

## ÖZET

## BORSA GÖRÜŞÜ

Borsa İstanbul A.Ş. tarafından Sermaye Piyasası Kurulu'na gönderilen 26.04.2016 tarihli yazıda;

( )

Borsanız Yönetim Kurulu 26/04/2016 tarihinde,

A Halka arzın gerçekleştirilmesi sırasında Şirket paylarının Borsa kotuna alınabileceğine ilişkin Kurulumuzdan alınacak yazının Borsamıza ulaştırılması kaydıyla, Borsa Genel Müdürlüğünce yapılacak değerlendirme sırasında, Şirket paylarının Kolektif Yatırım Ürünleri ve Yapılandırılmış Ürünler Pazarı'nda işlem görebileceği,

B. Kamunun aydınlatılması amacıyla, bağımsız hukukçu raporu ile yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin tespit edildiği ekspertiz raporlarına izahname ekinde yer verilmesi ve ayrıca;

1 Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin tespit edildiği ekspertiz raporlarında kullanılan değer tespit yöntemi, değer tespitine baz teşkil eden nakit akışları öngörüsü yapılırken kullanılan varsayımlar, iskonto oranları, nakit akışlarının yıllar bazında artış oranlarına ilişkin bilgilerin,

2. Şirketin Viaport Venezia'daki payı dışında kalan tüm varlıklarını üst kullanım hakkı yoluyla elde ettiğinin ve farklı tarihlerde biten kiralama süresi sonunda o tarihteki mevcut haliyle ilgili belediyelere teslim edeceğinin, mevcut durumda 2016-2017 yıllarında yapacağı yatırımlar haric gelecekte gerçekleştirilmeyi planladığı herhangi bir somut projesinin bulunmadığını, gayrimenkullerin değerini etkileyebilecek sabit sermaye yatırımı yapılmadığı sürece, normal koşullarda tıst hakkı kullanım süresinin bitimine kalan süre azaldıkça gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin ve dolayısıyla Şirketin değerinin düşebileceğinin, kiralama dönemi bitince üst hakkı sözleşmesinin yenilenmemesi halinde bu gayrimenkullerin aktiften tamamen çıkarılacağını,

3. 31/12/2015 tarihli finansal tablolarda yer alan 445,7 milyon TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer artışı ile 252,2 milyon TL tutarındaki ertelenmiş vergi geliri olmak üzere toplam 697,9 milyon TL gelirin sadece bu döneme özgü bir gelir olduğunu, yeni yatırım yapılmadığı müddetçe bu denli yüksek değer artış kazanıcı olmayacağını,

4. Verilen temlik ve teminatların tutarına, verilme nedenine ve kime verildiğine, en son dönem finansal tablolarda yer alan aktiflere, özkaynaklara ve finansal borçlara oranına ilişkin bilgilerin,

5 Şirkete ait gayrimenkuller içinde yapı kullanma izni henüz alınamayan gayrimenkullere ilişkin bilgilerin

izahnamede yer almasının faydalı olacağı, ayrıca Kurulumuza iletilecek Borsanız görüşünde, "İşbu Borsa İstanbul A.Ş. Görüşü, Borsa İstanbul A.Ş. Yönetim Kurulumun vereceği karara dönük herhangi bir taahhüt ya da bağlayıcılık oluşturmanak şartıyla, sadece SPK'nın görüş talebine cevap vermek amacıyla sınırlı olmak üzere mevcut bilgi ve belgeler dikkate alınarak hazırlanmıştır. İşbu Borsa İstanbul A.Ş. görüşüne dayanılarak alınacak kararlar sonucu doğabilecek zararlar nedeniyle Borsa İstanbul A.Ş.'nin herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır." ifadesinin yer almasına karar verilmiştir.

hususlarının Kurulumuza bildirilmesine karar vermiştir.

denilmektedir.

VIA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Yenişehir Mah. Dedişli Cad. No: 24  
Etiler / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye / 34399  
Tic. Sic. No: 270954 / Mers. No: 0852001577000101  
Cep No: 0532 300 0000 / E-posta: info@viainvest.com.tr

FINANS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Merkiz Eserler Mah. Büyükdere Cad. No: 11  
Kule Binası No: 215 Kat: 6-7 34394 Beşiktaş / İST.  
İstanbul Ticaret Odası 268677  
Tic. Sic. No: 273880-1045-0500018  
www.financeinvest.com

Sermaye Piyasası Kurulunun (Kurul) 02.05.2016 tarih ve 15/523 sayılı Kararı ile;

