

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

TL	01.01.2025	Girışler	Çıkışlar	30.09.2025
Taşıtlar	9.371.289	-	-3.088.852	6.282.437
Demirbaşlar	1.369.753	261.422	-	1.631.175
Toplam Maliyet Bedeli	10.741.042	261.422	-3.088.852	7.913.612

Birikmiş Amortismanlar (TL)	01.01.2025	Dönem Gideri	Çıkışlar	30.09.2025
Taşıtlar	-6.100.745	-1.172.412	2.481.291	-4.791.866
Demirbaşlar	-74.970	-134.152	-	-209.122
Birikmiş Amortismanlar	-6.175.715	-1.306.564	2.481.291	-5.000.988
Net Defter Değeri	4.565.327			2.912.624

TL	01.01.2024	Girışler	Çıkışlar	31.12.2024
Taşıtlar	9.371.289	-	-	9.371.289
Demirbaşlar	2.280.143	1.411.176	-2.321.566	1.369.753
Toplam Maliyet Bedeli	11.651.432	1.411.176	-2.321.566	10.741.042

Birikmiş Amortismanlar (TL)	01.01.2024	Dönem Gideri	Çıkışlar	31.12.2024
Taşıtlar	-4.528.940	-1.571.805	-	-6.100.745
Demirbaşlar	-1.440.938	-528.306	1.894.274	-74.970
Birikmiş Amortismanlar	-5.969.878	-2.100.111	1.894.274	-6.175.715
Net Defter Değeri	5.681.554			4.565.327

TL	01.01.2023	Girışler	Çıkışlar	31.12.2023
Taşıtlar	9.371.289	-	-	9.371.289
Demirbaşlar	2.150.810	129.333	-	2.280.143
Toplam Maliyet Bedeli	11.522.099	129.333	-	11.651.432

Birikmiş Amortismanlar (TL)	01.01.2023	Dönem Gideri	Çıkışlar	31.12.2023
Taşıtlar	-2.742.925	-1.786.015	-	-4.528.940
Demirbaşlar	-972.461	-468.477	-	-1.440.938
Birikmiş Amortismanlar	-3.715.386	-2.254.492	-	-5.969.878



Net Defter Değeri	7.806.713			5.681.554
-------------------	-----------	--	--	-----------

TL	01.01.2022	Girifler	Çıkışlar	31.12.2022
Tařatlar	7.816.173	1.555.116	-	9.371.289
Demirbaşlar	2.101.223	49.587	-	2.150.810
Toplam Maliyet Bedeli	9.917.396	1.604.703	-	11.522.099

Birikmiş Amortismanlar (TL)	01.01.2022	Dönem Gideri	Çıkışlar	31.12.2022
Tařatlar	-1.087.662	-1.655.263	-	-2.742.925
Demirbaşlar	-520.028	-452.433	-	-972.461
Birikmiş Amortismanlar	-1.607.690	-2.107.696	-	-3.715.386
Net Defter Değeri	8.309.706			7.806.713

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

Stoklar (TL)	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2024	30.09.2025
İlk Madde ve Malzeme	9.586.776	2.499.550	2.408.408	-
Ankara Keçiören Yükseltepe Arsa	-	36.527.504	36.527.504	36.527.504
Arsa Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)	-	-11.013.537	-17.899.040	-18.377.581
Toplam	9.586.776	28.013.517	21.036.872	18.149.923

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

TL	01.01.2025	Girifler	Çıkışlar	Değer Düşüklüğü	Yeniden Değerleme	30.09.2025
Gayrimenkule Dayalı Hak	1.001.420.005	6.184.278	-	-293.604.281	-	714.000.002
Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.684.368.795	34.061.124	-	-373.237.387	172.778.467	1.517.970.999
Arsalar	182.100.707	-	-	-	2.669.292	184.769.999
Binalar	466.641.967	-	-	-55.251.967	-	411.390.000
Toplam	3.334.531.474	40.245.402	-	-722.093.635	175.447.759	2.828.131.000

TL	01.01.2024	Girifler	Çıkışlar	Değer Düşüklüğü	Yeniden Değerleme	30.09.2024
Gayrimenkule Dayalı Hak	252.412.201	9.976.951	-	-	739.030.853	1.001.420.005
Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı	816.013.068	53.146.526	-	-28.829.859	844.039.060	1.684.368.795



Gayrimenkuller						
Arsalar	163.459.699	39.781.996	-	-48.380.864	27.239.876	182.100.707
Binalar	434.624.875	-	-	-	32.017.092	466.641.967
Toplam	1.666.509.843	102.905.473	-	-77.210.723	1.642.326.881	3.334.531.474

TL	01.01.2023	Girifler	Çıkışlar	Değer Düşüklüğü	Yeniden Değerleme	31.12.2023
Gayrimenkule Dayalı Hak	1.223.368	69.968.962	-	-	181.219.871	252.412.201
Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	-	19.770.547	-	-	796.242.521	816.013.068
Arsalar	-	225.667.114	-	-62.207.415	-	163.459.699
Binalar	-	3.756.420	-	-	428.868.455	434.624.875
Toplam	1.223.368	321.163.043	-	-62.207.415	1.406.330.847	1.666.509.843

TL	01.01.2022	Girifler	Çıkışlar	Değer Düşüklüğü	Yeniden Değerleme	31.12.2022
Gayrimenkule Dayalı Hak	-	1.223.368	-	-	-	1.223.368
Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	-	-	-	-	-	-
Arsalar	-	-	-	-	-	-
Binalar	-	-	-	-	-	-
Toplam	-	1.223.368	-	-	-	1.223.368

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

Yoktur.

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

Maddi duran varlıklar içinde sınıflandırılmamakla birlikte Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde yer alan kısıtlamalar, ayni haklar ve ipotek tutarları hakkındaki bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Maddi Duran Varlık Cinsi	Kısıtlamanın/ Ayni Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı
Gölbahı 127974 Ada 1 Parşele kâin 1 numaralı bağımsız bölüm ve 127974 Ada 3 Parşele kâin 2 numaralı bağımsız bölüm	İpotek	Halkbank	Kredi Teminatı	13.08.2020 20.07.2023	13.000.000 26.000.000



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

Yoktur.

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum:

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

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

ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ (TL)				
FİNANSAL DURUM TABLOSU (SOLO)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
VARLIKLAR				
Dönen Varlıklar	19.576.730	83.052.727	67.622.229	72.335.550
Nakit ve Nakit Benzerleri	229.820	10.366.448	42.845	9.843.504
Finansal Yatırımlar	-	1.098	22.298.998	3.269
Ticari Alacaklar	182.319	716.161	6.144.028	26.473.654
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	182.319	716.161	-	15.554.558
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	-	-	6.144.028	10.919.096
Diğer Alacaklar	2.272.248	1.468.844	800.256	798.178
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	-	18.110	-	5.000
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	2.272.248	1.450.734	800.256	793.178
Stoklar	9.586.776	28.013.517	21.036.872	18.149.923
Peşin Ödenmiş Giderler	6.948.370	32.953.534	29.077	853.935
- İlişkili Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler	196.522	16.154.213	-	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler	6.751.848	16.799.321	29.077	853.935
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	2.509	-	-	135.690
Diğer Dönen Varlıklar	354.688	9.533.125	17.270.153	16.077.397
Duran Varlıklar	9.042.822	1.672.199.130	3.339.216.591	2.831.153.924
Finansal Yatırımlar	-	-	80.977	80.977
Diğer Alacaklar	12.741	7.733	16.554	16.553
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	12.741	7.733	16.554	16.553
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.223.368	1.666.509.843	3.334.531.474	2.828.110.000
Maddi Duran Varlıklar	7.806.713	5.681.554	4.565.327	2.911.644
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	-	-	22.259	12.770
TOPLAM VARLIKLAR	28.619.552	1.755.251.857	3.406.838.820	2.905.489.474
KAYNAKLAR				



Kısa Vadeli Yükümlülükler	20.700.259	56.451.660	154.613.250	128.275.398
Kısa Vadeli Borçlanmalar	2.673.271	2.042.301	-	-
- Banka Kredileri	2.673.271	2.042.301	-	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	-	6.194.641	7.062.443	82.095.040
Diğer Finansal Yükümlülükler	-	-	-	353.615
Ticari Borçlar	839.580	6.465.575	171.138	13.630.829
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	581.628	-	-	10.733.191
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	257.952	6.465.575	171.138	2.897.638
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	61.791	-	108.345	295.379
Diğer Borçlar	16.781.987	40.993.713	115.165.918	-
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	16.781.987	40.993.713	115.165.918	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	-	-	-	-
Ertelenmiş Gelirler	-	-	27.227.802	31.470.604
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	-	-	20.454.604	20.454.604
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	-	-	6.773.198	11.016.000
Kısa Vadeli Karşılıklar	343.630	664.333	625.660	299.417
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	-	-	-	99.165
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	343.630	664.333	625.660	200.252
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	-	91.097	4.251.944	130.514
Uzun Vadeli Yükümlülükler	1.632.939	339.934.587	978.031.304	345.226.905
Uzun Vadeli Borçlanmalar	-	39.524.538	24.562.042	103.119.812
- Banka Kredileri	-	39.524.538	24.562.042	103.119.812
Uzun Vadeli Karşılıklar	-	25.169	41.354	169.796
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	-	25.169	41.354	169.796
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	1.632.939	300.384.880	953.427.908	241.937.297
Özkaynaklar	6.286.354	1.358.865.610	2.274.194.266	2.429.987.171
Ödenmiş Sermaye	50.000	168.242.225	168.242.225	168.242.225
Sermaye Düzeltme Farkları	507.172	146.435.110	146.435.110	146.435.110
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	-	-2.238	681	-17.831
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölüm Kazançları (Kayıplar)	-	-2.238	681	-17.831
Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler	6.049.770	6.049.770	22.490	22.490
Geçmiş Yıllar Karları	-158.080	-320.588	1.038.140.743	1.989.486.760
Net Dönem Karı	-162.508	1.038.461.331	921.353.017	1.551.109.557



TOPLAM KAYNAKLAR	28.619.552	1.755.251.857	3.406.838.820	2.903.489.474
------------------	------------	---------------	---------------	---------------

Toplam Varlıklar (Aktif)

Şirket'in toplam varlıkları 31.12.2022 itibarıyla 28.619.552, 31.12.2023 itibarıyla 1.755.251.857 TL, 31.12.2024 itibarıyla 3.406.838.820 TL ve 30.09.2025 itibarıyla 2.903.489.474 TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Söz konusu dönemler itibarıyla varlıkların sırasıyla %31,6'sı, %95,3'ü, %98'i ve %97,5'i duran varlıklardan oluşurken, kalanı dönen varlıklardan oluşmaktadır. Toplam varlıklar içerisinde ağırlığı yatırım amaçlı gayrimenkuller kalemi oluşturmakta olup, söz konusu kalemden 2022-2024 döneminde Şirket'in GYO'ya dönüşümü ile birlikte gerçeğe uygun değer artışlarına bağlı olarak artış yaşanırken, 30.09.2025 tarihinde sona eren dönemde ise 31.12.2024 tarihinde sona eren döneme göre azalış yaşanmıştır.

Varlıkların Dağılımı	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
Dönen varlıklar	%68,4	%4,7	%2,0	%2,5
Duran varlıklar	%31,6	%95,3	%98,0	%97,5

Dönen Varlıklar

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

Şirket'in 31.12.2022 itibarıyla 19.576.730 TL seviyesinde olan dönen varlıkları 31.12.2023 itibarıyla 31.12.2022 tarihinde sona eren döneme göre %324,2 artarak 83.052.727 TL olmuştur. Anılan yükseliş nakit ve nakit benzerleri, stoklar ve peşin ödenmiş giderlerde yaşanan artıştan kaynaklanmaktadır.

Şirket'in 31.12.2024 itibarıyla dönen varlıkları 31.12.2023 tarihinde sona eren döneme göre %18,6 düşüşle 67.622.229 TL seviyesinde gerçekleşmiş olup, söz konusu düşüşte ana etken peşin ödenmiş giderler ve stoklarda yaşanan gerilemedir.

Şirket'in 30.09.2025 itibarıyla dönen varlıkları 31.12.2024 tarihinde sona eren döneme göre %7 artışla 72.335.550 TL olmuştur. Anılan yükseliş, ilişkili taraflardan ticari alacaklar ile nakit ve nakit benzerlerinde yaşanan artıştan kaynaklanmaktadır.

Nakit ve Nakit Benzerleri

Şirket'in nakit ve nakit benzerlerinin finansal tablo dönemleri itibarıyla detayı aşağıda yer almaktadır. Nakit ve nakit benzerlerinin büyük bir bölümü bankalar nezdinde tutulan vadeli mevduatlardan oluşmaktadır.

Şirket'in nakit ve nakit benzerleri 31.12.2022 itibarıyla 229.820 TL, 31.12.2023 itibarıyla 10.366.448 TL, 31.12.2024 itibarıyla 42.845 TL ve 30.09.2025 itibarıyla 9.843.504 TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

Nakit ve Nakit Benzerleri	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
Kasa	56.853	34.503	23.898	
- TL Kasa	56.853	34.503	23.898	
Bankalar	172.967	10.331.945	18.947	9.843.504
Vadesiz Mevduat	172.967	11.685	18.947	
- TL Bankalar	172.946	2.720	9.575	



- Altın	-	8.941	9.352	12.889
- USD Bankalar	21	24	20	18
Vadeli Mevduat	-	10.320.260	-	9.805.089
- TL Bankalar	-	10.320.260	-	9.805.089
Toplam	229.820	10.366.448	42.845	9.843.504

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

Şirket'in kısa vadeli ticari alacakları 31.12.2022 itibarıyla 182.319 TL, 31.12.2023 itibarıyla 716.161 TL ve 31.12.2024 itibarıyla 6.144.028 TL seviyesinde gerçekleşirken, 30.09.2025 itibarıyla 31.12.2024 tarihinde sona eren döneme göre ilişkili taraflardan ticari alacaklardaki artışın etkisiyle %330,9 yükselerek 26.473.654 TL olmuştur.

