

85/1TK-958

10.08.2023

## BAYDÖNER RESTORANLARI ANONİM ŞİRKETİ

### İzahname

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nce 08.08.2023 tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 70.000.000 TL'den 84.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle arttırılacak 14.000.000 TL nominal değerli 14.000.000 adet B grubu pay, mevcut ortak Ferudun Tunçer'e ait 2.000.000 TL nominal değerli 2.000.000 adet B grubu pay ve mevcut ortak Levent Yılmaz'a ait 2.000.000 TL nominal değerli 2.000.000 adet B grubu pay olmak üzere toplam 18.000.000 TL nominal değerli 18.000.000 adet B grubu payın halka arzına ilişkin izahnamedir.

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

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

Bu izahname, ortaklığımızın [www.baydoner.com](http://www.baydoner.com) adresli internet sitesinde, halka arzda satışa aracılık edecek Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin [www.halkyatirim.com.tr](http://www.halkyatirim.com.tr) adresli internet sitesi ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

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



10 Ağustos 2023

**BAYDÖNER**  
RESTORANLARI ANONİM ŞİRKETİ

Osmaniye Ünlü Cad. No: 41 K: 20 Mecidiyeköy / Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 2710403462  
Tic. Sic. No: 2710403462  
Tic. Sic. No: 2710403462

1

**HALKYATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

## GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

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



10 Ağustos 2023

2

**BAYDÖNER**  
RESTORANLARI ANONİM ŞİRKETİ  
Eski Ortanve A.Ş. İNDA VE ENERJİ A.Ş. V.C. Ş.  
Adres: ... No: 1 K. 20 Kataport T.ö. ...  
Tel: ... 4 42 35 Fax: 0(32) 46 42 36  
K.Ş. ... V.D. 071 403462 Tic Sicil No: 13 588-K-10826  
Mersis No: 0071 0403 4629 1583

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

**MENKUL YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
*[Handwritten signature]*



|   |     |
|---|-----|
| 20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER ..... | 166 |
| 21. DİĞER BİLGİLER .....  | 170 |
| 22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER .....  | 178 |
| 23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER .....          | 193 |
| 24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER .....                        | 199 |
| 25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR .....   | 206 |
| 26. BORSADA İŞLEM GÖRMeye İLİŞKİN BİLGİLER.....                                       | 216 |
| 27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER.....                     | 217 |
| 28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ.....  | 218 |
| 29. SULANMA ETKİSİ .....  | 221 |
| 30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER.....                         | 222 |
| 31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER.....   | 223 |
| 32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI.....                                     | 224 |
| 33. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ.....           | 232 |
| 34. İNCELEMeye AÇIK BELGELER .....  | 232 |
| 35. EKLER .....   | 232 |



10 Ağustos 2023

4

**BAYDÖNER**  
RESTORANLARI ANONİM ŞİRKETİ  
Eski Ünvanı: APAYRINDA VE ENERJİ SİCİL NO: 27100000000000000000  
Açılış Tarihi: 04/03/2010 K20/Regülasyon No: 18/2010  
11/04/2010 4/35 Fax: 0(232) 454 412  
040 3462 Tic. Sicil No: 1516-K-108  
Tic. Sicil No: DD71 0403 4620 1503

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

**HALK YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
*[Handwritten signature]*

## KISALTMA VE TANIMLAR

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| Adelis                              | Adelis Gıda Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi   |
| A.Ş.                                | Anonim Şirket  |
| APK Gıda                            | APK Gıda Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi  |
| APZ Gıda                            | APZ Gıda Anonim Şirketi  |
| Asal Değerleme                      | ASAL Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi   |
| AVM                                 | Alışveriş Merkezi  |
| AYD                                 | Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği  |
| Bayi, Franchise, FR                 | İhraççı'nın bayilik (franchise) ilişkisi içinde olduğu ve İhraççıya ait "Baydöner", "PidebyPide" veya "Bursa İshakbey" markaları altında restoran işleten gerçek veya tüzel kişiler  |
| BİST, BİAŞ, Borsa, Borsa İstanbul   | Borsa İstanbul Anonim Şirketi  |
| Cemer                               | Cemer Gıda Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi  |
| ÇED Yönetmeliği                     | 25 Kasım 2014 tarih ve 29186 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği   |
| DRT Değerleme, Deloitte             | DRT Kurumsal Finans Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.  |
| EYT                                 | Emeklilikte Yaşa Takılanlar  |
| FLA Gıda                            | FLA Gıda Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi  |
| Getir                               | Getir Perekende Lojistik A.Ş.  |
| Grup                                | İhraççının ve ortaklarının hissedarı olduğu şirketlerin tamamı   |
| Halk Yatırım, Aracı Kurum           | Halk Yatırım Menkul Değerler Anonim Şirketi  |
| Halka Arz Eden Pay Sahipleri        | Levent Yılmaz ve Ferudun Tunçer  |
| Halka Arz Edilen Paylar             | Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 70.000.000 TL'den 84.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabilecek 14.000.000 TL nominal değerli 14.000.000 adet pay, mevcut ortak Ferudun Tunçer'e ait 2.000.000 TL nominal değerli 2.000.000 adet pay ve mevcut ortak Levent Yılmaz'a ait 2.000.000 TL nominal değerli 2.000.000 adet pay olmak üzere toplam 18.000.000 TL nominal değerli 18.000.000 adet B grubu pay |
| İhraççı, Şirket, Ortaklık, Baydöner | Baydöner Restoranları Anonim Şirketi   |
| KAP                                 | Kamuyu Aydınlatma Platformu  |
| Kizze İnşaat                        | Kizze İnşaat Mobilya Dekorasyon Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi  |
| Kotasyon Yönergesi                  | Borsa İstanbul A.Ş. Kotasyon Yönergesi   |
| Kurumsal Yönetim Tebliği            | II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği  |
| KVK                                 | 5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu  |



10 Ağustos 2023

5

**BAYDÖNER**  
RESTORANLARI ANONİM ŞİRKETİ  
Eski Unvanı: APK GIDA VE EMERLİ SAN. TİC. A.Ş.  
Anonim Şirketi Kuruluş Tarihi: 1 K.2016/tebliği ile Bursa İshakbey  
Tic. Sicil No: 264 41 35 Fax: 0212 444 41 36  
Kuruluş Tarihi: 17.04.2016 Tic. Sicil No: 264 41 36 K. 0826  
Merkezi No: 0071 0403 4829 1573

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*  
**HALK YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



## I. BORSA GÖRÜŞÜ:

Borsa İstanbul'un Kurulu muhatap 11.04.2023 tarih ve E-18454353-100.06[100.06]-16673 sayılı yazısında;

"Şirket paylarının Borsamızda işlem görmesine ilişkin Kurulunuza iletilecek Borsamız görüşü olarak, halka arz izahnamesinin Kurulunuz tarafından onaylanması durumunda

1. Kotasyon Yönergesi'nin 8'inci maddesinin 1'inci fıkrasında yer alan şartlardan (b) bendindeki "Halka arz edilen payların piyasa değeri" ve "Halka arz edilen payların nominal değerinin sermayeye oranı" şartlarını halka arzdan sonra sağlaması koşuluyla Şirket paylarının Yıldız Pazar'da işlem görebileceği,

2. Şirket hakkında hazırlanan hukukçu raporunun izahnamenin ekinde yayımlanması,

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

hususlarının Kurulunuza iletilmesine karar verilmiştir."

denilmektedir.

## II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

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



10 Ağustos 2023

**BAYDÖNER**  
RESTORANLARI ANONİM ŞİRKETİ  
Eski Ünvanı: PAZAR GIDA VE ENERJİ SATIŞI A.Ş.  
Adres: 18391, Tuzla, İstanbul, No: 41 K:20 Megapark, Kat: 2, No: 11A/101  
Tel: 0216 423 35 Fax: 0216 21 4 40 36  
E-posta: info@baydoner.com.tr Tic. Sicil No: 131866/1-1/216  
Kırsıs No: 0071 0403 4679 1500

7

*[Handwritten signature]*


*[Handwritten signature]*

**YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

## 1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER

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

|  |   |
|--|---|
| <b>İhraççı</b><br>Baydöner Restoranları A.Ş.   | <b>Sorumlu Olduğu Kısım:</b>  |
| <b>Levent YILMAZ</b><br>Yönetim Kurulu<br>Başkanı<br>09.08.2023<br><b>BAYDÖNER</b><br>RESTORANLARI ANONİM ŞİRKETİ<br>Eski Ünlü: İLAZ DIDA VE ENERJİ S.A. T.C. A.Ş.<br>Kıbrıs Yolu, Akademi Çi. 41 K:20 Mersin 20100<br>040 3462 44 45 Fax: 040 3462 44 36<br>Te. Sic. No: 130598-K-10026<br>Tic. Sic. No: 0071 9493 6183 000 | <b>Ferudun TUNÇER</b><br>Yönetim Kurulu<br>Başkanı<br>09.08.2023<br><b>BAYDÖNER</b><br>RESTORANLARI ANONİM ŞİRKETİ<br>Eski Ünlü: İLAZ DIDA VE ENERJİ S.A. T.C. A.Ş.<br>Kıbrıs Yolu, Akademi Çi. 41 K:20 Mersin 20100<br>040 3462 44 45 Fax: 040 3462 44 36<br>Te. Sic. No: 130598-K-10026<br>Tic. Sic. No: 0071 9493 6183 000 |

|   |                              |
|---|------------------------------|
| <b>Halka Arz Eden Pay Sahibi</b><br>Levent YILMAZ<br>09.08.2023                     | <b>Sorumlu Olduğu Kısım:</b> |
|  | <b>İZAHNAMENİN TAMAMI</b>    |

|   |                              |
|---|------------------------------|
| <b>Halka Arz Eden Pay Sahibi</b><br>Ferudun TUNÇER<br>09.08.2023                    | <b>Sorumlu Olduğu Kısım:</b> |
|  | <b>İZAHNAMENİN TAMAMI</b>    |



10 Ağustos 2023

  
**MENKUL DEĞERLER A.Ş.**



|   |   |
|---|---|
| Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş<br>Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. | Sorumlu Olduğu Kısım:                                     |
| Menevşe ÖZDEMİR<br>DİLİDÜZGÜN<br>Müdür<br>09.08.2023                          | Zafer MUSTAFAOĞLU<br>Genel Müdür Yardımcısı<br>09.08.2023 |
| İZAHNAMENİN TAMAMI  |   |

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

İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.

| İlgili Denetim, Derecelendirme ve Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisinin Adı, Soyadı, Görevi | Sorumlu Olduğu Kısım               |
|---|------------------------------------|
| Gürel Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.<br>Gülümser TOZAR<br>Sorumlu Denetçi                          | 31.12.2020 Bağımsız Denetim Raporu |
| Gürel Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.<br>Gülümser TOZAR<br>Sorumlu Ortak Başdenetçi                 | 31.12.2021 Bağımsız Denetim Raporu |
| Gürel Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.<br>Gülümser TOZAR<br>Sorumlu Ortak Başdenetçi                 | 31.12.2022 Bağımsız Denetim Raporu |



10 Ağustos 2023

**BAYDÖNER**

RESTORANLARI ANONİM ŞİRKETİ

Eski Ünvanı: APAZ GIDA VE ENERJİ SAN. TİC. A.Ş.

Adres: Mh. Anadoluhisari Cd. No:41 K:20 Mecidiyeköy / Beşiktaş / İstanbul

Tel: 0(232) 884 42 35 Fax: 0(232) 454 41 36

Kapı No: D. 171/048 3462 Tic.Sicil No: 102588-K-0821

Yatırım Menkul Değerler A.Ş. No: 0271 0400 0100 1000







- APZ Gıda Anonim Şirketi

**APK Gıda;** Şirket ile aynı faaliyette bulunmakta olup, üç adet "Baydöner" markalı restoran işletmeciliğini franchise olarak yapmaktadır. APK Gıda şirketinin sermayesinin %50'si Baydöner'e aittir. APK Gıda'nın geriye kalan %25 hissesine Kizze İnşaat ve %25 hissesine Pay Otomotiv sahiptir. Kizze İnşaat ve Pay Otomotiv sermayelerinde Baydöner'in veya Baydöner hissedarlarının payı bulunmamaktadır.

**APZ Gıda;** başta döner et üretimi olmak üzere Şirket'in restoranlarında müşterilerine sunduğu ürünlerin üretiminin gerçekleştirilmesi ve hammadde tedarikinin sağlanması alanında faaliyet göstermek üzere 22 Mart 2022 tarihinde %100 Baydöner bağlı ortaklığı olarak kurulmuştur. APZ Gıda'nın 2023 yıl sonunda faaliyete geçmesi hedeflenmektedir.

2021 yılı itibarıyla Şirket, kendisi ile aynı faaliyet konusunda iştiğal eden tam konsolidasyona tabi bağlı ortaklıkları Rinaz Lojistik, Rinaz Gıda, Mif Gıda ve Fla Gıda'yı kolaylaştırılmış birleşme işlemi ile devralmıştır.

Ayrıca Şirket hissedarlarının diğer yatırımlarına aşağıda yer verilmiştir.

**Apaz Holding A.Ş.;** Şirket hissedarlarının farklı sektörlerdeki yatırımlarını merkezi bir yönetim altında toplamak amacıyla kurulmuştur. Amacı doğrultusundaki faaliyetleri hayata geçmemiştir.

**Adelis Gıda San. ve Tic. A.Ş.;** 16.11.2018 tarihinde Şirket hissedarları tarafından kurulmuş olan, "Bursa İshakbey" markasının 23.12.2020 tarihine kadar yönetiminden sorumlu şirkettir. 23.12.2020 tarihinde "Bursa İshakbey" markası ve şubeleri Baydöner'e devredilmiş olup, izahname tarihi itibarıyla faaliyeti bulunmamaktadır.

**Cemer Gıda San. ve Tic. A.Ş.;** 29.06.2018 yılında şirket hissedarları tarafından kurulmuş olan, "Pide by Pide" markasının 01.11.2021 tarihine kadar yönetiminden sorumlu şirkettir. 01.11.2021 tarihinde "Pide by Pide" markası ve şubeleri Baydöner'e devredilmiş olup, izahname tarihi itibarıyla faaliyeti bulunmamaktadır.

**Apaz B.V.;** 09.11.2018 tarihinde Şirket hissedarları tarafından (%50 Ferudun Tunçer ve %50 Levent Yılmaz) Avrupa'da planlanan yatırımlar için kurulmuş olan bu şirket şu anda aktif değildir.



10 Ağustos 2023

*[Handwritten signatures]*

**ALP KAYATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

| <p>B.6</p>                | <p>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</p> <p>İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi</p> <p>Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi</p> | <p>İzahname tarihi itibarıyla, Baydöner'in 70.000.000 TL tutarındaki mevcut sermayesinde payları doğrudan %5 ve fazlasına sahip olan pay sahipleri Levent YILMAZ (%50) ve Ferudun TUNÇER (%50)'dir. Şirket'in 70.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesi her biri 1,00 TL değerinde 70.000.000 adet paya ayrılmış olup, bunlardan 21.000.000 adedi nama yazılı (A) Grubu ve 49.000.000 adedi nama yazılı (B) Grubu paylardır. (A) Grubu payların yönetim kuruluna aday olma ve aday gösterme ile genel kurulda oy imtiyazı bulunmaktadır. (B) Grubu payların imtiyazı yoktur. Şirket'in Esas Sözleşmesinin 13. maddesine göre olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarında her bir A grubu pay, sahibine 5 oy hakkı sağlamaktadır. B grubu nama yazılı payların ise her birinin 1 oy hakkı vardır. Şirket'in sermayesine iki ortak eşit oranda sahip olup, tek başına bir hakim ortak bulunmamaktadır. Bu kapsamda, Şirket'in mevcut ortaklarından herhangi biri sahip olduğu imtiyazlı paylar ya da oy hakları bakımından Şirket'te tek başına yönetim kontrolüne sahip değildir. Ayrıca Şirket'in mevcut ortakları arasında birlikte hareket edilmesine ilişkin ayrıca bir sözleşme bulunmamaktadır. Esas Sözleşme'nin 8. maddesine göre en az 5 ve en fazla 7 kişiden oluşan yönetim kurulu üyelerinin yarısı (A) Grubu pay sahipleri arasından veya (A) Grubu pay sahiplerinin gösterecekleri adaylar arasından seçilecektir.</p> |            |            |      |      |      |                 |     |     |    |    |                 |     |     |     |     |                         |            |            |            |            |                           |     |     |     |    |                           |     |     |    |    |             |     |     |     |    |                         |            |            |            |            |
|---------------------------|--|--|------------|------------|------|------|------|-----------------|-----|-----|----|----|-----------------|-----|-----|-----|-----|-------------------------|------------|------------|------------|------------|---------------------------|-----|-----|-----|----|---------------------------|-----|-----|----|----|-------------|-----|-----|-----|----|-------------------------|------------|------------|------------|------------|
| <p>B.7</p>                | <p>Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler</p>  | <p><b>Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş Bilanço:</b><br/>Şirket'in özel bağımsız denetimden geçen 31.03.2023, 31.12.2022, 31.12.2021 ve 31.12.2020 tarihli finansal durum tablolarından seçilen önemli finansal bilgiler aşağıda yer almaktadır.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Milyon TL</th> <th>2023/3</th> <th>2022</th> <th>2021</th> <th>2020</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Dönen Varlıklar</td> <td>257</td> <td>228</td> <td>99</td> <td>57</td> </tr> <tr> <td>Duran Varlıklar</td> <td>536</td> <td>455</td> <td>267</td> <td>124</td> </tr> <tr> <td><b>Toplam Varlıklar</b></td> <td><b>792</b></td> <td><b>684</b></td> <td><b>366</b></td> <td><b>181</b></td> </tr> <tr> <td>Kısa Vadeli Yükümlülükler</td> <td>300</td> <td>274</td> <td>137</td> <td>92</td> </tr> <tr> <td>Uzun Vadeli Yükümlülükler</td> <td>217</td> <td>157</td> <td>91</td> <td>13</td> </tr> <tr> <td>Özkaynaklar</td> <td>275</td> <td>253</td> <td>139</td> <td>76</td> </tr> <tr> <td><b>Toplam Kaynaklar</b></td> <td><b>792</b></td> <td><b>684</b></td> <td><b>366</b></td> <td><b>181</b></td> </tr> </tbody> </table>   | Milyon TL  | 2023/3     | 2022 | 2021 | 2020 | Dönen Varlıklar | 257 | 228 | 99 | 57 | Duran Varlıklar | 536 | 455 | 267 | 124 | <b>Toplam Varlıklar</b> | <b>792</b> | <b>684</b> | <b>366</b> | <b>181</b> | Kısa Vadeli Yükümlülükler | 300 | 274 | 137 | 92 | Uzun Vadeli Yükümlülükler | 217 | 157 | 91 | 13 | Özkaynaklar | 275 | 253 | 139 | 76 | <b>Toplam Kaynaklar</b> | <b>792</b> | <b>684</b> | <b>366</b> | <b>181</b> |
| Milyon TL                 | 2023/3   | 2022   | 2021       | 2020       |      |      |      |                 |     |     |    |    |                 |     |     |     |     |                         |            |            |            |            |                           |     |     |     |    |                           |     |     |    |    |             |     |     |     |    |                         |            |            |            |            |
| Dönen Varlıklar           | 257  | 228  | 99         | 57         |      |      |      |                 |     |     |    |    |                 |     |     |     |     |                         |            |            |            |            |                           |     |     |     |    |                           |     |     |    |    |             |     |     |     |    |                         |            |            |            |            |
| Duran Varlıklar           | 536  | 455  | 267        | 124        |      |      |      |                 |     |     |    |    |                 |     |     |     |     |                         |            |            |            |            |                           |     |     |     |    |                           |     |     |    |    |             |     |     |     |    |                         |            |            |            |            |
| <b>Toplam Varlıklar</b>   | <b>792</b>   | <b>684</b>   | <b>366</b> | <b>181</b> |      |      |      |                 |     |     |    |    |                 |     |     |     |     |                         |            |            |            |            |                           |     |     |     |    |                           |     |     |    |    |             |     |     |     |    |                         |            |            |            |            |
| Kısa Vadeli Yükümlülükler | 300  | 274  | 137        | 92         |      |      |      |                 |     |     |    |    |                 |     |     |     |     |                         |            |            |            |            |                           |     |     |     |    |                           |     |     |    |    |             |     |     |     |    |                         |            |            |            |            |
| Uzun Vadeli Yükümlülükler | 217  | 157  | 91         | 13         |      |      |      |                 |     |     |    |    |                 |     |     |     |     |                         |            |            |            |            |                           |     |     |     |    |                           |     |     |    |    |             |     |     |     |    |                         |            |            |            |            |
| Özkaynaklar               | 275  | 253  | 139        | 76         |      |      |      |                 |     |     |    |    |                 |     |     |     |     |                         |            |            |            |            |                           |     |     |     |    |                           |     |     |    |    |             |     |     |     |    |                         |            |            |            |            |
| <b>Toplam Kaynaklar</b>   | <b>792</b>   | <b>684</b>   | <b>366</b> | <b>181</b> |      |      |      |                 |     |     |    |    |                 |     |     |     |     |                         |            |            |            |            |                           |     |     |     |    |                           |     |     |    |    |             |     |     |     |    |                         |            |            |            |            |

#### **Dönen Varlıklar**

Şirket'in dönen varlıkları 2021 yılında 2020 yılına göre %73 oranında artış göstermiştir. Artış COVID-19 tedbirlerinin 1 Temmuz 2021 tarihi itibarıyla kaldırılmasından kaynaklanmıştır. 2022 yılında dönen varlıklar 2021 yıl sonuna göre %130 oranında artış göstermiştir. Artışın nedeni 2022 yılı Şirket faaliyetlerinin 2021 yılına kıyasla kesintisiz olarak devam etmesi olup, temelde nakit ve nakit benzerleri, ticari alacaklar ve stoklardaki artışlardan kaynaklanmıştır. 2023 yılı Mart sonu itibarıyla dönen varlıklar 2022 yılsonuna göre %12 oranında artış göstermiştir. Bu dönemde 2022 yıl sonuna göre diğer alacaklar %243, stoklar %10, peşin ödenmiş giderler %124 oranında artmıştır. Diğer alacaklar kaleminde vergi dairesinden olan alacaklar; peşin ödenmiş giderler kaleminde ise tedarikçilere verilen sipariş avansları yer almaktadır.

#### **Duran Varlıklar**

2021 yılında duran varlıklar 2020 yılına göre %115 oranında artış göstermiştir. Artış ağırlıklı olarak maddi duran varlıklar kaleminden kaynaklanmaktadır. Şirket'in maddi duran varlıkları içinde yer alan demirbaşları gerçeğe uygun değerlerinin tespiti amacıyla değerlemeye tabi tutulmuştur. Asal Değerleme firması tarafından hazırlanan 07.02.2022 tarihli ekspertiz raporu ile demirbaşların 31.12.2021 değeri 125.745.000 TL olarak tespit edilmiştir. 2022 yılında 2021 yılsonuna göre duran varlıklar %70 oranında artış göstermiştir. Şirket'in maddi duran varlıkları içerisinde yer alan demirbaş ve arsaları güncel değerlerinin tespiti amacıyla 30.09.2022 itibarıyla tekrar değerlemeye tabi tutulmuştur. Asal Değerleme tarafından düzenlenen 12.12.2022 tarihli değerlendirme raporu neticesinde Şirket'in demirbaşlar kalemi 30.09.2022 tarihi itibarı ile 214.529.200 TL dir. Nova Değerleme tarafından düzenlenen 02.11.2022 tarihli değerlendirme raporu neticesinde 26.10.2022 tarihi itibarı ile Şirket'in bağlı ortaklığı APZ Gıda'nın üretim tesisinin kurulması için alınan arsanın değeri ise 21.185.000 TL olarak tespit edilmiş ve muhasebeleştirilmiştir. 2023 yılı Mart sonu itibarıyla duran varlıklar 2022 yıl sonuna göre %18 oranında artış göstermiştir. Artış ağırlıklı olarak kullanım hakkı varlıkları ve kiralama alacakları kalemlerinde enflasyon nedeniyle yükselen kira ödemelerinden kaynaklanmaktadır.

#### **Kısa Vadeli Yükümlülükler**

Şirket'in 2021 yılında kısa vadeli yükümlülükleri 2020 yılına göre %49 oranında artış göstermiştir. Artış ağırlıklı olarak ertelenmiş gelirlerden (tedarikçilerden alınan yıllara sair ciro primi, pazarlama destek bedeli v.b.), ticari borçlar ve çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki borçlardan kaynaklanmaktadır. Ticari borçlar 2020 yılında 33 Milyon TL, 2021 yılında 51 Milyon TL, 2022 yılında 87,8 Milyon TL, 2023 yılı Mart sonu itibarı ile 85,7 Milyon TL olarak gerçekleşmiştir. 31.03.2023, 31.12.2022, 31.12. 2021 ve 31.12.2020 tarihleri itibarıyla ticari borçlar ağırlıklı olarak hammadde ve ticari mal alımlarından oluşmaktadır. İlişkili taraflara olan ticari borçlar 2020 yılında Rinaz Lojistik, Rinaz Gıda, MLF Gıda şirketlerinin Ferudun Tunçer ve Levent Yılmaz'dan hisse alımları nedeniyle Ferudun Tunçer ve Levent Yılmaz'a olan borçlardan oluşmakta olup, 2022 itibarıyla bakiye bulunmamaktadır. Şirket'in 2022 yılında 2021 yıl sonuna göre kısa vadeli yükümlülüklerinde %100 oranında artış meydana gelmiştir. Artış 2022 yılı Şirket faaliyetlerinin 2021 yılına kıyasla kesintisiz olarak devam etmesi neticesinde gerçekleşmiştir. Kısa vadeli yükümlülükler içerisinde kısa vadeli



10 Ağustos 2023





- 2020 yılında 21 Mart 2020 – 30.05.2020 tarih aralığında tüm restoranların, 18.11.2020 - 31.12.2020 tarih aralığında paket servis hizmeti veren 4 restoran dışında tamamının faaliyetlerine ara vermesinin etkisiyle 157.039.516 TL net satış geliri elde edilmiştir.