1) Finans Menkul Değerler A.Ş. tarafından Kurula iletilen, Via Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Şirket)'nin 90.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin %25'ine tekabül eden 22.500.000 TL nominal değerli payların ortak satışı yoluyla halka arzına ilişkin üç belgeden oluşan izahnamenin (İhraççı Bilgi Dokümanı, Sermaye Piyasası Aracı Notu ve Özet) ve tasarruf sahiplerine satış duyurusunun onaylanması talebinin;

Şirket'in;

(i) Mevcut çıkarılmış sermayesini temsil eden 90.000.000 TL paylarının nominal değeri üzerinden binde iki,

ii) Halka arz edilecek 22.500.000 TL nominal değerdeki payların halka arz fiyatı olan 13,6 TL ile nominal değeri (1 TL.) arasındaki fark üzerinden binde bir,

oranında Kurul ücreti alınması suretiyle olumlu karşılanmasına,

2) a) Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 11. maddesinde yer alan şartlara en geç paylarının Borsa İstanbul A.Ş.'de (BİAŞ) işlem görmeye başladığı tarihten itibaren altı ay içerisinde uyum sağlaması gerektiği,

b) Kurulun 03.07.2015 tarih ve 17/826 sayılı kararı çerçevesinde Şirket aktifinde yer alan 963 nolu parselin tapudaki niteliğinin Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümüne ilişkin esas sözleşme değişikliklerinin tescilini takiben 1 yıl içinde "tarla"dan "arsa"ya dönüştürülmesi ile söz konusu süre zarfında cins tashihihinin gerçekleştirilememesi durumunda anılan varlığın Şirket portföyünden çıkarılması gerektiği

hususlarının Şirket'e hatırlatılmasına,

3) Ali BAYRAKTAR, Mehmet BAYRAKTAR ve Coşkun BAYRAKTAR'ın halka arz sonrası dönemde Şirket paylarını borsada satmayacaklarına ilişkin Kurula ilettikleri taahhütler hakkında Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin bilgilendirilmesine,

4) Vialand Venezia Projesi ve Viaport Marin projesi kapsamında inşası tamamlanan yapılar için yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi amacıyla sırasıyla 24.08.2015 tarihinde Gaziosmanpaşa Belediye Başkanlığı'na ve 16.11.2015 tarihinde Tuzla Belediyesi'ne başvurulduğu dikkate alınarak, yapı kullanma izin belgelerinin alınması sonrasında söz konusu inşası tamamlanan yapılarda nitelik değişikliğine gidilmesi nedeniyle III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 34. maddesinin birinci fıkrasının (B) bendi kapsamında hazırlanacak gayrimenkul değerlendirme raporlarının Şirket'e teslimini takip eden üç işgünü içerisinde Kurula gönderilmesi, Öte yandan söz konusu başvuruların olumsuz sonuçlanması ve yapı kullanma izin belgelerinin alınmaması halinde ise anılan varlıkların Şirket portföyünden çıkarılması gerektiği hususlarında Şirket'in bilgilendirilmesine,

5) BİAŞ görüşünün ve işbu Kurul Kararının ayrıca Şirket paylarının halka arzına ilişkin izahnamenin Özet bölümüne eklenmesi gerektiği hususunun Finans Menkul Değerler A.Ş. ve Şirket'e bildirilmesine

kararı verilmiştir.



VIA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Yenişehir Mah. Değirli Cad. No: 1  
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL - Pendik - 34095/357  
Tic. Sic. No: 2789425 / Mers: 081700545770711  
Vergi No: 34090000000000000000  
www.viainvest.com.tr

FINANS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Merkez/Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Kristal  
Kule Binası No: 218 Kat: 6-7 34394/Şişli - İST.  
İstanbul Ticaret Odası: 358657  
Mevki No: 03180-10/53500018  
www.financeinvest.com

## ÖZET

### A – GİRİŞ VE UYARILAR

#### A.1 Giriş ve uyarılar

- Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır.
- Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları ihraççı bilgi dokümanı, sermaye piyasası aracı notu ve özeti bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.
- İzahnamede yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, izahnamenin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir.
- Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özeti izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.

#### A.2 İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi

Yoktur.