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar (TL)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	182.319	716.161	-	15.554.558
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	-	-	6.144.028	10.919.096
Toplam	182.319	716.161	6.144.028	26.473.654

Stoklar

Şirket'in 31.12.2022 itibarıyla 9.586.776 TL seviyesinde olan stokları 31.12.2023 itibarıyla 28.013.517 TL, 31.12.2024 itibarıyla 21.036.872 TL ve 30.09.2025 itibarıyla 18.149.923 TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Şirket'in Ankara İli, Keçiören İlçesi, Yükseltepe Mahallesi, 91607 Ada 1 Parselde Konumlu, toplam 10.448 m² Konut Alanı içerisinde 1.472 m² (92/653 hissesi) yüz ölçümlü arsa nedeniyle değer düşüklüğü karşılığı ayrılmıştır.

Stoklar (TL)	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2024	30.09.2025
İlk Madde ve Malzeme	9.586.776	2.499.550	2.408.408	-
Ankara Keçiören Yükseltepe Arsa	-	36.527.504	36.527.504	36.527.504
Arsa Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)	-	-11.013.537	-17.899.040	-18.377.581
Toplam	9.586.776	28.013.517	21.036.872	18.149.923

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

Şirket'in 31.12.2022 itibarıyla 6.948.370 TL olan kısa vadeli peşin ödenmiş giderleri, 31.12.2023 itibarıyla 31.12.2022 tarihinde sona eren döneme göre %374,3 artarak 32.953.534 TL'ye yükselmiştir. Anılan yükselişte verilen sipariş avansları nedeniyle hem ilişkili taraflardan hem de ilişkili olmayan taraflardan peşin ödenmiş giderlerdeki artış etkili olmuştur. Şirket'in kısa vadeli peşin ödenmiş giderleri 31.12.2024 ve 30.09.2025 itibarıyla sırasıyla 29.077 TL ve 853.935 TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler (TL)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
Verilen Sipariş Avansları	6.750.854	16.644.721	-	-



İlişkili Taraflara Verilen Sipariş Avansları	196.522	16.154.213	-	-
Gelecek Aylara Ait Giderler	994	154.600	29.077	18.098
Toplam	6.948.370	32.953.534	29.077	853.935

Diğer Dönen Varlıklar

Şirket'in diğer dönen varlıkları 31.12.2022 itibarıyla 354.688 TL, 31.12.2023 itibarıyla 9.533.125 TL, 31.12.2024 itibarıyla 17.270.153 TL ve 30.09.2025 itibarıyla 16.077.397 TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

Duran Varlıklar

Duran varlıklar finansal yatırımlar, diğer alacaklar, yatırım amaçlı gayrimenkuller, maddi duran varlıklar ve maddi olmayan duran varlıklar kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in duran varlıkları 31.12.2022 itibarıyla 9.042.822 TL, 31.12.2023 itibarıyla 1.672.199.130 TL, 31.12.2024 itibarıyla 3.339.216.591 TL ve 30.09.2025 itibarıyla 2.831.153.924 TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Duran varlıklar içerisinde ağırlığı yatırım amaçlı gayrimenkuller oluşturmaktadır.

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri 31.12.2022 itibarıyla 1.223.368 TL, 31.12.2023 itibarıyla 1.666.509.843 TL, 31.12.2024 itibarıyla 3.334.531.474 TL ve 30.09.2025 itibarıyla 2.828.131.000 TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin duran varlıklar içerisindeki ağırlığı 31.12.2022 itibarıyla %13,5, 31.12.2023 itibarıyla %99,7, 31.12.2024 itibarıyla %99,9 ve 30.09.2025 itibarıyla %99,9 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin toplam varlıklar içerisindeki ağırlığı ise 31.12.2022 itibarıyla %4,3, 31.12.2023 itibarıyla %94,9, 31.12.2024 itibarıyla %97,9 ve 30.09.2025 itibarıyla %97,4 olmuştur.

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

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

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

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

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

Şirket'in lehine (yer teslimi yapıldığı tarihten başlamak üzere) 31.12.2069 tarihine kadar yapı geliştirme ve işletme (söz konusu işletme hakkı 13.01.2025 tarihli sözleşme ile, Şirket'in 8/100 oranında bağlı ortaklığı olan Healthtr Sağlık ve Turizm İşletmeleri A.Ş.'ye devredilmiştir) hakları sağlayan söz konusu sözleşme, 10.11.2025 tarihinde tapu sicilinın beyanları 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. 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 2. Etap yatırımı için ruhsat edinme süreçleri devam etmekte olup, 330 yatak kapasiteli otel yatırımı planlanmaktadır. Lagun Country Club 2. Etap 330 yatak kapasiteli otel, modern sağlık üniteleri, klinikler, fizik tedavi merkezi, spa & wellness tesisleri, sağlık turizmüne adanmış Türkiye'nin en prestijli wellness oteli olma vizyonu ile inşa edilmesi planlanmaktadır. Lagun Country Club 2. Etap yatırımı, Türkiye Muhasebe Standardı 40 (TMS 40) – Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller kapsamında, varlığın gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde ölçülmesinin mümkün olması halinde finansal tablolarda gerçeğe uygun değer yöntemiyle muhasebeleştirilebilmesine imkân tanınmakta olmakla birlikte, ihtiyatlılık ilkesi çerçevesinde, bağımsız denetim tarihi itibarıyla şirket finansal tablolarında yatırım amaçlı gayrimenkuller arasında muhasebeleştirilmemiştir. Söz konusu projeye ilişkin olarak, Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 2025-PD-59 sayılı değerlendirme raporunda, 30.09.2025 tarihi itibarıyla projenin finansal değeri, geliştirme süreci, proje riskleri ve gerçekleştirme belirsizlikleri dikkate alınarak %50 oranında iskonto uygulanmak suretiyle 1.489.500.000 TL olarak takdir edilmiştir. Ancak, Lagun Country Club 2. Etap yatırımının söz konusu değerlendirme raporunda tespit edilen bu değeri, finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkul olarak yer almadığından, 24.11.2025 tarihli Fiyat Tespit Raporu kapsamında pay başına fiyatın belirlenmesinde, ihtiyatlılık ilkesi gereği dikkate alınmamıştır.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkul portföyü aşağıda yer almaktadır.

Adres	Açıklama	Değerleme Yöntemi	Esas Alınan Yöntem	Esas Alınan Değer
Ankara/Keçiören/Ovacık/90093 Ada 1 Parsel	Sanayi ve Ticari Arsa	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	115.220.000
Ankara/Çankaya/Karakusunlar/27506 Ada 1 Parsel	Bilfen Koleji Eğitim Tesis	Emsal Karşılaştırma Yöntemi- Gelir Yaklaşımı Maliyet Yöntemi	Maliyet Yöntemi	411.390.000
Ankara/Çankaya/Karakusunlar/29097 Ada 1 Parsel	Karma Kullanımlı Arsa	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	69.550.000



Ankara/Gölbasi/Bahçelievler/127974 Ada 1-3-5 Parsel	Z Lagun Diplomatik Site Arsası ve Projesi	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	1.517.971.000
Ankara/Kızılcahamam/Berçin Yayalar/108 Ada 1 Parsel	Lagun Country Club Turizm Tesisi	Gelir Yaklaşımı	Gelir Yaklaşımı	714.000.000
			Toplam	2.828.131.000

Maddi Duran Varlıklar

Şirket'in maddi duran varlıkları 31.12.2022 itibarıyla 7.806.713 TL, 31.12.2023 itibarıyla 5.681.554 TL, 31.12.2024 itibarıyla 4.565.327 TL ve 30.09.2025 itibarıyla 2.912.624 TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Maddi duran varlıklar taşıtlar ve demirbaşlardan oluşmaktadır.

Toplam Yükümlülükler

Şirket'in toplam yükümlülükleri 31.12.2022 itibarıyla 22.333.198 TL, 31.12.2023 itibarıyla 396.386.247 TL, 31.12.2024 itibarıyla 1.132.644.554 TL ve 30.09.2025 itibarıyla 473.502.303 TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Anılan dönemler itibarıyla toplam yükümlülüklerin sırasıyla %92,7'si, %14,2'si, %13,7'si ve %27,1'i kısa vadeli yükümlülüklerden oluşmaktadır.

Yükümlülüklerin Dağılımı	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
Kısa Vadeli Yükümlülükler	%92,7	%14,2	%13,7	%27,1
Uzun Vadeli Yükümlülükler	%7,3	%85,8	%86,3	%72,9

Finansal Borçlar

Şirket'in toplam finansal borçları 31.12.2022 itibarıyla 2.673.271 TL, 31.12.2023 itibarıyla 47.761.480 TL, 31.12.2024 itibarıyla 31.624.485 TL ve 30.09.2025 itibarıyla 185.568.467 TL seviyesinde gerçekleşmiştir. 30.09.2025 itibarıyla finansal borçların ağırlıklı kısmı uzun vadeli.

Şirket'in 31.12.2022 itibarıyla 2.443.451 TL seviyesinde olan net finansal borcu (net borç/özkaynak: %38,87) 31.12.2023 itibarıyla 37.393.934 TL (net finansal borç/özkaynak: %2,75), 31.12.2024 itibarıyla 9.282.642 TL (net finansal borç/özkaynak: %0,41) ve 30.09.2025 itibarıyla 175.721.694 TL (net finansal borç/özkaynak: %7,23) seviyesinde gerçekleşmiştir.

TL	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
Toplam finansal borçlar	2.673.271	47.761.480	31.624.485	185.568.467
Kısa vadeli finansal borçlar	2.673.271	8.236.942	7.062.443	82.448.655
Uzun vadeli finansal borçlar	0	39.524.538	24.562.042	103.119.812
Nakit ve nakit benzerleri	229.820	10.366.448	42.845	9.843.504
Finansal yatırımlar	0	1.098	22.298.998	7.261.694
Net finansal borç	2.443.451	37.393.934	9.282.642	175.721.694
Net finansal borç/Toplam Özkaynak	%38,87	%2,75	%0,41	%7,23



Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü

02 Ağustos 2024 tarihli ve 7524 sayılı "Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarının (GYF) kazançlarına tanınan kurumlar vergisi istisnasının uygulanması, 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren aşağıdaki koşula bağlanmıştır:

"Söz konusu ortaklık veya fonların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin, kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılması gerekmektedir."

Ayrıca aynı kanunla, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 32. maddesine eklenen (c) bendi ile %10 oranında "yurt içi asgari kurumlar vergisi" uygulaması getirilmiş; bu kapsamda, GYO ve GYF'lerin taşınmazlardan elde ettikleri kazançların bu hesaplamada istisna veya indirim olarak dikkate alınamayacağı hükme bağlanmıştır.

Bu düzenleme ara dönem geçici vergi uygulamaları için de geçerlidir.

Şirket Yönetim Kurulu, 08.09.2025 tarihli ve 2025/07 sayılı kararı ile kar dağıtım politikasını belirlemiştir.

Alınan karar uyarınca, yatırım ve finansman ihtiyaçlarından kaynaklanan olağanüstü bir durum bulunmadığı sürece, yürürlükteki mevzuat çerçevesinde dağıtımına konu edilebilecek net dönem kârının en az %50'sinin nakit kar payı olarak dağıtılması hedeflenmektedir.

Bu politika, 7524 sayılı Kanun kapsamında belirtilen kâr dağıtım şartının yerine getirilmesini ve kurumlar vergisi istisnasından yararlanmaya devam edilmesini amaçlamaktadır.

Dolayısıyla, Şirket söz konusu karar çerçevesinde ileriye dönük olarak ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerini %10 vergi oranı üzerinden hesaplamıştır.

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

Özkaynaklar

Şirket'in özkaynakları izahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla yükseliş eğilimi göstermiştir. Buna göre özkaynaklar 31.12.2022 itibarıyla 6.286.354 TL, 31.12.2023 itibarıyla 1.358.865.610 TL, 31.12.2024 itibarıyla 2.274.194.266 TL ve 30.09.2025 itibarıyla 2.429.987.171 TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

10.2. Faaliyet sonuçları:

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

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



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

Şirket'in hasılatı 2022 yılında 1.211.409 TL, 2023 yılında 3.818.701 TL, 2024 yılında 5.821.282 TL seviyesinde gerçekleşirken, 2025 yılının ilk 9 aylık döneminde ise Çukurambar Bilfen Eğitim Tesisi'nden elde edilen kira gelirinin etkisiyle 8.205.571 TL olmuştur. Hasılatın yıllar itibarıyla artış göstermesine rağmen, Şirket faaliyetlerinin niteliği gereği esas gelir yaratma kaynağı proje geliştirme süreçlerinden, gerçeğe uygun değer artışlarından ve yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin değerlendirme farklarından oluşmaktadır. Bu nedenle Şirket'in gelir tablosunda hasılat kalemi, kârlılık üzerinde sınırlı etki yaratmaktadır.

Şirket faaliyet modelinin belirleyici unsuru olan Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler, ağır ve büyük yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer artışlarından oluşmaktadır. 2022 yılında 1,4 milyar TL olan bu gelir kalemi, 2024 yılında 1,6 milyar TL'ye, 2024'ün ilk dokuz ayında ise 1,9 milyar TL'ye yükselmiştir. Buna karşılık 2025 yılının aynı döneminde yaklaşık 1,7 milyar TL'ye



seviyesinde gerçekleşerek önceki yıllara kıyasla düşüş göstermiştir. Bu azalışın sebebi ise Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık tarafından gayrimenkul portföyünde yer alan gayrimenkullerin 30.09.2025 tarihli değerlerinde meydana gelen değer düşüklüğüdür. Ayrıca enflasyon muhasebesinden kaynaklı olarak 30.09.2024 tarihli finansal sonuçların 30.09.2025 tarihli satın alma gücüne taşınması nedeniyle cari dönemde göreceli bir düşüş görülmektedir.