- 2021 yılında 01.01.2021 - 08.03.2021 tarih aralığında paket servis hizmeti veren 4 restoran dışında tamamının, 14.04.2021 - 30.05.2021 tarih aralığında paket servis hizmeti veren 3 restoran dışında tamamının faaliyetlerine ara vermesi ve 01.06.2021-01.07.2021 tarih aralığında şubelerin kademeli olarak açılması etkisiyle 278.900.205 TL net satış geliri elde edilmiştir. COVID-19 sınırlamalarının 1 Temmuz 2021 tarihi itibari ile kaldırılması neticesinde Şirket faaliyetlerine yılın ikinci yarısı tam kapasite olarak başlamıştır. 2021 yılında net satış gelirleri bir önceki yıla göre %78 oranında artış göstermiştir. 2022 yılında COVID-19 etkisinin ortadan kalkmasıyla Şirket faaliyetlerini kesintisiz olarak sürdürmüş ve bu dönemde bir önceki yıl sonuna kıyasla satışlarını %198 oranında artırarak 830.644.508 TL net satış geliriine ulaşmıştır. Bu artış, restoran ziyaretçi sayılarının ve satış fiyatının artmasından kaynaklanmaktadır.

Şirket; 2022 yılı Mart sonu itibariyle 152.031.886 TL ve 2023 yılı Mart sonu itibariyle 284.641.047 TL net satış geliri elde etmiştir. Net satış gelirinde artış %87 oranında gerçekleşmiş olup, düşen ziyaretçi sayılarına rağmen, hammadde maliyetlerinin enflasyon nedeniyle artmasına bağlı satış fiyatlarında meydana gelen yükselişten kaynaklanmaktadır.

#### Brüt Karlılık:

Şirket 2020 yılında 8.719.709 TL, 2021 yılında 48.592.634 TL, 2022 yılında 163.907.967 TL brüt kar rakamına ulaşmıştır. İlgili dönemlerde brüt kar marjı oranı sırasıyla %5,6, %17,4, %19,7 olarak gerçekleşmiştir. 2022 yılı brüt kar rakamı 2021 yılına göre %237 oranında artış göstermiş olup, bu artış COVID-19 sınırlamalarının kaldırılması neticesinde Şirket faaliyetlerinin kesintisiz sürmesine bağlıdır. 2022 yılı Mart sonu itibariyle Şirket 32.072.810 TL, 2023 yılı Mart sonu itibariyle 48.639.285 TL brüt kar rakamına ulaşmıştır. İlgili dönemlerde brüt kar marjı oranları sırasıyla %21,1 ve %17,1 olarak gerçekleşmiştir.

2023 yılı Mart sonu itibari ile brüt kar marjının geçen yılın aynı dönemine göre düşük olmasının nedenleri; yaşanan deprem ve sel felaketleri, kapanan restoranlar, Ramazan ayının ilk haftasının 2023 yılı Mart ayına denk gelmesi, artan enflasyon nedeni ile satın alma gücünün düşmesine bağlı ziyaretçi sayısındaki azalma ve artan maliyetlerin satış fiyatına eş zamanlı yansıtılmamasındadır.

#### Genel Yönetim ve Pazarlama Satış Dağıtım Giderleri:

| Tl.                                   | 2023/3       | 2022/3       | 2022         | 2021         | 2020         |
|---------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Hasılat                               | 284.641.047  | 152.031.886  | 830.644.508  | 278.900.205  | 157.039.516  |
| Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri | (3.879.517)  | (1.984.324)  | (24.678.030) | (2.451.300)  | (2.646.426)  |
| Genel yönetim giderleri               | (31.832.696) | (10.731.993) | (54.570.674) | (23.159.734) | (16.887.314) |
| Toplam                                | (35.712.213) | (12.716.317) | (79.248.704) | (25.611.034) | (19.533.740) |
| Toplam /Hasılat (%)                   | 12,5%        | 8,4%         | 9,5%         | 9,2%         | 12,4%        |

Şirket'in genel yönetim ve pazarlama satış dağıtım giderleri 2020 yılında 19.533.740 TL, 2021 yılında 25.611.034 TL, 2022 yılında 79.248.704 TL olarak gerçekleşmiştir. İlgili dönemlerde toplam genel yönetim ve pazarlama



10 Ağustos 2023

17

**BAYDÖNER**  
RESTORANLARI ANONİM ŞİRKETİ  
Etiler Ünyeli Plaza, TIDA VE ENVANTER ANONİM A.Ş.  
Kadıköy / Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 271142 / Şirket Sic. No: 271142  
Tic. Sic. No: 271142 / Şirket Sic. No: 271142  
Tic. Sic. No: 271142 / Şirket Sic. No: 271142  
Tic. Sic. No: 271142 / Şirket Sic. No: 271142

*[Handwritten Signature]*

*[Handwritten Signature]*

**MALKYATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
*[Handwritten Signature]*

satış dağıtım giderlerinin hasıllata oranı sırasıyla %12,4, %9,2, %9,5 olarak gerçekleşmiştir. 2022 yılında bir önceki yıla göre pazarlama satış dağıtım giderlerinde görülen artışın nedeni Şirket'in yaptığı tanıtım ve TV reklam giderleridir. 2022 yılı Mart sonu itibarıyla genel yönetim ve pazarlama satış dağıtım giderleri 12.716.317 TL, 2023 yılı Mart sonu itibarıyla 35.712.213 TL olarak gerçekleşmiş olup, hasıllata oranı sırasıyla %8,4 ve %12,5 dir. 2023 yılı genel yönetim giderlerindeki artış ağırlıklı olarak personel giderlerinden kaynaklanmaktadır. Artan enflasyon nedeni ile asgari ücret artışına bağlı olarak personel ücretlerine zam yapılmış olup, EYT kapsamında 25 adet personelin emekli olması nedeni ile emekli ikramiyesi ve izin parası ödenmiştir.

**Esas faaliyetlerden diğer gelir/giderler:**

| TL                                 | 2023/3         | 2022/3             | 2022                | 2021             | 2020             |
|------------------------------------|----------------|--------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler | 7.301.255      | 3.958.977          | 10.124.385          | 10.265.518       | 8.628.112        |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler | (6.399.733)    | (10.131.529)       | (26.079.503)        | (8.094.524)      | (6.139.469)      |
| <b>Toplam</b>                      | <b>901.522</b> | <b>(6.172.552)</b> | <b>(15.955.120)</b> | <b>2.170.994</b> | <b>2.488.643</b> |

Şirket'in esas faaliyetlerinden diğer gelirleri, konusu kalmayan karşılıklar, personel destek gelirleri, komisyon gelirleri, finansal kiralama gelirleri, kambiyo karları vb. gelirlerden oluşmaktadır. Şirket'in esas faaliyetlerinden diğer giderleri, karşılık giderleri, sözleşme fesih ve yeniden yapılandırma giderleri, kambiyo zararları vb. giderlerden oluşmaktadır. Esas faaliyetlerden diğer giderler kaleminde 2022 yılında 2021 yılına göre %222 oranında artış meydana gelmiştir. Artışın ana kaynağı dava karşılık giderleri, sözleşme yeniden yapılandırma giderleri, şube kapanış zararları ve TFRS-16 sözleşmeyi erken bitirme zararı kalemlerinden meydana gelmiştir. 2023 yılı Mart sonu itibarıyla esas faaliyetlerden diğer gelir/gider kalemleri net 901.552 TL olarak gerçekleşmiştir.

**Esas Faaliyet Karı/Zararı:** 2020 yılında COVID-19 pandemisi nedeniyle alınan tedbirler kapsamında restoranların geçici süre ile faaliyetlerine ara vermesi nedeniyle, Şirket'in esas faaliyet karı negatife dönerek -8.325.388 TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket, 2021 yılında COVID-19 tedbirlerinin 1 Temmuz 2021 tarihi itibarıyla kaldırılması neticesinde 25.152.594 TL esas faaliyet karına ulaşmıştır. 2022 yılında COVID-19 etkisinin ortadan kalkmasıyla Şirket faaliyetlerini kesintisiz olarak sürdürmeye başlamış ve artan satış gelirlerinin etkisiyle 68.704.143 TL esas faaliyet faaliyet karına ulaşmıştır. 2023 yılı Mart sonu itibarıyla Şirket 13.828.594 TL esas faaliyet karı elde etmiştir.

**Net Dönem Karı**

Şirket, 2020 yılında 2.549.837 TL, 2021 yılında 32.760.427 TL, 2022 yılında 42.304.102 TL, 2023 yılı Mart sonu itibarıyla 19.332.137 TL net kar elde etmiştir.

B.8 Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler

B.9 Kar tahmini ve beklentileri

Yoktur.

Yoktur.



10 Ağustos 2023

*(Handwritten signatures)*

|                                 |   |  |
|---------------------------------|---|--|
| B.10                            | İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği   | Şirket'in 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Mart 2023 tarihleri itibarıyla hazırlanan finansal tablolarına ilişkin özel bağımsız denetçi raporunda olumlu görüş verilmiştir.  |
| B.11                            | İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılamaması   | Şirket'in işletme sermayesi mevcut yükümlülüklerini karşılamada yeterlidir.  |
| <b>C—SERMAYE PİYASASI ARACI</b> |   |  |
| C.1                             | İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecektir sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi | Şirket'in B Grubu nama yazılı payları Borsa İstanbul'da işlem görecektir.<br>Söz konusu payların ISIN numarası işbu İzahname tarihi itibarıyla belirlenmemiştir. Şirket'in sermayesini temsil eden iki pay grubu bulunmaktadır. A Grubu payların yönetim kuruluna aday olma ve aday gösterme ile genel kurulda oy imtiyazı bulunmaktadır. B Grubu payların imtiyazı yoktur.  |
| C.2                             | Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi   | Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.  |
| C.3                             | İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı<br><br>Her bir payın nominal değeri                     | Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 112.500.000 TL olup, her biri 1,00 TL itibarı değerinde 112.500.000 adet paya bölünmüştür. Şirket'in çıkarılmış sermayesi 70.000.000 TL değerindedir. Bu sermaye her biri 1,00 TL değerinde 70.000.000 adet paya ayrılmış olup, bunlardan 21.000.000 adedi nama yazılı (A) Grubu ve 49.000.000 adedi nama yazılı (B) Grubu paylardır. Sermayenin tamamı muvazaadan ari olarak ödenmiştir. |
| C.4                             | Sermaye piyasası aracının   | Satışı yapılacak paylar ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki haklar sağlamaktadır:<br>• Kardan Pay Alma Hakkı (SPKn'nun 19. maddesi)  |



10 Ağustos 2023

**BAYDÖNER**

RESTORANLARI ANONİM ŞİRKETİ

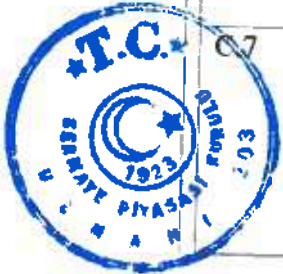
Etiler Ünlü Bulvarı, AZ SIDA VE ENERJİ SAN. TİC. A.Ş.  
Kat: 11, No: 41 K: 20 - Beşiktaş / İstanbul - 34398  
Tel: 0212 442 42 35 Fax: 0212 442 42 36  
E-posta: baydoner@baydoner.com.tr  
Tic Sic No: 2710403462 Tic Sic No: 270956 K: 10826  
Mersis No: 0071040340291503

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

**HALKYATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

|     |   |  |
|-----|---|--|
|     | sağladığı haklar hakkında bilgi   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Oy Hakkı (SPKn'nun 30. maddesi, TTK'nın 434. maddesi)</li> <li>• Yeni Pay Alma Hakkı (TTK'nın 461. maddesi, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn'nun 18. maddesi)</li> <li>• Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK'nın 507. maddesi)</li> <li>• Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn'nun 14. maddesi, TTK'nın 437. maddesi)</li> <li>• Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (SPKn'nun 19. maddesi)</li> <li>• Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (SPKn'nun 29. ve 30. maddeleri ile TTK'nın 414., 415., 425. ve 1527. maddeleri)</li> <li>• İptal Davası Açma Hakkı (TTK'nın 445. ve 451. maddeleri, SPKn'nun 18/6. ve 20/2. maddeleri)</li> <li>• Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn'nun 24. maddesi)</li> <li>• Satma Hakkı (SPKn'nun 27. maddesi)</li> <li>• Azınlık Hakları (TTK'nın 411., 412., 439., 531. ve 559. maddeleri)</li> <li>• Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK'nın 438. maddesi)</li> </ul> <p>Halka arz edilen paylar, ilgili kanunların verdikleri haricinde, herhangi ek bir hak tanımamaktadır.</p> |
| C.5 | Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi   | Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıt bulunmamaktadır.   |
| C.6 | Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı veya yapıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi | Payların halka arzı sonrasında Borsa İstanbul'un ilgili pazarında işlem görmesi için Borsa İstanbul'a 19.01.2023 tarihinde Yıldız Pazar'da işlem görmek üzere başvuru yapılmış olup; Borsa İstanbul'un görüşü işbu izahnamenin "I-Borsa Görüşü" kısmında yer almaktadır.   |
|     | Kar dağıtım politikası hakkında bilgi   | Şirket'in kar dağıtım esasları, Esas Sözleşme'nin "Karın Tespiti ve Dağıtımı" başlıklı 17. maddesinde düzenlenmiştir. Şirket'in faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, Şirket'in genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi Şirket'çe 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:   |



10 Ağustos 2023

20

**BAYDÖNER**  
**RESTORANLARI ANONİM ŞİRKETİ**  
 E-Posta: info@baydoner.com.tr  
 Adres: Katip Çelebi Bulvarı No: 11 K:20 Mecidiyeköy Beşiktaş/İSTANBUL  
 Telefon: 0212 42 42 35 Fax: 0212 42 42 36  
 KDV No: 30 07 040 3462 Tic Sicil No: 29581 K-10826  
 Mersis No: 10071040346201513

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

**MALKYATIRIM**  
**MENKUL DEĞERLER A.Ş.**



belirleyememesi Şirket'in gelirlerinin düşmesine ve finansal durumunun olumsuz etkilenmesine neden olabilir.

- Şirket'in ürün ve hizmet kalitesinin, piyasadaki itibarının, marka imajının sürdürülebilirliği ve müşteri memnuniyetsizlikleri gibi tüketici güvenini olumsuz etkileyebilecek olaylar Şirket'in satışları üzerinde olumsuz etkiye neden olabilir.
- Ürün kalitesinde sorun yaşanması ve ürünlerin piyasadan geri çekilmesi durumu Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.
- Şirket, kendi restoranlarına yatırım yapmak ve işletmek ile birlikte geniş bir bayi (franchise) operasyonu yönetmektedir. Şirket'in bayi (franchise) restoranlarını işleten üçüncü kişilerin faaliyetleri Şirket'in doğrudan kontrolünde olmayıp, Şirket'in marka imajını zedeleyebilecek riskler doğurabilir.
- Şirket operasyonlarında kullanılan hammadde ve diğer gerekli malzemeler yönünden önemli ölçüde tedarikçilerine bağlıdır. Hammaddelerde ve diğer gerekli malzemelerin fiyatlarındaki dalgalanmalar ve hammaddelerin temin edilebilirlik koşullarında meydana gelebilecek olumsuz gelişmeler, Şirket'in faaliyetlerini olumsuz olarak etkileyebilir.
- Şirket zaman zaman mal fiyatlarındaki artışlardan kendisini koruyabilmek için tedarikçilerine ön ödemeler yapmaktadır. Ön ödemesi yapılan ürünlerin zamanında temin edilememesi ya da tedarikçilerin ödeme güçlüğüne girmeleri sonucunda ön ödemenin geri alınamaması durumunda Şirket'in faaliyetleri ve faaliyet sonuçları olumsuz yönde etkilenebilir.
- Stok yönetimi politikalarının planlandığı şekilde gerçekleştirilememesi halinde Şirket'in faaliyetleri olumsuz olarak etkilenebilir.
- Şirket, ürünlerinin restoranlarına ve müşterilerine ulaştırılması için üçüncü kişi nakliyecilere bağlı durumdadır. Üçüncü kişi nakliyecilerin yükümlülüklerini hiç veya gereği gibi yerine getirmemeleri, Şirket'in faaliyetlerini olumsuz yönde etkileyebilir.
- Şirket'in restoran operasyonları için kesintisiz elektrik ve doğalgaz temini önem arz etmektedir. Elektrik ve doğalgaz fiyatlarındaki olası dalgalanmalar, Şirket'in karlılığını olumsuz yönde etkileyebilir.
- Şirket yaygın satış ve şube ağını genişletmeyi ve daha çok tüketiciye erişmeyi hedeflemektedir. Ancak, yeni açılacak şubelerin planlaması uzun ve birçok farklı faktörün etkisine açık bir süreçtir. Şirket'in yeni şube açılışlarını planladığı şekilde gerçekleştirilememesi, mevcut ve yeni şubelerin beklenen satış hedeflerini yakalayamaması, Şirket'in gelirlerinin düşmesine ve finansal durumunun olumsuz etkilenmesine neden olabilir.
- Şirket'in şubelerinin tamamı kiralanmış olup, kira giderlerinde gerçekleşebilecek dalgalanmalar, yüksek enflasyon oranları Şirket'in faaliyetlerinden elde etmeyi beklediği finansal performansını olumsuz olarak etkileyebilir.
- Müşteri erişim kanalları hızla değişebilmektedir. Şirket müşteri tercihlerine bağlı olarak erişim kanallarında meydana gelen hızlı değişime her zaman



10 Ağustos 2023

22

**BAYDÖNER**  
RESTORANLARI ANONİM ŞİRKETİ  
Etiler Ünvanı A.Ş. GIDA VE ENERJİ MAĞAZA T.C. A.Ş.  
Adres: M. A. S. 41 K.20 Megapark Etiler/Şişli/İstanbul  
Tic. Sic. No: 274423 Fax: 0212 454 42 36  
Koruyucu K.D. 71 40 462 Tic. Sic. No: 131586-K-10926  
Tic. Sic. No: 0071 0493 4029 1503

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

**YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

uyum sağlayamayabilir. Bu durum Şirket'in gelirlerinin olumsuz etkilenmesine neden olabilir.

• Şirket'in restoranlarının önemli bir bölümü AVM'lerde yer almaktadır. AVM sayısının hızla artması ve ziyaretçi sayılarında ani ve önemli düşüşler, ilgili AVM çevresinde yer alan diğer AVM ile rekabette yetersiz kalması, Şirket'in her bir AVM'de faaliyet gösterememesi, AVM'ler arasındaki rekabet nedeniyle Şirket'in faaliyet göstermekte olduğu AVM'lerin mevcut hedef müşteri profilini değiştirmesi ve AVM'leri etkileyebilecek diğer bir olumsuzluk, Şirket'in AVM'lerde yer alan restoranlarının faaliyetlerinin ve satış gelirlerinin olumsuz etkilenmesine neden olabilir.

• Şirket'in, şube ve bayilerinin (franchiselarının) faaliyetlerinin devamlılığı için işyeri açma ve çalışma belgesi de dahil çeşitli izin ve ruhsatları temin ve idame ettirmesi gerekmektedir. Kira sözleşmelerindeki değişiklikler, kiralanan işyerlerinin imar durumu gibi çeşitli nedenlerle söz konusu izin ve ruhsatların zamanında temin edilememesi, ilgili şubelerin faaliyetlerinin geçici veya sürekli olarak durdurulmasına yol açabilir.

• Şirket, franchise sözleşmeleri ile üçüncü kişilerce işletilen restoranların açılmasına ve faaliyet göstermesine izin vermektedir. Franchise sözleşmeleri altında faaliyet gösteren üçüncü kişilerce ilgili sözleşmeler altındaki yükümlülüklerin yerine getirilmesini temin üzere sağlanan veya sağlanmış olması gereken teminatlardaki eksiklik veya geçersizlikler nedeniyle Şirket bu sözleşmelere aykırılık halinde başvurabileceğini düşündüğü teminatlardan yararlanamayabilir.

• Halihazırda franchise sözleşmeleri altında faaliyet göstermekte olan bayilerin kullanmakta olduğu taşınmazların bir kısmının kullanımı, Şirket tarafından mal sahiplerinden kiralanarak alt kiracılık ilişkisi kapsamında bayilere (franchiselara) bırakılmıştır. Şirket'in söz konusu kira sözleşmelerinde kiracı sıfatıyla asli yükümlü olmaya devam etmesi ve bayilerin (franchiseların) alt kiracı konumunda olması bayiler (franchiselar) tarafından alt kira tutarlarının ödenmemesi durumunda Şirket'in kira ödeme yükümlülüklerini ortadan kaldırmayacak, ilgili kira bedelleri Şirket tarafından ödenmek zorunda kalabilecektir.

• Şirket'in restoranlarındaki temel maliyet ve gider kalemleri olan (i) mal maliyeti, (ii) kira giderleri, (iii) personel giderleri, (iv) diğer giderler kalemlerinde olumsuz makroekonomik koşullar, döviz fiyatlarındaki dalgalanmalar ve yüksek enflasyon sebebiyle yaşanabilecek artışlar sonrası Şirket tüketici fiyatlarını artırmak zorunda kalabilir. Faaliyet gösterilen pazarda gözlenen tüketici alım gücündeki düşüş, Şirket'in maliyet artışlarını son tüketicisine yansıtmasını zorlaştırabilir. Bu sebeple Şirket kâr marjını koruyamayabilir.

• Bazı tedarik sözleşmelerinde yer alan münhasırlık hükümleri Şirket'in bağımsız kararlar almasını geciktirebilir veya zorlaştırabilir.

• Şirket karşı karşıya kaldığı tüm risklere karşı sigorta yaptıramayabilir ve sigorta ile teminat altına alınmamış kayıplara maruz kalabilir.

• Şirket ve iştiraki APK Gıda, çeşitli bankalardan genel kredi sözleşmeleri tahtında çeşitli krediler kullanmıştır ve ticari teamüllere uygun olarak



10 Ağustos 2023

**BAYDÖNER**

RESTORANLARI ANONİM ŞİRKETİ

E-Posta: Unvan: MÜZ GIDA VE ENERJİ SAN. VE TİC. A.Ş.  
Adres: K.201 Hoşgözü Çarşısı B.1/13/1 ZK/1R  
Tel: 0312 403 462 35 Fax: 0312 403 42 36  
Kağıt No: 71 40 3462 Tic Sicil No: 130186 K-10/26  
Mersis No: 0071 0403 4629 1503

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

**HALK YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

kullanmaya devam edecektir. Şirket'in kullandığı veya kefil olduğu kredileri sağlayan bankaların kredileri vadesinden önce geri çağırılmaları halinde Şirket nakit akışlarında problemler yaşanabilir. Şirket tarafından başka dış kaynaklar bulunabilecek olsa da ilgili dış kaynakların maliyetleri geri çağırılan kredilerin maliyetlerinden daha yüksek olabilir.

- Şirket'in üst yönetimi ve diğer kilit personelinin deneyim ve uzmanlıkları Şirket'in faaliyetlerine doğrudan etki etmektedir. Şirket'in üst yönetiminde yer alanlar da dahil, kilit personelini kaybetmesi Şirket'in faaliyetlerini olumsuz olarak etkileyebilir.
- Şirket aleyhine çeşitli sebeplerle dava açılabilir ve dava sonuçlarının olumsuz olması durumunda Şirket için yaptırım riski doğabilir.
- Şirket'in faaliyetleri önemli ölçüde marka bilinirliği ve tüketiciler nezdinde sahip olduğu itibara bağlıdır. Şirket'in fikri haklarını yeterli şekilde koruyamaması veya mevcut ve kullanmakta olduğu markalarına karşı açılmış veya açılacak davaların olumsuz sonuçlanması hallerinde Şirket'in faaliyetleri olumsuz olarak etkilenebilir.
- Şirket, bayileriyle (franchiselarıyla) franchise sözleşmeleri imzalamakta ve gelir elde etmektedir. Söz konusu franchise sözleşmelerinin feshedilmesi, yenilenememesi gibi nedenlerle sona ermesi ve yerine yenilerinin konulamaması Şirket'in gelirlerini olumsuz olarak etkileyebilir.
- Şirket net işletme sermayesini etkin bir biçimde yönetemeyebilir.
- Şirket, vergi mevzuatındaki ve uygulamadaki değişiklikler, vergi oranlarındaki artışlar, vergi denetimleri veya vergi cezalarından olumsuz etkilenebilir.
- Muhasebe standartlarındaki değişiklikler ve yönetimin karmaşık muhasebe konularına ilişkin öznel tahminler ve değerlendirmeleri Şirket'in finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını önemli ölçüde etkileyebilir.
- Şirket ticari faaliyetleri ile ilgili birtakım işlerin görülmesi için üçüncü kişilerden hizmet almaktadır ve bu durum yürürlükteki iş hukuku mevzuatı tahtında sorumluluğunu doğurabilir.
- Şirket'in restoranlarındaki faaliyetleri iş sağlığı ve güvenliği yükümlülükleri kapsamında risk taşımakta olup, para cezaları ve idari yaptırımlar gibi önemli yükümlülükler ile karşı karşıya kalabilir.
- Ev dışı yeme-içme sektörü, rekabetin yoğun olduğu bir alandır. Diğer restoran zincirlerinin performansı, Şirket'in ürün kategorisine girmesi, yeni konseptlerin ve ürünlerin pazara giriş yapması Şirket'in faaliyetleri üzerinde olumsuz etki yaratabilir.
- Şirket'in bağlı ortaklığı APZ Gıda'nın mülkiyetindeki arsa üzerinde kurulması planlanan üretim tesisine ilişkin çalışmaların zamanında ve gereği gibi tamamlanamaması veya maliyetlerde meydana gelebilecek öngörülemeyen artışlar Şirket'in finansal durumunu olumsuz etkileyebilir.
- KVKK sürecinin doğru yönetilememesi sebebi ile oluşabilecek bilgi sızıntıları, Şirket'e finansal veya hukuki olarak olumsuz sonuçlar doğurabilir.