### B – İHRAÇÇI

#### B.1 İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı

Via Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

#### B.2 İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi

**Hukuki statüsü:** Anonim Şirket

**Tabi olduğu mevzuat:** T.C. Kanunları

**Kurulduğu ülke:** Türkiye

**Merkezi adresi:** Yenişehir Mahallesi Dedepaşa Caddesi No:19, Kurtköy, Pendik, İstanbul

#### B.3 Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi

Via GYO, perakende odaklı entegre konsept gayrimenkul projeleri geliştiren Türkiye’de yerleşik bir gayrimenkul yatırım ortaklığı şirkettir. Ticari kiralama ve konut satışı için geliştirilen bu gayrimenkuller, perakende, konaklama ve eğlence hizmetlerini bir arada sunmaktadır.

İhraççı'nın güncel gayrimenkul portföyü dört projeden (Via Port Asia, VIALAND, Via Port Venezia ve Via Port Marina) oluşmaktadır. Via Port Houses&Suites ve arsalar ise Via Port Asia bünyesinde yer almaktadır. 31 Aralık 2015 itibariyle İhraççı'nın projeleri toplam 291.427 m<sup>2</sup> brüt kiralanabilir alandan (GLA) ve 249.369 m<sup>2</sup> brüt satılabilir alandan (GSA) oluşmaktadır.

İhraççı'nın 2013, 2014 ve 2015 yılları için satış gelirlerinin ana kategoriler bazında kırılımına aşağıdaki tabloda yer verilmektedir:

Net Satışlar (TL)	1/01/2013-31/12/2013	Oran	1/01/2014-31/12/2014	Oran	1/01/2015-31/12/2015	Oran
<b>Kira gelirleri</b>						
Via Port Asya AVM kira gelirleri	59.404.018	%65	74.798.090	%43,1	88.259.328	%26,8
Via Port Crowne Plaza kira gelirleri	8.854.753	%10	9.502.122	%5,5	9.962.427	%3,0
Vialand AVM kira gelirleri	16.183.182	%18	24.970.094	%14,4	28.934.710	%8,8
Vialand Temapark kira gelirleri	2.953.083	%3	3.594.618	%2,1	6.771.250	%2,1
Via Port Marina kira gelirleri, net	-	-	-	-	12.857.578	%3,9
Via Port Venezia AVM kira gelirleri	-	-	-	-	7.037.836	%2,1
Vialand Otel geliri	-	-	575.837	%0,3	1.363.241	%0,4
<b>Via Port Venezia konut/ofis satış gelirleri</b>	-	-	-	-	139.544.436	%42,4
<b>Houses &amp; Suites konut Satış gelirleri</b>	3.134.672	%3	57.967.019	%33,4	25.250.181	%7,7
<b>Arsa satış gelirleri</b>	-	-	-	-	9.375.977	%2,9
<b>Reklam gelirleri</b>	1.038.956	%1	2.244.001	%1,3	2.206.800	%0,7
<b>Diğer gelirler</b>	215.142	%0	331.862	%0,2	494.013	%0,2
<b>Satış iskontoları</b>	(91.281)	(%0)	(574.914)	(%0,3)	(3.237.838)	(%1,0)
<b>TOPLAM</b>	<b>91.692.525</b>	<b>%100</b>	<b>173.408.729</b>	<b>%100</b>	<b>328.819.939</b>	<b>%100</b>

#### B.4 İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi

İhraççı ve faaliyet gösterdiği sektöre ilişkin bilgiler ihraççı bilgi dokümanı madde 6.2.1.'de yer almaktadır.

#### B.5 İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri

İhraççı, herhangi bir tüzel kişiliğe sahip bir gruba dahil olmamakla birlikte, Bayraktar ailesinin %100 kontrolü altında bulunmaktadır. Bayraktar Kardeşler Grup şirketleri, İhraççı ile İhraççı'nın hissedarlarının doğrudan ve dolaylı olarak pay sahibi olduğu şirketleri kapsamaktadır.

İhraççı'nın Doğrudan İştirakleri	İhraççı'nın Sermayedeki Hisse Oranı (%)
Vialand Eğlence Hizmetleri A.Ş.	50
Vialand Gayrimenkul Yatırım ve Kiralama A.Ş.	50
Vialand Gayrimenkul Yönetim A.Ş.*	50
Via Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Güryapı İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Dış Ticaret A.Ş. Adi Ortaklığı	50
Güryapı İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Dış Ticaret A.Ş. ve Via Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Adi Ortaklığı	50

\*İhraççı 22 Şubat 2016 tarihinde almış olduğu Yönetim Kurulu Kararı'na istinaden Vialand Gayrimenkul Yönetim A.Ş.'deki %50 hissesini 50.000 TL karşılığında Via DMC'ye satma kararı almıştır.