Şirket'in 2022-2025 dönemine ilişkin vergi gideri ve vergi geliri kalemleri incelendiğinde, söz konusu etkilerin büyük ölçüde ertelenmiş vergi gelirleri/giderlerinden oluştuğu ve GYO statüsünün sağladığı vergi avantajları ile yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer farklarına ilişkin muhasebe etkilerinin belirleyici olduğu görülmektedir.

2022 ve 2023 yıllarında Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerden kaynaklanan sınırlı değer artışları ve gider etkileri sonucunda düşük tutarlarda vergi gideri kaydetmiştir. Bu dönemlerde cari vergi gideri bulunmamakta olup, yalnızca ertelenmiş vergi hesaplamalarından kaynaklanan etkiler mevcuttur. 2022 yılında ertelenmiş vergi gideri yaklaşık 1,07 milyon TL, 2023 yılında ise yaklaşık 298,8 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

2024 yılına gelindiğinde yatırım amaçlı gayrimenkullerde elde edilen yüksek tutarlı gerçeğe uygun değer artışları sebebiyle ertelenmiş vergi gideri önemli ölçüde yükselmiş ve yıl genelinde yaklaşık 653 milyon TL düzeyinde ertelenmiş vergi gideri oluşmuştur. Aynı eğilim 2024'ün ilk dokuz aylık döneminde de devam etmiş ve söz konusu dönemde yaklaşık 690,1 milyon TL ertelenmiş vergi gideri kaydedilmiştir.

2025 yılının ilk dokuz aylık döneminde ise önceki yılların aksine önemli tutarda ertelenmiş vergi geliri kaydedilmiştir. 2025/09 döneminde Şirket yaklaşık 711,5 milyon TL ertelenmiş vergi geliri elde etmiş; cari vergi gideri ise yalnızca 1,5 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu sonuç özellikle 2025 yılında yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer artışlarının önceki yıllara kıyasla düşük kalması ve dönem içinde esas faaliyet zararının oluşması nedeniyle ertelenmiş vergi varlıklarının artmasından kaynaklanmıştır.

Genel olarak değerlendirildiğinde, bir Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olarak Şirket'in vergi yükümlülüklerinde cari verginin oldukça düşük olduğu, toplam vergi etkisinin büyük ölçüde yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin gerçeğe uygun değer değişimleriyle bağlantılı ertelenmiş vergi hesaplamalarından oluştuğu görülmektedir. Bu yapı, GYO'ların vergi mevzuatındaki istisna hükümleri ile TMS 12 kapsamında uygulanan ertelenmiş vergi muhasebesinin doğal bir sonucudur.

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

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

10.2.3. İhraççının, izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla meydana gelen faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek kamusal, ekonomik, finansal veya parasal politikalar hakkında bilgiler:

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



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

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

10.3. İhraççının borçluluk durumu

Şirket'in finansal tablolara göre borçluluk durumu aşağıdaki tablolarda yer almaktadır. İhraççının işbu izahname tarihi itibarıyla borçluluk durumunda önemli bir değişiklik yoktur.

Borçluluk Durumu (30.09.2025 itibarıyla)	Tutar (TL)
Kısa vadeli yükümlülükler	128.275.398
Garantili	
Teminatlı	82.095.040
Garantisiz/Teminatsız	46.180.358
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	345.226.905
Garantili	
Teminatlı	103.119.812
Garantisiz/Teminatsız	242.107.093
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	473.502.303
Özkaynaklar	2.429.987.171
Ödenmiş Sermaye	168.242.225
Sermaye Düzeltme Farkları	146.435.110
Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	-17.831
Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler	22.490
Geçmiş Yıllar Karları	1.959.493.760
TOPLAM KAYNAKLAR	2.903.489.474

Net Borçluluk Durumu (30.09.2025 itibarıyla)	Tutar (TL)
A. Nakit	9.843.304
B. Nakit Benzerleri	8.846.771
C. Alın Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	8.846.771
D. Likidite (A+B+C)	27.536.846



E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	-
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	-
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım	82.095.040
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	353.615
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	82.448.655
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	72.601.882
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	103.119.812
L. Tahviller	-
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	-
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	103.119.812
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	175.721.694

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

11.1. İhraççının kısa ve uzun vadeli fon kaynakları hakkında bilgi:

Şirket, işletme sermayesi, vergi ödemeleri, tedarikçi ödemeleri ve yüklenici avansları gibi çeşitli nedenlerle farklı dönemlerde kredi kullanmaktadır. Şirket'in 30.09.2025 tarihi itibarıyla toplam kaynakları 2.903.489.474 TL'dir. Şirketin fon kaynakları aşağıdaki gibidir:

ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ (TL)				
TL	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
KAYNAKLAR				
Kısa Vadeli Yükümlülükler	20.700.259	56.451.660	154.613.250	128.275.398
Kısa Vadeli Borçlanmalar	2.673.271	2.042.301		
- Banka Kredileri	2.673.271	2.042.301	-	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		6.194.641	7.062.443	82.095.040
Diğer Finansal Yükümlülükler				353.615
Ticari Borçlar	839.580	6.465.575	171.138	13.630.829
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	581.628	-	-	10.733.191
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	257.952	6.465.575	171.138	2.897.638
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	61.791	-	108.345	295.379
Diğer Borçlar	16.781.987	40.993.713	115.165.918	-
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	16.781.987	40.993.713	115.165.918	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	-	-	-	-
Ertelenmiş Gelirler	-	-	27.227.802	31.454.604
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	-	-	20.454.604	20.454.604



- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	-	-	6.773.198	11.016.000
Kısa Vadeli Karşılıklar	343.630	664.333	625.660	299.417
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	-	-	-	99.165
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	343.630	664.333	625.660	200.252
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	-	91.097	4.251.944	130.514
Uzun Vadeli Yükümlülükler	1.632.939	339.934.587	978.031.304	345.226.905
Uzun Vadeli Borçlanmalar	-	39.524.538	24.562.042	103.119.812
- Banka Kredileri	-	39.524.538	24.562.042	103.119.812
Uzun Vadeli Karşılıklar	-	25.169	41.354	169.796
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	-	25.169	41.354	169.796
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	1.632.939	300.384.880	953.427.908	241.937.297
Özkaynaklar	6.286.354	1.358.865.610	2.274.194.266	2.429.987.171
Ödenmiş Sermaye	50.000	168.242.225	168.242.225	168.242.225
Sermaye Düzeltme Farkları	507.172	146.435.110	146.435.110	146.435.110
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	-	-2.238	681	-17.831
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölüm Kazançları (Kayıplar)	-	-2.238	681	-17.831
Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler	6.049.770	6.049.770	22.490	22.490
Geçmiş Yıllar Karları	-158.080	-320.588	1.038.140.743	1.959.493.760
Net Dönem Karı	-162.508	1.038.461.331	921.353.017	155.811.417
TOPLAM KAYNAKLAR	28.619.552	1.755.251.857	3.406.838.820	2.903.489.474

11.2. Nakit akımlarına ilişkin değerlendirme:

Şirket'in 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024, 30.09.2024 ve 30.09.2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait nakit akışları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ (TL)					
NAKİT AKIŞ TABLOSU (SOLO)	2022	2023	2024	2024/09	2025/09
İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları	-6.913.778	-25.684.827	100.039.341	24.830.333	-65.697.581
Dönem Karı (Zararı)	-162.508	1.038.461.331	921.353.017	1.168.015.971	155.811.417
- Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)	-162.508	1.038.461.331	921.353.017	1.168.015.971	155.811.417



Dönem Net Karı (Zararı)					
Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler	3.591.186	-1.040.678.831	-925.705.532	-1.185.607.189	-125.198.516
- Amortisman ve İfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	2.107.695	2.254.493	2.103.228	3.055.597	1.316.053
- Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	168.993	349.895	-7.046	-554.511	-338.878
- Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	278.527	3.145.413	2.711.707	237.249	29.126.674
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	-	-1.344.123.432	-1.565.116.160	-1.891.606.058	546.645.876
- Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	1.074.365	298.752.685	653.041.783	690.123.779	-711.490.614
- Parasal Pozisyon Kayıp kazancı	-38.394	-1.057.885	-18.439.044	13.136.755	9.542.373
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler	-10.350.750	-23.469.837	104.391.856	42.421.551	-96.310.482
- Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	-	-1.098	-22.378.878	1.097	22.295.729
- Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	327.531	-533.842	-5.427.867	1.388.724	-20.329.626
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	1.082.803	-8.370.023	-7.077.263	3.259.432	1.059.144
- Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	-211.827	-18.230.219	6.976.644	-9.405.835	2.886.949
- Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	-4.940.454	-26.201.685	32.924.456	-30.182.043	-824.858
- Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	-6.583.882	5.625.997	-6.294.436	-5.526.936	13.459.692
- Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	-15.591	-61.791	108.345	139.535	187.034
- Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	-9.330	24.302.824	78.333.052	82.747.577	-119.287.348
- Ertelemiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	-	-	27.227.803	-	4.242.802
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	8.294	2.510	-	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	-2.828.074	-321.292.376	-103.914.732	954.507	-37.417.973
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	-	-	427.289	2.131.450	3.088.852
- Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	-	-	427.289	2.131.450	3.088.852



Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	-1.604.706	-129.333	-1.436.551	-1.176.943	-261.422
- Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	-1.604.706	-129.333	-1.411.176	-1.176.943	-261.422
- Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	-	-	-25.375	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	-	-	-	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	-1.223.368	-321.163.043	-102.905.470	-	-40.245.403
Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	8.362.279	357.113.831	-6.448.212	-2.548.863	112.916.213
Sermaye Artırımı	-	314.120.163	-	-	-
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	5.878.334	55.670.436	2.330.824	2.203.232	150.258.755
- Kredilerden Nakit Girişleri	5.878.334	55.670.436	2.330.824	2.203.232	150.258.755
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	-3.393.296	-10.789.182	-7.158.449	-3.144.987	-6.182.293
- Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	-3.393.296	-10.789.182	-7.158.449	-3.144.987	-6.182.293
Ödenen Faiz	-209.487	-1.919.542	-5.773.908	-2.501.175	-41.182.056
Alınan Faiz	59.446	31.956	6.433.630	894.067	10.021.807
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)	6.027.282	-	-2.280.309	-	-
Yabancı Para Çevirim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Benzerindeki Net Artış (Azalış)	-1.379.573	10.136.628	-10.323.603	23.235.977	9.800.659
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi	-	-	-	-	-
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)	-1.379.573	10.136.628	-10.323.603	23.235.977	9.800.659
Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	1.609.393	229.820	10.366.448	10.366.448	42.845
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	229.820	10.366.448	42.845	33.602.425	9.843.504

İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları

Şirket'in 2022 yılında 6.913.778 TL olan işletme faaliyetlerinden net nakit çıkışı stoklardaki ve peşin ödenmiş giderlerdeki artışın ağırlıklı etkisiyle 2023 yılında 25.684.827 TL'ye yükselmiştir. 2024 yılında ise i) peşin ödenmiş giderlerdeki azalış, ii) faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler ve iii) ertelenmiş gelirlerin ağırlıklı etkisiyle işletme faaliyetlerinden net nakit girişi gerçekleşmiştir. 2025 yılının ilk 9 aylık döneminde ise faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmelerin ağırlıklı etkisiyle (65.697.581 TL) seviyesinde işletme faaliyetlerinden net nakit akışı kaydedilmiştir.

[Signature]

[Signature]

VAKIF YATIRIM MENKUL
Araştırma, Değerlendirme ve
F-21A/100/100/100/100/100
Tarih: 2023/02/27
Mühür: 2023/02/27
Mühür: 2023/02/27



Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin ağırlıklı etkisiyle yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları 2022 yılında (2.828.074) TL, 2023 yılında (321.292.376) TL, 2024 yılında (103.914.732) TL ve 2025 yılının ilk 9 aylık döneminde (37.417.973) TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları

Şirket'in 2022 yılında 8.362.279 TL olan finansman faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit akışı sermaye artırımının ağırlıklı etkisiyle 2023 yılında 357.113.831 TL seviyesinde gerçekleşmiştir. 2024 yılında (6.448.212) TL olan finansman faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit akışı 2025 yılının ilk 9 aylık döneminde borçlanmadan kaynaklanan nakit girişlerinin ağırlıklı etkisiyle 112.916.213 TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

11.3. Fon durumu ve borçlanma ihtiyacı hakkında değerlendirme:

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

TL	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
Toplam finansal borçlar	2.673.271	47.761.480	31.624.485	185.568.467
Kısa vadeli finansal borçlar	2.673.271	8.236.942	7.062.443	82.448.655
Uzun vadeli finansal borçlar	-	39.524.538	24.562.042	103.119.812
Nakit ve nakit benzerleri	229.820	10.366.448	42.845	9.843.504
Finansal yatırımlar	-	1.098	22.298.998	3.269
Net finansal borç	2.443.451	37.393.934	9.282.642	175.721.694
Net finansal borç/Toplam Özkaynak	%38,87	%2,75	%0,41	%7,23

30.09.2025 tarihi itibarıyla Şirket'in Net Finansal Borç/Toplam Özkaynak rasyosu %7,23 seviyesinde gerçekleşmiştir.

11.4. İşletme sermayesi beyanı:

Net işletme sermayesi, Şirket'in toplam dönen varlıklarından toplam kısa vadeli yükümlülüklerinin düşülmesi suretiyle hesaplanmaktadır. 30.09.2025 tarihi itibarıyla Şirket'in 72.335.550 TL dönen varlığı ve 128.275.398 TL kısa vadeli yükümlülüğü bulunmaktadır. Şirket'in net işletme sermayesi 30.09.2025 tarihi itibarıyla -55.939.848 TL'dir. Şirket'in net işletme sermayesi gelişimi aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

TL	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
Dönen varlıklar	19.576.730	83.052.727	67.622.229	72.335.550
Kısa vadeli yükümlülükler	20.700.259	56.451.660	154.613.250	128.275.398
Net işletme sermayesi	-1.123.529	26.601.067	-86.991.021	-55.939.848

Şirket'in cari yükümlülükleri karşılamak üzere yeterli işletme sermayesi yoktur. Şirket'in yukarıda yer verilen tablo tarihleri itibarıyla görünen yetersiz işletme sermayesi mevcut portföyü



kompozisyonun bir sonucu olup, bu hususta takip eden dönemlere ilişkin beklentilere aşağıda yer verilmiştir.