10 Ağustos 2023

24

**BAYDÖNER**  
RESTORANLARI ANONİM ŞİRKETİ  
Eski Ünye Caddesi, GIDA VE ENERJİ SANAYİSİ A.Ş.  
Kavaklıoğlu Mahallesi, 41 K201/202 Katı, Beşiktaş, MİTİT  
Etiler, Beşiktaş, İstanbul / Türkiye  
Tic. Sic. No: 270903 / Şirket No: 270903 / MERSİ No: 08101010403462  
Tic. Sic. No: 270903 / Şirket No: 270903 / MERSİ No: 08101010403462  
MERSİ No: 08101010403462 / MERSİ No: 08101010403462

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

**MALKYATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



- Şirket, çalışanlarının, müşterilerinin veya diğer üçüncü kişilerin gerçekleştirebilecekleri dolandırıcılık, hile veya sair suistimallerin tamamını tespit edemeyebilir veya önleyemeyebilir.

#### Şirket'in içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:

- Ekonomik koşullardaki değişiklik ve bunun harcama alışkanlıklarına yansımaları Şirket'in faaliyetleri ve gelirleri üzerinde olumsuz etkilere neden olabilir.
- Şirket faaliyetlerini sürdürmek için çok sayıda ve çeşitli mevzuata uygunluk ve yeni düzenlemelere uyum göstermek zorundadır. Mevzuata uyulamaması ve uyulabilmesi halinde dahi uyum maliyetleri Şirket'in faaliyetleri üzerinde olumsuz etkiye neden olabilir.
- Şirket'in faaliyetleri ve tüm operasyon süreci ve satışları, 2020 ve 2021 yıllarında COVID-19 ile ilgili olarak alınan tedbirlerden doğrudan etkilenmiştir. Pandemi tedbirleri kapsamındaki yasal düzenlemeler ile şubelerin faaliyetlerinin kesintiye uğraması ve faaliyetlerde meydana gelen kısıtlamalar Şirket'in faaliyetlerini olumsuz olarak etkilemiştir. İşbu İzahname tarihi itibarıyla Türkiye'de COVID-19 tedbirleri kaldırılmış olmakla birlikte benzer tedbirlerin kısmen ya da tamamen tekrar uygulanması Şirket'in faaliyetleri üzerinde olumsuz etkiye neden olabilir.
- Şirket, yeni yasal düzenlemeler nedeniyle hizmet sektöründe çalışanlar bakımından oluşabilecek ek maliyetlere katlanmak zorunda kalabilir. Devlet tarafından hizmet sektörüne sağlanan kısa çalışma ödeneği, kira yardımı gibi teşviklerin sürekliliğinin bulunmaması Şirket'in faaliyet giderlerinin artmasına neden olabilir.
- Şirket'in kullanmakta olduğu hammaddelerin hayvancılıktan sağlanması nedeniyle, Şirket'in faaliyetleri hayvanlardan insanlara geçebilen (zoonoz) hastalıkların görülmesinden olumsuz olarak etkilenebilir.

#### Diğer riskler:

- Mücbir sebep hallerinde Şirket'in faaliyetleri kesintiye uğrayabilir.
- Covid-19 pandemisinin veya başka bir salgın hastalığın çeşitli etkileri Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.
- Küresel, yerel ve / veya bölgesel ekonomide mevcut ve olası olumsuz gelişmeler talep düşüşlerine sebep olabilir, dalgalanmalar sektörün ve Şirket'in finansal performansını olumsuz etkileyebilir.
- Ukrayna ve Rusya arasında yaşanan savaşın etkisi ile ortaya çıkan küresel arz endişesi, birçok varlıkta ve özellikle enerji ve tahıl tedarikinde rekor fiyat yükselişlerine sebep olmaktadır. Savaşın devam etmesi ve uygulanan yaptırımların kapsamının genişletilmesi hallerinde, emtia fiyatlarındaki artış devam edebilecek ve bu durum Şirket'in faaliyetlerini ve yeni yatırım süreçlerini olumsuz yönde etkileyebilecektir.
- Kotasyon Yönergesi ve ilgili mevzuat kapsamındaki yükümlülüklere aykırılık nedeniyle Şirket paylarının kottan çıkarılması veya işlem görülen pazarın değiştirilmesi riski oluşabilir.



10 Ağustos 2023

25

**BAYDÖNER**  
RESTORANLARI ANONİM ŞİRKETİ  
Eski Ünvan: BAYDÖNER FİDA VE ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ A.Ş.  
Açılış Tarihi: 1992 T.K.201/Megacel/10-11/12/1992  
Sicil No: 274236 T.C. Ticaret Sicil No: 274236  
Yar. No: Y.D. 17/040/1462 T.C. Sicil No: 13/186 K/1082  
Mersis No: 0071 0403 4029 1503

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

**MEKTA YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

|     |   |   |
|-----|---|---|
|     |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Şirket, ilişkili taraf işlemleri gerçekleştirmiş ve gerçekleştirmeye devam edecektir. Kamu kurumlarının, Şirket'in ilişkili taraf işlemleri üzerindeki denetimler yürütmesi veya ilişkili taraf işlemlerinin Şirket için zararlı olabilecek menfaat çatışmaları da içermesi söz konusu olabilecektir.</li> <li>• Likidite riski Şirket'in finansal durumunu olumsuz yönde etkileyebilir.</li> <li>• Döviz kuru riski Şirket'in zarara uğramasına sebep olabilir.</li> </ul>  |
| D.3 | Sermaye piyasası araçlarına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi | <p>Halka Arz Edilen Paylar'a ilişkin önemli riskler aşağıdaki gibidir. Bu riskler önemlilik sırasına göre belirtilmemiştir.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Halka Arz Edilen Paylar, fiyat ve hacim dalgalanmalarına maruz kalabilir.</li> <li>• Halka Arz Edilen Paylar dışında sermayeyi temsil eden diğer Şirket paylarının gelecekte büyük miktarlarda satılması veya bu tür satışların gerçekleşebileceği olasılığı, Halka Arz Edilen Payların piyasa fiyatı üzerinde önemli olumsuz etkiye neden olabilir.</li> <li>• Şirket, kâr payı dağıtmayabilir veya gelecekte kâr payı dağıtamayabilir.</li> <li>• Türk Lirası'nın değerindeki dalgalanmalar Halka Arz Edilecek Paylar'ın değerinde olumsuz etkiye neden olabilir.</li> <li>• Gelecekte gerçekleştirilebilecek bedelli sermaye artırımları sonucu sermayenin sulanma riski oluşabilir.</li> <li>• Şirket'in ortaklık yapısında veya mevcut ortakları arasındaki ilişkide meydana gelen gelişmeler Şirket'i olumsuz yönde etkileyebilir.</li> <li>• Şirket'in finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sermaye piyasası koşullarının kötüleşmesi durumunda Şirket paylarının fiyatı düşebilir.</li> </ul> |

#### E--HALKA ARZ

| E.1   | Halka arza ilişkin ihraçının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi | <p>Şirket'in paylarının halka arzından toplam brüt 294.000.000 TL (net 281.183.478 TL) nakit girişi elde etmesi beklenmektedir.</p> <p>Halka Arz Eden Pay Sahipleri Feridun Tunçer ve Levent Yılmaz'ın, halka arzdan brüt 84.000.000 TL (net 80.947.422 TL) gelir elde etmesi beklenmektedir.</p> <p>Şirket tarafından karşılanacak toplam maliyetin 12.816.522 TL, Halka Arz Eden Pay Sahipleri tarafından karşılanacak toplam maliyetin 3.052.578 TL olacağı tahmin edilmektedir. Halka arza ilişkin toplam maliyetin ise 15.869.100 TL, pay başına maliyetin ise 0,8816 TL olacağı tahmin edilmektedir.</p>   |         |                 |          |                  |        |         |                                |        |        |                                    |        |           |   |        |        |   |        |         |   |                           |        |                    |        |           |                           |           |                    |        |         |
|---|---|--|---------|-----------------|----------|------------------|--------|---------|--------------------------------|--------|--------|------------------------------------|--------|-----------|---|--------|--------|---|--------|---------|---|---------------------------|--------|--------------------|--------|-----------|---------------------------|-----------|--------------------|--------|---------|
|   |   | <table border="1"> <thead> <tr> <th>Maliyet</th> <th>Karşılama Taraf</th> <th>TL Tutar</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bağımsız Denetim</td> <td>Şirket</td> <td>475.000</td> </tr> <tr> <td>MKK Üvelik Ücreti (BSMV Dahil)</td> <td>Şirket</td> <td>73.500</td> </tr> <tr> <td>Reklam, Pazarlama, Halka İlişkiler</td> <td>Şirket</td> <td>1.500.000</td> </tr> <tr> <td>SPK Kurul Kayıt Ücreti (Sermayenin Nominal Değeri Üzerinden)*</td> <td>Şirket</td> <td>84.000</td> </tr> <tr> <td>SPK Kurul Kayıt Ücreti (İhraç Değeri ve Nominal Değer Farkı Üzerinden)*</td> <td>Şirket</td> <td>140.000</td> </tr> <tr> <td>SPK Kurul Kayıt Ücreti (İhraç Değeri ve Nominal Değer Farkı Üzerinden)*</td> <td>Halka Arz Eden Pay Sahibi</td> <td>40.000</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Arecilik Komisyonu</td> <td>Şirket</td> <td>9.996.000</td> </tr> <tr> <td>Halka Arz Eden Pay Sahibi</td> <td>2.856.000</td> </tr> <tr> <td>Hukuki Danışmanlık</td> <td>Şirket</td> <td>505.556</td> </tr> </tbody> </table> | Maliyet | Karşılama Taraf | TL Tutar | Bağımsız Denetim | Şirket | 475.000 | MKK Üvelik Ücreti (BSMV Dahil) | Şirket | 73.500 | Reklam, Pazarlama, Halka İlişkiler | Şirket | 1.500.000 | SPK Kurul Kayıt Ücreti (Sermayenin Nominal Değeri Üzerinden)* | Şirket | 84.000 | SPK Kurul Kayıt Ücreti (İhraç Değeri ve Nominal Değer Farkı Üzerinden)* | Şirket | 140.000 | SPK Kurul Kayıt Ücreti (İhraç Değeri ve Nominal Değer Farkı Üzerinden)* | Halka Arz Eden Pay Sahibi | 40.000 | Arecilik Komisyonu | Şirket | 9.996.000 | Halka Arz Eden Pay Sahibi | 2.856.000 | Hukuki Danışmanlık | Şirket | 505.556 |
| Maliyet   | Karşılama Taraf   | TL Tutar   |         |                 |          |                  |        |         |                                |        |        |                                    |        |           |   |        |        |   |        |         |   |                           |        |                    |        |           |                           |           |                    |        |         |
| Bağımsız Denetim  | Şirket  | 475.000  |         |                 |          |                  |        |         |                                |        |        |                                    |        |           |   |        |        |   |        |         |   |                           |        |                    |        |           |                           |           |                    |        |         |
| MKK Üvelik Ücreti (BSMV Dahil)  | Şirket  | 73.500   |         |                 |          |                  |        |         |                                |        |        |                                    |        |           |   |        |        |   |        |         |   |                           |        |                    |        |           |                           |           |                    |        |         |
| Reklam, Pazarlama, Halka İlişkiler                                      | Şirket  | 1.500.000  |         |                 |          |                  |        |         |                                |        |        |                                    |        |           |   |        |        |   |        |         |   |                           |        |                    |        |           |                           |           |                    |        |         |
| SPK Kurul Kayıt Ücreti (Sermayenin Nominal Değeri Üzerinden)*           | Şirket  | 84.000   |         |                 |          |                  |        |         |                                |        |        |                                    |        |           |   |        |        |   |        |         |   |                           |        |                    |        |           |                           |           |                    |        |         |
| SPK Kurul Kayıt Ücreti (İhraç Değeri ve Nominal Değer Farkı Üzerinden)* | Şirket  | 140.000  |         |                 |          |                  |        |         |                                |        |        |                                    |        |           |   |        |        |   |        |         |   |                           |        |                    |        |           |                           |           |                    |        |         |
| SPK Kurul Kayıt Ücreti (İhraç Değeri ve Nominal Değer Farkı Üzerinden)* | Halka Arz Eden Pay Sahibi   | 40.000   |         |                 |          |                  |        |         |                                |        |        |                                    |        |           |   |        |        |   |        |         |   |                           |        |                    |        |           |                           |           |                    |        |         |
| Arecilik Komisyonu  | Şirket  | 9.996.000  |         |                 |          |                  |        |         |                                |        |        |                                    |        |           |   |        |        |   |        |         |   |                           |        |                    |        |           |                           |           |                    |        |         |
|   | Halka Arz Eden Pay Sahibi   | 2.856.000  |         |                 |          |                  |        |         |                                |        |        |                                    |        |           |   |        |        |   |        |         |   |                           |        |                    |        |           |                           |           |                    |        |         |
| Hukuki Danışmanlık  | Şirket  | 505.556  |         |                 |          |                  |        |         |                                |        |        |                                    |        |           |   |        |        |   |        |         |   |                           |        |                    |        |           |                           |           |                    |        |         |



10 Ağustos 2023

#### BAYDÖNER RESTORANLARI ANONİM ŞİRKETİ

Eski Ünvanı: APAZ BIDA VE ENERJİ SAN. TİC. A.Ş.  
 Adres: Mh. Mustafa Çel. No:41 K:20 Mecidiyeköy / Beşiktaş / İstanbul  
 Tel: 0(212) 454 42 35 Fax: 0(212) 484 42 36  
 Karar No: YD 071 040 2402 Tic Sic No: 10506-010426  
 Mersis No: 0871 0402 0001 0001

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*  
**YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

|   |                           |                   |
|---|---------------------------|-------------------|
|   | Halka Arz Eden Pay Sahibi | 144.444           |
| Borsa İstanbul İşlem Görmeye Başvuru Ücreti | Şirket                    | 42.467            |
|   | Halka Arz Eden Pay Sahibi | 12.133            |
| <b>Toplam Maliyet</b>                       |                           | <b>15.869.100</b> |
| Pay Başına Maliyet                          |                           | 0,8816            |

Halka arzdan pay almak üzere talepte bulunan yatırımcılardan, talepte bulunmaları nedeniyle özel bir ücret alınmayacaktır. Ancak yatırımcılar, bu amaçla hesap açmak, hak ettikleri payları başka yetkili kuruluşun hesabına virmanlamak veya para iadesine ilişkin EFT yapmak istemeleri durumunda yetkili kuruluşlar arasında farklılık gösteren çeşitli maliyetlere katılmak zorunda kalabileceklerdir.

**E.2a Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi**

Şirket'in paylarının 2023 yılında halka arz edilerek Borsa İstanbul A.Ş.'de kote edilmesi planlanmaktadır. Şirket halka arzdan maliyetler arındırılmaması haliyle 294.000.000,00 TL gelir elde etmeyi planlamaktadır. Halka arz maliyetleri düşüldüğünde ise elde edilmesi planlanan net gelirin 281.183.478 TL olması beklenmektedir. Şirket sermaye artışı yolu ile ihraç edilecek yeni payların halka arz edilmesi kapsamında gelir elde edecektir. Şirket, Halka Arz Eden Pay Sahipleri'nin mevcut paylarının halka arz kapsamında satılmasından herhangi bir gelir elde etmeyecektir.

Şirket'in halka arzı ile:

- Şirket'in özkaynaklarının güçlendirilmesi
- İşletme sermayesinin güçlendirilmesi
- Büyüme hedeflerinin devamlılığının sağlanması
- Şirket'in bilinirliğinin yurt içi ve yurt dışında artırılması
- Rekabet gücünün artırılması
- Potansiyel müşteriler nezdinde mevcut güvenilirliğin ve saygınlığın artırılması
- Sürdürülebilir kurumsal yapının oluşturulması ve raporlama standartlarının geliştirilmesi
- Şeffaflık ve hesap verilebilirlik düzeyinin yükseltilmesi
- Şirket paylarının likit hale getirilmesi neticesinde, kredi verenler nezdinde gerekmesi durumunda daha düşük maliyetle borçlanma imkanına kavuşulması

hedeflenmektedir. Şirket'in 28.04.2023 tarihli ve 2023/015 sayılı yönetim kurulu kararı uyarınca halka arzdan elde edilen fonun kullanım yerine ilişkin rapor düzenlenmiştir. Şirket, sermaye artışı sonucunda elde edeceği halka arz gelirlerini makul bir ekonomik veya finansal gerekçeye dayanarak koşulu ile aşağıdaki tabloda verilen oran aralıkları içerisinde kalmasına özen göstererek kullanacaktır:

| Kullanım Alanı  | Kullanım Oranı (%) |
|---|--------------------|
| a) Kırmızı Et İşleme ve Tereyağı Üretim Tesisinin Faaliyete Geçirilmesi | 25 - 35            |
| b) Finansal Borçların Azaltılması                                       | 15 - 20            |
| c) Şirketin Büyütmesi   | 15 - 30            |
| d) İşletme Sermayesi Finansmanı   | 35 - 45            |
| <b>Toplam</b>   | <b>100</b>         |



10 Ağustos 2023

**BAYDÖNER**  
RESTORANLARI ANONİM ŞİRKETİ

Eski Ofisi: APAZ ODA VE ENERJİ SAN. A.Ş.  
Adana'da: Anadoluhisari Cd. No:41 K:20 Marmaris / BURSA  
Tel: 0222 444 42 38 Fax: 0222 444 42 36  
E-posta: info@baydoner.com.tr Web: www.baydoner.com.tr  
Mersis No: 0821 0400 0001 0001 0001 0001

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

**MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Sermaye artırımını ile elde edilen fonun kullanım yerleri aşağıda detaylandırılmıştır.

**a) Kırmızı Et İşleme ve Tereyağı Üretim Tesisinin faaliyete geçirilmesi:** Şirket'in sahip olduğu APZ Gıda restoranların ihtiyaç duyduğu et döner üretimi faaliyetinde bulunmak amacıyla 2022 yılında kurulmuştur. Şirket et tesisi üretimi için İzinir İli Kemalpaşa ilçesinde 10.710 m2 arsa alımı gerçekleştirmiştir. Arsa alımı özkaynaklar ile finanse edilmiştir. APZ Gıda tarafından kurulacak kırmızı et işleme ve tereyağı üretim tesisine ilişkin 535970 sayılı 27 Nisan 2022 tarihli, mezbahacılık, etin işlenmesi ve saklanması konulu, 85.907.394,- TL tutarında yatırım teşvik belgesi alınmıştır. Tesisin projelendirme ve ruhsatlandırma çalışmalarına başlanmıştır. Yatırımın 2023 yıl sonunda tamamlanıp, üretime geçmesi hedeflenmektedir. Halka arzdan elde edilecek net gelirin %25 ila %35'i ile APZ Gıda kırmızı et işleme ve tereyağı üretim tesisinin yatırımının tamamlanması ve üretim için ihtiyaç duyacağı hammadde alımlarının yapılması planlanmaktadır. Fonun Şirket'in %100 bağlı ortaklığı olan APZ Gıda şirketine sermaye artırımını yolu ile konulması planlanmaktadır.

**b) Finansal Borçların Azaltılması:** Şirket'in 31.12.2022 tarihli finansal tablolarında kısa vadeli borçlanmalar 58.883.508,-TL, uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları 9.361.632,-TL, uzun vadeli borçlanmalar 3.786.324,-TL olup, bu borçların toplamı 72.031.464,-TL'dir. 2023 yılı Mart sonu itibarıyla toplam borç tutarı 86.884.866,-TL, 2023 yılı Haziran sonu itibarıyla toplam borç tutarı 64.440.671,-TL'dir. Borçların tamamı TL cinsindedir. Halka arzdan elde edilecek net gelirin %15 ila %20'sinin Şirket'in kar marjının artırılması ve finansal borçlarının azaltılması hedefleri kapsamında finansman giderlerinin düşürülmesi amacı ile banka kredilerinin kapatılmasında kullanılması hedeflenmektedir.

**c) Şirket'in büyümesi:** Şirket'in büyüme hedefleri çerçevesinde halka arzdan elde edilecek net gelirin %15 ila %30'unun Şirket bünyesinde açılacak yeni şube açılışları, mevcut şubelerin yenilenmesi, büyüme potansiyeline sahip yeni marka satın alımlarında kullanılması hedeflenmektedir.

**d) İşletme Sermayesi Finansmanı:** Şirket'in büyüyen şube sayısı ile birlikte artacak satış hacmi ve tutarlarına bağlı olarak işletme sermayesi ihtiyacı artmaktadır. Özellikle Şirket müşterilerine uygun fiyatlı ürün sunabilmek amacı ile Şirket'in yüksek tonajlı hammadde alımları 2022 yılında artmıştır. Mevcut ve izleyen dönemlerde ekonomik koşulların elverdiği ölçüde hammadde alımlarında yüksek tonajlı alım yoluyla maliyet avantajı sağlanması hedeflenmektedir. Bu doğrultuda, halka arzdan elde edilecek net kaynağın %35 ila %45'inin başta hammadde (et döner, tereyağı, salça, vb.) alımı olmak üzere işletme sermayesi ihtiyacında kullanılması planlanmaktadır. Halka arzdan elde edilen net gelirler, yukarıda yer alan alanlarda kullanılmaya başlanana kadar TL bazlı vadeli mevduat ve TL yatırım fonlarında nemalandırılacaktır. Anılan süre boyunca ilgili fonun hangi yöntemler ile nemalandırılacağına ve nemalandırmanın koşullarına, global ve yerel ekonomik koşullar çerçevesinde, Şirket menfaatlerine uygun olarak karar verilecektir. Tüm bu hususlara ek olarak, yukarıda belirtilen fon kullanım oranları Şirket menfaatleri doğrultusunda değişkenlik gösterebilecektir.