**B.6 Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi / İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi / Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi**

İhraççı'nın 90.000.000 TL tutarındaki mevcut sermayesindeki ve toplam oy hakkı içindeki doğrudan ve dolaylı payı %5 ve daha fazla olan nihai ortakların pay oranı ve tutarı aşağıda yer almaktadır:

Ortağın;	Sermaye Payı / Oy Hakkı	
	(TL)	(%)
Ali BAYRAKTAR	30.000.000	33,33
Mehmet BAYRAKTAR	30.000.000	33,33
Coşkun BAYRAKTAR	30.000.000	33,33
<b>TOPLAM</b>	<b>90.000.000</b>	<b>100,00</b>

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

İhraççı'nın seçilmiş finansal verileri aşağıda yer almakta olup, bağımsız denetim raporları [www.viagyo.com](http://www.viagyo.com) adresli internet sitesinde sunulmaktadır.

TL	Bağımsız denetimden geçmiş Konsolide 31 Aralık 2013	Bağımsız denetimden geçmiş Konsolide 31 Aralık 2014	Bağımsız denetimden geçmiş Konsolide 31 Aralık 2015
<b>Dönen varlıklar</b>			
Nakit ve nakit benzerleri	5.023.472	61.159.476	72.320.987
Ticari alacaklar	32.583.477	100.441.266	42.308.403
Gayrimenkul Stokları	160.571.173	167.189.443	306.956.356
Peşin ödenmiş giderler	33.161.026	137.518.616	49.077.156
Diğer alacaklar	14.797.762	-	-
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	2.480.372	-	6.626.690
Diğer dönen varlıklar	8.036.595	28.627.323	65.695.554
<b>Toplam dönen varlıklar</b>	<b>256.653.877</b>	<b>494.936.124</b>	<b>542.985.146</b>
<b>Duran varlıklar</b>			
Finansal Yatırımlar	-	16.924.200	19.065.600
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	7.542.250	182.717	911.230
Gayrimenkul Stokları	69.444.681	-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.671.216.266	1.848.885.468	2.680.505.289
Maddi duran varlıklar	52.797.157	5.918.322	4.413.997
Maddi olmayan duran varlıklar	6.776.228	350.910	188.464
Peşin ödenmiş giderler	89.844.809	3.687.328	560.927
Diğer duran varlıklar	48.256.605	21.830.388	15.379.640
<b>Toplam duran varlıklar</b>	<b>1.945.877.996</b>	<b>1.897.779.333</b>	<b>2.721.025.147</b>
<b>Aktif Toplamı</b>	<b>2.202.531.873</b>	<b>2.392.715.457</b>	<b>3.264.010.293</b>

<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>			
Kısa vadeli borçlanmalar	228.585.481	54.819.040	159.542.858
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	105.786.898	119.474.115	120.512.816
Ticari borçlar	112.535.334	72.407.069	66.311.644
Diğer borçlar	230.491	-	-
Ertelenmiş gelirler	103.816.244	351.833.136	350.674.206
Karşılıklar	6.561.192	6.506.410	7.980.182
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar	1.497.994	1.359.763	2.757.241
Dönem karı vergi yükümlülüğü	-	4.138.689	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	706.152	672.234	633.066
<b>Toplam kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>559.719.786</b>	<b>611.210.456</b>	<b>708.412.013</b>
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>			
Uzun vadeli borçlanmalar	188.338.085	418.799.211	692.913.104
Ticari borçlar	1.704	11.781.193	45.412.289
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlara ilişkin yükümlülükler	21.783.072	39.786.036	1.218.077
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	565.950	292.450	700.286
Ertelenmiş gelirler	209.403.387	-	-
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri	240.107.674	252.211.607	-
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	55.685	64.410	72.559
<b>Toplam uzun vadeli yükümlülükler</b>	<b>660.255.557</b>	<b>722.934.907</b>	<b>740.316.315</b>
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>1.219.975.343</b>	<b>1.334.145.363</b>	<b>1.448.728.328</b>
<b>Özkaynaklar</b>			
Ödenmiş sermaye	45.000.000	45.000.000	90.000.000
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	11.979.622	11.979.622	9.820.821
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	(38.760)	(1.947)	(197.836)
Geçmiş yıllar karları	703.823.705	913.100.829	1.009.018.976
Net dönem karı	220.326.729	88.491.590	706.640.004
Ana ortaklığa ait özkaynaklar	981.091.296	1.058.570.094	1.815.281.965
Kontrol gücü olmayan paylar	1.465.234	-	-
<b>Toplam özkaynaklar</b>	<b>982.556.530</b>	<b>1.058.570.094</b>	<b>1.815.281.965</b>
<b>Pasif Toplamı</b>	<b>2.202.531.873</b>	<b>2.392.715.457</b>	<b>3.264.010.293</b>

