olarak; İmar Kanunu uyarınca düzenlenmiş inşaat izni (yapı ruhsatı), inşaat ve imalatı biten yapılara ilişkin olarak İmar Kanunu'na uygun olarak inşa edildiğini ve kullanıldığını



amacına uygun olduğunu tasdik eden yapı kullanma izni, ÇED Yönetmeliği uyarınca gerçekleştirilmiş ÇED uygulaması kapsamında temin edilmiş ÇED görüşü, Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği'ne uygun düzenlenmiş çevre izni, atık su, işyeri açma/çalışma gibi bu kapsamda çeşitli izin ve ruhsatlar alınmasını gerektirmektedir. İzin ve ruhsatların geç alınması veya hiç alınamaması ihtimali söz konusu olup, bu gibi hallerde planlanan projelerin gecikmesi, tamamlanamaması, projelerden elde edilmesi planlanan gelirlerin istenilen oranda ve zamanda elde edilememesi söz konusu olabilir. Şirket'in planladığı projelerin dayandığı imar planına karşı iptal davası açılması halinde imar planı iptal edilebilir. Aynı şekilde gayrimenkullerin alım-satımı, inşaatı, geliştirilmesi ve kullanılması da çeşitli izin ve ruhsatlara tabidir. Bu izin ve ruhsatların alınması için gerekli masraflar bazı hallerde tahmin edilenden daha yüksek olabilir. Bu gibi durumlar Şirket'in projelerini hedeflenen şekilde tamamlama ve yeni projeler geliştirme kabiliyetini olumsuz bir şekilde etkileyebilir, gelir kaybına sebep olabilir ve neticede Şirket'in faaliyetleri, faaliyet sonuçları ve mali durumu olumsuz yönde etkilenebilir.

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

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

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

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

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

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



talebi düşürerek Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkullere yönelik talepte azalmaya neden olabilir. Bu durum, Şirket'in finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz olarak etkileyebilir. Gayrimenkul sektöründeki fiyatların yükselmesi, döviz kurlarındaki artışlar, enflasyon sebebiyle paranın alım gücünün azalması, arz ve talep dengesinin bozulması, genel olarak gayrimenkul talebinin beklenenden altında olması, Şirket'in elde etmeyi planladığı gelir ve kar oranının beklentinin altında olmasına sebep olabilir ve ayrıca Şirket'in projelerine ilişkin operasyonel maliyet kalemlerinde tahmin edilemeyen artışlar yaşanabilir.

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

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

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

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

Pay Fiyatı, Şirket'in mevcut ve gelecekteki performansını yansıtmayabilir. Şirket'in faaliyet sonuçları veya finansal performansı, bu risk etkenlerinde tanımlanan ve sair koşullar nedeniyle analistlerin veya yatırımcıların beklentilerini karşılamayabilir. İhraç edilen payların işlem fiyatı, Şirket'in kendisinin veya rakiplerinin finansal performansı, küresel makro-ortam, rakiplerin faaliyetleri ve diğer etkenlerdeki değişikliklere ve bu risk etkenlerinde tanımlanan ve sair koşullara cevaben ciddi dalgalanmalara maruz kalabilir. Şirket'in faaliyet sonuçlarındaki dalgalanmalar ya da analistlerin veya yatırımcıların beklentilerinin karşılanamaması, ihraç edilen payların fiyatının düşmesine neden olabilir ve yatırımcılar halka arzda satın aldıkları Halka Arz Edilen Paylar'ı halka arz fiyatından veya halka arz fiyatından yüksek bir fiyatla satamayabilirler.

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

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

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

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

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

Z. ÖZMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Kıyıköy Mah. 1403 Cad.
06250 219 Çankaya/ANKARA
Çankaya V.D. 0312 454 5682



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

• **Halka Arz Edilen Paylar için aktif, likit ve düzenli işlem yapılan bir piyasa gelişmeyebilir.**

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

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

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

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

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

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

Z. GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Etiler Mah. 14/5. Kat.
34250 Beşiktaş/Garipapa KATRA
Gari Kaya V.D. 899 067 5663



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

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

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

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

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

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

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

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

82
Z. SAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Kıbrıs Mh. 14/3 Cad.
No:25 Kat:210 Çankaya/ANKARA
Cankaya V.D. 055 054 5562



- Kur riski de dahil olmak üzere, Halka Arz Edilen Paylar'a yapılan yatırımın risklerinin tamamını karşılamaya yeterli finansal kaynaklara ve likiditeye sahip olmadığı;
- Halka Arz Edilen Paylar'ın tüm koşullarını detaylı bir şekilde kavrayamadığı ve ilgili endekslerin ve finansal piyasaların davranışlarına aşina olmadığı ve
- Yatırımını veya geçerli risklere katılma kabiliyetini etkileyebilecek ekonomik faktörler, faiz oranı faktörleri ve diğer faktörler hakkındaki muhtemel senaryoları (tek başına veya bir finansal danışmanın yardımıyla) değerlendirebilecek durumda olmadığı hallerde