Temel olarak gayrimenkul geliştirme ağırlıklı yatırım stratejisi ile yakından ilişkilidir. Z GYO'nun gayrimenkul portföyü; konaklama tesisleri projeleri, sağlık ve sağlık turizmi tesisleri projeleri, lojistik ve küçük sanayi tesisleri projeleri, konut ve ticari ünite projeleri ile eğitim tesisi ve öğrenci yurdu projeleri olmak üzere beş ana segmentte konumlanmıştır. Bu segmentler, uzun vadede sürdürülebilir kira geliri ve sermaye kazancı potansiyeli yaratmakla birlikte, geliştirme döneminde önemli tutarda yatırım harcaması, ruhsat ve proje maliyeti, finansman ve işletme gideri gerektirmekte ve kısa vadede net işletme sermayesini baskılamaktadır.

Şirket portföyünde yer alan varlıkların önemli bir kısmı, henüz geliştirme veya inşaat aşamasında olan projelerden oluşmaktadır. Z Lagun Villa Diplomatik Site Projesi (üst segment konut projesi), Karakusunlar Arsası üzerinde geliştirilecek karma kullanım projesi ile Ovacık Arsası gibi projeler, henüz kira veya satış gelirleri tam olarak devreye girmemiş; ancak arsa, proje geliştirme, ruhsatlandırma ve inşaat maliyetlerine konu olmaya başlamıştır. Benzer şekilde, Kızılcahamam Şahinler Tabiat Parkı'nda yer alan Lagun Country Club 1. Etap (%60 seviyesinde inşaat tamamlanma oranı bulunan 60 yatak kapasiteli kırsal turizm tesisi) ile ruhsat edinim süreci devam eden Lagun Country Club 2. Etap (330 yatak kapasiteli otel ve sağlık turizmine yönelik tesisler) yatırımları, önümüzdeki dönemde devreye girmesi hedeflenen, orta-uzun vadede düzenli gelir yaratma potansiyeline sahip projelerdir. Bu projeler, tamamlanana kadar nakit akışından çok nakit kullanımına konu olduğundan, geçiş döneminde net işletme sermayesi ihtiyacını artırmaktadır.

Öte yandan, Şirket portföyünde yer alan ve hali hazırda kira geliri üreten Çukurambar Eğitim Kampüsü, net işletme sermayesi üzerinde dengeleyici bir unsur olarak konumlanmaktadır. Ankara'nın merkezi ve prestijli bir bölgesinde yer alan, uzun vadeli kira sözleşmesine konu bu eğitim kampüsü; Şirket'in düzenli kira geliri üretme kapasitesini göstermekte ve geliştirilmekte olan diğer projelerin gelir üretmeye başlaması ile birlikte portföydeki gelir çeşitliliğinin artacağına işaret etmektedir.

Bu çerçevede;

→Geliştirilmekte olan projeler (Z Lagun Villa, Lagun Country Club 1. ve 2. Etap, Karakusunlar ve Ovacık Arsaları) için yapılan inşaat, proje geliştirme ve benzeri yatırım harcamaları,

→İlgili projelere ilişkin kısa vadeli finansal yükümlülükler, yüklenici ve tedarikçi borçları ile sözleşmeden doğan bedeller,

→Henüz tamamlanmamış projeler nedeniyle kira ve işletme gelirlerinin sınırlı kalması,

kısa vadede net işletme sermayesinin negatif seviyede gerçekleşmesinde belirleyici olmuştur.

Şirket yönetimi; işletme sermayesi ihtiyacını, proje bazlı nakit akış projeksiyonları, finansman kaynaklarının vade ve tutar bazında planlanması, yüklenici ve tedarikçilerle yapılan ödeme planlarının projelerin nakit yaratma takvimi ile uyumlandırılması suretiyle yönetmeyi hedeflemektedir. Lagun Country Club 1. Etap kırsal turizm tesisinin, Z Lagun Villa Diplomatik Site Projesi'nin ve Çukurambar bölgesinde yürütülen projelerin belirlenen takvimler çerçevesinde gelir üretmeye başlaması; konaklama, eğitim, konut/ticari ve sağlık turizmi segmentlerinde düzenli kira ve işletme gelirlerinin portföyde ağırlık kazanması sonucunda, orta vadede net işletme sermayesi pozisyonunun iyileşmesine katkı sağlayacaktır.

Bununla birlikte, ruhsat ve izin süreçlerinde yaşanabilecek olası gecikmeler, inşaat ve finansman maliyetlerinde artış, satış ve kiralama performansının beklenenden altında kalması, turizm ve gayrimenkul piyasalarındaki dalgalanmalar gibi faktörler; net işletme sermayesinin beklenenden daha uzun süre baskı altında kalmasına yol açabilecek riskler olarak değerlendirilmelidir. Şirketin



riskleri; proje takvimlerinin yakından izlenmesi, maliyet kontrol mekanizmaları, finansman kaynaklarının çeşitlendirilmesi ve portföyün gelir üreten varlıklar lehine dengelenmesi yönündeki stratejilerle yönetmektedir.

11.5. Faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek fon kaynaklarının kullanımına ilişkin sınırlamalar hakkında bilgi:

Yoktur.

11.6. Yönetim kurulunca karara bağlanmış olan planlanan yatırımlar ile finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere mevcut ve edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklar için öngörülen fon kaynakları hakkında bilgi:

Yoktur.

12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR

12.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının araştırma ve geliştirme politikaları ile sponsorluk yaptığı araştırma ve geliştirme etkinlikleri için harcanan tutarlar da dahil olmak üzere bu etkinlikler için yapılan ödemeler hakkında bilgi:

Yoktur.

13. EĞİLİM BİLGİLERİ

13.1. Üretim, satış, stoklar, maliyetler ve satış fiyatlarında görülen önemli en son eğilimler hakkında bilgi:

Türkiye’de meydana gelen politik ve ekonomik gelişmeler, piyasa koşulları, sektörel dinamikler, gayrimenkul sektöründeki yatırım eğilimleri, finansmana erişim ve finansman maliyeti, global çapta devam etmekte olan askeri operasyonların etkisi, döviz kurundaki dalgalanmalar, enflasyon beklentileri, inşaat yatırımındaki girdi maliyetleri ve girdi maliyetlerine bağlı olarak inşaat stoklarındaki değer artışları, ülkemizde meydana gelen, Kahramanmaraş merkezli 7,7 ve 7,6 şiddetinde gerçekleşen ve 11 ili etkileyen deprem felaketi, enerji fiyatlarındaki beklentiler, dünyayı etkisi altına alan Covid-19 pandemisi, farklı diğer sebeplerden kaynaklı konut fiyatlarındaki değişimler, yabancıların yatırım yapmak suretiyle istisnai T.C. vatandaşlığı kazanımlarına ilişkin düzenlemelerdeki değişimler gibi konular, Şirket’in ve Şirket’in yer aldığı sektörün faaliyetlerini temel olarak etkileyen eğilimler arasındadır.

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

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

14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

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

Yoktur.

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

Yoktur.

14.3. Kar tahmin ve beklentilerine ilişkin bağımsız güvence raporu:

172



Yoktur.

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

Yoktur.

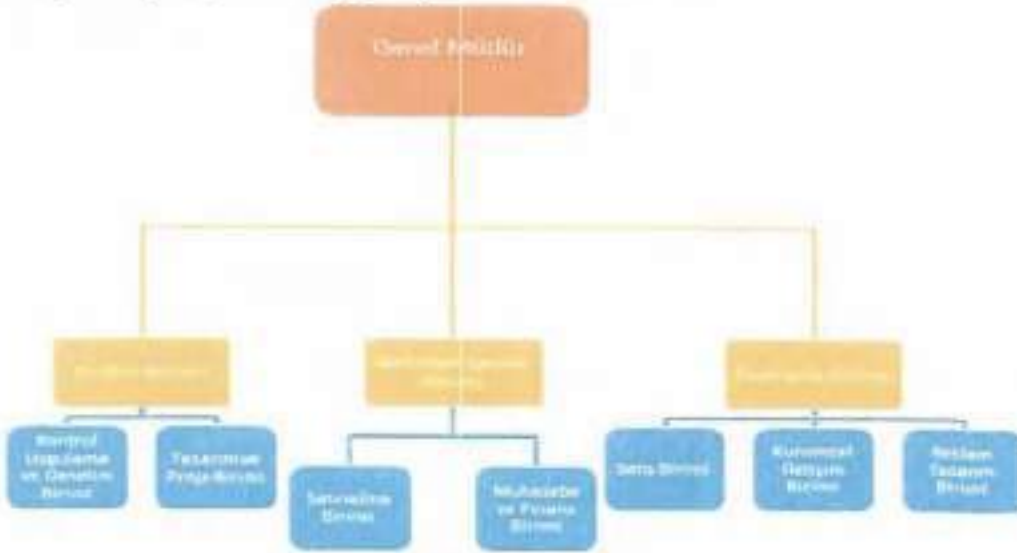
14.5. Daha önce yapılmış kar tahminleri ile bu tahminlerin işbu izahname tarihi itibarıyla hala doğru olup olmadığı hakkında bilgi:

Yoktur.

15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

15.1. İhraççının genel organizasyon şeması:

İhraççının organizasyon şemasına aşağıda yer verilmektedir:



15.2. İdari yapı:

15.2.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi (Yaklaşık)	Sermaye Payı	
					(TL)	(%)
Ahmet Kerem EREN	Yönetim Kurulu Başkanı	Kızılırmak Mahallesi 1443 Cadde 1071 Plaza B Blok No:210 Çankaya/Ankara	Yönetim Kurulu Başkanı	3/3	157.397.175,00	%93,55

173



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



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

15.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

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

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

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

İhraççı son 5 yıl içerisinde kurulmamıştır.

15.2.4. İhraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ve yönetimde söz sahibi olan personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların birbiriyle akrabalık ilişkileri hakkında bilgi:

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

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

Ahmet Kerem EREN

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



2008-2015 yılları arasında Akbank Teftiş Kurulu'nda müfettiş olarak görev yapmış, bir çok proje finansman ve denetim sürecini yürütmüştür. 2015 yılında Ankara Çukurambar'da bulunan 1071 Ankara Karma Projesi'ni geliştirmiş ve bahse konu projenin mimari proje geliştirmesinden başlayarak tüm satış, pazarlama, yönetim ve inşaat süreçlerini yönetmiştir. 2017 yılında Bilfen Çukurambar Kampüsü'nü geliştirmiş, bu süreçte grup firması olan mimari proje firması ile çok sayıda mimari ve iç mimari proje üretmiştir. 2021 yılında Z Forest Projesini (2. Etap), 2023 yılında ise Lagun Villa Projesini geliştirmiştir.

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

Merve EREN

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

Fatma EREN

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

Hakan BASTÜRK

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

Feride Bahar İŞİN

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

15.4. Yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin son durum da dahil olmak üzere son beş yılda, yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu bütün şirketlerin unvanları, bu şirketlerdeki sermaye payları ve bu yönetim ve denetim kurullarındaki üyeliğinin veya ortaklığının halen devam edip etmediğine dair bilgi:

175

[Handwritten signatures]



Adı Soyadı	Yönetim ve Denetim Kurullarında Bulunduğu veya Ortağı Olduğu Şirket	Sermaye Payı (%)	Yönetim ve Denetim Kurullarındaki Üyeliklerinin veya Ortaklığının Halen Devam Edip Etmediği
Ahmet Kerem Eren	Healthtr Sağlık ve Turizm İşletmeleri A.Ş.	-	Yönetim Kurulu Üyesi olarak devam etmekte olup, icracı değildir.
	Eren Mesken Yapı İnşaat Ticaret A.Ş.	%100	Tek pay sahipliği devam etmekte olup, Yönetim Kurulu Üyesi olup İcracı değildir.
	Alpen Enerji Mühendislik Sanayi ve Ticare A.Ş.	%100	Tek pay sahipliği devam etmekte olup, Yönetim Kurulu Üyesi olup İcracı değildir.
	İkonik Tasarım Mimarlık A.Ş.	%49	Pay sahipliği devam etmekte olup, Yönetim Kurulu Üyesi değildir.

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

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

Yoktur.

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

Yoktur.

176

(Handwritten signatures and stamps)



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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

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

Şirket'in son yıllık hesap dönemi itibarıyla yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personeline verdikleri her türlü hizmetler için ödenen ücret veya sağlanan herhangi bir fayda bulunmamaktadır. Şirketin 27.06.2025 tarihinde 2024 yılı olağan genel kurul toplantısında yönetim kurulu üyelerinin her birine, Temmuz 2025 tarihinden başlamak üzere her toplantı için 10.000 TL huzur hakkı ödenmesi hususunu oy birliği ile kabul edilmiştir.

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

Yoktur.