TL	Bağımsız denetimden geçmiş Konsolide 1 Ocak - 31 Aralık 2013	Bağımsız denetimden geçmiş Konsolide 1 Ocak - 31 Aralık 2014	Bağımsız denetimden geçmiş Konsolide 1 Ocak - 31 Aralık 2015
<b>Gelir Tablosu</b>			
Brüt Kar	81.543.319	122.555.141	164.281.106
Faaliyet karı	371.412.923	133.474.906	577.340.830
Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı	220.372.529	73.544.308	706.640.004
Ana ortaklık payları	220.326.729	88.491.590	706.640.004
Kontrol gücü olmayan paylar	(317.181)	(68.688)	-
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç	4.897,17	0,8172	7,8516

## B.8 Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler

Yoktur.

VIA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
 Neşetpaşa Mah. Büyükdere Cad. Kristal  
 Kat: 6-7 34394 Şişli / İST  
 Ticaret Sicil No: 270907/012  
 Mersis No: 0-3600-1045-3500018  
 www.finansinvest.com.tr

FINANS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 Merkez: Esetepe Mah. Büyükdere Cad. Kristal  
 Kule Binası No: 215 Kat: 6-7 34394 Şişli / İST  
 İstanbul Ticaret Odası: 25669  
 Mersis No: 0-3600-1045-3500018  
 www.finansinvest.com

## B.9 Kar tahmini ve beklentileri

Yoktur.

## B.10 İhraççı bilgi dokümanında yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği

Yoktur.

## B.11 İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması

İhraççı'nın sahip olduğu hazır değerler ve portföyünde yer alan varlıkların nakit üretme kapasitesi dikkate alındığında, mevcut yükümlülüklerini karşılamak için yeterli işletme sermayesi vardır.

## C – SERMAYE PİYASASI ARACI

### C.1 İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecektir sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi

Grubu*	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının İhraççı Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam Nominal Değer (TL)	Sermayeye Oranı (%)
B	Hamiline	Yoktur	22.500.000	25,00	1	22.500.000	25,00
					<b>TOPLAM</b>	<b>22.500.000</b>	<b>25,00</b>

\* İhraççı esas sözleşmesinin 14'üncü maddesi uyarınca A Grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır . B Grubu payların herhangi bir imtiyazı bulunmamaktadır.

ISIN numarası SPK onayının ardından temin edilecektir.

### C.2 Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

### C.3 İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı / Her bir payın nominal değeri

Via GYO'nun mevcut çıkarılmış sermayesi 90.000.000 TL olup, her bir payın nominal değeri 1 TL'dir ve sermayenin tamamı ödenmiştir.

### C.4 Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi

Satışı yapılacak paylar, ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır:

- Kârdan pay alma hakkı
- Bedelsiz pay edinme hakkı
- Yeni pay alma hakkı
- Tasfiyeden pay alma hakkı

- Genel Kurul'a davet ve katılma hakkı
- Genel Kurul'da müzakerelere katılma hakkı
- Oy hakkı
- Bilgi alma ve inceleme hakkı
- İptal davası açma hakkı
- Ortaklıktan Ayrılma Hakkı
- Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı
- Dönüştürme Hakkı

#### C.5 Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi

Yoktur.

#### C.6 Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapılıp yapılmadığı veya yapılıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi

Halka arz bu payların Borsada işlem göreceği anlamına gelmemekte olup, payların Borsada işlem görme tarihi halka arz tamamlandıktan, dağıtım listeleri onaylandıktan ve SPK ve Borsa tarafından tüm onayların alınmasından sonra Borsa Yönetim Kurulu'nun kararına bağlı olacaktır.

#### C.7 Kar dağıtım politikası hakkında bilgi

İhraççı, kar payı dağıtımında, hissedarlarına kısa vadede cazip bir kar payı geliri sağlanması ile İhraççı'nın uzun vadeli büyüme stratejisi arasında bir denge gözetmeyi hedeflemektedir. İhraççı, yatırım ve finansman ihtiyaçları aksini gerektirmediği sürece kar dağıtımını yapmayı arzu etmektedir.