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

Potansiyel yatırımcılar;

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

• **Sermayenin sulanma riski bulunmaktadır.**

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

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

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

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

Şirket'in mevcut pay sahipleri, 30/10/2024 tarihli taahhütleri ile,



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

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

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

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

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

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

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

Potansiyel yatırımcıların bilhassa;

- ✓ Halka Arz Edilen Paylar'a yatırım yapılmasının faydalarını ve risklerini anlamlı bir şekilde değerlendirmek için yeterli bilgi ve deneyime sahip olmadığı;
- ✓ Kendi finansal durumu çerçevesinde, Halka Arz Edilen Paylar'a yapılan yatırımı ve bu yatırımın sahip olduğu yatırım portföyünün tamamı üzerindeki etkisini değerlendirmek için uygun analitik araçlara erişime ve bu araçlar hakkında bilgiye sahip olmadığı;
- ✓ Kur riski de dahil olmak üzere, Halka Arz Edilen Paylar'a yapılan yatırımın risklerinin tamamını karşılamaya yeterli finansal kaynaklara ve likiditeye sahip olmadığı;

24
Z GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Halka Arz Edilen Paylar'a
24.11.2025 tarihli Fiyat Tespit Raporu'nda
24.11.2025 tarihli Fiyat Tespit Raporu'nda
24.11.2025 tarihli Fiyat Tespit Raporu'nda



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

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

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

Potansiyel yatırımcılar;

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

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

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

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

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

5.4. Diğer riskler:

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

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

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

ZGAYRANIKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 27453
M.25/3/219 Çankaya/ANKARA
Çankaya V.D. 0312 884 5657



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

Şirket'in ticaret unvanı "Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'dir. İşletme adı bulunmamaktadır.

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

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

86
Z GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
KIZILIRMAK MAHALLESİ 1443 CAD.
NO: 25 B/210 ÇANKAYA/ANKARA
Çankaya V.D. 0312 054 5662



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

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

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

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

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

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

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

İhraççının Tabi Olduğu Mevzuat

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

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Mevzuat



82
Z GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
KURUMSAL MENKUL DEĞERLER
NİSİSİ 97210 Çankaya/ANKARA
Çankaya V.D. 064 064 5882



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

GYO Tebliği, GYO'ların kuruluşlarına, kurucularına, payların ihracına, satışına ve devrine, faaliyet esaslarına, yönetim ilkelerine, portföy sınırlamalarına, portföylerinde bulunan varlıkların ve hakların değerlemesine, varlıkların saklanması, imtiyazlı pay ihracına, ortaklarında ve yöneticilerinde aranacak niteliklere, kamuyu aydınlatma ve yatırımcıların bilgilendirilmesi yükümlülüklerine, kar dağıtımına, GYO statüsünden çıkarılmasına, tabi olacakları diğer yükümlülüklerine ve anonim ortaklıkların GYO'ya dönüşümüne ilişkin esasları düzenlemektedir. GYO Tebliği uyarınca GYO'ların yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar getirilmiş ve aynı zamanda yapamayacakları işler öngörülmüştür.

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

Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden üç ay içinde çıkarılmış sermayesinin asgari %25'ini temsil eden payların halka arzına ilişkin izahnamenin onaylanması talebiyle SPK'ya başvuruda bulunmaları gerekmektedir. Bu kapsamda Şirket, çıkarılmış sermayesinin 168.242.225 TL'den 210.492.225 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 42.250.000 TL nominal değerli B Grubu pay ve mevcut ortak Ahmet Kerem EREN'e ait 42.250.000 TL nominal değerli B Grubu pay olmak üzere toplamda 84.500.000 TL nominal değerli B Grubu payın halka arzına ilişkin izahnamenin ve tasarruf sahiplerine satış duyurusunun onaylanması talebi ile SPK'ya başvuruda bulunmuştur.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Esaslar

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

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

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

GYO'ların portföylerine alınacak bina ve benzeri yapılar için yapı kullanma izninin alınması ve kat mülkiyetinin tesis edilmesi zorunlu tutulmuştur. İmar Kanunu'nun geçici 16. maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

Mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bir kısmının

88
Z GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Kıyıkent Mah. 5443 Cad.
No:25/3/210 Çankaya/ANKARA
Çankaya Vfd 0312 554 5862