17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

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

177

[Handwritten signatures and stamps]



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

Yönetim Kurulu Üyeleri			
Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi/Kalan Görev Süresi
Ahmet Kerem EREN	Yönetim Kurulu Başkanı	Yönetim Kurulu Başkanı	Görev süresi 13.08.2024 tarihinden itibaren 3 yıldır. 18.09.2025 tarihinden 13.08.2027 tarihine kadar kalan görev süresi yaklaşık 2 senedir.
Merve EREN	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Görev süresi 13.08.2024 tarihinden itibaren 3 yıldır. 18.09.2025 tarihinden 13.08.2027 tarihine kadar kalan görev süresi yaklaşık 2 senedir.
Fatma EREN	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	Görev süresi 13.08.2024 tarihinden itibaren 3 yıldır. 18.09.2025 tarihinden 13.08.2027 tarihine kadar kalan görev süresi yaklaşık 2 senedir.
Hakan BAŞTÜRK	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	-	Görev süresi 13.08.2024 tarihinden itibaren 3 yıldır. 18.09.2025 tarihinden 13.08.2027 tarihine kadar kalan görev süresi yaklaşık 2 senedir.
Feride Bahar İŞİN	Bağımsız Yönetim Kurum Üyesi	-	Görev süresi 13.08.2024 tarihinden itibaren 3 yıldır. 18.09.2025 tarihinden 13.08.2027 tarihine kadar kalan görev süresi yaklaşık 2 senedir.

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

Yoktur.

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

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

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

II-17.1. sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca payları ilk kez halka arz edilmesi için Kurul'a başvuran ortaklıkların, Kurul tarafından grupların belirlenmesine ilişkin listenin ilanına kadar,



üçüncü gruptaki ortaklıkların yükümlülüklerine tabi olacağı öngörülmüştür. Dolayısıyla Şirket Kurul'ca yeni listenin ilanına kadar üçüncü grup içinde yer alacaktır.

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

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

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

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

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

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

Şirket Yönetim Kurulu'nun 08.09.2025 tarih ve 2025/07 sayılı kararı ile Bilgilendirme Politikası, Ücretlendirme Politikası, Kar Dağıtım Politikası ve Bağış ve Yardım Politikası'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) uyarınca yapılacak ilk genel kurul da ayrı bir gündem altında genel kurulun onayına sunulmasına, Bilgilendirme Politikası ile Ücretlendirme Politikası'nın ise Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) uyarınca yapılacak ilk genel kurulun bilgisine sunulmasına karar verilmiştir. Politika metinleri aşağıda yer almaktadır:

Bilgilendirme Politikası

1. Amaç

Bilgilendirme Politikası'nın amacı, Şirket'in tabi olduğu düzenlemeler ve Şirket esas sözleşmesi ("Esas Sözleşme") hükümleriyle uyumlu olarak pay sahipleri, yatırımcılar, çalışanlar, müşteriler ve ilgili yetkili kurumlar olmak üzere tüm menfaat sahipleri ile ticari sır niteliği taşımayan her türlü bilgiyi tam, adil, doğru, zamanında, anlaşılabilir, düşük maliyetle ve kolay ulaşılabilir bir şekilde eşzamanlı paylaşarak aktif, etkin ve şeffaf bir iletişim sağlamaktır.

Şirket kamuyu aydınlatma konusunda 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ("SPKn"), 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), sermaye piyasası mevzuatı, ilgili diğer mevzuat ve düzenlemeler ile Borsa İstanbul A.Ş. ("BİST") düzenlemelerine uyar. Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK"), zaman zaman tadil edilip değiştirilebilen, yürürlükteki Kurumsal Yönetim Tebliği'nde düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer verilen ilkelerin gerçekleştirilmesine azami özen gösterir.

Esas Sözleşme'nin "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum" başlıklı 17'inci maddesine göre:



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

Esas Sözleşme'nin "Toplantı Yeri ve Genel Kurula Çağrı" başlıklı 25'inci maddesine göre:

"Genel Kurul şirket merkezinde ya da şirket merkezinin bulunduğu şehrin elverişli bir yerinde toplanır. Genel Kurul toplantıya, şirketin internet sitesinde, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde yayımlanan ilanla çağırılır. Bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, toplantı tarihinden en az 3 hafta önce yapılır. Genel Kurula çağrının şekli ile ilgili olarak sermaye piyasası mevzuatı, genel kurula katılacak hak sahipleri ile ilgili olarak ise TTK'nın 415'inci maddesi uygulanır"

Şirket Bilgilendirme Politikası, SPK'nın Özel Durumlar Tebliği (II-15.1)'nin 17'nci maddesi ile Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) uyarınca hazırlanmış olup tüm menfaat sahiplerine Şirket internet sitesi www.zgyo.com.tr aracılığıyla duyurulmaktadır.

2. Yetki ve Sorumluluk

Bilgilendirme Politikası, SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde Yönetim Kurulu tarafından oluşturulur, Şirket genel kurulunda pay sahiplerinin bilgisine sunulur. Şirket'in kamunun aydınlatılması ve bilgilendirme politikasının izlenmesi, gözetimi, geliştirilmesi ve gerekli güncellemelerin yapılması Yönetim Kurulu'nun yetki ve sorumluluğu altındadır. Bilgilendirme Politikası'nda yapılacak değişiklikler Yönetim Kurulu'nun onayı takiben Şirket internet sitesinde (www.zgyo.com.tr) yayımlanır. Yatırımcı İlişkileri Bölümü kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü hususu gözetmek ve izlemek üzere görevlendirilmiştir. Bu politikanın uygulama esas ve usulüne ilişkin tüm sorular, Yatırımcı İlişkileri Bölümü'ne yöneltilmelidir.

3. Bilgilendirme Yöntem ve Araçları

Bilgilendirme Politikası çerçevesinde Şirket tarafından kullanılan bilgilendirme yöntem ve araçları aşağıda belirtilmiştir.

TTK, SPK ve Borsa İstanbul düzenlemeleri çerçevesinde ve bu düzenlemelerde meydana gelebilecek değişiklikler saklı kalmak üzere, Şirket tarafından kullanılan kamuyu aydınlatma ve bilgilendirme politikası yöntem ve araçları aşağıdaki gibidir:

- Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ("**KAP**") yayımlanan özel durum açıklamaları ve genel bilgi formu,
- Periyodik olarak KAP aracılığıyla duyurulan finansal tablolar, dipnotlar, bağımsız denetim raporları, faaliyet raporları ve sorumluluk beyanları,
- Kurumsal internet sitesi (www.zgyo.com.tr),
- Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi ve günlük gazeteler vasıtasıyla yapılan ilanlar ve duyurular,
- Yazılı, görsel ve sosyal medya vasıtasıyla yapılan basın açıklamaları,
- Sermaye piyasası katılımcıları ile yüz yüze veya telekonferans vasıtasıyla yapılan bilgilendirme ve görüşme toplantıları.

180

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



- SPK düzenlemeleri gereği düzenlenen izahnameler, ihraç belgeleri, duyuru metinleri ve diğer dokümanlar,
- Yatırımcılar için hazırlanan sunumlar, bilgilendirme ve tanıtım dokümanları.

4. Bilgilendirme toplantıları veya basın toplantılarında açıklanan sunum ve raporlara ilişkin esaslar

Pay sahipleri, yatırımcılar ve analistlerden Şirket'e iletilen bilgi talepleri, kamuya açıklanmış bilgiler çerçevesinde Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından doğru, eksiksiz ve eşitlik ilkesi gözetilerek yazılı, sözlü ya da bilgilendirme toplantıları vasıtasıyla yanıtlanır.

Geleceğe yönelik değerlendirmeler de dahil olmak üzere, özel durumlara konu hususların kamuya duyurulmasında basın-yayın organlarından yararlanılabilir, basın toplantıları yapılabilir ve/veya basın bültenleri yayınlanabilir ve diğer iletişim yolları kullanılabilir. Özel durumlara konu hususların bahsedilen şekilde kamuya duyurulmasından önce veya eş zamanlı olarak KAP'ta da açıklama yapılır ve ilgili açıklamaya Şirket internet sitesinde de ayrıca yer verilir.

Şirket yetkilileri, zaman zaman, yatırımcılar ve analistlerle bilgi paylaşmak amacıyla ulusal ve uluslararası düzeyde konferanslara veya toplantılara iştirak edebilirler. Bu etkinliklerde kullanılan sunumlar ve raporlar Şirket'in internet sitesinde yayımlanabilir.

5. Şirket hakkında basın-yayın organlarında veya İnternet sitelerinde yer alan haber ve söylentilerin takibi ile buna ilişkin açıklamaların yapılma esasları

Temel prensip olarak, Şirket adına yukarıda belirtilen yöntem ve araçlar çerçevesinde yapılacak açıklama ve bilgilendirmeler, imza sirküleri uyarınca imzalanan form, beyan ve raporlar dışında, Yönetim Kurulu üyeleri ve Yönetim Kurulu tarafından yetkilendirilen kişi/kişiler tarafından yapılır. Şirket adına açıklama yapmaya yetkili kişiler, yapılan tüm açıklamalarda SPK'nın ilgili tebliğlerinde yer alan hususlara ve diğer tüm yasal düzenlemelere uymakla yükümlüdür.

Yönetim Kurulu Kararı ile onaylanmayan Şirket stratejileri, hedefleri ve projeleri kamuya açıklanmaz.

Şirket hakkında sermaye piyasası araçlarının değerini, fiyatını veya yatırımcıların yatırım kararlarını etkileyebilecek öneme sahip, basın-yayın organları veya diğer iletişim yollarıyla ilk kez kamuya duyurulan veya daha önce kamuya duyurulmuş bilgilerden farklı içerikteki haber veya söylentilerin varlığı halinde; bunların doğru veya yeterli olup olmadığı konusunda, Özel Durumlar Tebliğinde belirtilen esaslar çerçevesinde Kurul veya ilgili borsa tarafından herhangi bir uyarı, bildirim veya talep beklenmeksizin Ortaklığımız tarafından kamuya açıklama yapılır. Ancak Ortaklık, konuya ilişkin olarak alınmış bir açıklamanın ertelenmesi kararının bulunduğu hallerde erteleme sebepleri ortadan kalkana kadar herhangi bir açıklama yapmaktan kaçınabilir.

Özel durumların kamuya açıklanmasına kadar gizliliğinin sağlanmasına yönelik alınan tedbirler

Özel durumların kamuya açıklanmasına kadar, Şirket yönetimi söz konusu bilgilerin gizliliğinin sağlanmasından sorumludur. Bu kapsamda ilgili bilgilere sahip olan çalışanlar özel durum açıklaması yapılincaya kadar bilgileri üçüncü kişilerle paylaşamazlar. Şirket, meşru çıkarlarının zarar görmemesi için içsel bilgilerin kamuya açıklanmasını, yatırımcıların yanıltılmasına yol açmaması ve bu bilgilerin gizli tutulmasını sağlayabilecek olması kaydıyla enteleyebilir. Bu durumlarda Şirket, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca, içsel bilgilerin gizliliğini temin etmesi üzere her türlü tedbiri alır. İçsel bilginin üçüncü kişilere açıklanmış olduğunun belirlenmesi halinde Sermaye Piyasası düzenlemeleri kapsamında, bilginin gizliliğinin sağlanamayacağı sonucuna ulaşırsa derhal özel durum açıklaması yapılır. İçsel bilgilerin kamuya açıklanmasının cereyan etmesi halinde



sebepleri ortadan kalkar kalkmaz, mevzuata uygun şekilde kamuya açıklama yapılır. Yapılacak açıklamada erteleme kararı ve bunun temelindeki sebepler belirtilir.

Şirket, yönetici ve çalışanlarını, meslek içi eğitimleri kanalıyla, içsel bilgilerle ilgili olarak kanun ve ilgili mevzuatta yer alan yükümlülüklerle ve bu bilgilerin kötüye kullanımı veya yayılması ile ilgili yaptırımlara ilişkin bilgilendirir. Şirket, içsel bilgilere erişimi olan kişiler listesinde yer alanlar haricindeki çalışanlar ve hizmet alınan üçüncü kişilerin bu bilgilere erişimini önleyecek nitelikte gizlilik taahhüdü alınması ve benzeri yöntemlerle gereken tedbirleri alır. İçsel bilgilere erişimi olan kişiler ise, içsel bilgilerle ilgili olarak kanun ve ilgili mevzuatta yer alan yükümlülükleri kabul etmelerini sağlayacak şekilde, bu bilgilerin kötüye kullanımı veya yayılması ile ilgili yaptırımlara ilişkin olarak yazılı olarak imza karşılığı bilgilendirilir.

6. İdari sorumluluğu bulunan kişilerin belirlenmesinde kullanılan esaslar

Sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, "İdari Sorumluluğu Bulunan Kişiler", (i) Şirket'in yönetim kurulu üyelerini, (ii) yönetim kurulu üyesi olmadığı halde, Şirket'in içsel bilgilerine doğrudan ya da dolaylı olarak düzenli bir şekilde erişen ve Şirket'in gelecekteki gelişimini ve ticari hedeflerini etkileyen idari kararları verme yetkisi olan kişiler olarak tanımlanmıştır.

Şirket, Özel Durumlar Tebliği uyarınca sermayeyi temsil eden paylar ve bu paylara dayalı diğer sermaye piyasası araçlarına ilişkin Şirket içinde idari sorumluluğu bulunan kişiler ve bunlarla yakından ilişkili kişiler tarafından gerçekleştirilen tüm işlemlerin işlemi yapan tarafından ilgili borsaya bildirilmesi için idari sorumluluğu bulunan kişileri bilgilendirir. İdari sorumluluğu bulunan kişiler ve bunlarla yakından ilişkili kişilerin tespitinde Özel Durumlar Tebliği'nde belirtilen tanımlar esas alınır.

7. Geleceğe yönelik değerlendirmelerin açıklanmasına ilişkin esaslar

Şirket, Özel Durumlar Tebliği'ne uygun olarak zaman zaman yönetim kurulu kararı veya yetki verilen kişinin yazılı onayı ile geleceğe yönelik değerlendirmelerini açıklayabilir. Geleceğe yönelik değerlendirmelerin açıklandığı yazılı dokümanlarda, olası risklerin, belirsizliklerin ve diğer faktörlerin, gerçek sonuçları beklentilerden önemli ölçüde farklılaştırabileceğine açık bir şekilde yer verilir.

Geleceğe yönelik değerlendirmeler ihraççının yönetimi tarafından yılda en fazla dört defa kamuya açıklanır. Bu açıklama, özel durum açıklaması şeklinde yapılabileceği gibi, Kurulun finansal tablolara ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde ilan edilen faaliyet raporları veya KAP'ta açıklanması şartıyla yatırımcıların bilgilendirilmesine ilişkin sunumlar aracılığıyla da yapılabilir.