### D – RİSKLER

#### D.1 İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi

##### İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler

- Via GYO'nun bazı projeleri yapısı gereği mevsimsel etkilere tabi olabilir.
- İnşaat projelerinin tamamlanmasındaki gecikmeler Via GYO'nun işlerini olumsuz yönde etkileyebilir.
- Via GYO inşaat hizmetlerinin sağlanmasında üçüncü tarafların edimlerini yerine getirmelerine bağlıdır.
- Via GYO, haksız fiil sorumluluğu ve tema parkları, alışveriş merkezleri ve diğer ticari veya konutlar ile bağlantılı olan diğer risklere maruz kalmıştır.
- Alışveriş merkezleri, ofisler ve diğer ticari gayrimenkul projelerinin geliştirilmesi, işletilmesi ve mülkiyetinin edinilmesi çeşitli riskler içermektedir.
- Olumsuz hava koşulları ve Via GYO'nun tema parklarında meydana gelen kazalar katılımı azaltabilir ve Via GYO'nun faaliyetlerini olumsuz yönde etkileyebilir.
- Via GYO'nun önemli sözleşmelerinde vermiş olduğu taahhütleri ve üstlenmiş olduğu yükümlülükleri yerine getirmemesi, bu sözleşmelerden kaynaklanan haklarını kaybetmesine neden olabilir.



- Via GYO, inşaat malzemeleri ve teknik nitelikler ile ilgili olanlar dâhil olmak üzere, yüklenicilerin bir takım yükümlülükleri konusunda, yükleniciler ile birlikte müştereken ve müteselsilen sorumlu bulunmaktadır.
- Via GYO, kiracılarının likiditesi ile bağlantılı olarak riske tabidir.
- Via GYO'nun işletme giderlerinde ya da diğer masraflarında artış yaşanabilir.
- Via GYO aşırı borçlanmış hale gelebilir.
- Via GYO'nun iç kontrol ve finansal raporlama yapıları yeni hayata geçirilmiştir ve hatalı olmaları durumu gündeme gelebilir.
- Via GYO, faaliyetleri ve işletmesindeki başarı için kıdemli yönetici kadrosu ve kilit personeline güvenmektedir.
- Halka arz öncesinde, Via GYO'nun özel bir şirket olarak faaliyet göstermesi sebebiyle, Via GYO yönetiminin halka açık bir şirketin tabi olduğu yükümlülüklere uymaya ilişkin tecrübesi bulunmamakta veya sınırlı olarak bulunmaktadır.
- Via GYO Güryapı İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Dış Ticaret A.Ş. ("Güryapı") ile VIALAND ve Via Port Venezia için ortak girişim anlaşması veya müşterek mülkiyet düzenlemeleri imzalamıştır ve gelecekte de ortak girişim anlaşması veya müşterek mülkiyet düzenlemeleri imzalayabilecektir.
- Via GYO'nun Proje Portföyü'nün coğrafi yoğunluğu faaliyet sonuçlarını etkileyebilir.
- Via GYO'nun projelerinde bir veya birkaçının fiziksel zarara uğraması, ilgili sigorta tutarını aşacak önemli maddi kayıplara yol açabilecektir.
- Gayrimenkul değerlemesi doğası gereği öznel ve belirsizdir ve Via GYO projelerine biçilen değer, malvarlıklarının mevcut veya ilerideki değerini tam olarak yansıtmayabilir.
- Via GYO'nun proje geliştirmek için uygun arazilere erişememesi, Via GYO'nun iş ve faaliyetlerinin sonuçlarını olumsuz etkileyebilecektir.
- Via GYO'nun projelerinin çoğunluğu Via GYO'ya araziye sınırlı olarak kullanma hakları sağlayan, belediyeler ile yapılan kiralama-kullanım hakkı düzenlemeleri ile Via GYO'ya kiralanmış araziler üzerinde yer almaktadır.
- Gerekli imar, yapı ve çevre izinlerinin alınamaması, Via GYO'nun var olan ya da yeni projelerini yürütmesini veya tamamlamasını olumsuz yönde etkileyebilir.
- Via GYO faaliyetleri kayda değer sayıda çevreye ilişkin düzenlemeler de dâhil kanun ve hukuki düzenlemeye tabidir.
- Via GYO'nun perakendecilik önderliğinde gelişen ve yürütülen karma gayrimenkul projelerinde bağımsız bir şirket olarak sınırlı bir operasyon geçmişi bulunmaktadır.
- Via GYO, GYO'lara uygulanan sermaye piyasası mevzuatına uygun hareket etmemesi veya GYO'lara uygulanan kanun ve mevzuatın değişmesi durumunda, idari para cezalarına ve çeşitli yaptırımlarına maruz kalabileceği gibi, GYO statüsünü ve bu özelliğinden kaynaklanan vergi muafiyetlerini de kaybedebilecektir.
- Via GYO hâlihazırda faaliyetlerini yürütmesini arızî derecede etkileyecek çeşitli hukuki süreçlere dâhil olmakla birlikte, gelecekte de ilave davalara maruz kalabilir.
- Via GYO, faiz oranlarındaki değişikliklerden olumsuz olarak etkilenebilecektir.
- Via GYO'nun önemli sözleşmelerinde vermiş olduğu taahhütleri ve üstlenmiş olduğu yükümlülükleri yerine getirmemesi, bu sözleşmelerden kaynaklanan haklarını kaybetmesine neden olabilir.

## İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler

- Türkiye gayrimenkul pazarı doğası gereği dönemsel iniş-çıkışlara tabidir, bu nedenle olası bir ekonomik krizde Via GYO'nun faaliyetleri, finansal durumu ve projeleri önemli ölçüde olumsuz olarak etkilenebilecektir.
- Türkiye gayrimenkul piyasası, piyasaya ilişkin veri eksikliği bulunması dolayısıyla diğer gelişmiş gayrimenkul piyasaları ile karşılaştırıldığında bu piyasalardan ayrılabilir.
- Via GYO rekabetin yoğun olduğu bir alanda faaliyet göstermektedir.

## İhraççı'nın Bayraktar Kardeşler Grubu ile olan İlişkileri Dolayısıyla Doğabilecek Riskler

- Via GYO inşaat ve diğer çeşitli hizmetler kapsamında çeşitli Bayraktar Kardeşler Grubu alt yüklenicilerinden hizmet almaktadır ve bu alt yükleniciler Via GYO'nun kontrolü altında bulunmamaktadır
- Via GYO, Via Port, Via ve Bayraktar markalarının gücüne bağlıdır.
- Via GYO Ana Hissedarlar tarafından kontrol edilmektedir ve bu hissedarların menfaatleri Via GYO'nun menfaatleriyle aynı doğrultuda olmayabilir.

## Türkiye'ye İlişkin Riskler ve Genel ve Ekonomik Piyasa Koşulları

- Türkiye ve Via GYO küresel makroekonomik çevre ile ilgili belirsizlikten önemli boyutta olumsuz olarak etkilenmekte olup, bu şekilde etkilenmeye devam etmeleri muhtemeldir.
- Geçmişte Türkiye ekonomisi kayda değer enflasyon baskılarına maruz kalmıştır ve gelecekte de kayda değer enflasyon baskılarına maruz kalma ihtimali söz konusu olabilecektir.
- Türkiye'deki cari açığın durumu, döviz kuru ayarlamalarına ve enflasyona neden olabilecek ve bu durum fiyatlardaki dalgalanmaların artışına neden olabilecektir.
- Türk Lirası'nın değeri diğer para birimleri karşısında dalgalanmaktadır.
- Türkiye'deki politik gelişmeler Via GYO'nun işi, mali durumu, faaliyet sonuçları ve beklentilerini olumsuz yönde etkileyebilir.
- Türkiye jeopolitik risklere ve terör tehdidinde maruz kalmaktadır.
- Suriye'deki çatışmanın sonuçlarının öngörülmesi zor olup, Türkiye'nin ekonomisi ve Via GYO'nun işi üzerinde olumsuz etkilere sebep olabilir.
- Via GYO, işlerin gelişmekte olan bir piyasada yapılması ile bağlantılı olan risklere tabidir.
- Gelecekte meydana gelebilecek depremler ve diğer doğal afetler Via GYO'nun tesislerine ve projelerine ve genel olarak Türkiye ekonomisine zarar verebilecektir.
- Felaketler ve olağandışı riskler Via GYO faaliyetlerinin devamlılığını tehdit edebilir.
- Türkiye'nin Avrupa Birliği'ne ("AB") üye olup olmayacağına ilişkin belirsizlik Via GYO'yu olumsuz yönde etkileyebilir.

## D.2 Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi

- Paylar fiyat ve değer dalgalanmaları ile karşılaşabilir.
- Gelecekte büyük miktarda pay satışı ya da satışın gerçekleşebileceğinin algılanması, payların rayiç bedelini olumsuz yönde etkileyebilecektir.