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

GYO Tebliği'nin 22. maddesinin 1. fıkrasının (r) bendi uyarınca GYO'ların mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması ya da tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması durumunda yapı kullanma izni alınması ve kat mülkiyetinin tesis edilmesi şartı aranmaz. Bu madde kapsamında, ilgili gayrimenkulün ortaklık portföyüne arsa olarak dahil edilebilmesi için iki şart mevcuttur: (i) ilk olarak söz konusu gayrimenkulün yukarıda sayılan nitelikleri haiz olduğunun bir gayrimenkul değerlendirme raporu ile tespit ettirilmesi ve (ii) varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurul'a beyan edilmesi gerekmektedir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Yatırımlarına Yönelik Sınırlamalar

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

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

89
Z GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu
Nispetiye Mah. 1448. Cad.
No: 23 06/10 Çankaya/ANKARA
Çankaya V.D. 0312 354 2562

89
Z GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu
Nispetiye Mah. 1448. Cad.
No: 23 06/10 Çankaya/ANKARA
Çankaya V.D. 0312 354 2562



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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının İştiraklerine İlişkin Esaslar

GYO Tebliği uyarınca, Şirket yalnızca;

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

[Signature]

[Signature]

[Signature]



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

- Gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların değerinin, iştirak edilecek şirketin tabii olduğu mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının olduğu mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının en az %75'ini oluşturduğu Türkiye'de kurulu şirketlere ve
- Portföylerinde yer alan ve/veya yer alması planlanan gayrimenkul, gayrimenkule dayalı hak veya gayrimenkul projelerine ilişkin yol, su, elektrik, kanalizasyon, peyzaj, çevre gibi hizmetlerin ilgili mevzuatta yer alan yasal zorunluluklar gereği yalnızca bu hizmetlerin yerine getirilmesi amacıyla sınırlı olarak kurulmuş veya kurulacak şirketler tarafından gerçekleştirilmesinin zorunlu olması halinde bu şirketlere

iştirak edebilir.

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföylerine İlişkin Esaslar

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

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

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

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Yapamayacakları İşler

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

- Şirket 5411 sayılı Bankacılık Kanunu'nda tanımlandığı üzere mevduat veya katılım fonu toplayamaz ve mevduat veya katılım fonu toplama sonucunu verecek iş ve işlemler yapamaz.

91
Z GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Kuruluş Yılı: 1945, Sektör: Gayrimenkul Yatırım
No: 25/3/210 Çankaya/ANKARA
Çankaya V.B. No: 054 5662



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

Çevre Mevzuatı

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

Çevresel Etki Değerlendirmesi

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

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

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

[Signature]

92
Z GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Kırsal Mah. 443 Cad.
No:25 Beşiktaş / Beşiktaş / ANKARA
Çankaya V.D. 064 064 5547

[Signature]



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

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

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

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

Çevre İzni

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

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Çevre Kanunu'nda veya ikincil mevzuatta belirtilen yükümlülöklere uymayan işletmelere uyarıda bulunabilir ve meydana gelen ihlalin giderilmesi için ilgili işletmeye süresi 1 yılı aşmayan bir düzeltme süresi verebilir. İhlalin devam etmesi halinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı işletmenin faaliyetlerinin tamamının veya bir kısmının, geçici veya kalıcı olarak durdurulmasına karar verebilir. Çevre Kanunu hükümlerini ihlal eden işletmeler her ihlalin niteliğı doğrultusunda değışiklik gösteren miktarda idari para cezalarına tabi tutulabilir. Buna ek olarak, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yapılan bir denetim sırasında denetçilere yanlış veya yanıltıcı bilgi verilmesi, sorumlulara altı aydan bir yıla kadar hapis cezası verilmesine neden olabilir.

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

Atık Yönetimi

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

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

Sıfır Atık



Z GAYMEKİMLİ YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Kıyıkaya Mah. 152/1
Nispetiye/Beşiktaş/İSTANBUL
Çankaya V.D. 850 084 3662