Geleceğe yönelik olarak kamuya açıklanmış değerlendirmelerde önemli bir değişiklik ortaya çıktığında, bu farklılıkların nedenlerine yer verilir.

Geleceğe yönelik değerlendirmeler, sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, özel durum açıklamalarının yanı sıra, basın-yayın organları, basın toplantısı, basın bültenleri, ulusal ve uluslararası düzeyde konferans veya toplantılar ile diğer iletişim yollarından yararlanılarak da yapılabilir.

8. Şirket İnternet Sitesi

Kamunun aydınlatılmasında, SPK Kurumsal Yönetim İlkelerinin tavsiye ettiği şekilde (www.zgvo.com.tr) internet adresindeki Şirket internet sitesi aktif olarak kullanılır. Şirketin internet sitesinde yer alan açıklamalar, sermaye piyasası mevzuatı hükümleri uyarınca yapılmaması gereken bildirim ve özel durum açıklamalarının yerine geçmez. Şirket tarafından kamuya yapılan tüm açıklamalara internet sitesi üzerinden erişim imkanı sağlanır. İnternet sitesi buna uygun olarak yapılandırılır ve bölümlendirilir. İnternet sitesinin güvenliği ile ilgili her türlü önlem alınır.



sitesi SPK Kurumsal Yönetim İlkelerinin öngördüğü içerikte ve şekilde düzenlenir. Özellikle yapılacak genel kurul toplantılarına ilişkin ilana, gündem maddelerine ilişkin bilgilendirme dokümanına, gündem maddeleri ile ilgili diğer bilgi, belge ve raporlara ve genel kurula katılım yöntemleri hakkındaki bilgilere, internet sitesinde dikkat çekecek şekilde yer verilir. İnternet sitesinin geliştirilmesine yönelik çalışmalara sürekli olarak devam edilir.

Ücretlendirme Politikası

1. Amaç

Ücretlendirme Politikası'nın amacı, Şirket'in tabi olduğu düzenlemeler ve Şirket esas sözleşmesi ("Esas Sözleşme") hükümleriyle uyumlu olarak, Şirket'in uzun vadeli hedefleri dikkate alınarak yönetim kurulu ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirme esaslarının belirlenmesidir.

Şirket ücretlendirme konusunda 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), sermaye piyasası mevzuatı, ilgili diğer mevzuat ve düzenlemelere uyar. Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK"), zaman zaman tadil edilip değiştirilebilen, yürürlükteki Kurumsal Yönetim Tebliği'nde düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer verilen ilkelerin gerçekleştirilmesine azami özen gösterir.

Şirket Ücretlendirme Politikası, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) uyarınca hazırlanmış olup; pay sahipleri başta olmak üzere tüm menfaat sahiplerine Şirket internet sitesi www.zgyo.com.tr aracılığıyla duyurulmaktadır.

2. Yetki ve Sorumluluk

Ücretlendirme Politikası, SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde Yönetim Kurulu tarafından oluşturulur. Şirket genel kurulunda pay sahiplerinin onayına sunulur. Şirket'in ücretlendirme politikasının izlenmesi, gözetimi, geliştirilmesi ve gerekli güncellemelerin yapılması Yönetim Kurulu'nun yetki ve sorumluluğu altındadır. Ücretlendirme Politikası'nda yapılacak değişiklikler Yönetim Kurulu'nun onayını takiben, genel kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgi ve görüşüne sunulur, Şirket internet sitesinde www.zgyo.com.tr yayımlanır.

3. Ücretlendirme Esasları

Ücret komitesi, bu komitenin bulunmaması durumunda, kurumsal yönetim komitesi, yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini yönetim kuruluna sunar.

Yönetim kurulu, Şirket'in belirlenen ve kamuya açıklanan operasyonel ve finansal performans hedeflerine ulaşmasından sorumludur. Şirket'in kamuya açıklanan operasyonel ve finansal performans hedeflerine ulaşp ulaşmadığına ilişkin değerlendirme ve ulaşamaması durumunda gerekçeleri yıllık faaliyet raporunda açıklanır. Yönetim Kurulu hem kurul hem üye hem de idari sorumluluğu bulunan yöneticiler bazında özeleştirisini ve performans değerlendirmesini yapar. Yönetim kurulu üyeleri ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretleri bu değerlendirmeler dikkate alınarak belirlenir.

Genel olarak ücret seviyesi belirlenirken, Şirket'in faaliyet gösterdiği sektörün yapısı ve rekabet koşulları, sürdürülen faaliyetler, faaliyet konu ve alanlarının yaygınlığı, sahip olunan bağlı ortaklıkların ve iştiraklerin yapısı, bunların toplam içerisindeki ağırlığı, faaliyetlerin sürdürülmesi için gerekli bilgi seviyesi ve çalışan sayısı ölçütleri göz önünde bulundurulmaktadır. Sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretleri, Şirket'in faaliyet çeşitliliği ve hacmi çerçevesinde görevin gerektirdiği bilgi, beceri, yetkinlik, deneyim seviyesi, sorumluluk kapsamı ve problem çözme ölçütleri dikkate alınarak kademelendirilir. Tespit edilen kademelere göre idari sorumluluğu



Bulunan yöneticilerin aylık sabit ücretleri belirlenirken şirket içi dengeler korunmaya çalışılmaktadır ve Türkiye çapında aynı sektör ve faaliyet konularında iştigal eden önde gelen şirketlerin yer aldığı ücret araştırmaları kullanılır. Böylece, Şirket içerisinde adil, piyasada rekabetçi bir ücretlendirme yapılması sağlanır.

İdari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretleri yönetim kurulu kararı ile, yönetim kurulu üyelerine ödenecek ücretler ise genel kurul kararı ile belirlenir. Bağımsız yönetim kurulu üyelerine ödenecek ücretin üyenin bağımsızlığını koruyacak düzeyde olmasına özen gösterilir ve Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde kar payı, pay opsiyonları veya Şirket'in performansına dayalı ödeme planları kullanılamaz.

Yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler ile sağlanan diğer tüm menfaatler, yıllık faaliyet raporu vasıtasıyla kamuya açıklanır. Kişi bazında açıklama yapılması esastır.

Kar Dağıtım Politikası

1. Amaç

Kar Dağıtım Politikası'nın amacı, Şirket'in tabi olduğu düzenlemeler ve Şirket esas sözleşmesi ("Esas Sözleşme") hükümleriyle uyumlu olarak, Şirket'in kar dağıtım esaslarının belirlenmesi ve pay sahiplerinin Şirket'in gelecek dönemlerde elde edeceği karın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesidir. Şirket, kar dağıtım konusunda, pay sahiplerinin menfaatleri ile Şirket menfaati arasında denge kurulması için azami özen gösterir.

Şirket, kar dağıtım konusunda 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ("SPKn"), 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), sermaye piyasası mevzuatı, ilgili diğer mevzuat ve düzenlemelere uyar. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK"), zaman zaman tadil edilip değiştirilebilen, yürürlükteki Kurumsal Yönetim Tebliği'nde düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer verilen ilkelerin gerçekleştirilmesine azami özen gösterir.

Şirket Kar Dağıtım Politikası, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) ve Kar Payı Tebliği (II-19.1) uyarınca hazırlanmış olup; pay sahipleri başta olmak üzere tüm menfaat sahiplerine Şirket internet sitesi www.zgyo.com.tr aracılığıyla duyurulmaktadır.

2. Yetki ve Sorumluluk

Kar Dağıtım Politikası, SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde Yönetim Kurulu tarafından oluşturulur, Şirket genel kurulunda pay sahiplerinin onayına sunulur. Şirket'in Kar Dağıtım Politikası'nın izlenmesi, gözetimi, geliştirilmesi ve gerekli güncellemelerin yapılması Yönetim Kurulu'nun yetki ve sorumluluğu altındadır. Kar Dağıtım Politikası'nda yapılacak değişiklikler Yönetim Kurulu'nun kararını takiben, gerekçesi ile birlikte özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeler çerçevesinde kamuya duyurulur ve genel kurul toplantısında pay sahiplerinin onayına sunulur, Şirket internet sitesinde (www.zgyo.com.tr) yayımlanır.

3. Kar Dağıtım İlkeleri

İlke olarak, mevzuat ve finansal imkanlar elverdiği sürece piyasa beklentileri, Şirket'in uzun vadeli stratejisi, sermaye gereksinimi, yatırım ve finansman politikaları, ilgili mevzuatta gerçekleşen değişiklikler, borçluluk, karlılık ve nakit durumu ve ulusal ve küresel ekonomik şartlar da dahil olmak ve bunlarla sınırlı olmamak üzere birtakım unsurlar dikkate alınarak kar dağıtımına karar verilir. Kar dağıtımında, Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun olarak pay sahipleri ve Şirket menfaatleri arasında dengeli ve tutarlı bir politika izlenmektedir. Halihazırda gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları kurumlar vergisinden istisna olmakla birlikte 02.08.2024 tarihli 37528 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun



Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında yurt içi asgari kurumlar vergisi 2025 yılından itibaren uygulanacaktır. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının taşınmazlardan elde ettikleri kazançlarının %50'sinin elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılması durumunda %10 oranında uygulanacak yurt içi asgari kurumlar vergisinden faydalanacaktır. Kar dağıtım şartının sağlanmaması durumunda taşınmaz gelirleri dahil diğer tüm gelirler için istisnadan yararlanılamayacaktır.

Şirket, 08/09/2025 tarih 2025/07 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile yatırım ve finansman ihtiyaçlarından kaynaklanan olağanüstü bir durum olmadığı sürece yürürlükte olan mevzuat çerçevesinde dağıtımına konu edilebilecek net karın en az %50'sini nakit kar payı olarak dağıtmayı hedeflemektedir.

Yönetim kurulu, kar dağıtım politikası çerçevesinde her yıl kar payı dağıtımına ilişkin teklifini karara bağlar ve genel kurulun onayına sunar. Yönetim kurulunun genel kurula karın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde, bunun nedenleri ve dağıtılmayan karın kullanım şekline ilişkin bilgilere kar dağıtımına ilişkin gündem maddesinde yer verilir ve bu husus genel kurulda pay sahiplerinin bilgisine ve onayına sunulur.

Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır. Şirketimizin kar payı imtiyazına sahip payı bulunmamaktadır.

TTK'ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kar dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kar payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kar payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

Kar dağıtımının Genel Kurul toplantısını takiben en geç dağıtım kararı verilen Genel Kurul toplantısının yapıldığı hesap dönemi sonu itibarı ile başlanması kaydıyla ödenir. Kar dağıtım tarihine Genel Kurul karar verir. Genel Kurul veya yetki verilmesi halinde Yönetim Kurulu, sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak kar payının taksitli dağıtımına karar verebilir.

Yönetim Kurulu, Genel Kurul tarafından yetkilendirilmiş olmak ve sermaye piyasası mevzuatına uymak kaydı ile kar payı avansı dağıtabilir.

4. Kar Payı Dağıtım Esasları

Kar payı dağıtım esasları, Esas Sözleşme'ni "Karın Dağıtımı ve Yedek Akçeler" başlıklı 32'inci maddesinde düzenlenmiştir.

Şirket'in faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, Şirketin genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi şirketçe ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktarlar ile şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen dönem karı, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra, sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde tevzi olunur:

Genel Kanuni Yedek Akçe

a) % 5'i kanuni yedek akçeye ayrılır.

Birinci Temettü

b) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak birinci temettü ayrılır.



c) Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, Genel Kurul, kar payının, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş vakıflara ve benzer nitelikteki kişi ve kurumlara dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.

İkinci Temettü

d) Net dönem karından, (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düştükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul, kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya veya TTK'nın 521 inci maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

Genel Kanuni Yedek Akçe

e) Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, ödenmiş sermayenin %5'i oranında kar payı düştükten sonra bulunan tutarın onda biri, TTK'nın 519 uncu maddesinin ikinci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir.

Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kar payı nakden ve/veya hisse senedi biçiminde dağıtılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve bu gibi kişi ve/veya kurumlara kar payı dağıtılmasına karar verilemez.

Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.

5. Kar Payı Avansı Dağıtım Esasları

Esas Sözleşme'nin "Kar Payı Avansı" başlıklı 34'üncü maddesine göre;

"Genel Kurul, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde pay sahiplerine kar payı avansı dağıtılmasına karar verebilir. Kar payı avansı tutarının hesaplanmasında ve dağıtımında ilgili mevzuat hükümlerine uyulur."

Bağış ve Yardım Politikası

1. Amaç

Bağış ve Yardım Politikası'nın amacı, Şirket'in tabi olduğu düzenlemeler ve Şirket esas sözleşmesinin ("**Esas Sözleşme**") hükümleriyle uyumlu olarak, Şirket'in bağış ve yardım esaslarının belirlenmesidir.

Şirket, bağış ve yardımlar konusunda 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ("**SPKn**"), 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ("**TTK**"), sermaye piyasası mevzuatı, ilgili diğer mevzuat ve düzenlemelere uyar. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("**SPK**"), zaman zaman tadil edilip değiştirilebilen, yürürlükteki Kurumsal Yönetim Tebliği'nde düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer verilen ilkelerin gerçekleştirilmesine azami özen gösterir.

Şirket Bağış ve Yardım Politikası, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) ve Kar Payı Tebliği (II-19.1) uyarınca hazırlanmış olup; pay sahipleri başta olmak üzere tüm menfaat sahiplerine Şirket internet sitesi (www.zgyo.com.tr) aracılığıyla duyurulmaktadır.