**HALK YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

|     |  |   |
|-----|--|---|
| E.3 | <b>Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları</b>                            | <p>Halka arzın gerçekleştirilmesi için, SPK'nın onayı haricinde halka arz edilen payların borsada işlem görebilmesi için Borsa İstanbul'un uygun görüşünün alınması gerekmektedir. Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 70.000.000 TL'den 84.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 14.000.000 TL nominal değerli 14.000.000 adet B grubu pay, mevcut ortak Ferudun Tunçer'e ait 2.000.000 TL nominal değerli 2.000.000 adet B grubu pay ve mevcut ortak Levent Yılmaz'a ait 2.000.000 TL nominal değerli 2.000.000 adet B grubu pay olmak üzere toplam 18.000.000 TL nominal değerli 18.000.000 adet B grubu pay halka arz edilecektir. Sermaye artırım ve ortak satışı yoluyla Halka Arz Edilecek Paylar'ın nominal değeri 18.000.000 TL olup, Halka Arz Edilecek Paylar'ın nominal değeri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Şirket'in mevcut çıkarılmış sermayesinin %25,71'ini,</li> <li>• Şirket'in halka arz sonrası ulaşılması hedeflenen çıkarılmış sermayesinin %21,43'ünü</li> </ul> <p>oluşturmaktadır.</p> <p>Payların halka arzı Halk Yatırım tarafından "Borsa'da Satış – Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış Yöntemi" ile Borsa Birinci Piyasa'da gerçekleştirilecektir. Sabit fiyatla yapılacak talep toplamanın süresi 2 iş günü olacaktır. Talep toplamanın ikinci günü sonunda satış yapıp dağıtım gerçekleştirilmek suretiyle halka arz sona erdirilecektir. Halka arzın kesin başlangıç ve bitiş tarihleri KAP'ta, Şirket'in <a href="https://www.baydoner.com/">https://www.baydoner.com/</a> internet adresi ve Halk Yatırım'ın <a href="https://www.halkyatirim.com.tr/">https://www.halkyatirim.com.tr/</a> internet adresinde ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir. Halka arzdan pay almak isteyen yatırımcıların, satış süresi içinde Borsa'da işlem yapmaya yetkili yatırım kuruluşlarına başvuruda bulunması gerekmektedir olup söz konusu kuruluşların listesi Borsa İstanbul, TSPB ve SPK'nın internet sitelerinde yer almaktadır.</p> <p>Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da talep toplama saatleri 10:30 - 13:00 olup dağıtım ise Pay Piyasası seansının tamamlanmasının ardından Borsa tarafından otomatik olarak yapılmaktadır. İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Halk Yatırım, Şirket paylarına yönelik olarak fiyat istikrarı işlemlerinde bulunmayı planlamaktadır. Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler payların borsada işlem görmeye başlamasından itibaren en fazla 15 gündür. Halka Arz Edilen Paylar'ın tamamının satılmış olup olmamasından bağımsız olarak, brüt Halka Arz gelirinin %10'u ("Fon Tutarı") fiyat istikrarı işlemlerinde kullanılacaktır. Fon Tutarı'nın tamamı Halka Arz Eden Pay Sahipleri'nin ortak paylarının halka arzından elde edecekleri gelirlerle karşılanacaktır. Halka arz sonuçları, Kurul'un sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden iki iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.</p> |
| E.4 | <b>Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin bilgiler</b> | <p>İhraççı, paylarının halka arzından gelir elde edecektir. Halka Arz Eden Pay Sahipleri pay satış geliri elde edecektir. Halka arza aracılık eden yatırım kuruluşu ise halka arza aracılık komisyonu elde edecektir. Şirket ile Halk Yatırım arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Halk Yatırım ve Şirket arasında doğrudan bir sermaye ilişkisi bulunmamaktadır. Halk Yatırım'ın halka arz işlemi nedeniyle elde edeceği aracılık komisyonu haricinde doğrudan ya da dolaylı olarak halka</p>   |



10 Ağustos 2023

29

**BAYDÖNER**  
**RESTORANLAR ANONİM ŞİRKETİ**  
Şirket Unvanı: A.Ş. E. ENERJİ SAN. TİC. A.Ş.  
 Sektör: Enerji, Gaz ve Sıcak Su Üretimi  
 Adres: 444 42 35 Fax: 0321 464 42 36  
 Arşiv No: 071 440 462 Tic Sicil No: 130586-K-19826  
 Mersis No: 0071 0403 1020 1503

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

**HALK YATIRIM**  
**MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

**kişilerin önemli menfaatleri**

arzin başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Şirket ile bağımsız hukukçu raporunu hazırlayan ve halka arz süreci ile sınırlı olmak kaydıyla danışmanlık hizmeti sunan Özok Hukuk Bürosu arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Özok Hukuk Bürosu ile Şirket arasında, söz konusu halka arz çalışmalarının yürütülmesine ilişkin yapılmış anlaşmalar haricinde herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır. Özok Hukuk Bürosu ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Özok Hukuk Bürosu'nun doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Şirket ile ilgili dönemlere ait finansal tablolarının bağımsız denetimlerini yapan Güreli Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Söz konusu bağımsız denetim şirketi ile Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur ve doğrudan veya dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarları bulunmamaktadır. Söz konusu bağımsız denetim şirketi ile Şirket arasında, Şirket'in bağımsız denetim çalışmalarının yürütülmesine ilişkin yapılmış olan anlaşmalar haricinde herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır. İlgili dönemlere ait mali tabloların bağımsız denetimini yapan ve yukarıda bahsi geçen şirket sunduğu bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde etmiştir. Şirket ile sabit kıymet değerlendirme raporunu hazırlayan Asal Değerleme arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Söz konusu değerlendirme şirketi ile Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur ve doğrudan veya dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarları bulunmamaktadır. Söz konusu değerlendirme şirketi ile Şirket arasında, sabit kıymet değerlendirme çalışmalarının yürütülmesine ilişkin yapılmış olan anlaşmalar haricinde herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır. Yukarıda bahsi geçen değerlendirme şirketi sunduğu değerlendirme hizmetleri kapsamında ücret elde etmiştir. Şirket ile arsa değerlendirme raporunu hazırlayan Nova Değerleme arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Söz konusu değerlendirme şirketi ile Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur ve doğrudan veya dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarları bulunmamaktadır. Söz konusu değerlendirme şirketi ile Şirket arasında, arsa değerlendirme çalışmalarının yürütülmesine ilişkin yapılmış olan anlaşmalar haricinde herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır. Yukarıda bahsi geçen değerlendirme şirketi sunduğu değerlendirme hizmetleri kapsamında ücret elde etmiştir.

Şirket ile APK Gıda'nın değerlendirme raporunu hazırlayan DRT Değerleme arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Söz konusu firma ile Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur ve doğrudan veya dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarları bulunmamaktadır. Söz konusu değerlendirme şirketi ile Şirket arasında, APK Gıda'nın değerlendirme çalışmalarının yürütülmesine ilişkin yapılmış olan anlaşmalar haricinde herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır. Yukarıda bahsi geçen değerlendirme şirketi sunduğu değerlendirme hizmetleri kapsamında ücret elde etmiştir. Halka arz sırasında, halka arza aracılık eden aracı kurumun halka arza aracılık komisyonu, hukuki danışmanlık hizmeti veren hukuk bürosunun hukuki danışmanlık ücreti, bağımsız denetim şirketinin denetim ücreti, değerlendirme raporlarını sunan şirketlerin değerlendirme ücreti elde etmesi söz konusudur. Bunların dışında halka arzdan önemli menfaati olan danışmanlar vb. bulunmamaktadır.



10 Ağustos 2023

30

**BAYDÖNER**  
RESTORANLARI ANONİM ŞİRKETİ  
Eski Ünye Caddesi No: 41 K: 20 Mecidiyeköy / Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 274942 / Şirket Sic. No: 274942 / Mersis No: 0810403462  
Tic. Sic. No: 130586 / K: 10826  
Mersis No: 0071 0403 4029 1503

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*  
**MALKYATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

| E.5  | <p>Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı</p> <p>Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi</p> | <p>Şirket'in Halka Arz Eden Pay Sahipleri Levent Yılmaz ve Ferudun Tunçer ihraççı olarak Baydöner Restoranları A.Ş. Şirket paylarını halka arz etmektedir.</p> <p>Şirket, 24 Nisan 2023 tarih ve 2023/014 sayılı yönetim kurulu kararına istinaden, Şirket'in paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 yıl süreyle, bedelli veya bedelsiz sermaye artırım yapılmayacağını, dolaşımdaki pay miktarının iç kaynaklardan yapılacak sermaye artırımları dahil artırılmayacağını, maliki olunabilecek Şirket paylarının satılmayacağını veya bu paylar üzerinde sair suretle tasarrufla bulunulmayacağını, bu sonucu doğrulabilecek başkaca herhangi bir işlem yapılmayacağını ve Borsa İstanbul dışında yapılacak satışlarda da satışa konu payların bu sınılamaya tabi olacağını taahhüt etmiştir.</p> <p>Mevcut ortaklar Ferudun Tunçer ve Levent Yılmaz, aynı gün verdikleri taahhütnameler ile, SPK'nın ve SPK'nın tebliğ ve diğer düzenlemeleri dahil olmak üzere ilgili mevzuat kapsamında Baydöner'in paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 yıl süreyle maliki oldukları ve olabilecekleri, halka arz edilen paylar dışında kalan Baydöner paylarını, hiçbir şekilde Borsa İstanbul'da veya Borsa İstanbul dışında satmayacaklarını veya hiçbir şekilde üçüncü kişilere devretmeyeceklerini taahhüt etmişlerdir.</p>   |                |    |                                 |             |                                  |            |   |      |                  |       |                                |            |  |             |                        |            |                                       |             |                                 |             |                              |            |  |       |  |      |   |        |  |        |                                       |         |
|--|--|--|----------------|----|---------------------------------|-------------|----------------------------------|------------|---|------|------------------|-------|--------------------------------|------------|--|-------------|------------------------|------------|---------------------------------------|-------------|---------------------------------|-------------|------------------------------|------------|--|-------|--|------|---|--------|--|--------|---------------------------------------|---------|
| E.6  | <p>Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi</p> <p>Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi</p>                    | <p>Şirket paylarının halka arzı mevcut ortakların rüçhan haklarının kısıtlanarak sermaye artırım ve ortak satışı şeklinde olacaktır. Buna göre sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesine ilişkin hesaplama aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Halka arzdan pay alacaklar için -%68,49 oranında sulanma etkisi (negatif) olacaktır.</p> <table border="1" data-bbox="699 958 1249 1440"> <thead> <tr> <th>Sulanma Etkisi</th> <th>TL</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Halka Arz Öncesi Defter Değeri*</td> <td>274.669.406</td> </tr> <tr> <td>Halka Arz Öncesi Ödenmiş Sermaye</td> <td>70.000.000</td> </tr> <tr> <td>Halka Arz Öncesi Pay Başına Defter Değeri</td> <td>3,92</td> </tr> <tr> <td>Halka Arz Fiyatı</td> <td>21,00</td> </tr> <tr> <td>Sermaye Artırımı (nominal TL.)</td> <td>14.000.000</td> </tr> <tr> <td>Şirket'e Girecek Brüt Halka Arz Geliri</td> <td>294.000.000</td> </tr> <tr> <td>Halka Arz Masrafları**</td> <td>12.816.522</td> </tr> <tr> <td>Şirket'e Girecek Net Halka Arz Geliri</td> <td>281.183.478</td> </tr> <tr> <td>Halka arz Sonrası Defter Değeri</td> <td>555.852.884</td> </tr> <tr> <td>Halka Arz Sonrası Pay Sayısı</td> <td>84.000.000</td> </tr> <tr> <td>Halka Arz Sonrası Pay Başına Defter Değeri</td> <td>6,617</td> </tr> <tr> <td>Mevcut Ortaklar İçin (pozitif) Sulanma Etkisi (TL)</td> <td>2,69</td> </tr> <tr> <td>Mevcut Ortaklar İçin (pozitif) Sulanma Etkisi (%)</td> <td>68,64%</td> </tr> <tr> <td>Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)</td> <td>-14,38</td> </tr> <tr> <td>Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)</td> <td>-68,49%</td> </tr> </tbody> </table> <p>*31.03.2023 sonu itibarıyla toplam özkaynak değeri<br/>** Sadece Şirket'in katlanacağı masraflardır.</p> | Sulanma Etkisi | TL | Halka Arz Öncesi Defter Değeri* | 274.669.406 | Halka Arz Öncesi Ödenmiş Sermaye | 70.000.000 | Halka Arz Öncesi Pay Başına Defter Değeri | 3,92 | Halka Arz Fiyatı | 21,00 | Sermaye Artırımı (nominal TL.) | 14.000.000 | Şirket'e Girecek Brüt Halka Arz Geliri | 294.000.000 | Halka Arz Masrafları** | 12.816.522 | Şirket'e Girecek Net Halka Arz Geliri | 281.183.478 | Halka arz Sonrası Defter Değeri | 555.852.884 | Halka Arz Sonrası Pay Sayısı | 84.000.000 | Halka Arz Sonrası Pay Başına Defter Değeri | 6,617 | Mevcut Ortaklar İçin (pozitif) Sulanma Etkisi (TL) | 2,69 | Mevcut Ortaklar İçin (pozitif) Sulanma Etkisi (%) | 68,64% | Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL) | -14,38 | Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%) | -68,49% |
| Sulanma Etkisi                                     | TL   |  |                |    |                                 |             |                                  |            |   |      |                  |       |                                |            |  |             |                        |            |                                       |             |                                 |             |                              |            |  |       |  |      |   |        |  |        |                                       |         |
| Halka Arz Öncesi Defter Değeri*                    | 274.669.406  |  |                |    |                                 |             |                                  |            |   |      |                  |       |                                |            |  |             |                        |            |                                       |             |                                 |             |                              |            |  |       |  |      |   |        |  |        |                                       |         |
| Halka Arz Öncesi Ödenmiş Sermaye                   | 70.000.000   |  |                |    |                                 |             |                                  |            |   |      |                  |       |                                |            |  |             |                        |            |                                       |             |                                 |             |                              |            |  |       |  |      |   |        |  |        |                                       |         |
| Halka Arz Öncesi Pay Başına Defter Değeri          | 3,92   |  |                |    |                                 |             |                                  |            |   |      |                  |       |                                |            |  |             |                        |            |                                       |             |                                 |             |                              |            |  |       |  |      |   |        |  |        |                                       |         |
| Halka Arz Fiyatı                                   | 21,00  |  |                |    |                                 |             |                                  |            |   |      |                  |       |                                |            |  |             |                        |            |                                       |             |                                 |             |                              |            |  |       |  |      |   |        |  |        |                                       |         |
| Sermaye Artırımı (nominal TL.)                     | 14.000.000   |  |                |    |                                 |             |                                  |            |   |      |                  |       |                                |            |  |             |                        |            |                                       |             |                                 |             |                              |            |  |       |  |      |   |        |  |        |                                       |         |
| Şirket'e Girecek Brüt Halka Arz Geliri             | 294.000.000  |  |                |    |                                 |             |                                  |            |   |      |                  |       |                                |            |  |             |                        |            |                                       |             |                                 |             |                              |            |  |       |  |      |   |        |  |        |                                       |         |
| Halka Arz Masrafları**                             | 12.816.522   |  |                |    |                                 |             |                                  |            |   |      |                  |       |                                |            |  |             |                        |            |                                       |             |                                 |             |                              |            |  |       |  |      |   |        |  |        |                                       |         |
| Şirket'e Girecek Net Halka Arz Geliri              | 281.183.478  |  |                |    |                                 |             |                                  |            |   |      |                  |       |                                |            |  |             |                        |            |                                       |             |                                 |             |                              |            |  |       |  |      |   |        |  |        |                                       |         |
| Halka arz Sonrası Defter Değeri                    | 555.852.884  |  |                |    |                                 |             |                                  |            |   |      |                  |       |                                |            |  |             |                        |            |                                       |             |                                 |             |                              |            |  |       |  |      |   |        |  |        |                                       |         |
| Halka Arz Sonrası Pay Sayısı                       | 84.000.000   |  |                |    |                                 |             |                                  |            |   |      |                  |       |                                |            |  |             |                        |            |                                       |             |                                 |             |                              |            |  |       |  |      |   |        |  |        |                                       |         |
| Halka Arz Sonrası Pay Başına Defter Değeri         | 6,617  |  |                |    |                                 |             |                                  |            |   |      |                  |       |                                |            |  |             |                        |            |                                       |             |                                 |             |                              |            |  |       |  |      |   |        |  |        |                                       |         |
| Mevcut Ortaklar İçin (pozitif) Sulanma Etkisi (TL) | 2,69   |  |                |    |                                 |             |                                  |            |   |      |                  |       |                                |            |  |             |                        |            |                                       |             |                                 |             |                              |            |  |       |  |      |   |        |  |        |                                       |         |
| Mevcut Ortaklar İçin (pozitif) Sulanma Etkisi (%)  | 68,64%   |  |                |    |                                 |             |                                  |            |   |      |                  |       |                                |            |  |             |                        |            |                                       |             |                                 |             |                              |            |  |       |  |      |   |        |  |        |                                       |         |
| Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)             | -14,38   |  |                |    |                                 |             |                                  |            |   |      |                  |       |                                |            |  |             |                        |            |                                       |             |                                 |             |                              |            |  |       |  |      |   |        |  |        |                                       |         |
| Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)              | -68,49%  |  |                |    |                                 |             |                                  |            |   |      |                  |       |                                |            |  |             |                        |            |                                       |             |                                 |             |                              |            |  |       |  |      |   |        |  |        |                                       |         |
| E.7  | <p>Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi</p>  | <p>Yetkili kuruluşlar ücretlendirme politikalarını çerçevesinde yatırımcılardan hesap açma ücreti, Sermaye Piyasası aracının MKK'ya virman ücreti, EFT ücreti, damga vergisi ve diğer vergi ve ücretleri talep edebilirler.</p>  |                |    |                                 |             |                                  |            |   |      |                  |       |                                |            |  |             |                        |            |                                       |             |                                 |             |                              |            |  |       |  |      |   |        |  |        |                                       |         |



10 Ağustos 2023

31

**BAYDÖNER**  
**RESTORANLARI ANONİM ŞİRKETİ**

Eski Ünvanı: ARAZ GIDA VE ENERJİ SAN. TİC. A.Ş.  
Kıbrıs Mh. Kurumlar Cd. No:11 K:20 Mecidiyeköy / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye  
Tel: 0212 464 42 35 Fax: 0212 464 42 35  
Tic Sic No: 271356 - 10826  
Mersis No: 0871 0403 467 1500

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

**MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
*[Handwritten signature]*





|  |                    |                    |                    |                    |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar  | 36.299.531         | 35.536.032         | 41.198.633         | 9.617.922          |
| Kiralama Alacakları  | 2.276.763          | 1.412.760          | 4.148.899          | 4.250.989          |
| Peşin Ödenmiş Giderler   |                    |                    |                    | 9.500.000          |
| Ertelenmiş Vergi Varlığı   |                    |                    |                    | 1.370.682          |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>  | <b>792.490.594</b> | <b>683.547.035</b> | <b>366.184.225</b> | <b>181.510.345</b> |
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>   | <b>300.462.964</b> | <b>274.156.652</b> | <b>136.953.872</b> | <b>91.994.065</b>  |
| Kısa Vadeli Borçlanmalar   | 65.033.026         | 58.883.508         |                    | 227.155            |
| Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları   | 3.814.568          | 9.361.632          | 11.793.786         | 9.171.958          |
| Diğer Finansal Yükümlülükler   | 2.487.647          | 3.129.261          | 58.665             | 44.488             |
| Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler   | 77.507.501         | 62.498.023         | 35.777.188         | 37.639.577         |
| Ticari Borçlar   | 85.702.774         | 87.804.633         | 51.005.668         | 32.975.063         |
| - İlişkili Taraflara Ticari Borçlar  |                    | -                  | 464.581            | 9.673.285          |
| - İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar  | 85.702.774         | 87.804.633         | 50.541.087         | 23.301.778         |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar   | 28.020.493         | 17.952.759         | 7.498.406          | 716.632            |
| Diğer Borçlar  | 3.152.271          | 1.118.132          | 584.721            | 472.753            |
| - İlişkili Taraflara Diğer Borçlar   |                    |                    |                    | 142.602            |
| - İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar   | 3.152.271          | 1.118.132          | 584.721            | 330.151            |
| Ertelenmiş Gelirler  | 9.572.568          | 14.772.877         | 19.462.726         | 2.589.952          |
| Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü   | 1.005.434          | 1.575.526          | 2.874.780          | 2.750.157          |
| Kısa Vadeli Karşılıklar  | 20.086.772         | 16.594.104         | 7.527.274          | 5.245.638          |
| - Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar                             | 8.848.402          | 6.174.905          | 3.839.604          | 2.156.912          |
| - Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar  | 11.238.370         | 10.419.199         | 3.687.670          | 3.088.726          |
| Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler  | 4.079.910          | 466.197            | 370.658            | 160.692            |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>   | <b>217.358.224</b> | <b>156.548.389</b> | <b>90.558.266</b>  | <b>66.648.374</b>  |
| Uzun Vadeli Borçlanmalar   | 18.037.272         | 3.786.324          | 11.231.595         | 13.069.561         |
| Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler   | 174.536.480        | 110.896.060        | 55.405.641         | 37.147.950         |
| Ertelenmiş Gelirler  | 1.199.716          | 1.200.752          | 3.206.495          | 14.767.636         |
| Uzun Vadeli Karşılıklar  | 5.723.539          | 10.629.756         | 1.980.340          | 1.605.648          |
| - Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar                             | 5.723.539          | 10.629.756         | 1.980.340          | 1.605.648          |
| Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü   | 17.861.217         | 30.035.497         | 18.734.195         | 57.579             |
| <b>Özkaynaklar</b>   | <b>274.669.406</b> | <b>252.841.994</b> | <b>138.672.087</b> | <b>22.867.906</b>  |
| Ödenmiş Sermaye  | 70.000.000         | 70.000.000         | 45.000.000         | 22.500.000         |
| Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmelerinin Etkisi   |                    |                    |                    | (21.841.966)       |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler | 155.298.313        | 153.548.978        | 81.683.173         | (1.360.581)        |
| - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal kazanç/kayıpları fonu                     | (5.366.603)        | (7.861.878)        | (1.745.674)        | (1.360.581)        |
| - Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç/Kayıpları  | 160.664.916        | 161.410.856        | 83.428.847         | -                  |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler  | 5.118.065          | 2.996.565          | 1.364.838          | 1.233.043          |
| Geçmiş Yıllar Karları/Zararları  | 24.920.891         | (16.007.651)       | (22.136.351)       | 19.787.573         |
| Net Dönem Karı/Zararı  | 19.332.137         | 42.304.102         | 32.760.427         | 2.549.837          |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>  | <b>792.490.594</b> | <b>683.547.035</b> | <b>366.184.225</b> | <b>181.510.345</b> |

| Kar/ Zarar Tablosu TL                     | 31.03.2023        | 31.03.2022        | 31.12.2022         | 31.12.2021        | 31.12.2020       |
|---|-------------------|-------------------|--------------------|-------------------|------------------|
| Hasılat                                   | 284.641.047       | 152.031.886       | 830.644.508        | 278.900.205       | 157.039.516      |
| Satışların maliyeti (-)                   | (236.001.762)     | (119.959.076)     | (666.736.541)      | (230.307.571)     | (148.319.807)    |
| <b>Brüt kar / (zarar)</b>                 | <b>48.639.285</b> | <b>32.072.810</b> | <b>163.907.967</b> | <b>48.592.634</b> | <b>8.719.709</b> |
| Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-) | (3.879.517)       | (1.984.324)       | (24.678.030)       | (2.451.300)       | (2.646.426)      |
| Operasyonel yönetim giderleri (-)         | (31.832.696)      | (10.731.993)      | (54.570.674)       | (23.159.734)      | (16.887.314)     |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler        | 7.301.255         | 3.958.977         | 10.124.385         | 10.265.518        | 8.628.112        |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)    | (6.399.733)       | (10.131.529)      | (26.079.505)       | (8.094.524)       | (6.139.469)      |

10 Ağustos 2023

33



**BAYDÖNER**

RESTORANLARI ANONİM ŞİRKETİ

Esas Unvanı: AŞ  
Adres: 06100 Beştepe Mah. 11 K:20 Mecidiyeköy / Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 271403452  
Mersis No: 007104034021503

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*  
MALKYATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

|  |              |             |              |              |              |
|--|--------------|-------------|--------------|--------------|--------------|
| Esas faaliyet karı / (zararı)                                  | 13.828.594   | 13.183.941  | 68.704.143   | 25.152.594   | (8.325.388)  |
| Yatırım faaliyetlerinden gelirler                              |              | 35.460      | 3.538.448    | 2.342.942    | 68.223       |
| Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)                          | 1.928.871    | (205.982)   | (42.633)     | (170.163)    | (2.836.674)  |
| Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların karlarından paylar | 51.477       |             | 1.489.015    | 200.240      | (484.656)    |
| Finansman gideri öncesi faaliyet karı / (zararı)               | 15.808.942   | 13.013.419  | 73.688.973   | 27.525.613   | (11.578.495) |
| Finansman gelirleri  | 10.730.679   | 3.025.794   | 18.054.530   | 29.716.441   | 33.302.539   |
| Finansman giderleri (-)  | (18.884.270) | (6.612.470) | (41.418.045) | (18.862.781) | (16.322.968) |
| Vergi öncesi kar / (zarar)                                     | 7.655.351    | 9.426.743   | 50.325.458   | 38.379.273   | 5.401.076    |
| Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/gideri                      |              |             |              |              |              |
| - Dönem vergi gideri   | (1.121.313)  | (2.468.847) | (14.686.505) | (6.332.487)  | (3.126.745)  |
| - Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)                             | 12.798.099   | 221.319     | 6.665.149    | 713.641      | 275.506      |
| Net dönem karı / (zararı)                                      | 19.332.137   | 7.179.215   | 42.304.102   | 32.760.427   | 2.549.837    |

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

## 5. RISK FAKTÖRLERİ

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

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

Yatırımcı adayları bu izahnamede gösterilen bilgiler çerçevesinde ve kendi şahsi durumlarını göz önünde bulundurarak, Halka arz edilen paylara Yatırım yapmanın kendisi için uygun olup olmadığını dikkatlice değerlendirmelidirler.

### 5.1. İhraççı'ya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

Şirket faaliyetlerinin önemli bir bölümü lokasyon olarak tüm Türkiye'ye dağılmış şubeleri aracılığıyla gerçekleştirilmektedir. Şirket'in şubelerinin faaliyetlerinin düzenli bir şekilde takibi, finans ve muhasebe bilgilerinin merkez birimlerince izlenmesi, nakit yönetiminin gerçekleştirilmesi gibi temel bazı işlevlerin tam ve zamanında takip edilmesi büyük ölçüde bilgi teknolojileri altyapısına bağlı olup, bilgi teknolojileri altyapısında yaşanabilecek aksaklıklar Şirket'in faaliyetlerini, mali denetimini ve operasyonlarını olumsuz olarak etkileyebilir.

Şirket franchise sözleşmeleri dışında da yaygın bir şube ağına sahiptir. Şirket'in şube sayısına paralel olarak işlem hacminin yaygın ve yüksek olması, hasılatın çok fazla sayıda satış noktasında gerçekleştirilmesi Şirket'in düzenli olarak nakit akışlarını ve muhasebe bilgilerini konsolide etmesini zorunlu kılmaktadır. Şirket muhasebe kayıtlarının doğruluğunu sürdürebilmek için yönetim bilgi



10 Ağustos 2023

**BAYDÖNER**  
REKTÖRLÜKLERİ ANONİM ŞİRKETİ  
Eski Ünvanı: AP... E ENP... A.Ş.  
Adres: ...  
Tic. Sic. No: ...  
Mersis No: 0071 0403 402 15 03

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

**HALKYATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



teknikler sıklıkla değişiklik gösterdiğinden tespit edilmeleri uzun vakit alabilir ve bu tekniklerin Şirket tarafından öngörülmesi ve önleyici tedbirler alınması mümkün olmayabilir.