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



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

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

Sosyal Güvenlik Mevzuatı

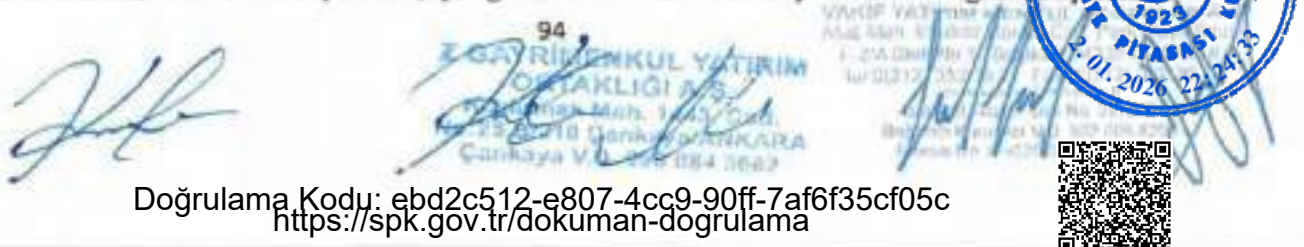
Sosyal güvenliğe ilişkin mevzuat 5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu ile bu kanuna dayanılarak çıkarılan ikincil mevzuattan oluşmaktadır. Sosyal güvenlik mevzuatı iş kazası, meslek hastalığı ve hastalık riskleri karşısında ekonomik açıdan korunmaya muhtaç durumda olan işçileri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

İş Sağlığı ve Güvenliği

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

Şirket, iş sağlığı ve güvenliği mevzuatı kapsamında aşağıdakilerden sorumludur:

İş sağlığı ve güvenliği kapsamında işyeri risk analizlerinin hazırlanması veya revizyonunda teknik destek verilmesi, acil durum planları, yangınla mücadele ve ilk yardım ile ilgili çalışmaların



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

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

Tüketici Hukuku Mevzuatı

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

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

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

Veri Koruma

Türkiye'nin ilk veri koruma kanunu olan 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu 95/46/AT sayılı Avrupa Birliği Veri Koruma Direktifi örnek alınarak hazırlanmıştır. 07.10.2016

[Signature]

[Signature]
ZGAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Nispetiye Mah. 1463 ÇAY
NO:25/2111 ÇAKIRLI CAKARA

[Signature]



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

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

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

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

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

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

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

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

İmar, Yapı Kullanımı, İşyeri Acma ve İşletmeye İlişkin Mevzuat

İnşaat ve Yapı Kullanımı

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

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

96
Z. ZENGİN
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başkanlık Mah. 143. Cad.
No:25 06210 Çankaya/ANKARA
Çankaya 0312 994 5662

SAKİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
A.Ş. YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
F. ZARFI M. 10. 10. 2023
T. 0212 333 3333
B. 10. 10. 2023
E. 10. 10. 2023



İlk etapta, yapı müteahhidi tarafından ilgili belediyeye (veya bazı durumlarda valiliğe) mimari, istatistiksel, mekanik ve elektrik planlarını içeren gerekli belgelerin sunulması ve inşaat sürecinin başlatılması amacıyla inşaat izni başvurusunda bulunulması gerekir. İzin verilmesinden itibaren iki yıl içinde inşaata başlanması ve inşaatın beş yıllık ruhsat sürecinde tamamlanması gerekir. İnşaat sürecinin gerektirdiği ölçüde temin edilecek uzatma süreleri saklıdır. İnşaat sürecinin tamamlanması üzerine, yapının ruhsatı ve İmar Kanunu'na uygun olarak inşa edildiğini ve kullanım amacına uygun olduğunu tasdik eden yapı kullanma izni temin edilmesi gerekir. Altyapı hizmetlerinin temini yapı kullanma izninin düzenlenmesini takiben mümkün olur.

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

Yapı Ruhsatları

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

Yapı Kullanma İzinleri

İşbu izahname tarihi itibarıyla Şirket'in mülkiyetinde bulunan taşınmazlara ilişkin olarak; olmak üzere toplam bir adet yapı kullanma izni bulunmaktadır.

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı

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

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik uyarınca işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmadan açılan işyerleri yetkili idareler tarafından kapatılabilir ve faaliyetten menedilebilir. İşbu izahname tarihi itibarıyla Şirket'in merkez ofisi için halihazırda işyeri açma ve çalışma ruhsatı bulunmaktadır.



97
Z. ÖZMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Cankaya Mah. 144. Cad.
H. 25 B/219 Çankaya/ANKARA
Çankaya M. 0312 624 5602



6.1.5. İhraççı faaliyetlerinin gelişiminde önemli olaylar:

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

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

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

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

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

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

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

Z. GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Nispetiye Mah. 15. Kat
34398 Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 270900
Cankaya V.T. 980 084 5652



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

6.1.6. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur.

6.2. Yatırımlar:

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

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

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

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

[Signature]

99
Z GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
KURUMSAL İZİN 100. Cad.
No: 18 B10 Çankaya/ANKARA
T.C. SİRKAT Vİ. 150 004 3642

VAHİT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu
2.01.2026 22:24:33



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

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

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

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



100
Z GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Kırmızı Mah. 453. Skd.
No:25 E-215 Çankaya/ANKARA
Çankaya VL 06108 084 3682