#### E.4 Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri

Payların halka arzından Halka Arz Edenler pay satış geliri; halka arza aracılık eden yatırım kuruluşları halka arza aracılık komisyonu; Aksu Savaş Çalışkan Avukatlık Ortaklığı, serbest avukat İbrahim Güler, Çakmak-Gökçe Avukatlık Bürosu, Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş., Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Oyak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. sundukları danışmanlık ve raporlar karşılığında ücret almaktadırlar.

#### E.5 Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı / Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi

Via GYO'nun sermayesinde bulunan Ali BAYRAKTAR, Coşkun BAYRAKTAR ve Mehmet BAYRAKTAR'a ait paylar halka arz edilecek olup, halka arz ortak satışı yöntemiyle gerçekleştirilecektir.

Halka Arz Edenler, Via GYO'da sahip oldukları payları, ortaklık paylarının borsada işlem görmeye başlamasından itibaren bir yıl süreyle halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan borsada satmayacaklarını ve bu payları halka arz fiyatının altında borsada satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işleme tabi tutmayacaklarını taahhüt etmişlerdir.

Halka Arz Edenler, Via GYO paylarının borsada işlem görmeye başlamasından itibaren 180 gün süreyle, Via GYO'da sahip olacağı payları (halka arzı takiben borsadan alım yoluyla edinilen ve halka arz teşvikleri kapsamında yer alan geri alım garantisinde edinilebilecek paylar hariç olmak üzere) Via GYO'nun dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde borsada veya borsa dışında satışa konu etmeyeceğini, doğrudan veya dolaylı olarak halka arz, alım teklifi, satış, satış vaadi, opsiyon hakkı tesisi, alım hakkı opsiyonu veya varantı tesis etmeyeceğini veya satım hakkı opsiyonu kullanmayacağını, veya sahip olduğu Via GYO paylarını ödünç vermek dahil olmak üzere bu paylar üzerinde sair tasarrufta bulunmayacağını veya paya dönüştürülebilir tahvil veya değiştirilebilir tahvil ve benzeri menkul kıymetler için sayılan işlemleri yapmayacağını ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış, halka arz veya yukarıda sayılan işlemlerin gerçekleşmesine dair bir açıklama yapmayacağını taahhüt etmişlerdir.

Via GYO, Via GYO paylarının borsada işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 180 gün süreyle; herhangi bir bedelli sermaye artırımını işleminin yapılmamasına ve dolaşımdaki pay miktarının bu suretle artırılmamasına ve Via GYO paylarının Via GYO'nun dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde borsada veya borsa dışında satışa konu edilmemesine, doğrudan veya dolaylı olarak halka arz, alım teklifi, satış, satış vaadi, opsiyon hakkı tesisi, alım hakkı opsiyonu veya varantı tesis edilmemesine, Via GYO paylarına dayalı olarak paya dönüştürülebilir tahvil veya değiştirilebilir tahvil ve benzeri menkul kıymetler için herhangi bir işlem yapılmayacağını taahhüt etmiştir.

#### E.6 Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi / Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi

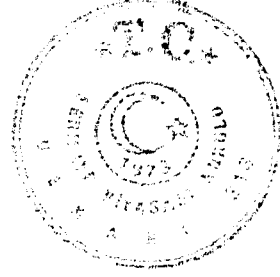
Sadece ortak satışı yoluyla halka arz yapıldığından sulanma etki hesaplanmamıştır.

VIA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Yeni Halka Arz Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.  
Peynirci Mahallesi No: 10/1 Kat: 7/012  
Çankırı Caddesi No: 10/1 Kat: 7/012  
06100-06100-012  
www.viagyo.com.tr

FİNANS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Merkez: Esentepe Mah. Büyükdere Çtd. Köstal  
Kule Binası No:215 Kat:6-7 34394 Şişli İST.  
İstanbul Ticaret Odası: 35865  
Mersis No: 0-3850-1045-310001-  
www.finaninvest.com

### E.7 Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi

Aracı kurumlar, yatırımcılardan, hesap açma ücreti, sermaye piyasası aracının MKK'ya virman ücreti, yatırımcının başka aracı kuruluştaki hesabına virman ücreti, eft ücreti, damga vergisi ve diğer ücretler talep edebilir.



VIA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Yatırım Menkul Değerleri A.Ş.  
Rehberlik No: 3577  
Çıkardığı Ortaklık No: 0001-012  
www.fiansinvest.com.tr

11

FINANS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Merkez: Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Kriş  
Kule Binası No:215 Kat:6-7 34394 Şişli / İSTANBUL  
İstanbul Ticaret Odası: 358857  
Mersis No: 0-3680-1045-350001-  
www.fiansinvest.com.tr