Şirket, 2020 yılı içerisinde paket servis hizmeti verme kararı alarak, bu hizmeti restoran sunum kalitesine en yakın seviyede müşterilerine sunmak için, "lezzet – servis – hız" kriterlerini baz alarak paket servis geliştirme çalışmasına başlamıştır. Baydöner paket serviste tüm kanallarda (websitesi, çağrı merkezi, Trendyol, Getir, Yemeksepeti) satışa açılmıştır. 2023 Haziran ayı itibarıyla ise tüm markalarında (Baydöner, PidebyPide, Bursa İshakbey) paket servise başlamıştır. Şirket siparişlerinin Aralık 2022 verilerine göre yaklaşık %5'lik bir kısmını (i) "<https://sencossla.com/>" ile bu internet sitesine yönlendirme butonu içeren "<https://www.baydoner.com/>" adresleri üzerinden ve (ii) online yemek sipariş uygulamaları veya internet siteleri aracılığıyla yürüttüğünden internet ve bilgi teknoloji altyapısına ihtiyaç duymaktadır. İşbu İzahname tarihi itibarıyla, yukarıda detayları verilen veri güvenliği ihlali dışında, Şirket'e ait internet sitelerinde ve bilgi sistemlerinde ciddi bir çökme, kesinti veya güvenlik ihlali yaşanmamış olmakla birlikte, gelecekte bu tür durumların yaşanmayacağı konusunda garanti verilememektedir. Bu tip bir çöküş, kesinti veya ihlalin yaşanması tüketici ve yukarıda bahsi geçen dağıtım kanalları nezdinde Şirket'in itibarı ve marka imajını zedeleyebilir, sipariş süreçleri zarar görebilir. Bu durum Şirket'in iş kaybı yaşamasına sebebiyet verebilir ve operasyonlarını olumsuz şekilde etkileyebilir.

*Şirket şube sayısını düzenli olarak artırmayı hedeflemektedir. Büyüme hedefinin bir sonucu olarak Şirket her bir yeni şube için sabit ve değişken maliyetlere katlanmak zorunda kalmaktadır. İlgili yatırımların planlanan bütçenin üzerinde gerçekleşmesi ve fiziki (kiralama ve diğer) planlanan zamanda yapılamaması, vb.) zorluklar Şirket'in büyüme hedeflerini planlandığı şekilde gerçekleştirmesine engel olabilir. Bu durum, Şirket'in karlılığı ve mali büyümesini olumsuz olarak etkileyebilir. Şirket'in, yeni restoran şubeleri için potansiyel konumları zamanında belirleme ve kiralama hususunda yaşayabileceği zorluklar ve mevcut şubelerin kira sözleşmelerini zamanında yenileyememesi Şirket'in faaliyetleri üzerinde önemli olumsuz etkilere neden olabilir.*

Şirket'in yeni açacağı şubelerin konumlarının belirlenmesi, kira sözleşmelerini müzakere etmesi, uygun zaman ve koşullarda yeni şubeler açması ve yeni şubelerin açılması adına franchise vermesi gerekmektedir. Şirket, Türkiye'de yeni açacağı veya franchise vereceği şubeler ile ilgili önceden öngörülemeyen muhtelif sorunlarla, bütçe aşımalarıyla, şube açılış süreçlerinde gecikmelerle karşılaşabilir. Şirket, şube ve franchise aracıları ile ulaştığı satış noktası sayısının, satış ve karlılığını etkileyen esaslı derecede önemli unsurlardan biri olduğunu düşünmektedir. Bu kapsamda, Şirket'in yeni şube açma kabiliyeti, yürütülecek faaliyetin ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde makul ticari koşullarda kiralanabilir taşınmazların tespit edilerek kiralanmasına ve gerekli izin ve ruhsatların alınmasına bağlıdır. Bununla beraber, Türkiye'de özellikle de büyük şehirlerde aranan özelliklerde mülklere ilişkin emlak piyasasındaki rekabet oldukça yoğundur ve gelecekte de bu rekabetin artması beklenmektedir.

Öte yandan, her bir yeni satış noktası için, Şirket'in yeni elemanlar istihdam etmesi, bu elemanları eğitmesi ve bu elemanların istihdamını devam ettirmesi ve ayrıca idari, muhasebe, finans, pazarlama, satış ve operasyon birimleri arasında yakın koordinasyon sağlaması önem arz etmektedir.

Şirket'in anılan süreçleri hayata geçirmesi ve devamlılığını sağlaması zaman alan ve maliyetli süreçler olup, Şirket yönetimi dikkat ve ilgisini özellikle bu hususlara yoğunlaştırmak durumunda kalabilir. Dolayısıyla, Şirket, büyümesini ve şube ağını genişletmesini etkili bir şekilde yönetemeyebilir ve bu durum, Şirket'in büyüme ve şube ağını genişletme oranını, şirket faaliyetlerini, finansal beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

Şirket, halihazırda şubelerinin bulunduğu tüm taşınmazları kiralamaktadır ve gelecekte de kiralamaya devam etmeyi planlamaktadır. Bu kapsamda, Şirket restoran şubeleri için imzaladığı kira sözleşmelerini genellikle 5 ila 10 yıl süre ile kiralamaya gayret göstermektedir. Şirket, anılan kira sözleşmelerinin süreleri sona erdiğinde, işbu kira sözleşmelerini makul ticari şartlarla veya hiç yenileyemeyebilir. Piyasa koşulları ve diğer etkenler nedeniyle kira giderlerinde önemli artışlara maruz kalabilir. Şirket'in kayda değer sayıda şubesi bakımından, mevcut kira sözleşmesinin süresinin dolması ve sürenin kanunen veya



iradi olarak uzatılmaması veya yeni şubeler için faaliyete elverişli konumlarda makul ticari şartlarla kira sözleşmeleri imzalanamaması ya da Şirket'in mevcut kira sözleşmelerinin kayda değer bir bölümünün herhangi bir nedenle feshedilmesi hallerinde, Şirket'in faaliyet sonuçları olumsuz etkilenebilir.

*Şirket, kira sözleşmelerindeki yükümlülüklerine ilişkin olarak kiraya verenlere finansal teminatlar vermektedir. Bu yükümlülüklerin yerine getirilememesi durumunda bu teminatlar paraya çevrilebilir ve bu durum, Şirket'in faaliyetlerini ve kredibilitésini olumsuz etkileyebilir.*

Şirket alışveriş merkezlerinde ve ana caddelerde bulunan restoranları, faaliyetini yürüttüğü merkez ofisi ve Türkiye'de franchise ilişkisi kurduğu kişilere alt kiralama yolu ile sağlamış olduğu restoranları üçüncü kişilerden kiralamaktadır. Söz konusu kiralama işlemleri kapsamında Şirket kiraya verenlere kira sözleşmesindeki yükümlülüklerinin yerine getirilmesini teminen teminat mektubu vermektedir. Şirket'in teminat mektubu verdiği kira sözleşmeleri tahtında yükümlülüklerinden herhangi birini yerine getirememesi halinde teminat mektupları paraya çevrilebilecektir. Bu halde teminat mektubu verilmesi için Şirket'e kullanılacak gayrinakdi kredi nakdi krediye dönüşmüş olacak ve Şirket'in ilgili bankalara teminat mektubu bedellerini, ilgili komisyon ve masrafları ödemesi gerekecektir. Bu kapsamda önemli miktarda teminat mektubunun paraya çevrilmesi durumunda Şirket'in finansal durumu olumsuz yönde etkilenebilecektir.

*Yeme içme sektörünün hızlı ve sürekli değişimi, rekabetçi pazar koşulları gibi nedenlerle Şirket müşterilerinin hızlı değişebilen tercihlerine ve sosyoekonomik durumuna önemli derecede bağlıdır. Hedef müşteri grubunun satın alma gücünde meydana gelebilecek düşüşler veya Şirket'in ürünlerinin satış fiyatlandırma politikasını istenildiği kadar başarılı belirleyememesi Şirket'in gelirlerinin düşmesine ve finansal durumunun olumsuz etkilenmesine neden olabilir.*

Şirket rekabet koşulları oldukça zorlu olan hızlı yeme-içme sektöründe faaliyet göstermektedir. Şirket satış ve pazarlama stratejilerini ve ürünlerinin satış fiyatlarını belirlerken belirli kar beklentileri yanında pazar koşullarını, rakiplerini ve hedef müşteri grubunun beklentilerini dikkate almaktadır. Her ne kadar Şirket tüm bu koşulları dikkate alarak ürün gamını ve satış fiyatlandırmasını belirlemekte olsa da, genel ekonomik koşullar nedeniyle hedef müşteri grubunun satın alma gücünde ortaya çıkabilecek düşüşler, tüketicilerin fiyatlara karşı daha duyarlı olmasına ve ev dışı gıda tüketiminin toplam hane halkı giderleri içindeki payının azalmasına sebep olabilir. Ülke ekonomisinde yaşanabilecek ve orta ve düşük sosyo-ekonomik statü (SES) grubu tüketicilerin satın alma güçlerinin azalmasına sebep olabilecek ekonomik krizler Şirket satışları üzerinde aşağı yönlü baskı oluşturabilir. Bu durum Şirket'in karlılığını olumsuz etkileyebilir.

Genel ekonomik krizler ve müşteri gelirlerinde meydana gelebilecek düşüşler dışında, Şirket'in rekabetçi piyasa koşullarına uygun olmayan fiyat stratejileri belirlemesi Şirket'in satış gelirleri üzerinde olumsuz etkiye neden olabilir.

*Şirket'in ürün ve hizmet kalitesinin, piyasadaki itibarının, marka imajının sürdürülebilirliği ve müşteri memnuniyetsizlikleri gibi tüketici güvenini olumsuz etkileyebilecek olaylar Şirket'in satışları üzerinde olumsuz etkiye neden olabilir.*

Şirket'in başarısı, var olan lezzet ve hizmet kalitesinin sürdürülebilmesine, pazarlama faaliyetlerine önem verilmesine ve marka imajının devam ettirilmesine önemli ölçüde bağlıdır. Şirket faaliyetlerinin ve markalarının itibarı, tanınırlığı ve gücü, Şirket'in kontrollü dışında olan müşterilerin tercihleri ve alışkanlıklarındaki değişiklikler gibi etkenler de dahil olmak üzere pek çok faktörden etkilenebilir. Özellikle satışını gerçekleştirdiği ürünlerde veya hizmetlerinde meydana gelebilecek herhangi bir olumsuzluk, Şirket faaliyetlerinin ve markalarının itibarını veya tanınırlığını esaslı bir şekilde zedeleyen herhangi bir olay veya söz konusu itibar ve tanınırlığın Şirket'in müşterileri nezdinde sürdürülebilmesini engelleyen bir boyutsuzluk, Şirket markalarının toplam değerinde, Şirket'in faaliyetleri, finansal durumu ve faaliyet sonuçları üzerinde olumsuz etki yaratabilir. Bu minvalde Şirket'in marka imajı çok hızlı bir şekilde zarar gözebilir ve Şirket satışlarında azalmaya yol açabilir. Öte yandan, Şirket'in pazarlama alanında yapmış



10 Ağustos 2023

37

**BAYDÖNER**  
RESTORANLARI ANONİM ŞİRKETİ  
Eski Ünvanı: KAZANCI VE ENERJİ  
Adres: Ankara, Atatürk Bulvarı, 46. Kat, 06100  
Tic. Sic. No: 275500 / Şişli / İstanbul / Türkiye  
Mersis No: 007104034629113

**KYATRİM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



izleme konusunda belirli kriterler getirmiş olsa da bayilik alanların restoranı başarılı şekilde işleteceğine ve başarılı bir şekilde işletmesi için yeterli finansal kaynağa sahip olduğuna emin olamaz. Ayrıca bayilik alanlar restoranları Şirket'in standartlarına, gereksinimlerine veya stratejisine uygun bir şekilde başarılı bir şekilde işletemeyebilir veya nitelikli yönetici ve personel istihdamı ve eğitimi konusunda başarılı olamayabilir veya restoranların tasarımlarının veya dekorasyonlarının değiştirilmesinin planlanması durumunda bunun için yeterli finansal kaynağa sahip olamayabilir. Bayilik alanların restoranları Şirket'in stratejilerine uygun olarak ve başarılı bir şekilde işletememesi, Şirket'in marka imajını ve itibarını zedeleyebilir ve bu gibi durumlar Şirket'in faaliyetlerini, faaliyet sonuçlarını ve mali durumunu olumsuz şekilde etkileyebilir.

**Şirket operasyonlarında kullanılan hammadde ve diğer gerekli malzemeler yönünden önemli ölçüde tedarikçilerine bağlıdır. Hammaddelerde ve diğer gerekli malzemelerin fiyatlarındaki dalgalanmalar ve hammaddelerin temin edilebilirlik koşullarında meydana gelebilecek olumsuz gelişmeler, Şirket'in faaliyetlerini olumsuz olarak etkileyebilir.**

Şirket operasyonları için gereken hammadde ile bunları satışa hazır ürün haline getirmek için gereken diğer malzemeleri doğrudan veya iştirakleri aracılığı ile tamamen üçüncü kişilerden karşılamaktadır. Bu nedenle, Şirket önemli ölçüde üçüncü kişi tedarikçilere ve hizmet sağlayıcılara bağımlıdır ve bu bağımlılık bu şekilde devam edecektir. Söz konusu tedarikçilerin akdi yükümlülüklerini zamanında ve tam yerine getirmemeleri, Şirket'in faaliyetleri üzerinde olumsuz etkilere neden olabilir. Şirket ayrıca, tedarikçilerinin bazıları ile yazılı sözleşme imzalamamakta olup, bu tedarikçiler ile sipariş üzerinden çalışmaktadır. Uzun süreli sözleşme bulunmaması sebebiyle, bu tedarikçilerden ürün sağlanmaması halinde, Şirket'in özel reçeteli bazı ürünleri ve operasyonda gerekli diğer ürünleri başka tedarikçilerden sağlaması gerekebilir. Bu durum Şirket'in uzun dönemli gider projeksiyonlarında beklenmedik dalgalanmalara neden olabilir ve Şirket'in karlılığını olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in satışını gerçekleştirdiği ürünlerin temel hammaddesi, döner ve iskender yapımında kullanılan özel reçeteli et ve iskenderlik tereyağıdır ve söz konusu ürünler toplam hammadde ihtiyacının yaklaşık %50'sini oluşturmaktadır. Bu nedenle, diğer faktörlerin yanı sıra, Şirket faaliyetleri, tedarik ettiği hammaddelerin ve bunları satışa hazır ürün haline getirmek için gereken malzemelerin ve hizmetlerin fiyat dalgalanmaları ve temin edilebilirlik koşullarına tabiidir. Her ne kadar Şirket tedarik süreçlerini yönetmek adına APZ Gıda şirketini kurmuş ve üretim tesisi kurmak için yatırım yapmaya başlamış olsa da, APZ Gıda'nın 2023 yılsonunda faaliyete geçmesi hedeflenmektedir. Ek olarak, faaliyete geçme sonrasında, APZ Gıda da fiyat artışları ve hammaddelerin temin edilebilirliklerindeki düşüşten etkilenebilecektir. İklimsel koşullar veya yeni yasal düzenlemeler gibi Şirket'in kontrolü dışında fiyat artışları ve hammaddelerin temin edilebilirliklerindeki düşüş, Şirket faaliyetleri ve finansal karlılık beklentileri üzerinde olumsuz etki yaratabilir.

**Şirket zaman zaman mal fiyatlarındaki artışlardan kendisini koruyabilmek için tedarikçilerine ön ödemeler yapmaktadır. Ön ödemesi yapılan ürünlerin zamanında temin edilememesi ya da tedarikçilerin ödeme güçlüğüne girmeleri sonucunda ön ödemenin geri alınamaması durumunda Şirket'in faaliyetleri ve faaliyet sonuçları olumsuz yönde etkilenebilir.**

Şirket zaman zaman operasyon planlamasına göre tedarik edeceği ürünleri garanti altına almak ve mal fiyatlarındaki artışlardan kendisini koruyabilmek için tedarikçilerine ön ödemeler yapmaktadır. 31.03.2023 tarihi itibarıyla bu ön ödemelerin oluşturduğu verilen sipariş avansları 8.089.377 TL tutarındadır. İlgili ön ödemeler yapılmadan önce tedarikçilerden ödeme tutarında banka teminat mektubu alınmamaktadır. Takip eden dönemde ön ödeme yapılan tedarikçilerin üretim tesislerine zarar gelmesi, faaliyetlerine ara vermeleri, konkordato ilan etmeleri, iflas etmeleri veya herhangi bir sebepten dolayı üretim yapamamaları halinde ön ödemesi yapılan malın tedarikinde sorun yaşanması Şirket'in faaliyetlerini aksatabilecek, bu halde oluşabilecek nakit akış uyuşmazlıkları Şirket'in faaliyetleri, mali durumu ve operasyonel sonuçları ve ileriye yönelik beklentileri üzerinde olumsuz etki yaratabilecektir. Bu gibi durumlarda, Şirket'in faaliyetlerine devam edebilmek için ilgili ürünü başka bir üreticiden tedarik



10 Ağustos 2023

39



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



etmesi mümkün olmayabilir, gecikebilir ve ilgili ön ödemeler tahsil edilemeyebilir. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini ve faaliyet sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

**Stok yönetimi politikalarının planlandığı şekilde gerçekleştirilememesi halinde Şirket'in faaliyetleri olumsuz olarak etkilenebilir.**

Şirket işbu İzahname tarihi itibarıyla özel reçete ile hazır dondurulmuş döner ve iskenderlik tuzlu tereyağını yurt içinde bulunan tedarikçilerine üretirmektedir. Bu 2 (iki) önemli girdi 3 (üç) aylık periyotlarda tonaj ve fiyat bağlantıları yapılarak tedarikçilere ürettirilmekte, aylık ihtiyaç miktarı kadar tedarikçilerden satın alınmaktadır. Ek olarak, Şirket depolama ve lojistik hizmetini dış kaynak hizmeti olarak üçüncü taraf lojistik firmalarından almaktadır. Mevcut sistemde, tedarikçiler tarafından temin edilen ürünler, Şirket'in depolama faaliyetini yürüten lojistik firmalarının depolarına teslim edilmektedir. İlgili lojistik firması Baydöner'in sipariş emirlerine istinaden Baydöner tarafından belirtilen şubelere FEFO (first expire, first out –son kullanım tarihi önce dolacak ürünler, önce çıkar) prensibine göre ürünleri teslim etmektedir.

Depolama ve lojistik hizmeti sağlayıcılarının ilgili sözleşme altındaki yükümlülüklerine aykırı hareket etmesi, depolama ve lojistik hizmeti sağlayıcılarının ürünleri FEFO prensibine aykırı şekilde sevk etmesi veya Şirket'in stok tedarikinde insan faktörü kaynaklı ve tamamen engellenmesi mümkün olmayan risklerin oluşması halinde, Şirket'in stoklarının bozulması veya stokta ürün bulunamaması ihtimali ortaya çıkabilir ve bu durum Şirket'in satışlarını ve karlılığını olumsuz etkileyebilir.

**Şirket, ürünlerinin restoranlarına ve müşterilerine ulaştırılması için üçüncü kişi nakliyecilere bağlı durumdadır. Üçüncü kişi nakliyecilerin yükümlülüklerini hiç veya gereği gibi yerine getirmemeleri, Şirket'in faaliyetlerini olumsuz yönde etkileyebilir.**

Şirket, ürünlerinin kendi işlettiği ve bayilik modeli ile işlettiği restoranlarına nakliyesi ve çeşitli dağıtım kanalları üzerinden yaptığı satışlarının tüketicilere teslimatında üçüncü kişi nakliye şirketlerinden hizmet almaktadır. Nakliye şirketlerinin yükümlülüklerinin gereği gibi ve zamanında yerine getirilmesine ilişkin bir güvence vermek mümkün değildir. Nakliye ve teslimat hizmetlerinin sağlıklı bir şekilde yerine getirilmemesi Şirket'in müşteri karşısındaki yükümlülüklerini gereği gibi yerine getirmesini engelleyebilir.

Şirket'in faaliyetleri açısından Şirket'in taşımaya konu ürünleri bozulabilir gıda içerdiğinden nakliye şirketlerinin bozulabilir gıdaların taşımada kullanılan özel ekipmanlara sahip olması ve bozulabilir gıda taşımaya uygunluk kriterlerini sağlaması önem arz etmektedir. Bu kapsamda nakliye araçlarında ve nakliye şirketlerinin yükümlülüklerinde meydana gelen aksaklıkları ve nakliye araçlarının bozulabilir gıda açısından kullanımını etkileyen başkaca detaylar Şirket ürünlerine zarar verebilir ve ürünlerin kullanılamamasına sebebiyet verebilir. Böyle bir zarar veya kayıp Şirket'i önemli ölçüde zarara uğratabilir. Bu şekilde maruz kalınabilecek zararlar ilgili sigorta teminatı ile karşılanabilir olabilsede söz konusu zarar teminat kapsamını aşabilir veya teminat kapsamı dışında kalabilir. Üstelik Şirket sigorta poliçeleri ile yeterli korumayı sağlasa bile ürünlerin zarar görmesi, kullanılamaması ve bozulması sebebiyle gerek tüketiciler gerek müşterilerle olan ilişkiyi önemli ölçüde olumsuz şekilde etkileyebilir. Yukarıda bahsi geçen sebeplerle Şirket faaliyetleri açısından nakliye şirketlerinin yükümlülüklerini gereği gibi yerine getirmesi kritik bir öneme sahiptir. Dolayısıyla nakliye şirketlerinin yükümlülüklerini yerine getirmesi sırasında yaşanabilecek aksaklıklar Şirket'in operasyonlarını ve faaliyetlerini olumsuz şekilde etkileyebilir.

**Şirket'in restoran operasyonları için kesintisiz elektrik ve doğalgaz temini önem arz etmektedir. Elektrik ve doğalgaz fiyatlarındaki olası artışlar ve dalgalanmalar, Şirket'in maliyetlerini ve karlılığını olumsuz yönde etkileyebilir.**

Şirket faaliyetlerini gerçekleştirirken elektrik enerjisi ve doğalgaz tedarikine ihtiyaç duymaktadır. Elektrik enerjisi ağında meydana gelebilecek bir arıza veya aksama sonucunda meydana gelebilecek kesintiler Şirket faaliyetlerinin durmasına veya önemli derecede aksamasına yol açabilir. Ayrıca Şirket



10 Ağustos 2023

**BAYDÖNER**

RESTORAN KARI ANONİM ŞİRKETİ

Eski Üsküdar A.Ş. YF ENERJİ VE DOĞALGAZ  
Adres: Üsküdar A.Ş. K. Organize Sanayi Bölgesi L1/R  
Tic. Sic. No: 271435 Fax: 0216 464 42 55  
Kağıthane Y. T. 1/1 34622 Tic. Sic. No: 150566-K 16826  
Mersis No: 0071040346291503

40

*(Handwritten signatures)*

**MALKYATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.





verilmesi veya genel anlamda emlak piyasasındaki fiyat dalgalanmaları ve artışları, Şirket'in kira giderlerine olumsuz şekilde yansiyabilir.

Türk Lirası üzerinden düzenlenen sözleşmelerde kira artışları TÜİK tarafından açıklanan enflasyon verilerine göre gerçekleşmektedir. 2020 yılı sonunda %14,6 seviyesinde olan enflasyon (tüketici fiyat endeksi baz alınmaktadır), 2021 Aralık ayı itibarıyla %36,08, 2022 yılsonu itibarıyla %64,27 olarak gerçekleşmiştir.

(Kaynak: <https://data.tuik.gov.tr/Kategori/GetKategori?p=Enflasyon-ve-Fiyat-106>).

TÜFE'deki değişim 2023 yılı Mart ayında bir önceki yılın Aralık ayına göre %12,52, bir önceki yılın aynı ayına göre %50,51 ve on iki aylık ortalamalara göre %70,20 olarak gerçekleşmiştir.

(Kaynak: <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=T%C3%BCkenici-Fiyat-Endeksi-Mart-2023-49632&dil=1#~:text=T%C3%9CFFE'deki%20,2003%3D100.%70%2C20%20olarak%20ger%C3%A7ikle%C3%9Ft%20>)

Enflasyonda yaşanan bu artış kira giderlerinin de artmasına sebebiyet verebilmektedir. Kira giderlerinde ülke çapında meydana gelen bu artışlar Şirket'in karlılığı üzerinde önemli olumsuz etkilere sebep olabilecektir.

**Şirket, teknolojinin hızlı ilerleyişi ve tüketici tercihlerinde meydana gelen değişimleri yakından takip etmektedir. Müşteri erişim kanalları hızla değişebilmektedir. Şirket müşterileri tercihlerine bağlı olarak erişim kanallarında meydana gelen hızlı değişime her zaman uyum sağlayamayabilir. Şirket'in ürünleri söz konusu tercihlere uygun şekilde sunulamayabilir. Bu durum Şirket'in faaliyet gelirlerinin olumsuz etkilenmesine neden olabilir.**

Müşteri erişim kanallarında zamanla meydana gelebilecek değişikliklere Şirket'in yeterince ve zamanında uyum sağlayamaması veya uyum konusunda yaşanabilecek gecikmeler ve eksiklikler satışlarda düşüşe neden olabilecektir.