2. Yetki ve Sorumluluk

Bağış ve Yardım Politikası, SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde Yönetim Kurulu tarafından oluşturulur, Şirket genel kurulunda pay sahiplerinin onayına sunulur. Şirket'in Bağış ve Yardım Politikası'nın izlenmesi, gözetimi, geliştirilmesi ve gerekli güncellemelerin yapılması Yönetim Kurulu'nun yetki ve sorumluluğu altındadır. Bağış ve Yardım Politikası'nda yer alan



değişiklikler Yönetim Kurulu'nun kararını takiben, genel kurul toplantısında pay sahiplerinin onayına sunularak Şirket internet sitesinde (www.zgyo.com.tr) yayımlanır.

3. Bağış ve Yardım İlkeleri

Esas Sözleşme'nin "Faaliyet Kapsamı, Faaliyet Yasakları, Yatırım Sınırlamaları" başlıklı 6'nı maddesine göre:

"Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine bağlı kalınması, sermaye piyasası mevzuatının örtülü kazanç aktarımı düzenlemelerine aykırılık teşkil edilmemesi, kendi amaç ve konusunun aksatılmaması, gerekli özel durum açıklamalarının yapılması ve yıl içinde yapılan bağışların genel kurulda ortakların bilgisine sunulması şartıyla çeşitli amaçlarla kurulmuş olan kurum, vakıf ve dernekler ile diğer çeşitli kurum ve kuruluşlara bağış yapabilir. Yapılacak bağışların üst sınırının genel kurul tarafından belirlenmesi gerekmekte olup, bu sınırı aşan tutarda bağış dağıtılamaz. Sermaye Piyasası Kurulu bağış tutarına üst sınır getirmeye yetkilidir."

Şirketimizin bağış yapılabilmesi yukarıdaki Esas Sözleşme hükmü ile mümkün kılınmış ve yapılacak bağışın sınırının Genel Kurul tarafından belirleneceği belirtilmiştir. Şirket'in pay sahiplerinin haklarının korunması esasında uzaklaşılmasına yol açacak bağış ve yardımların yapılmasından kaçınılır. Ancak, sosyal sorumluluk anlayışı çerçevesinde, sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine ve Şirket politika ve uygulamalarına uygun olmak suretiyle, Yönetim Kurulu tarafından uygun görülen bağış ve yardımlar Şirket amaç ve konusunu aksatmayacak şekilde yapılabilir. Kurum ve kuruluşlara yapılacak bağış ve yardımlar nakdi veya ayni olarak yapılabilir.

Şirket tarafından yukarıdaki Esas Sözleşme hükmü çerçevesinde yapılacak bağış ve ödemeler, SPK'nın özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurulur. İlgili dönem içinde yapılan tüm bağış ve yardımların tutarı ve yararlanıcıları ile politika değişiklikleri hakkında genel kurul toplantısında ayrı bir gündem maddesi ile ortaklara bilgi verilir. Bağış ve yardımların olağan genel kurulda ortakların bilgisine sunulması zorunludur.

Bağış ve yardımlar konusunda SPK'nın örtülü kazanç aktarımı yasağına ilişkin düzenlemeleri ve uyulması zorunlu kurumsal yönetim ilkeleri başta olmak üzere ilgili mevzuat hükümlerine uyulur.

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

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

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

İzahname tarihi itibarıyla sermaye piyasası lisanslarına sahip personel istihdam edilmemiştir. Şirket'in, II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamında paylarının ilk defa halka arz edilmesi ve borsada işlem görmeye başlaması için Kurul'a başvuran ortaklık olarak, yatırım



19. ANA PAY SAHİPLERİ

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

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

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

Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 168.242.225 TL (yüz altmış sekiz milyon iki yüz kırk iki bin iki yüz yirmi beş Türk Lirası)'dır. Şirketin çıkarılmış sermayesi 1 TL (Bir Türk Lirası) itibari değerinde 168.242.225 (yüz altmış sekiz milyon iki yüz kırk iki bin iki yüz yirmi beş) adet paya ayrılmış ve tamamı muvazaadan arı olarak taahhüt edilip, 82.144.343 TL (seksen iki milyon yüz kırk dört bin üç yüz kırk üç Türk Lirası) nakden ödenmiş, 86.097.882 TL (seksen altı milyon doksan yedi bin sekiz yüz seksen iki Türk Lirası) kısmi bölünme ve birleşme işlemleri ile birleşme priminden karşılanmıştır.

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama yazılı 1.000.000 (bir milyon) adet pay karşılığı 1.000.000 TL (bir milyon Türk Lirası)'ndan; B Grubu hamiline yazılı 167.242.225 (yüz altmış yedi milyon iki yüz kırk iki bin iki yüz yirmi beş) adet pay karşılığı 167.242.225 TL (yüz altmış yedi milyon iki yüz kırk iki bin iki yüz yirmi beş Türk Lirası)'ndan oluşmaktadır. A Grubu paylar nama, B Grubu paylar hamiline yazılıdır.

Esas Sözleşme'nin "İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9. maddesi uyarınca Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dahil imtiyaz yaratılamaz. Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. Maddesi uyarınca Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok 3 yıl için seçilen TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz 5 üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir. A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin tamamı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

19.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi:

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 168.242.225,00-TL (yüz altmış sekiz milyon iki yüz kırk iki bin iki yüz yirmi beş Türk Lirası) olup söz konusu çıkarılmış sermayenin tamamı muvazaadan arıdır.



şekilde tamamen ödenmiştir. Bu sermaye, her biri 1 TL (Bir Türk Lirası) itibari değerinde 168.242.225 (yüz altmış sekiz milyon iki yüz kırk iki bin iki yüz yirmi beş) adet paya ayrılmış olup, bunlardan 1.000.000 (bir milyon) adedi nama yazılı A Grubu ve 167.242.225 (yüz altmış yedi milyon iki yüz kırk iki bin iki yüz yirmi beş) adedi hamiline yazılı B Grubu pay olarak ayrılmıştır.

Pay Sahibinin Adı/Soyadı	Nama / Hamiline	İmtiyazların Türü (*) ve Kimin Sahip Olduğu	Pay Grubu	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam Sermaye (TL)	Pay Oranı (%)
Ahmet Kerem EREN	Nama	Yönetim Kuruluna aday gösterme imtiyazı vardır. A grubu paylara Ahmet Kerem EREN ve Fatma EREN sahiptir.	A Grubu	1	935.539,00	0,56%
	Hamiline	İmtiyazı bulunmamaktadır.	B Grubu	1	156.461.636,00	93,00%
Fatma EREN	Nama	Yönetim Kuruluna aday gösterme imtiyazı vardır. A grubu paylara Ahmet Kerem EREN ve Fatma EREN sahiptir.	A Grubu	1	64.461,00	0,04%
	Hamiline	İmtiyazı bulunmamaktadır.	B Grubu	1	10.780.589,00	6,41%
Toplam					168.242.225,00	100%

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

19.4. İhraççının bilgisi dahilinde doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin adı, soyadı, ticaret unvanı, yönetim hakimiyetinin kaynağı ve bu gücün kötüye kullanılmasını engellemek için alınan tedbirler:

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

Öte yandan, Esas Sözleşme'nin 14 ve 15. maddelerine göre, en az 2 adedi bağımsız yönetim kurulu üyesi olmak üzere yönetim kurulu 5 kişiden oluşmaktadır. A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin tamamı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile alır. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır.



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

Esas Sözleşme'nin:

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

"Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14'üncü maddesine göre Yönetim kuruluna 2 (iki)'den az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

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

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

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

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

Yoktur.

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

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

20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

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

Şirket'in 30.09.2025 tarihi itibarıyla 26.473.654 TL ticari alacağı bulunmaktadır. Ticari alacak bakiyesinin 15.554.558 TL'si ilişkili taraflara, 10.919.096 TL'si ilişkili olmayan taraflara aittir. Şirket'in Lagun Country Club 1. Etap ve Z Lagün Diplomatik Site Arsası ve Projelerine ilişkin olarak Eren Mesken Yapı İnşaat Ticaret A.Ş. ile yapmış olduğu inşaat sözleşmeleri kapsamında ticari faaliyetleri bulunmaktadır. Lagun Country Club 1. Etap projesinin yapımına ilişkin olarak Şirket tarafından Eren Mesken A.Ş.'ye avans mahiyetinde ödemeler gerçekleştirilmiştir. Ancak, Eren Mesken A.Ş. 30.09.2025 tarihli finansal tablo tarihi itibarıyla aldığı avansa karşılık bakiye yerine getiremediğinden söz konusu bakiye ilişkili taraflardan ticari alacaklarda yer almıştır. Eren Mesken A.Ş., 14.10.2025 vadeli çek ile Z GYO A.Ş.'ye ödeme yapmış olup, söz konusu bakiye işbu izahname tarihi itibarıyla kapatılmıştır.



Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023	31 Aralık 2024	30 Eylül 2025
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	182.319	716.161	-	15.554.558

Şirket'in 30.09.2025 tarihi itibarıyla 13.630.829 TL ticari borcu bulunmaktadır. Ticari borç bakiyesinin 10.733.191 TL'si ilişkili taraflara, 2.897.638 TL'si ilişkili olmayan taraflara aittir. İlişkili taraflara ticari borçlar, Şirket'in Lagun Country Club Turizm Tesisi ve Z Lagun Diplomatik Site Arsası ve Projeleri için Eren Mesken Yapı İnşaat Tic. A.Ş. ile yapmış olduğu inşaat sözleşmelerine istinaden oluşan ticari borç bakiyesidir.

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023	31 Aralık 2024	30 Eylül 2025
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	581.628	-	-	10.733.191

Şirket'in 30.09.2025 tarihi itibarıyla ilişkili taraflara verilen sipariş avansları bulunmamaktadır.

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

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

21. DİĞER BİLGİLER

21.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

İşbu İzahname tarihi itibarıyla, Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 168.242.225 TL (yüz altmış sekiz milyon iki yüz kırk iki bin iki yüz yirmi beş Türk Lirası)'dır. Şirketin -çıkartılmış sermayesi 1 TL (Bir Türk Lirası) itibari değerinde 168.242.225 (yüz altmış sekiz milyon iki yüz kırk iki bin iki yüz yirmi beş) adet paya ayrılmış ve tamamı muvazaadan arı olarak taahhüt edilip, 82.144.343 TL (seksen iki milyon yüz kırk dört bin üç yüz kırk üç Türk Lirası) nakden ödenmiş, 86.097.882 TL (seksen altı milyon doksan yedi bin sekiz yüz seksen iki Türk Lirası) kısmi bölünme ve birleşme işlemleri ile birleşme priminden karşılanmıştır.

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama yazılı 1.000.000 (bir milyon) adet pay karşılığı 1.000.000 TL (bir milyon Türk Lirası)'ndan; B Grubu hamiline yazılı 167.242.225 (yüz altmış yedi milyon iki yüz kırk iki bin iki yüz yirmi beş) adet pay karşılığı 167.242.225 TL (yüz altmış yedi milyon iki yüz kırk iki bin iki yüz yirmi beş Türk Lirası)'ndan oluşmaktadır.

21.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı:

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

Kurul tarafından verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2024-2028 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2028 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, izin verilen tavanın yeni bir tavan tutarı için, Kurul'dan izin almak suretiyle, Genel Kurul'dan 5 (beş) yıl geçmemek üzere yeni bir süre için yetki alınması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda Yönetim Kurulu kararıyla sermaye artırımı yapılamaz.



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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

21.6. Varanlı sermaye piyasası araçları, paya dönüştürülebilir tahvil, pay ile değiştirilebilir tahvil vb. sermaye piyasası araçlarının miktarı ve dönüştürme, değişim veya talep edilme esaslarına ilişkin bilgi:

Yoktur.

21.7. Grup şirketlerinin opsiyona konu olan veya koşullu ya da koşulsuz bir anlaşma ile opsiyona konu olması kararlaştırılmış sermaye piyasası araçları ve söz konusu opsiyon hakkında ilişkili kişileri de içeren bilgi:

Yoktur.

21.8. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla yapılan sermaye artırımları ve kaynakları ile sermaye azaltımları, yaratılan/iptal edilen pay grupları ve pay sayısında değişikliğe yol açan diğer işlemlere ilişkin bilgi:

Şirket, 16.02.2017 tarihinde 50.000,00-TL sermaye ile kurulmuş olup Şirket'in kuruluşu 21.02.2017 tarih ve 9268 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir. Bu sermaye her biri 1,00 TL itibari değerinde 50.000 adet paya ayrılmıştır.

Şirket'in kuruluşu ve kuruluşundan bu yana yaptığı sermaye artışlarına ilişkin bilgi aşağıda yer almaktadır:

Tescil Tarihi	TTSG İlan Tarihi ve No.su	Artırım Öncesi Sermaye (TL)	Artırım Sonrası Sermaye (TL)	Sermaye Artırımının Kaynağı
16.02.2017	21.02.2017 - 9268	Kuruluş	50.000,00 TL	Kuruluş Sermayesi - Tamamı Nakden
24.10.2023	24.10.2023 - 10942	50.000,00 TL	10.168.000,00 TL	Arttırılan 10.118.000,00 TL'nin; 10.117.292, 44 TL'si 04.09.2023 tarihli Eren Mesken Yapı İnşaat Ticaret A.Ş. ("Eren Mesken") ile yapılan kısmi bölünme sözleşmesiyle yapılan devirden gelmiştir. Kalan 707,56 TL ise Ahmet Kerem ŞEKER'in şirketteki nakit borcağına karşılanmıştır.



27.11.2023	29.11.2023 - 10968	10.168.000,00TL	10.868.600,00 TL	Arttırılan 700.600,00 TL'si; 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 343. maddesine göre tüm aktif ve pasifi ile birlikte devralınan Ankara Ticaret Sicili'nin 500844 sayısında kayıtlı Fatma EREN - Em Gayrimenkul Ferdi İşletmesinin öz varlığından teşkil etmiş ve Fatma EREN - Em Gayrimenkul tarafından işbu Anonim Şirkete sermaye olarak konulmuştur. Ferdi İşletmenin öz varlığı; SMMM Serkan Yıldız tarafından 21.11.2023 tarihli 2023/36 sayılı rapor ile tespit edilmiş bulunmaktadır.
29.11.2023	29.11.2023 - 10968	10.868.600,00 TL	168.242.225,00 TL	Arttırılan 157.373.625,00 TL'nin; 140.549.400,00 TL'si iç kaynaklardan 548 -Birleşme Primi hesabından karşılanmış olup, kalan 16.824.225,00 TL'si ise nakden ortaklar tarafından tescilden önce ödenmiştir.