Şirket hem kendi satış kanalları üzerinden hem de çeşitli çevrimiçi platformlar üzerinden paket servis ve gel-al hizmetleri vermektedir. Özellikle pandemi döneminde yaşanan kısıtlamalar, çevrimiçi satış kanallarının önemini artırmıştır. Her ne kadar Şirket siparişlerinin bir kısmını "https://sencossla.com/" ile bu internet sitesine yönlendirme butonu içeren "https://www.baydoner.com/" adresleri ve çağrı merkezi üzerinden alsa da, Şirket söz konusu hizmetlerin geliştirilmesinde ve sağlanmasında büyük ölçüde üçüncü taraflara bağımlıdır ve bu durumun kısa ve orta vadede değişmesi beklenmemektedir. Söz konusu çevrimiçi platformların uyguladıkları fiyatlama politikalarında değişikliğe gitmeleri, Şirket'in faaliyetlerini ve gelirlerini olumsuz olarak etkileyebilir. Anılan hizmet sağlayıcıların sistemlerinde meydana gelebilecek kısa – uzun süreli kesintiler Şirket'in satışlarını olumsuz etkileyebilir. Şirket'in üçüncü kişi çevrimiçi platformlara olan bağımlılığı Şirket'in faaliyetleri üzerinde olumsuz etkilere neden olabilir.

**Şirket'in restoranlarının önemli bir bölümü alışveriş merkezlerinde yer almaktadır. Alışveriş merkezlerinin sayısının hızla artması ve ziyaretçi sayılarında ani ve önemli düşüşler, ilgili alışveriş merkezinin çevresinde yer alan diğer alışveriş merkezleri ile rekabette yetersiz kalması, Şirket'in her bir alışveriş merkezinde faaliyet gösterememesi, alışveriş merkezleri arasındaki rekabet nedeniyle Şirket'in faaliyet göstermekte olduğu alışveriş merkezlerinin mevcut hedef müşteri profilini değiştirmesi ve alışveriş merkezlerini etkileyebilecek diğer bir olumsuzluk, Şirket'in alışveriş merkezlerinde yer alan restoranlarının faaliyetlerinin ve satış gelirlerinin olumsuz etkilenmesine neden olabilir.**

İzahname tarihi itibarıyla Baydöner markası altında hizmet veren 112 adet restoranının 81 adedi Şirket tarafından şube şeklinde işletilmekte, 3 tanesi Şirket'in iştiraki APK Gıda tarafından ve 28 tanesi ise bayi (franchise) olarak franchise sözleşmeleri uyarınca işletilmektedir. Şirket'in Bursa İshakbey markası altında hizmet veren 18 adet restoranının 16 adedi Şirket tarafından şube şeklinde işletilmekte, 2 tanesi ise bayi (franchise) olarak franchise sözleşmeleri uyarınca bayilerce işletilmektedir. Şirket'in toplam Pide by Ride markası altında hizmet veren 28 adet restoranının 22 adedi Şirket tarafından şube şeklinde



10 Ağustos 2023

BAYDÖNER

RESTORANLARI ANONİM ŞİRKETİ  
Eskişehir, İstasyon A Blok Kat: 3  
Etiler, Beşiktaş, İstanbul  
Tic Sic No: 270900  
Mers No: 0071 0413 5029 1500

42

MALKYATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



*kira sözleşmelerinde kiracı sıfatıyla asli yükümlü olmaya devam etmesi ve bayilerin (franchiselerin) alt kiracı konumunda olması bayiler (franchiseler) tarafından alt kira tutarlarının ödenememesi durumunda Şirket'in kira ödeme yükümlülüklerini ortadan kaldırmayacak, ilgili kira bedelleri Şirket tarafından ödenmek zorunda kalabilecektir.*

İzahname tarihi itibarıyla franchise sözleşmeleri altında faaliyet gösteren restoranların 19 adedine ilişkin kira sözleşmeleri altında kiracı Şirket olup, bu kira sözleşmeleri tahtında tüm yükümlülükler asli olarak Şirket'e aittir. Franchise sözleşmeleri altında bu yükümlülükler bayilere yüklenmiş olsa da kira ilişkisinde Şirket'in asli yükümlü olarak kira sözleşmelerinin gereklerini yerine getirme yükümlülüğü devam etmektedir. Ekonomik koşullar da dahil olmak üzere, bu kira sözleşmeleri tahtında franchiselerin yükümlülüklerini yerine getirememesi halinde, Şirket ilgili taşınmaz maliklerine karşı yükümlülüklerini yerine getirmek zorundadır ve bu nedenle ek finansal yükümlülüklerle karşılaşabilir. Bu durum, Şirket'in kiralanan ilgili yerde faaliyetlerine devam etmesine imkân sağlamakla birlikte, Şirket'in franchiselerinin temerrüdünden kaynaklanan planlanmamış maliyetlere katlanmak zorunda kalması Şirket'in giderlerinde artışa veya karlılığında azalmaya neden olabilir, Şirket'in franchise sözleşmelerinden beklediği gelirleri elde edememesine neden olabilir.

*Şirket'in restoranlarındaki temel maliyet ve gider kalemleri olan (i) mal maliyeti, (ii) kira giderleri, (iii) personel giderleri, (iv) diğer giderler kalemlerinde olumsuz makroekonomik koşullar, döviz fiyatlarındaki dalgalanmalar ve yüksek enflasyon sebebiyle yaşanabilecek artışlar sonrası Şirket tüketici fiyatlarını artırmak zorunda kalabilir. Faaliyet gösterilen pazarda gözlenen tüketici alım gücündeki düşüş, Şirket'in maliyet artışlarını son tüketicisine yansıtmasını zorlaştırabilir. Bu sebeple Şirket kâr marjını koruyamayabilir.*

Şirket'in restoranlarındaki temel maliyet ve gider kalemleri (i) mal maliyeti, (ii) kira giderleri, (iii) personel giderleri ve (iv) diğer giderlerdir. Şirket'in karlılığı diğer faktörlerin yanı sıra gıda ve diğer ürünlerin fiyatlarında ve bulunabilirliklerindeki değişiklikleri yönetebilme becerisine bağlıdır. Fiyatlar, piyasa hareketleri, mevsim koşulları, artan rekabet, yüksek enflasyon gibi Şirket'in kontrolünde olmayan faktörlerden etkilenebilir. Bu olaylar, genel ekonomik ve demografik koşullarla birleştiğinde, Şirket'in fiyatlandırma politikasını etkileyebilir ve satışlarını ve kar marjlarını olumsuz etkileyebilir.

Şirket, verimli satın alma uygulamaları ile ve belirli ürün fiyatlarını kademeli olarak artırarak, enflasyonu ve temel maliyet ve gider kalemlerindeki değişiklikleri kısmen dengelemeyi amaçlamaktadır. Ancak zaman zaman, rekabetçi ve makroekonomik koşullar, ürün fiyat artışlarını uygulanamaz hale getirebilir. Gelecekteki maliyet artışları artan ürün fiyatlarıyla dengelenemeyebilir veya artan fiyatlar Şirket ve bayilik alanlar tarafından karşılanamayabilir veya artan ürün fiyatlarına karşı tüketici taleplerinde düşüş olabilir.

Şirket'in artan maliyetlere fiyatları yükselterek veya alternatif yöntemler uygulayarak veya farklı içerikteki ürünleri piyasaya sunarak cevap verme yeteneği, bu artışları ve genel ekonomik ve demografik koşulları öngörme ve bunlara tepki verme yeteneğine ve ayrıca rakiplerinin ve müşterilerinin tepkilerine bağlı olacaktır. Tüm bu durumları öngörmek zor olabilir ve Şirket'in maliyet artışları son tüketicisine yansıtılamayabilir. Bu sebeple artan maliyetler Şirket'in faaliyetlerini, faaliyet sonuçlarını, finansal durumunu, nakit akışlarını ve beklentilerini önemli ölçüde olumsuz etkileyebilir.

*Bazı tedarik sözleşmelerinde yer alan münhasırlık hükümleri Şirket'in bağımsız kararlar almasını geciktirebilir veya zorlaştırabilir.*

Şirket faaliyet alanı nedeniyle tüm şubelerinde aynı nitelikte ürünlerin kullanılmasını temin etmek amacıyla, süt ürünleri gibi bazı ürünlerin tedarikinde münhasırlık şartları öngörmektedir. Şirket'in ürün portföyünü geliştirmesi, farklı lezzetlere yer vermesi de dahil çeşitli ticari kararlarını alırken mevcut tedarik sözleşmeleri altında öngörülen cezai şartlar ile muhatap olması söz konusu olabilir, bu durum Şirket'in planlanmasını etkin bir şekilde hayata geçirmesine engel oluşturabilir. Şirket tarafından söz konusu münhasırlık içeren sözleşmelerin planlanandan erken sonlandırılması veya fiyat pazarlık gücünü kaybetmesi söz konusu olabilir. Tüm bu durumlar Şirket'in karlılığını olumsuz olarak etkileyebilir.



10 Ağustos 2023

44

**BAYDÖNER**  
RESTORANCI ARI ANONİM ŞİRKETİ  
Eski İsvan: P. Z. G. A. VE ENERJİ SAN. T. A. Ş.  
Ad. Det. No: 41 - 20 Mes. No: 0312 221 464 42 36  
Te. No: 35 Fax: 0312 221 464 42 36  
K. Ş. No: V. D. 010 3462 Tic. Sic. No: 132581 K-10826  
Mersis No: 0971 0403 4025 501

*[Handwritten signatures]*

**MALKYATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



durumda, geriye kalan yöneticiler ek görevler üstlenmek zorunda kalabilir ve Şirket'in faaliyetleri olumsuz etkilenebilir.

**Şirket aleyhine çeşitli sebeplerle dava açılabilir ve dava sonuçlarının olumsuz olması durumunda Şirket için yaptırım riski doğabilir.**

Şirket ve bağlı ortaklıklarının halihazırda devam etmekte olan davaları nedeniyle ayırdığı karşılıklar toplamı 31.03.2023 tarihi itibarıyla 11.238.370 Türk Lirası'dır. İşbu kısımda yer verilen Şirket ve bağlı ortaklıklarının taraf olduğu tüm uyuşmazlıklara faiz, harç, masraf gibi giderler de eklenecektir.

Anılan davaların tamamının kaybedilmesi hali de dahil olmak üzere, Şirket'e karşı açılacak olan davalar nedeniyle Şirket'in planlanmayan tutarlarda ödemeler yapması gerekebilir.

Şirket taraf olduğu sözleşmelerdeki yükümlülüklerini çeşitli nedenlerle yerine getiremeyebilir. Bu durumlar karşısında Şirket aleyhinde hukuki takip başlatılabilir. Ayrıca, istifa eden veya işten çıkarılan personel tarafından Şirket ile çalışan arasında yaşanabilecek uyuşmazlıklar gibi konularda Şirket aleyhine davalar açılabilir.

Şirket yeme-içme sektöründe faaliyet göstermekte olup, müşterileri tarafından çeşitli nedenlerle tazminat davaları da dahil olmak dava risklerine maruz kalabilir. İlgili davaların maddi karşılıkları Şirket tarafından karşılanırsa dahi, ilgili davaların kaybedilmesi Şirket'in güvenilirliği ve itibarı üzerinde olumsuz etkilere neden olabilir.

Davaların aleyhte sonuçlanması halinde Şirket'in tazminat ödeme yükümlülüğü doğabilir. Bu ve benzeri durumlar Şirket'in faaliyetlerini, cirosunu, karlılığını ve mali durumunu olumsuz olarak etkileyebilir.

**Şirket'in faaliyetleri önemli ölçüde marka bilinirliği ve tüketiciler nezdinde sahip olduğu itibara bağlıdır. Şirket'in fikri haklarını yeterli şekilde koruyamaması veya mevcut ve kullanmakta olduğu markalarına karşı açılmış veya açılacak davaların olumsuz sonuçlanması hallerinde Şirket'in faaliyetleri olumsuz olarak etkilenebilir.**

Şirket'in fikri mülkiyet hakları, faaliyette olduğu sektördeki konumu açısından oldukça yüksek önem arz etmektedir. Şirket'in sahibi olduğu ticari markalar mevcuttur. Söz konusu markalar Türkiye'de ve bazıları ise yurtdışında tescillidir. Şirket'in politikası sahip olduğu markalarını ve diğer fikri ve sınai mülkiyet haklarını tescil ettirerek hukuki koruma altına almak yönündedir. Söz konusu markaların, kanuni tescilleri Şirket adına olmakla birlikte, anılan markaları korumak için Şirket'in attığı adımlar yeterli olmayabilir. Marka ve tasarım ihlalleri karşısında Şirket'in sahip olduğu hukuki yollar yetersiz kalabilir ve bu uyuşmazlıklara ilişkin süreçler vakit alabilir ve Şirket için masraflı olabilir.

İlaveten fikri ve sınai mülkiyet hakları hukuki koruma altına alınmasına rağmen Şirket'in markalarının ve tasarımlarının izinsiz kullanımını veya taklit edilmesini takip etmek güç, vakit alıcı ve maliyetli olabilir. Özellikle ilgili mevzuatın fikri ve sınai mülkiyet haklarını yeteri kadar koruma altına almadığı yabancı ülkelerde, fikri ve sınai mülkiyet hakları yeterli şekilde korunamayabilir ve yetkisiz kullanım kapsamı tespit edilemeyebilir. Bu gibi durumlar Şirket'in faaliyetlerini ve finansal durumunu olumsuz yönde etkileyebilir.

Bunun dışında, üçüncü tarafların Şirket'in ticari markaları, diğer mülkiyet hakları veya ürün içerikleri veya reçeteleri üzerinde hak ve mülkiyet iddiasında bulunmayacaklarının herhangi bir garantisi bulunmamaktadır. Şirket'in mülkiyet haklarına ilişkin yasal yollara başvurulması durumunda, Şirket'in gerekli önlemleri alacağına veya ticari markalarını veya ürün içeriklerini ve reçetelerini kullanmaktan vazgeçmeyeceğinin garantisi yoktur ve bu tür durumların Şirket'in faaliyet sonuçları üzerinde olumsuz etkisi olabilir. Şirket'e ait fikri mülkiyet haklarının Şirket tarafından kullanılması veya başkalarınca kullanılması nedeniyle açılacak hukuk davalarında Şirket tazminat yükümlülükleri ile karşılaşabilir.

**Şirket, bayileriyle (franchiselariyla) franchise sözleşmeleri imzalamakta ve gelir elde etmektedir. Söz konusu franchise sözleşmelerinin feshedilmesi, yenilenememesi gibi nedenlerle sona ermesi ve yerine yenilerinin konulamaması Şirket'in gelirlerini olumsuz olarak etkileyebilir.**



10 Ağustos 2023

46

**BAYDÖNER**  
RESTORANLARI ANONİM ŞİRKETİ  
Eski Sarayın Altı Katında ve Etiler'de bulunan T.C.A.S.  
Ticaret Sicil No: 271100/00001, Defter No: 20110001, T.C. Başvekilik Binası  
Kat: 4. Kat, No: 35, Etiler, Beşiktaş, İstanbul, Türkiye  
Tic. Sicil No: 271100/00001, T.C. Başvekilik Binası, Kat: 4. Kat, No: 35  
Mersis No: 0071040346291003

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

**MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Şirket, sahibi olduğu markalar altında ürünlerinin satışı için franchise vermektedir ve gelecekte de franchise vermeye devam edecektir. Şirket'in tarafı olduğu franchise sözleşmelerinin süreleri 2 (iki) ile 10 (on) yıl arasında değişmektedir. Faaliyetin önemli bir bölümü bayiler (*franchiselar*) aracılığı ile gerçekleşmektedir. Anılan franchise sözleşmelerinin sürelerinin dolması halinde, bayiler (*franchiselar*) ile ticari mutabakata varılamaması nedeniyle sözleşmelerin yenilenememesi ve dolayısıyla sona ermiş olması söz konusu olabilecektir. Şirket'in ciro bazında kayda değer sayıdaki bayileri (*franchiselar*) ile akdedilen franchise sözleşmelerinin süreleri dolduğu halde yenilenememesi veya süresi devam ettiği halde herhangi bir nedenle feshedilmesi durumunda, Şirket aynı bölgede faaliyet göstermek üzere yeni franchise sözleşmeleri imzalayabilir veya ilgili restoranının şube olarak faaliyetine karar verebilir. Bununla birlikte, yeni franchise sözleşmeleri imzalanması halinde bu sözleşmelerin hükümleri sona ermiş veya feshedilmiş olan sözleşmenin hükümleri kadar Şirket lehine hükümler içermeyebilir. Sonuç olarak, Şirket sona eren veya feshedilen franchise sözleşmeleri nedeniyle finansal olarak olumsuz etkilenebilir.

**Şirket net işletme sermayesini etkin bir biçimde yönetemeyebilir.**

Şirket'in 31.03.2023 tarihi itibarıyla, net işletme sermayesinin (Ticari Alacaklar + Stoklar – Ticari Borçlar) son on iki aylık satışlarına oranı %4,07'dir. Şirket'in net işletme sermayesi gereksinimi, pazar koşulları, faaliyet performansı ve / veya kendi kontrolünde olmayan diğer etkenlere bağlı olarak değişiklik gösterebilir. Şirket net işletme sermayesi için ihtiyaç duyduğu finansmanı özsermaye ve banka kredileri yoluyla temin etmektedir. Şirket gelecekte faaliyetlerinden yeterli miktarda nakit akışı elde edemeyebilir veya kredi ve / veya sermaye piyasaları gibi alternatif kanallardan finansman temin etmekte zorluk yaşayabilir ya da yüksek finansman maliyetlerine maruz kalabilir. Bu durum Şirket'in karlılığında daralmaya ve finansal yapısında olumsuzluklara neden olabilir.

**Şirket, vergi mevzuatındaki ve uygulamadaki değişiklikler, vergi oranlarındaki artışlar, vergi denetimleri veya vergi cezalarından olumsuz etkilenebilir.**

Şirket'in tabi olduğu vergi oranları, vergi mevzuatındaki veya bunların yorumlanmasındaki değişikliklerden etkilenebilmektedir. Ayrıca Şirket uygulamaya konulan yeni vergiler ve mevcut vergi oranlarındaki artışlara maruz kalabilmektedir.

Başta kurumlar vergisi ile ilgili olmak üzere, Şirket'in ödemekle yükümlü olduğu çeşitli vergilerin oranlarının artmayacağı konusunda herhangi bir garanti bulunmamaktadır. Şirket'in herhangi bir mali yıldaki fiili vergi oranını oluşturan faktörler, sonraki mali yıl veya yıllar için geçerli olmayabilir.

Gelecek dönemlerdeki Şirket'in fiili vergi oranındaki bir artış, Şirket'in faaliyetleri, finansal durumu ve beklentileri üzerinde önemli derecede olumsuz etkiye yol açabilir.

Şirket, aynı zamanda kendisini ek vergi yükümlülüklerine ve maliyetlerine maruz bırakabilecek olan vergi denetimlerine tabi tutulabilir veya vergi cezalarıyla karşılaşabilir. Dolayısıyla vergi daireleri tarafından yapılan denetimler ve sonucunda ortaya çıkabilecek cezalar Şirket'in faaliyetlerini ve finansal durumunu önemli ölçüde olumsuz etkileyebilir.

**Muhasebe standartlarındaki değişiklikler ve yönetimin karmaşık muhasebe konularına ilişkin öznel tahminler ve değerlendirmeleri Şirket'in finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını önemli ölçüde etkileyebilir.**

Şirket konsolide finansal tabloları TFRS'ye uygun olarak hazırlamaktadır. TFRS kapsamında finansal raporlama standartları ve bunlara ilişkin yorumların yanında hasılatın muhasebeleştirilmesi, kiralama, serfehiye ve diğer maddi olmayan duran varlıkların değer düşüklüğü gibi konular oldukça karmaşık olmakta ve birçok öznel varsayım, tahmin ve değerlendirme içermektedir. Bu standartlardaki veya yorumlardaki değişiklikler veya bunlara temel teşkil eden varsayımlar, tahminler ve değerlendirmelerdeki değişiklikler Şirket'in finansal durumunu önemli ölçüde etkileyebilir. Yeni muhasebe standartları, sistem ve diğer dış etkenler de değişiklikler gerektirebilir ve bu durumu Şirket'in işletme maliyetlerini arttırabilir ve/veya mali tablolarını değiştirebilir.



10 Ağustos 2023

47

**BAYDÖNER**  
RESTORANLARI ANONİM ŞİRKETİ  
Eski İsvanbul, Zeytinlikapı ve Ene... TC / S...  
Adres: ... 20 Mig... / ... / ...  
Tel: ... 35 Fax: ... 42  
Kaş... 010413462 Tic Sicil No: 1086K/109/6  
Mersis No: 097104034611503

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

**MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
*[Handwritten signature]*

*Şirket ticari faaliyetleri ile ilgili birtakım işlerin görülmesi için üçüncü kişilerden hizmet almaktadır ve bu durum yürürlükteki iş hukuku mevzuatı tahtında sorumluluğunu doğurabilir.*

Şirket paket servis hizmeti gibi ticari faaliyetleri ile ilgili birtakım işlerin görülmesi için üçüncü kişilerden hizmet almaktadır. Bu kişilerin kendi çalışanları ile ilgili olarak iş sağlığı ve güvenliği mevzuatına aykırılıktan ve işçilik alacaklarında bazı durumlarda müşterek ve müteselsil sorumluluğu doğabilir, Şirket zaman zaman bu kapsamda davalara maruz kalabilir. Şirket böyle bir durumda ayrıca itibar kaybına uğrayabilir. Bu tip olaylar sonucunda Şirket'in faaliyetleri ve operasyonları aksayabilir ve finansal durumu olumsuz şekilde etkilenebilir.

*Şirket'in restoranlarındaki faaliyetleri iş sağlığı ve güvenliği yükümlülükleri kapsamında risk taşımakta olup, para cezaları ve idari yaptırımlar gibi önemli yükümlülükler ile karşı karşıya kalabilir.*

Şirket faaliyetleri gereği çevre, iş sağlığı güvenliği ve iş mevzuatı çerçevesinde restoranlardaki ve depolarındaki faaliyetleri açısından bazı çevresel riskler, idari düzenleyici riskler, yaptırımlar ve davalara karşı karşıya kalabilir.

Şirket'in yukarıda bahsi geçen olaylarla karşılaşması halinde, Şirket soruşturma ve davalara maruz kalabilir, bu gibi durumlar para cezaları, yaptırım ve başkaca zararlarla sonuçlanabilir, Şirket'in itibarı zedelenebilir. Ayrıca Şirket'in iş sağlığı ve güvenliği konularında yaptırımlarla ve soruşturmalara karşı karşıya kalması Şirket'in itibarını, marka imajını, kamuoyu nezdindeki ilişkilerini etkileyebilir. Bu tip olaylar Şirket'in faaliyetleri, faaliyet sonuçları ve finansal durumu üzerinde olumsuz etki doğurabilir.

*Ev dışı yeme-içme sektörü, rekabetin yoğun olduğu bir alandır. Diğer restoran zincirlerinin performansı, Şirket'in ürün kategorisine girmesi, yeni konseptlerin ve ürünlerin pazara giriş yapması Şirket'in faaliyetleri üzerinde olumsuz etki yaratabilir.*

Genel olarak yeme içme sektörü yiyecek kalitesi, fiyatlar, hizmet, kolay erişim ve konseptler açısından yoğun şekilde rekabet halindedir. Tüketici zevklerinde, ulusal, bölgesel veya yerel ekonomik koşullarda, satın alma gücünde, demografik eğilimlerdeki değişiklikler ve döviz kurundaki dalgalanmalar yeme içme sektörünü etkilemektedir. Ayrıca, markanın tanınırlığını artırmak için reklam ve tanıtım ihtiyacı ve buna ayrılacak bütçenin artması da söz konudur. Şirket, özellikle döner ve pide satan diğer işletmeler başta olmak üzere birçok ulusal, bölgesel ve yerel işletmeyle rekabet içindedir. Rakip işletmelerin daha düşük fiyatlarla benzer ürünleri sunmaları veya başka nedenlerle tüketiciler rakip işletmeleri tercih etmeye yönelebilir ve böylece Şirket'in satışları düşebilir.

Şirket'in mevcut rekabetçi konumunu koruyamaması halinde, ürün fiyatlarında ve taleplerinde düşme, marjların azalması, yeni iş fırsatlarından faydalanamama ve pazar payı kaybı yaşanması gibi sebeplerle Şirket'in faaliyet sonuçları olumsuz etkilenebilir.

Şirket, müşterileri dışında çalışanlar ve nitelikli bayilik işletmeleri için de rekabet halindedir. Şirket'in standartlarında olup daha düşük fiyatlar veya daha kaliteli hizmet sunan diğer işletmelerin ve Şirket'in kalite standartlarının altında kalmalarına rağmen aynı konseptte daha düşük fiyata hizmet sunan diğer işletmelerin varlığı halinde bayilik alacak işletmeler de Şirket yerine bu alternatif işletmeleri tercih ederse, Şirket'in faaliyetleri yine olumsuz etkilenebilecektir. Şirket'in işe nitelikli eleman alımı, bu kişilerin eğitimi ve Şirket'te uzun vadeli çalışması da Şirket'in satışlarını etkileyen faktörler arasındadır. Tüm bu faktörler dikkate alındığında, Şirket'in satışlarını artırmak adına yaptığı çalışmalarının sonucunda satışlarında ve karlılığında artış sağlayacağı konusunda güvence verilmesi mümkün değildir. Şirket, sektördeki rekabet hızına ayak uyduracak şekilde gelişemeyebilir. Ayrıca, tüm bunlar dışında beklenmedik birtakım maliyetler de ortaya çıkabilir veya Şirket'in mevcut satış geliştirme planlarının uygulanmasında problemler çıkarak Şirket'in faaliyet sonuçlarını ve finansal durumunu olumsuz etkileyebilir.