[Signature]

194
[Signature]



22.05.2024	22.05.2024 - 11087	168.242.225,00 TL	168.242.225,00 TL	29.11.2023 tarihli TTSG'de ilan edilen sermaye artışı kararıyla, iç kaynaklardan 548-Birleşme Primi hesabından sermayeye ilave edilen 65.269.410 TL Birleşme Priminin Sermaye hesabından düşölerek sermayenin bu tutarda azaltılmasına ve bu azalan sermayenin eş zamanlı olarak artırılarak ortaklarca nakden konulan paraların takip edildiği 331-Ortaklara Borçlar hesabından karşılamak suretiyle sermayenin 65.269.410 TL artırılmasına karar verilmiştir. Şirketin Ortaklara Borçlar hesabından karşılanan 65.269.410 TL tutarındaki ortaklar alacağının mevcudiyeti ile "Sermaye Azaltımında Özvarlık Tespiti, Sermaye Azaltımı Sonrasında Alacaklılarının Haklarını Tamamen Karşılacak Tutarda Aktifin Şirkette Mevcut Olduğunun Tespiti ve İç Kaynaklardan Sermaye Artırımı ile Önceki Sermayenin Ödenip Ödenmediğinin Tespitine Ait hususlar, 20/05/2024 tarih SMMM-Serkan Yıldız 2024/04 Sayılı Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Raporu" ile tespit edilmiştir.
------------	--------------------	-------------------	-------------------	--

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

Yoktur.

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

Yoktur.

21.11. İzahnamenin hazırlandığı yıl ve bir önceki yılda eğer ihraççı halihazırda halka açık bir ortaklık ise ihraççının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi:

Yoktur.

21.12. Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler:

195

(Handwritten signatures and stamps)



Şirket iç yönergesi Şirket Yönetim Kurulu'nun ve ona Bağlı birimlerin çalışma esas ve usullerini belirlemek, Yönetim Kurulu'nun görev ve yetkilerini, üyelere veya üçüncü kişiye devretmesine ilişkin hususları 6102 sayılı TTK'nın 367, 370 ve 371. Maddeleri ile Şirket Esas Sözleşmesi'nin 19. Maddesi gereğince düzenlenmiş olup, 21.11.2025 tarihinde ticaret siciline tescil edilerek 21.11.2025 tarihli ticaret sicil gazetesinde yayımlanmıştır.

Esas Sözleşme

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

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14'üncü maddesi uyarınca Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamı, TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok 3 (üç) yıl için seçilen TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz 5 (beş) üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir. Yönetim Kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekalet etmek üzere bir başkan vekili seçer. Bir tüzel kişi yönetim kuruluna üye seçildiği takdirde, tüzel kişiyle birlikte, tüzel kişi adına, tüzel kişi tarafından belirlenen, sadece bir gerçek kişi de tescil ve ilan olunur; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, şirketin internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına yönetim kurulu toplantılarına katılacak gerçek kişinin değişmesi halinde, bu husus da derhal tescil ve ilan edilir; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, şirketin internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına sadece, bu tescil edilmiş kişi toplantılara katılıp oy kullanabilir. Yönetim Kuruluna 2'den az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız Yönetim Kurulu üyesi Genel Kurul tarafından seçilir. Yönetim Kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

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

Esas Sözleşme'nin "İmtiyaz Tanınan Menkul Kıymetler" başlıklı 9'uncu maddesi uyarınca Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde Yönetim Kurulu 'na aday gösterme imtiyazı da dahil imtiyaz yaratılamaz.

Esas Sözleşme'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8'inci maddesi uyarınca, Yönetim Kurulu, Yönetim kurulu, 2024-2028 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile sermaye piyasası mevzuatı hükümleri dahilinde imtiyazlı veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarılması konusunda karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz. Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu ve B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu olarak çıkarılır.

Şirket'in Esas Sözleşmesi'nin "Şirketin Yönetim, Temsil ve İlzamı" başlıklı 19. maddesine göre Şirket, Yönetim Kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil ve ilzam olunur. Yönetim Kurulu, TTK, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuatla ve Genel Kurul tarafından verilen görevleri ifa eder.



Yönetim Kurulu düzenleyeceği bir iç yönerge ile, yönetimi, kısmen veya tamamen bir veya birkaç Yönetim Kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkilidir. Bu iç yönerge şirketin yönetimini düzenler; bunun için gerekli olan görevleri, tanımlar, yerlerini gösterir, özellikle kimin kime bağlı ve bilgi sunmakla yükümlü olduğunu belirler. Yönetim Kurulu, istem üzerine pay sahiplerini ve korunmaya değer menfaatlerini ikna edici bir biçimde ortaya koyan alacaklıları, bu iç yönerge hakkında, yazılı olarak bilgilendirir.

Yönetim, devredilmediği takdirde, yönetim kurulunun tüm üyelerine aittir.

Temsil yetkisi çift imza ile kullanılmak üzere yönetim kuruluna aittir. Yönetim Kurulu, temsil yetkisini bir veya daha fazla murahhas üyeye veya müdür olarak üçüncü kişilere devredebilir. En az bir Yönetim Kurulu üyesinin temsil yetkisini haiz olması şarttır.

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

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

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

21.14. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri:

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14'üncü maddesi uyarınca Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok 3 (üç) yıl için seçilen TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz 5 (beş) üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir. Yönetim Kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekalet etmek üzere bir başkan vekili seçer. Bir tüzel kişi yönetim kuruluna üye seçildiği takdirde, tüzel kişiyle birlikte, tüzel kişi adına, tüzel kişi tarafından belirlenen, sadece bir gerçek kişi de tescil ve ilan olunur; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, şirketin internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına yönetim kurulu toplantılarına katılacak gerçek kişinin değişmesi halinde, bu husus da derhal tescil ve ilan edilir; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, şirketin internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına sadece, bu tescil edilmiş kişi toplantılara katılıp oy kullanabilir. Yönetim Kuruluna 2'den az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız Yönetim Kurulu üyesi Genel Kurul tarafından seçilir. Yönetim Kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

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



Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde, yönetim kurulu, TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz bir kimseyi geçici olarak üye seçer ve ilk Genel Kurulun onayına sunar. Böylece seçilen üye eski üyenin süresini tamamlar.

Yönetim Kurulu üyeleri, gündemde ilgili bir maddenin bulunması veya gündemde madde bulunmasa bile haklı bir sebebin varlığı halinde, Genel Kurul kararıyla her zaman görevden alınabilir.

Yönetim Kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak belirlenen komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden ilgili mevzuata uygun olarak oluşacağı Yönetim Kurulu tarafından belirlenir.

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

İmtiyazlar

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

Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu ve B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu olarak çıkarılır.

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

Esas Sözleşme'nin "İmtiyaz Tanınan Menkul Kıymetler" başlıklı 9'uncu maddesi uyarınca Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde Yönetim Kurulu 'na aday gösterme imtiyazı da dahil imtiyaz yaratılamaz. Sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, Şirket faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste beş yıl dönem zararı etmesi halinde imtiyazlı paylar Sermaye Piyasası Kurulu kararı ile ortadan kalkar.

Halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

21.16. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar:

Esas Sözleşme'nin "İmtiyaz Tanınan Menkul Kıymetler" başlıklı 9'uncu maddesi uyarınca Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde Yönetim Kurulu 'na aday gösterme imtiyazı da dahil imtiyaz yaratılamaz. Sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, Şirket faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste beş yıl dönem zararı etmesi halinde imtiyazlı paylar Sermaye Piyasası Kurulu kararı ile ortadan kalkar.



Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste beş yıl dönem zararı etmesi halinde imtiyazlı paylar Sermaye Piyasası Kurulu kararı ile ortadan kalkar.

Halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

21.17. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantısının yapılmasına ilişkin usuller ile toplantılara katılım koşulları hakkında bilgi:

Genel Kurul'a ilişkin usul ve esaslar, Esas Sözleşme'nin 23-28. maddesinde düzenlenmektedir. Genel Kurul, olağan ve olağanüstü olmak üzere iki şekilde toplanır. Olağan genel kurul toplantısı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, yönetim kurulunun yıllık raporuna, karın kullanım şekline, dağıtılacak kar ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, yönetim kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır.

Genel Kurul, süresi dolmuş olsa bile, Yönetim Kurulu tarafından toplantıya çağrılabilir. Tasfiye memurları da görevleri ile ilgili konular için, Genel Kurulu toplantıya çağrabilirler. Yönetim Kurulunun, devamlı olarak toplanamaması, toplantı nisabının oluşmasına imkan bulunmaması veya mevcut olmaması durumlarında, mahkemenin izniyle, tek bir pay sahibi Genel Kurulu toplantıya çağrabilir. TTK'nın 411 ve 416 ncı maddesi hükümleri saklıdır.

Yönetim Kurulu, Genel Kurulun çalışma esas ve usullerine ilişkin kuralları içermek amacıyla ve asgari olarak T.C. Ticaret Bakanlığı tarafından belirlenmiş olan unsurları içermek suretiyle; toplantı yerine giriş ve hazırlıklar, toplantının açılması, toplantı başkanlığının oluşturulması, toplantı başkanlığının görev ve yetkileri, gündemin görüşülmesine geçilmeden önce yapılacak işlemler, gündem ve gündem maddelerinin görüşülmesi, toplantıda söz alma, oylama ve oy kullanma usulü, toplantı tutanağının düzenlenmesi, toplantı sonunda yapılacak işlemler, toplantıya elektronik ortamda katılma, Bakanlık temsilcisinin katılımı ve Genel Kurul toplantısına ilişkin belgeler, İç Yönergede öngörülmemiş durumlar, İç Yönergenin kabulü ve değişiklikler hususlarını içeren bir İç Yönerge hazırlar ve Genel Kurulun onayından sonra yürürlüğe koyar. Bu İç Yönerge tescil ve ilan edilir.

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

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

Genel Kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır.

Olağan ve olağanüstü Genel Kurul toplantı ve karar nisapları, TTK ve Sermaye Piyasası Kanunu ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine tabidir.

Şirketin Genel Kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, TTK'nın 1527nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca hak sahiplerinin Genel Kurul toplantılarına elektronik ortamda katılmalarına, görüş açıklamalarına, öneride bulunmalarına ve oy kullanmalarına imkan tanıyacak elektronik Genel Kurul sistemini kurabileceği gibi bir araç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak tüm Genel Kurul toplantılarında



esas sözleşmenin bu hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır.

Şirket Genel Kuruluna elektronik ortamda katılım, Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.

21.18. İhraççının yönetim hakimiyetinin el değiştirmesinde gecikmeye, ertelemeye ve engellemeye neden olabilecek hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.

21.19. Payların devrine ilişkin esaslar:

Esas Sözleşme'nin "İmtiyaz Tanınan Menkul Kıymetler" başlıklı 9'uncu maddesi uyarınca, halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

21.20. Sermayenin artırılmasına ve azaltılmasına ilişkin esas sözleşmede öngörülen koşulların yasanın gerektirdiğinden daha ağır olması halinde söz konusu hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.

22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

Bilfen Eğitim Kurumları A.Ş. ("Bilfen") Kira Sözleşmesi

Sözleşme kapsamında Ankara ili Çukurambar ilçesi Karakusunlar Mahallesi'nde yer alan ve toplamda 11.465 (on bir bin dört yüz altmış beş) metrekare boyutunda olması öngörülen okul binası ve kapalı/açık eğitim tesisleri sözleşme ekindeki mimari taslak ve projelere uygun şekilde Şenker Yapı İnş. San. ve Tic. A.Ş. ("Şenker") tarafından inşa edilecek ve Bilfen tarafından kiralanacaktır. Bahse konu taşınmaz 15.06.2018 tarihinde Bilfen'e teslim edilecek olup teslim tarihiyle birlikte kira süresi başlamıştır.

Şenker 29.09.2020 tarihli Ticaret Sicil Gazetesi kayıtlarından anlaşıldığı üzere ticaret unvanını Eren Mesken olarak değiştirmiştir. Akabinde 24.10.2023 tarihli TTSG kayıtlarından anlaşıldığı üzere Eren Mesken, aktifindeki 27506/1 parseldeki binayı kısmi bölünme ile Şirket aktifine taşımıştır. Dolayısıyla sözleşme konusu bina sözleşme imzasından sonra Şirket aktifine geçtiği için, TBK 310/1 uyarınca sözleşmenin kurulmasından sonra kiralananın el değiştirmesi nedeniyle yeni malik olan Şirket sözleşmenin Şenker/Eren Mesken yerine tarafı haline gelmiştir.

İşbu izahname tarihi itibarıyla Ankara İli, Çankaya İlçesi, Karakusunlar Mahallesi, 27506 Ada 1 Parsel numaralı, 3.478,00 m² yüzölçümüne sahip "8 Katlı Betonarme Okul, Üniversite, Araştırma ve Arsası" nitelikli taşınmazın 1/2 hissesi Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olup, ilgili gayrimenkulün kira gelirinin yarısını elde etmektedir.

Şirket'in gayrimenkul portföyünde yer alan Çukurambar Bilfen Eğitim Tesisleri'nin işbu izahname tarihi itibarıyla kira tespit davası devam etmektedir. Söz konusu davanın sonucuna bağlı olarak Şirket'in ilgili gayrimenkulden elde edeceği kira gelirlerinde değişiklik olması mümkündür.

Şahinler Tabiat Parkı Sözleşmeleri

Şahinler Tabiat Parkı İşletme Devir Sözleşmeleri

200