*Şirket'in bağlı ortaklığı APZ Gıda'nın mülkiyetindeki arsa üzerinde kurulması planlanan üretim tesisine ilişkin çalışmaların zamanında ve gereği gibi tamamlanamaması veya maliyetlerde meydana gelebilecek öngörülemeyen artışlar Şirket'in finansal durumunu olumsuz etkileyebilir.*



10 Ağustos 2023

48

**BAYDÖNER**  
RESTORANLARI ANONİM ŞİRKETİ  
Eski İnançlı A.Ş. ve ENERJİ A.Ş.  
Eski İnançlı A.Ş. ve ENERJİ A.Ş. 2014/11/13  
Tic. Sic. No: 2714235 Fax: 0312 444 4120  
Mersis No: 0710401462 Tic. Sic. No: 2714235  
Mersis No: 0071 0403 4029 1503

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

**MALKYATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



APZ Gıda mülkiyetinde bulunan İzmir İli, Kemalpaşa İlçesi, Bağyurdu Yeni Mahallesi, Tokatburnu mevkiinde, 460 ada 1 parsel numaralı taşınmaz üzerinde kurulması planlanan üretim tesisinde işletmeye hazır olarak gelecek olan karkasa (kemikli halde işlenmemiş et) gerekli parçalama-kıyma işlemleri uygulanarak kuşbaşı ve döner vb. mamul ürünler ve tereyağı elde edilmesi sonrasında soğuk hava üniteli araçlara yüklenerek sevkiyatının yapılması planlanmaktadır. İlgili tesisin kurulması ile Şirket restoranlarında kullandığı et ürünlerini ve tereyağını kendisi üreterek üçüncü kişi tedarikçilere olan bağımlılığını azaltmayı amaçlamaktadır. Üretim tesisine ilişkin çalışmalar devam etmekte olup 2023 yılı sonuna kadar tamamlanması hedeflenmektedir.

Şirket yeni üretim tesisinin projelendirme ve inşaa sürecini yakından takip etmekte ve gerekli çalışmaların zamanında tamamlanacağını düşünmektedir. Bununla birlikte, anılan çalışmaların zamanında tamamlanamaması dahil, herhangi bir nedenle süreçte gecikme yaşanması halinde, bu durum Şirket'in planlarını olumsuz olarak etkileyebilir. İlaveten, ilgili tesisin kurulması sırasında oluşacak hammadde, makine, ekipman, işgücü vb. masraflarında döviz kurundaki dalgalanmalar ve enflasyon kaynaklı öngörülemeyen artışlar meydana gelebilir. Bu durum, ilgili tesisin kurulmasının Şirket'in öngördüğünden daha yüksek bir tutara mâl olmasına ve dolayısıyla Şirket'in finansal durumunun olumsuz etkilenmesine neden olabilir.

***KVKK sürecinin doğru yönetilememesi sebebi ile oluşabilecek bilgi sızıntıları, Şirket'e finansal veya hukuki olarak olumsuz sonuçlar doğurabilir.***

Şirket, faaliyetleri ve operasyonları nedeniyle Şirket ortaklarının, çalışanlarının, çalışan adaylarının, Şirket'in tedarikçi çalışanlarının, yetkililerinin, iş ortaklarının, iş ortağı yetkililerinin, ürün veya hizmet alıcılarının ve ziyaretçilerinin kişisel verilerini işlemektedir. İlgili mevzuat uyarınca Şirket, veri sorumlusu olarak nitelendirildiğinden, bu verilere erişimin düzenlenerek üçüncü kişilerin bunlara ulaşmasının engellenmesi için gerekli güvenli ortamı sağlamak adına teknik ve idari önlemler almaktadır. Ancak, Şirket'in depoladığı kişisel verilerin sayısı gitgide arttığı için, Şirket, her ne kadar bu konuda gereken tüm özeni gösterse de bu kişisel verilerin halihazırda kullandığı güvenlik sistemi kapsamında korunabileceğini garanti edemez. Bunun dışında, üçüncü kişiler de Şirket'te saklanan kişisel verilere ulaşmak adına Şirket çalışanlarının bu verileri ifşa etmesini sağlayabilir. Şirket'in uyguladığı güvenlik tedbirlerine rağmen hukuka aykırı yöntemlerle ulaşılan kişisel veriler kullanılarak üçüncü kişiler tarafından Şirket'in sistemlerine de giriş yapılabilir, bu kapsamda Şirket'e zarar verecek bazı işlemler gerçekleştirilebilir. Şirket'e karşı düzenlenebilecek olası siber saldırılara karşı Şirket'in güvenlik sistemi yetersiz kalabilir. Verilere izinsiz ulaşım için kullanılan metotlar hızla değişkenlik göstermekte olup, tespit edilmesi güçtür. Bu anlamda, Şirket'in veri sızıntılarını veya haksız erişimleri engellemesi ve hatta tespit etmesi her zaman mümkün olmayabilecektir. Nitekim, 21 Mayıs 2022 tarihinde Şirket sistemlerinde veri ihlali gerçekleşmiş olup, bu ihlal Şirket'in bilgi işlem yöneticisinin bilgisayarının zararlı bir yazılım ile saldırıya uğraması ve web servis şifrelerinin ele geçirilmesi sonucu gerçekleşmiştir. Anılan ihlal 22.05.2022 tarihinde Şirket tarafından tespit edilerek Kişisel Verileri Koruma Kurumu'na bildirilmiştir.

Şirket'in veri tabanlarında yer alan verilerde meydana gelen çeşitli tahribatlar veya kayıplar ve bu kapsamda bilgi sızıntıları, Şirket'in mali durumu ile gelecekteki kar beklentilerini olumsuz yönde etkileyebilir. Şirket ve ilgili kişilerin güvenlik önlemlerine yönelik ciddi ihlalleri, ilgili mevzuat kapsamında para cezası, yaptırım, diğer türlü zararlar, müşterilerin talebinde azalma, Şirket itibarının / güvenilirliğinin zedelenmesi gibi sebeplerle de Şirket'in finansal durumu ile faaliyetlerini olumsuz şekilde etkileyebilir. Ayrıca, müşterilerin veya Şirket'in pay sahiplerinin verilerinin / bilgilerinin gizliliğinin zarar görmesi veya zarar gördüğüne dair şüphe duyulması müşteri kaybına, Şirket hakkında dava açılmasına veya diğer yasal müdahalelere de yol açabilir. Çalışanların veya müşterilerin dava açması durumunda, bu davaların Şirket aleyhine sonuçlanması yine Şirket'in itibarını zedelemekle beraber Şirket açısından tazminat yükümlülüğü doğurabilir veya Şirket'in pazar payında kayıplara yol açabilir.

***Şirket, çalışanlarının, müşterilerinin veya diğer üçüncü kişilerin gerçekleştirebilecekleri dolandırıcılık, hile veya sair suistimallerin tamamını tespit edemeyebilir veya önleyemeyebilir.***



10 Ağustos 2023

49

**BAYDÖNER**  
RESTORANLARI ANONİM ŞİRKETİ  
Eski İsmi: BAYDÖNER VE EKİMLER ANONİM ŞİRKETİ  
Adres: Etiler, Beşiktaş, İstanbul / Türkiye / 34398  
Tic. Sic. No: 270903 / Şirket Sic. No: 270903 / Mersis No: 08071040341915000000  
Kısa Adres: VD 0111 / 3462 / Tic Sic No: 270903 / K: 10316  
Mersis No: 08071040341915000000

**BALKYATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Şirket günlük faaliyetlerini yürütürken büyük miktarda nakit tahsilat yapmakta ve tutmaktadır. Dolandırıcılık, hırsızlık veya nakitle ilgili sair suistimallerin tespiti ve önlenmesi güç olabilir ve Şirket finansal zararlara maruz kalabilir ve itibarı zedelenebilir. Bu tür suistimallerin gerçekleştiği her durum Şirket tarafından tespit edilemeyebilir veya engellenemeyebilir. Şirket'in menfaatlerine aykırı şekilde gerçekleştirilecek suistimaller, geçmişte gerçekleşmiş fakat tespit edilememiş veya gelecekte gerçekleşecek eylemleri içerebilir ve Şirket'in faaliyetlerini ve faaliyet sonuçlarını önemli ölçüde olumsuz yönde etkileyebilir.

## 5.2. İhraççı'nın içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:

*Ekonomik koşullardaki değişiklik ve bunun harcama alışkanlıklarına yansımaları Şirket'in faaliyetleri ve gelirleri üzerinde olumsuz etkilere neden olabilir.*

Şirket'in faaliyetleri, finansal durumu ve faaliyetlerinden elde edeceği sonuçlar, çeşitli sektörel ve genel ekonomik faktörlere bağlıdır. Yeme içme sektörü, yüksek çeşitliliğe sahiptir ve oldukça rekabetçidir. Bunun bir sonucu olarak sektör, ülkesel, bölgesel ve hatta yöresel ekonomik koşullardaki değişikliklerden doğrudan etkilenmektedir. Özellikle ekonomik belirsizlik dönemlerinde yeme içme sektörünün tüketici harcamalarındaki payı azalabilmektedir. Ekonomik koşullar ve bunların tüketici harcama alışkanlıkları üzerindeki etkileri Şirket'in faaliyetlerini olumsuz yönde etkileyebilir. 2020 yılı sonunda %14,6 seviyesinde olan enflasyon (tüketici fiyat endeksi baz alınmaktadır), 2021 Aralık ayı itibarıyla %36,08, 2022 yılsonu itibarıyla %64,27 olarak gerçekleşmiştir. TÜFE'deki değişim 2023 yılı Mart ayında ise bir önceki yılın Aralık ayına göre %12,52, bir önceki yılın aynı ayına göre %50,51 ve on iki aylık ortalamalara göre %70,20 olarak gerçekleşmiştir.

(Kaynak: <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=T%C3%BCketici-Fiyat-Endeksi-Mart-2023-49652&dil=1#.-.text=T%C3%9CFE'deki%20.2003%3D100,2670%2C20%20olarak%20ger%C3%A7ekte%5%9Fti>)

Ekonomik durumun kötüye gitmesi halinde dışarıda yemek tüketme talebinde daralmalar yaşanabilir.

Şirket'in faaliyet göstermekte olan restoranları, tüketici trafiğinin azalması, çevrede rekabet edecek restoranların açılması gibi nedenlerle tekil olarak da çeşitli yöresel değişimlerin etkisi altındadır. Bu gibi durumlarda Şirket pazarlama faaliyetlerinin artırılması, fiyat politikasında değişiklikler yapılması gibi tedbirlerin alınmasına karar verebilir ve bu tür kararlar Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz olarak etkileyebilir.

Şirket aynı zamanda değişen tüketici tercihlerine karşı da oldukça hassastır. Tüketiciler nezdinde giderek güçlenen sağlıklı beslenme ve sağlıklı yaşam eğilimlerindeki artışa bağlı olarak hızlı tüketilen gıda (fast food) talebindeki azalma, Şirket'in talebe uyumlu şekilde öngöründe bulunarak faaliyetlerini yeniden düzenlemesini zorlaştırabilir. Tüketici tercihlerindeki değişim Şirket'in finansal durumunu ve faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

*Şirket faaliyetlerini sürdürmek için çok sayıda ve çeşitli mevzuata uygunluk ve yeni düzenlemelere uyum göstermek zorundadır. Mevzuata uyulamaması ve uyulabilmesi halinde duhi uyum maliyetleri Şirket'in faaliyetleri üzerinde olumsuz etkiye neden olabilir.*

Şirket; çevre hukuku, gıda ve gıda satışına ilişkin mevzuat, mesleki düzenlemeler, iş sağlığı ve güvenliği ve tüketicinin korunması hususları kapsamındaki kanuni ve diğer düzenleme hükümlerine uymakla yükümlüdür. Söz konusu kanun ve düzenlemelerde veya bunların yorumlanmasında meydana gelebilecek değişiklikler ya da söz konusu kanuni ve diğer düzenlemelerin ihlal edilmesi, Şirket'in faaliyetleri, mali durumu ve faaliyet sonuçları üzerinde olumsuz etkiye neden olabilir.

Şirket işbu İzahname tarihi itibarıyla faaliyetlerini tabii olduğu mevzuatlara uygun olarak sürdürmektedir.

Gelecek zamanlarda Şirket'in tabii olduğu mevzuatlarda değişiklik olabilir, bu değişiklik ile Şirket yeni yükümlülükler tabii hale gelebilir. Şirket'in bu yeni yükümlülükler uyum sağlaması belli bir süre alabilir. Her ne kadar mevzuat değişikliklerinin ekseriyetinde mevzuata tabii kişilerin uyum süreçlerini



10 Ağustos 2023

50

**BAYDÖNER**  
RESTORANLARI ANONİM ŞİRKETİ  
Eski Üyeleri: A. A. G. VE ENERJİ Sİ. T. C. A. Ş.  
Adres: Niğde, Akın, 1. 35. 06000, Merkez, Akın, Niğde  
Tel: 0312 441 335 Fax: 0312 441 336  
Tic Sicil No: 271413462 Tic Sicil No: 110586 K-10826  
Mers: No: 0071 0403 4020 1503

*[Handwritten signature]*

**MALKYATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

tamamlayabilmesi için bir geçiş dönemi öngörülmekte olsa da Şirket bu süre içerisinde uyum sürecini tamamlayamayabilir veya uyum sürecini tamamlamak şu an öngörülemeyen masraflar doğurabilir. Bunlar ve benzeri hallerin gerçekleşmesi Şirket'in üretim faaliyetlerinin aksamasına, kısa veya uzun süreli olarak durmasına sebebiyet vererek Şirket'in karlılığını ve finansal durumunu olumsuz yönde etkileyebilir.

*Şirket'in faaliyetleri ve tüm operasyon süreci ve satışları, 2020 ve 2021 yıllarında COVID-19 ile ilgili olarak alınan tedbirlerden doğrudan etkilenmiştir. Pandemi tedbirleri kapsamındaki yasal düzenlemeler ile şubelerin faaliyetlerinin kesintiye uğraması ve faaliyetlerde meydana gelen kısıtlamalar Şirket'in faaliyetlerini olumsuz olarak etkilemiştir. İşbu İzahname tarihi itibarıyla Türkiye'de COVID-19 tedbirleri kaldırılmış olmakla birlikte benzer tedbirlerin kısmen ya da tamamen tekrar uygulanması Şirket'in faaliyetleri üzerinde olumsuz etkiye neden olabilir.*

Ülkemizde 2020 ve 2021 yıllarında pandemi sebebiyle restoranların tamamen kapatılması ya da yalnızca paket servis ve gel al uygulamaları ile hizmet sunması gibi önlemler alınmıştır.

Şirket'in 2020 yılında 21 Mart 2020 – 30.05.2020 tarih aralığında tüm restoranları, 18.11.2020 - 31.12.2020 tarih aralığında paket servis hizmeti veren 4 restoran dışında tüm restoranları COVID-19 pandemisi nedeniyle alınan tedbirler kapsamında faaliyetlerine ara vermiştir.

Şirket'in 2021 yılında 01.01.2021-08.03.2021 tarih aralığında paket servis hizmeti veren 4 restoran dışında tüm restoranları, 14.04.2021-30.05.2021 tarih aralığında paket servis hizmeti veren 3 restoran dışında tüm restoranları COVID-19 pandemisi nedeniyle alınan tedbirler kapsamında faaliyetlerine ara vermiştir. 01.06.2021-01.07.2021 tarih aralığında şubeler kademeli olarak açılmıştır.

Bu tür önlemler ve virüsün yayılma hızından kaynaklı huzursuzluk nedeniyle, 2020 ve 2021 yıllarında restoranlardaki misafir sayısında büyük ölçüde düşüş yaşanmış olup 2022 yılında sektör bu yıllara nazaran normalleşmiştir. Şirket sistem raporlarına göre franchise'lar ve 3 markadaki tüm şubeler dahil 2020 yılında 5,5 milyon, 2021 yılında 8,7 milyon, 2022 yılında 14,6 milyon, 2022 yılı Ocak-Mart döneminde 3,8 milyon, 2023 yılı Ocak - Mart döneminde 3,2 milyon misafir ağırlamıştır. 2023 yılı Ocak - Mart döneminde kişi sayısının, geçen yılın aynı dönemine göre daha düşük gerçekleşmesinin nedeni, yaşanan deprem, sel felaketleri, kapanan restoranlar, Ramazan ayının ilk haftasının 2023 yılı Mart ayına denk gelmesi, artan enflasyon nedeni ile satın alma gücünün düşmesine bağlı ziyaretçi sayısındaki azalmadan kaynaklanmaktadır.

Bu minvalde, her ne kadar Covid-19 tedbirleri işbu İzahname tarihi itibarıyla ülkemizde uygulanmamakta ise de, Covid-19 pandemisi veya ortaya çıkabilecek başkaca salgın hastalıklar nedeniyle, yeni genelgeler ve yasal düzenlemeler ile yeme içme sektörüne yönelik tam kapanma ve / veya faaliyet kısıtlaması tedbirleri alınabilecektir. Yukarıda açıklanan türden kısıtlamaların gelecekte tekrar uygulanması halinde ne süre ile ve ne şartlarda uygulanacağı öngörülememektedir. Bu türden kısıtlamaların tekrar uygulanmaları ve kısıtlamalar olmasa bile tüketicilerin salgın hastalıklar nedeniyle huzursuzluğunun artması halinde, Şirket'in operasyonları sektöre uğrayabilecek ve bu durum Şirket'in finansal durumunda esaslı olumsuz etki doğurabilecektir.

*Şirket, yeni yasal düzenlemeler nedeniyle hizmet sektöründe çalışanlar bakımından oluşabilecek ek maliyetlere katlanmak zorunda kalabilir. Devlet tarafından hizmet sektörüne sağlanan kısa çalışma ödeneği, kira yardımı gibi teşviklerin sürekliliğinin bulunmaması Şirket'in faaliyet giderlerinin artmasına neden olabilir.*

Yeme-içme sektörü yoğun işgücü kullanmaktadır. Mevcut ve olası bazı yeni yasal düzenlemeler nedeniyle (emeklilik, kıdem tazminatı, asgari ücret artışı düzenlemesi gibi) hizmet yoğun sektörlerde çalışanlar için kira yardımı tahsisi gerekebilir. 31.03.2023 tarihi itibarıyla Şirket'in bünyesinde 2.040 personeli bulunmaktadır.

Sektörün halihazırda yaygın olarak kullandığı teşviklerin (SGK teşvikleri gibi) iptal edilmesi, azaltılması, değiştirilmesi, yeni şartlara tabi tutulması nedeniyle Şirket nakit akışları olumsuz etkilenebilmektedir.



10 Ağustos 2023

51

**BAYDÖNER**  
RESTORANLARI ANONİM ŞİRKETİ  
Eski Adı: BAYDÖNER VE ENERJİ TİC. A.Ş.  
Adaklı: 2016/2017/2018/2019/2020/2021/2022/2023  
Tic. Sic. No: 270907/04/3452 Tic. Sic. No: 13/86-K-10826  
Mersis No: 0071 0403 4629 1502

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

**MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
*[Handwritten signature]*

*Şirket'in kullanmakta olduğu hammaddelerin hayvancılıktan sağlanması nedeniyle, Şirket'in faaliyetleri hayvanlardan insanlara geçebilen (zoonoz) hastalıkların görülmesinden olumsuz olarak etkilenebilir.*

Şirket, hammadde olarak hayvancılık sektöründen elde edilen hayvansal ürünleri kullanmaktadır. Hayvanlardan insanlara geçebilen (zoonoz) hastalıkların (şarbon, deli dana, brucella, vb.) görülmesi ve buna bağlı olarak hem resmi otoritelerin kısıtlayıcı tedbirler alması hem de tüketici talebinin düşmesi Şirket'in faaliyetlerini olumsuz olarak etkileyebilir. Ülkemizdeki hayvan varlığı üzerinde baskı yaratabilecek salgın hayvan hastalıklarının ortaya çıkması (şarbon, şap, brucella, veba, vb.) tedarik zincirinde aksamalara neden olabileceği gibi, hammadde fiyatlarının artışına neden olabilir. Bu durum Şirket'in karlılığı üzerinde olumsuz etkilere neden olabilir.

Benzer şekilde, sektörün önemli girdi maddelerinden olan kırmızı et ve tereyağı piyasasında, düzenleyici idari otoriteler tarafından zaman zaman ithalatın serbest bırakılması ve zaman zaman kısıtlanması veya yasaklanması hammadde fiyatlarında hızlı yükselişe sebep olabilir ve bu da maliyetler üzerinde yukarı yönlü baskı yaratabilir. Şirket hammadde fiyatlarında meydana gelebilecek bu tür hızlı yükselişleri aynı hızda ürün satış fiyatlarına yansıtamayabilir ve bunun sonucu olarak Şirket'in finansal durumu olumsuz olarak etkilenebilir.

### **5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:**

*Halka Arz Edilen Paylar, fiyat ve hacim dalgalanmalarına maruz kalabilir.*

Halka arzın ardından, Halka Arz Edilen Paylar için bir piyasa oluşacağının veya bu tür bir piyasa oluştuğu takdirde, bunun süreklilik göstereceğinin garantisi yoktur. Buna ek olarak, Halka Arz Edilen Paylar'a ilişkin herhangi bir piyasanın likiditesi, Halka Arz Edilen Paylar'ın sahiplerinin sayısına, Halka Arz Edilen Paylar'da bir piyasa oluşturulmasında rol alan aracı kurumların menfaatlerine ve diğer faktörlere bağlı olacaktır. Halka Arz Edilen Paylar'a ilişkin aktif bir işlem piyasası oluşmayabilir veya bu piyasa sürdürülebilir olmayabilir; bu durum da yatırımcıların halka arz kapsamında satın aldıkları Halka Arz Edilen Paylar'ın alım satımını olumsuz yönde etkileyebilir. Halka Arz Edilen Paylar'a ilişkin piyasanın sınırlı olması, Halka Arz Edilen Paylar'ı elinde bulunduranların bu payları arzu ettikleri miktarda, fiyatta ve zamanda satma kabiliyetini olumsuz yönde etkileyebilir ve Halka Arz Edilen Paylar'ın işlem gördüğü fiyatın değişkenliğini artırabilir ve fiyatının düşmesine yol açabilir.

Halka arz fiyatı, Halka Arz Edilen Paylar'ın işlem göreceği piyasadaki fiyatına veya gelecekteki performansına ilişkin bir gösterge olmayabilir. Ayrıca, Şirket'in faaliyet sonuçları veya finansal performansı, İzahname'nin risk faktörleri bölümünde belirtilen sebepler nedeniyle analistlerin veya yatırımcıların beklentilerini karşılamayabilir. Halka Arz Edilen Paylar'ın fiyatı, i) Şirket'in faaliyetleri ve finansal performansındaki, ii) global makroekonomik ortamdaki, iii) Şirket'in rakiplerinin faaliyetleri ve finansal performansındaki ve iv) İzahname'nin risk faktörleri bölümünde veya başka bölümlerinde değinilen koşullardaki değişikliklere bağlı olarak önemli dalgalanmalara maruz kalabilir. Şirket'in operasyonel sonuçlarındaki dalgalanmalar veya analistlerin veya yatırımcıların beklentilerinin karşılanamaması; Halka Arz Edilen Paylar'ın fiyatının düşmesine neden olabilir ve yatırımcılar, halka arz kapsamında satın aldıkları Halka Arz Edilen Paylar'ı, halka arz fiyatından veya daha yüksek bir fiyattan satamayabilirler veya hiç satamayabilirler. Bunun sonucunda, halka arz kapsamında Halka Arz Edilen Paylar'ı satın alan yatırımcılar, Halka Arz Edilen Paylar'daki yatırımlarının tamamını veya bir kısmını kaybedebilirler.

Halka Arz Edilen Paylar'ın fiyatı, zaman zaman önemli dalgalanmalara konu olabilir, bu dalgalanmaların, Şirket'in finansal performansı veya gelecekteki kâr beklentileri ile ilişkisi olmayabilir. Bunun sonucunda, piyasadaki genel düşüşler veya benzer menkul kıymetlerdeki düşüşler, Halka Arz Edilen Paylar için alım satım piyasası ve Halka Arz Edilen Paylar'ın likiditesi üzerinde olumsuz etki yaratabilir.



10 Ağustos 2023

52

**BAYDÖNER**  
RESTORANLARI ANONİM ŞİRKETİ  
Eski Adres: Ç. İZMİR VE CNEE ANKARA  
Adres: Anadoluhisari Caddesi No: 100/100/100/100  
Tel: 0312 444 35 Fax: 0312 444 42 86  
Kağıt No: 071 04 3462 Tic Sicil No: 130 85-K-105 6  
Mersis No: 0071 0403 4629 1 0

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

**ANKA YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



payı, nakit veya kârın sermayeye eklenmesi suretiyle bedelsiz pay olarak ortaklara dağıtılabileceği gibi, belli oranda nakit belli oranda bedelsiz pay olarak da dağıtılabılır.

Ancak, Şirket'in yatırım ve finansman politikaları ile ihtiyaçları, ekonomide meydana gelen olağanüstü ya da beklenmedik gelişmeler, ilgili mevzuatta gerçekleşen değişimler ve gelişmeler, Şirket'in uzun vadeli stratejisi, sermaye gereksinimleri, karlılık ve nakit durumu dikkate alınarak her yıl dağıtılabılır karın oranı, yönetim kurulunun önerisi ve genel kurulun onayıyla azaltılabılır veya kar dağıtımı yapılmayabilir. Şirket önemli ölçüde kâr elde etse de yönetim kurulunun, söz konusu kârın başka amaçlar için, örneğin yeniden yatırım yoluyla kullanılması yoluyla pay sahiplerine daha yüksek bir değer yaratılacağını düşünmesi durumunda, Şirket kâr payı ödemesi yapmayabilir. Bunlara ek olarak, olağanüstü durumlarda kanunlarda yapılan değişiklikler kapsamında sermaye şirketlerinin öz kaynaklarının korunması amacıyla kâr payı dağıtımlarına kanuni sınırlamalar getirilebilir. Sonuç olarak, Şirket'in, gelecekte kâr payı ödeme kabiliyeti değişiklik gösterebilir ve Şirket hiç kâr payı ödemeyebilir.

***Türk Lirası'nın değerindeki dalgalanmalar Halka Arz Edilecek Paylar'ın değerinde olumsuz etkiye neden olabilir.***

Halka Arz Edilecek Paylar için kote edilen fiyat Türk Lirası cinsinden olacaktır. Ayrıca, Şirket'in genel kurul tarafından dağıtılmasına karar verilmesi halinde Şirket'in pay sahiplerine dağıtacağı kâr payları Türk Lirası cinsinden ödenecektir. Şirket finansal tablolarını da Türk Lirası cinsinden düzenlemektedir.

Türk Lirası'nın diğer para birimleri karşısındaki pozisyonu ve döviz kurları kısa sürelerde yüksek değişimler gösterebilmektedir. Halka Arz Edilecek Paylar için belirlenen fiyatın Türk Lirası cinsinden olması söz konusu payların değerinin Şirket'in elinde olmayan kur faktörlerine bağlı olarak değişim göstermesine sebebiyet verebilecektir. Söz konusu payların Borsa'da işlem gördüğü fiyatın zaman içinde artması halinde dahi Türk Lirası'nın değerinde yaşanabilecek aşağı yönlü dalgalanmalar Halk Arz Edilecek Paylar'ın değerinde olumsuz etkiye neden olabilecektir.

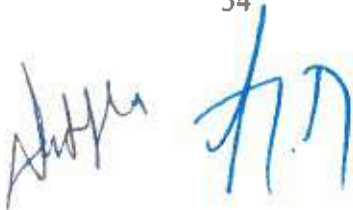
***Gelecekte gerçekleştirilebilecek bedelli sermaye artırımları sonucu sermayenin sulanma riski oluşabilir.***

Şirket, Şirket'in paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl süreyle bedelli veya bedelsiz sermaye artırımını yapılmayacağı, dolaşımdaki pay miktarının iç kaynaklardan yapılacak sermaye artırımları dahil artırılmayacağı, maliki olunabilecek Şirket paylarının satılmayacağı veya bu paylar üzerinde sair suretle tasarrufta bulunulmayacağı, bu sonucu doğurabilecek başkaca herhangi bir işlem yapılmayacağı ve Borsa İstanbul dışında yapılacak satışlarda da satışa konu payların bu sınırlamaya tabi olacağı yönünde karar almış olup, söz konusu kararda yer alan bu hususlar Şirket tarafından taahhüt edilmiştir.

Bu süre sona erdiğinde, Şirket Esas Sözleşmesi'nin altıncı maddesi uyarınca, yönetim kurulu Şirket'in sermayesini gerektiğinde artırabilir. Dolayısıyla, gelecekte yapılacak bedelli sermaye artırımlarında, yatırımcıların yeni pay alma haklarının tamamen veya kısmen kısıtlanması veya bu hakların kullanılmaması durumunda, Şirket'in sermayesi artarken yatırımcıların sahip oldukları pay adedi artmayacağından yatırımcıların payının toplam sermayeye oranı azalabilecektir. Ayrıca, Şirket'in halka arzdan sonra da hakim ortağı konumunda olacak Ferudun Tunçer ve Levent Yılmaz'ın paylarını satmak istemesi durumunda piyasada pay arzı fazlası olabilecek ve bu durum Şirket değeri ile pay fiyatını aşağı yönlü etkileyebilecektir.

***Şirket'in ortaklık yapısında veya mevcut ortakları arasındaki ilişkide meydana gelen gelişmeler Şirket'i olumsuz yönde etkileyebilir.***

\* Grubu pay sahibi olan Ferudun Tunçer ve Levent Yılmaz'ın sahip oldukları payları ileride üçüncü kişilere satması halinde Şirket'in yeni pay sahibi veya pay sahipleri Şirket'in yönetimi konusunda mevcut A Grubu pay sahiplerinin performansını gösteremeyebilir veya menfaatleri Şirket'in veya diğer pay sahiplerinin menfaatleri ile örtüşmeyebilir. Aynı şekilde Şirket'in mevcut ortakları arasındaki ilişkinin bozulması Şirket'in faaliyetlerini olumsuz şekilde etkileyebilir. Yukarıda belirtilen bu durumların meydana gelmesi Şirket'in faaliyet sonuçlarını ve finansal durumunu olumsuz şekilde etkileyebilir.



**Şirket'in finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sermaye piyasası koşullarının kötüleşmesi durumunda Şirket paylarının fiyatı düşebilir.**

Şirket geçmiş yıllarda gösterdiği finansal performansı sürdürmeyebilir. Şirket'in finansal performansının piyasa beklentilerinin altında olması Şirket'in paylarının fiyatının düşmesine sebep olabilir. Şirket paylarında yaşanabilecek yüksek hacimli satışlar nedeniyle pay fiyatında yaşanan düşüşler pay sahiplerinin zarar görmesine neden olabilir. Ayrıca Şirket'in performansından bağımsız olarak, sermaye piyasası koşullarının kötüleşmesi durumunda, İhraççı'nın pay fiyatının da olumsuz şekilde etkilenmesi söz konusu olabilir ve bu durum Şirket pay sahiplerinin zarar görmesine neden olabilir.

Sermaye kazancı, zaman içinde payın değerinde artış olması durumunda, payın edinim sırasında ödenen bedelden daha yüksek bir bedelle satılması durumunda elde edilen gelirdir. Global ekonomik ve finansal krizler, jeopolitik riskler, sektörel riskler, Şirket'in finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sermaye piyasalarında yaşanacak olumsuzluklar nedeniyle pay fiyatı düşebilir.

Paylar ihraç edildikten ve Borsa'da işlem görmeye başladıktan sonra, ekonomideki, sermaye piyasalarındaki ve / veya Şirket'in mali yapısındaki gelişmelere bağlı olarak payların fiyatı piyasada değişkenlik gösterebilecektir. Şirket'in finansal performansının beklentilerin altında kalması ve / veya sermaye piyasası koşullarının kötüleşmesi durumunda Şirket paylarının fiyatı düşebilir.

Payların Borsa'da oluşan piyasa değerindeki olası düşüşler sonrasında elden çıkarılması, yatırımcıların zarar etmesine neden olabilir. Çeşitli durumların gerçekleşmesi halinde pay sahiplerinin sermaye kazancı kaybı riski oluşabilir.

#### 5.4. Diğer riskler:

**Mücbir sebep hallerinde Şirket'in faaliyetleri kesintiye uğrayabilir.**

Savaş, deprem, doğal afet, salgın hastalıklar gibi mücbir sebep hali yaratabilecek olağanüstü durumların gerçekleşmesi Şirket'in faaliyet gösterdiği sektöre, Şirket'in işletmelerine ve operasyonlarına zarar verebilir ve faaliyetlerinin kesintiye uğramasına neden olabilir. Bu türden bir durumda, Şirket'in finansal durumu olumsuz etkilebilir. 2023 yılında yaşanan deprem ve sel felaketinden Şirket ve bayiler tarafından işletilen toplam 20 restoran etkilenmiştir. Bu restoranların bir kısmı kısa süreli de olsa faaliyetlerine ara vermek zorunda kalmış olup, izahname tarihi itibari ile 3 adet restoran hala kapalıdır.

**Covid-19 pandemisinin veya başka bir salgın hastalığın çeşitli etkileri Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.**

2020 ve 2021 yıllarında dünya ekonomisini şekillendiren ana unsur küresel ölçekte yaşanan Covid-19 salgını olmuştur. Salgın yüzünden yılın ikinci çeyreğinde sert bir daralma yaşanırken hükümetler ve merkez bankaları yıl boyunca ekonomilere yönelik geniş destekler vermiştir. Bu destekler yılın ikinci yarısında ekonomilerin toparlanmasını sağlamıştır.

Salgın hastalıkların AVM'ler gibi insanların bir arada bulunduğu yerlerde hızlıca yayılabilmesi sebebiyle 2020 ve 2021 yıllarında yeme içme sektöründe faaliyet gösteren şirketlerin faaliyetlerinde aksaklıklar ve durmalar meydana geldiği görülmüştür. Covid-19 pandemisinin işbu İzahname tarihi itibarıyla hala devam ediyor olması sebebiyle vaka sayılarında olası bir artış Şirket'in faaliyetlerinin aksamasına, durmasına ve faaliyet gelirlerinin azalmasına sebep olabilecektir.



**Küresel, yerel ve/veya bölgesel ekonomide mevcut ve olası olumsuz gelişmeler talep düşüşlerine sebep olabilir, dalgalanmalar sektörün ve Şirket'in finansal performansını olumsuz etkileyebilir.**

Küresel ekonomide veya iç piyasada oluşabilecek ekonomik krizler, daralmalar ve siyasi riskler, mevcut Covid-19 pandemisi yanısıra başka pandemiler, salgın hastalıklar, deprem, terör saldırıları, sel baskınları, savaş, ayaklanmalar ve benzeri olaylar Şirket'in içinde bulunduğu sektörü, Şirket'in faaliyetlerinin bulunduğu piyasaları, üretimi, tüketimi ve dolayısıyla Şirket'in faaliyetlerini ve mali durumunu olumsuz yönde etkileyebilir.

10 Ağustos 2023

55

**BAYDÖNER**  
RESTORANLARI ANONİM ŞİRKETİ  
Etiler Ünyeli Cad. No: 41 Kat: 2/2 Şişli/Beşiktaş/İstanbul  
Adeleli M. A. 42 35 010 3462 0536 E 10826  
KASIM Ü 010 3462 0536 E 10826  
Mersis No: 0071 0403 1029 1503

  
**MALKYATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



Dünya ekonomisi 2020 yılında %3,3 daralmıştır. Yakın tarihin en sert daralması gerçekleşmiştir. Dünya mal ticareti de 2020 yılında %8,5 oranında daralmıştır (kaynak: Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği 2020 Ekonomi Raporu, <https://tobb.org.tr/Documents/nyayinlar/2021/77ER.pdf>).

Türkiye’de 2020 yılı sonunda %14,6 seviyesinde olan enflasyon, 2021 Aralık ayı itibarıyla 2021’in de en yüksek seviyesi olan %36,08 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2022 yılı Ekim ayı itibarı ile enflasyon 2022’nin en yüksek seviyesi olan %85,51 seviyesinde gerçekleşmiş, 2022 yılı sonu itibarıyla %64,27, 2023 yılı Mart ayı itibarıyla %50,51 ve 2023 yılı Haziran ayı itibarı ile %38,21 seviyesinde gerçekleşmiştir.

(kaynak: <https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/TR/TCMB+TR/Main+Menu/Istatistikler/Enflasyon+Verileri/Tuketici+Fiyatları>)

Şirket’in gelir ve maliyetlerinin yurt içi ve yurt dışı makroekonomik koşullara bağlı olması nedeniyle, bu koşullarda meydana gelebilecek olumsuzluklara bağlı olarak Şirket’in üretim ve operasyonel maliyet kalemlerinde tahmin edilemeyen artışlar yaşanabilir.

*Türkiye’nin bulunduğu coğrafi konum sebebiyle, komşu ülkeler ve/veya yakın coğrafyasındaki ülkelerde yaşanabilecek politik ve ekonomik sorunlar sonucunda olumsuz ekonomik süreçler yaşanabilir. Ukrayna ve Rusya arasında yaşanan savaşın etkisi ile ortaya çıkan küresel arz endişesi, birçok varlıkta ve özellikle enerji ve tahıl tedarikinde rekor fiyat yükselişlerine sebep olmaktadır. Savaşın devam etmesi ve uygulanan yaptırımların kapsamının genişletilmesi hallerinde, emtia fiyatlarındaki artış devam edebilecek ve bu durum Şirket’in faaliyetlerini ve yeni yatırım süreçlerini olumsuz yönde etkileyebilecektir.*

Şirket’in faaliyet gösterdiği Türkiye, dünya üzerinde önemli siyasi ve ekonomik gelişmeler yaşandığı bölgelerden birinde yer almaktadır. Türkiye’nin gerek komşu ülkelerinde, gerekse yakın coğrafyasında bulunan bölgelerde yaşanabilecek olan siyasi ve ekonomik gelişmeler, ülke ekonomisini olumsuz etkileyebilir. Bu durum Şirket’in faaliyetlerini ve karlılığını da olumsuz etkileyebilir.

Halihazırda devam eden Ukrayna ve Rusya arasında yaşanan savaşın etkisi ile; ABD, Avrupa Birliği ve İngiltere başta olmak üzere birçok ülke, Rusya’ya 24 Şubat 2022 tarihinden bu yana ekonomik yaptırımlar uygulamaktadır. Dünyada doğalgaz, petrol, tahıl gibi birçok hammaddenin en büyük ihracatçılarından olan Rusya’ya uygulanan yaptırımlar neticesinde ortaya çıkan küresel arz endişesi, birçok varlıkta ve enerji fiyatlarında rekor fiyat yükselişlerine sebep olmaktadır.

Savaşın ve uygulanan yaptırımların devam etmesi veya emtia ihraç yasakları veya kısıtlamalarının devamı veya kapsamının genişletilmesi hallerinde, başta elektrik ve doğalgaz olmak üzere emtia fiyatlarındaki artış devam edebilecek ve bu durum Şirket’in faaliyetlerini ve yeni yatırım süreçlerini olumsuz yönde etkileyebilecektir. Şirket’in gerek enerji fiyatlarındaki gerekse hammadde fiyatlarındaki artışlardan etkilenmesi beklenmekte olup, söz konusu artışların satış fiyatlarına yansıtılması gerekecektir. Artan fiyatlar sebebiyle satış hedeflerinin düşmesi halinde, Şirket gelirleri olumsuz etkilenebilecektir.

**Kotasyon Yönergesi ve ilgili mevzuat kapsamındaki yükümlülüklere aykırılık nedeniyle Şirket paylarının kottan çıkarılması veya işlem görülen pazarın değiştirilmesi riski oluşabilir.**

Kotasyon Yönergesi’nin 23. Maddesi, payları borsada (Yıldız Pazar, Ana Pazar, Alt Pazar ve Yakın İzleme Pazarı’nda) işlem gören şirketlerin, ilgili işlem pazarında işlem görmeye devam edebilmeleri için belirli şartlar öngörmektedir. Anılan maddede yer alan şartların sağlanmaması halinde, Şirket’in ilgili işlem pazarından çıkartılması mümkündür.

Anılan madde uyarınca;

- Şirket’in kamuyu aydınlatma yükümlülüklerini yerine getirmediğinin tespiti,
- Borsa tarafından yapılacak düzenlemelere ve alınacak kararlara uyulmaması,
- Borsa’ca istenecek bilgilerin verilmemesi, eksik veya gerçeğe aykırı bilgi ve belge ve

10 Ağustos 2023



56

**BAYDÖNER**  
RESTORANLARI ANONİM ŞİRKETİ  
Etiler Ünyeli Sokak No: 10 Kat: 10. Kat Beşiktaş/İstanbul  
AOL: 32 44 42 35 42 36  
Tic. Sic. No: 27 07 040 3462 Şirket No: 130586 K 10876  
Mersis No: 0071 04 1 29 1503

*[Handwritten signature]*

**TALKE YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.





temin edilebilmektedir. Döviz kurlarındaki değişimlere bağlı olarak yabancı para cinsinden varlıkların ve yükümlülüklerinin değerinin değişmesi Şirket'i zarara uğratabilir.

## 6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

### 6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

#### 6.1.1. İhraççı'nın ticaret unvanı ve işletme adı:

Şirket'in ticaret unvanı Baydöner Restoranları Anonim Şirketi'dir. Şirket'in işletme adı bulunmamaktadır.

#### 6.1.2. İhraççı'nın kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

|  |  |
|--|--|
| Ticaret siciline tescil edilen merkez adresi | Adalet Mah., Anadolu Cad., Megapol Tower No:41 Kat:20, Bayraklı/ İzmir |
| Bağlı bulunulan ticaret sicil müdürlüğü      | İzmir Ticaret Sicil Müdürlüğü  |
| Ticaret sicil numarası                       | Merkez-130586  |

#### 6.1.3. İhraççı'nın kuruluş tarihi ve süresiz değilse, öngörülen süresi:

Şirket İzmir Ticaret Sicili'ne 02 Şubat 2007'de tescil edilmiş ve Şirket süresi, 9 Şubat 2007 tarih ve 6742 sayılı TTSG'de ilan edilen kuruluş esas sözleşmesinin 5. Maddesi uyarınca, kesin kuruluşundan itibaren 99 yıl olarak belirlenmiştir. Şirket'in süresi, 9 Nisan 2021 tarihli olağan genel kurul kararı uyarınca, 22 Nisan 2021 tarih ve 10315 sayılı TTSG'de ilan edilen esas sözleşme değişikliği ile sınırsız hale gelmiştir.

#### 6.1.4. İhraççı'nın hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, İhraççı'nın kurulduğu ülke, kayıtlı merkezinin ve fiili yönetim merkezinin adresi, internet adresi ve telefon ve fax numaraları:

|                     |   |
|---------------------|---|
| Hukuki statüsü      | Anonim Şirket   |
| Tabi olduğu mevzuat | T.C. Kanunları  |
| Kurulduğu ülke      | Türkiye   |
| Merkez adresi       | Adalet Mah., Anadolu Cad., Megapol Tower No:41 Kat:20, Bayraklı / İzmir |
| İnternet adresi     | <a href="http://www.baydoner.com">www.baydoner.com</a>                  |
| Telefon             | +90 (232) 464 42 35   |
| Faks                | +90 (232) 464 42 36   |

Şirket'in tabi olduğu başlıca mevzuat ve bu mevzuatta yer alan başlıca yükümlülükler aşağıda belirtilmiştir. Şirket, aşağıda yer alan mevzuat dahil; ancak bunlarla sınırlı olmamak üzere, Türkiye Cumhuriyeti kanunlarına ve ikincil mevzuatına tabidir.

### İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik, bir istisna söz konusu olmadığı müddetçe işletmelerin, işyerinde faaliyete başlamadan önce, ofisler, mağazalar, şirket merkezleri ve depoları gibi işyerleri için bir işyeri açma ve çalışma ruhsatı almasını zorunlu kılmaktadır. Usulüne uygun olarak işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmadan açılan işyerleri yetkili idareler tarafından kapatılır.

İlgili yönetmelik uyarınca işyeri açma ve çalışma ruhsatının verilebilmesi işyerlerinin bir takım fiziki şartları taşımaya ve kira sözleşmesi ve itfaiye raporu gibi bazı evrakların başvuru sırasında ilgili mevzuatla sunulmasına bağlıdır. Belediyelerin yetki alanında bulunan yerlerde işyeri açma ve çalışma ruhsatı belediyeler tarafından verilir.

10 Ağustos 2023

58



**BAYDÖNER**  
RESTORANLARI ANONİM ŞİRKETİ

ŞİRKET YERİ: Z SIDA VE ENİ... S... A.S.  
ANITKAZ... d 116-41 K.20... Bayraklı /İZMİR  
Tel: +90 232 464 42 35 Faks: +90 232 464 42 36  
Tic. Sicil No: 130586-K-1-026  
Mersis No: 0071 0403 0020 1003

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*  
**MALKYATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

### **Veteriner Hizmetleri, Bitki Sağlığı, Gıda ve Yem Kanunu**

Veteriner Hizmetleri, Bitki Sağlığı, Gıda ve Yem Kanunu uyarınca Tarım ve Orman Bakanlığı, tüketicilerin azami seviyede korunması amacıyla, gıda ve yem ile ilgili genel ve özel hijyen esasları ile tehlike analizi ve kritik kontrol noktaları ilkelerine dayalı düzenlemeleri, resmi kontrollerin yapıldığını belirten sağlık işareti, tanımlamaya ilişkin işaretlemeler ve izlenebilirlikle ilgili diğer özel düzenlemeleri kapsayan hijyen esaslarını belirlemektedir. Bu kapsamda, Gıda Hijyeni Yönetmeliği uyarınca gıda işletmecisi, kontrolü altındaki üretim, işleme ve dağıtım aşamalarının tümünün ilgili yönetmelikte belirtilen ilgili hijyen gerekliliklerinin sağlanmasından sorumlu olup, ilgili mevzuat uyarınca, gıda işletmeleri, yürürlükteki mevzuatta detaylandırılan hijyen standartlarına uymak zorundadır (örneğin; gıda ürünlerinin taşınmasına dair standartlar, gıda atıkları, gıdaların paketlenmesi, personelin eğitimi, dondurulmuş gıdaların depolanması, restoranın tasarımı, gıda ürünleri için kullanılan ekipmanla ilgili zorunluluklar). Buna ek olarak, Gıda ve Yem Resmî Kontrollerine Dair Yönetmelik uyarınca, gıda işletmelerinin tehlike analizi ve kritik kontrol noktaları ilkelerine dayanan gıda güvenliği sistemlerine ilişkin uyguladığı prosedür ve kayıtları güncel tutması ve istendiğinde bu kayıtları Tarım ve Orman Bakanlığı'na sunması gerekmektedir. Gıda işletmecisi, ürünle ilgili riskin önlenmesi, azaltılması veya ortadan kaldırılmasından sorumlu olup ayrıca, üretim, hazırlama ve satışta, ilgili bakanlığa kayıtlı veya onaylı işletmelerin ürünlerini ve ürünün onaya tabi olması durumunda onaylı ürünleri kullanmak zorundadır.

#### **- İşletme Kayıt Belgesi:**

5996 Sayılı Veteriner Hizmetleri, Bitki Sağlığı, Gıda ve Yem Kanunu'na istinaden çıkartılan Gıda İşletmelerinin Kayıt ve Onay İşlemlerine Dair Yönetmelik Ek-1'de belirtilen Hayvansal Gıdalar İçin Özel Hijyen Kuralları Yönetmeliği kapsamındaki onaya tabi işletmelerin dışında kalan, gıdaların üretildiği, işlendiği, saklandığı, dağıtıldığı, nakledildiği ve ilgili faaliyetleri yürüten gıda işletmeleri "kayıt" kapsamındadır.

#### **- İşletme Onay Belgesi:**

Gıda İşletmelerinin Kayıt ve Onay İşlemlerine Dair Yönetmelik uyarınca, yönetmeliğin ekinde sıralanan faaliyetlerde bulunan gıda işletmeleri (çeşitli hayvanların etini üreten veya işleyen işletmeler), faaliyete geçmeden önce işletme onay belgesi almakla yükümlüdür. İşletme onay belgesi, istenilen bilgi ve belgeleri tamamlanmış ve yerinde yapılan resmi kontrol sonucu uygun bulunan onay kapsamındaki gıda işletmesini faaliyete geçmesi için yetkili merci tarafından verilen belgeyi ifade etmektedir. İlgili yönetmelik uyarınca işletme onay belgesi, üzerinde yazılı olan ticaret unvanı, gerçek veya tüzel kişi, işletme adresi ve faaliyet konusu için geçerlidir. Bu bilgilerden herhangi birinin değişmesi durumunda işletme onay belgesi geçerliliğini kaybeder. Gıda işletmecisi, değişiklik durumlarında gerekli bilgi ve belgelerle birlikte işletme onay belgesinin aslını bir dilekçeye ekleyerek 3 ay içerisinde yetkili mercie sunmakla yükümlüdür. Yetkili merci, uygun görmesi durumunda onay belgesini yeniden düzenlemektedir.

Buna ek olarak, Veteriner Hizmetleri, Bitki Sağlığı, Gıda ve Yem Kanunu uyarınca, onaya tabi bir işletmenin ilgili mevzuatta belirlenen şartlara uygun faaliyette bulunmadığının belirlenmesi durumunda Tarım ve Orman Bakanlığı bu işletmenin faaliyetini durdurur, bu faaliyetle ilgili onayı geçici olarak askıya alır. Askıya alma süresi, belirlenen eksiklerin tamamının giderilmesine kadar devam eder. Bu eksiklerin askıya alma tarihinden itibaren bir yıl içerisinde karşılanmaması durumunda onay Tarım ve Orman Bakanlığı tarafından iptal edilir.

#### **- Zorunlu personel istihdamı:**

Veteriner Hizmetleri, Bitki Sağlığı, Gıda ve Yem Kanunu ile Gıda ve Yem İşletmelerinde Çalıştırılacak Zorunlu Meslek Mensuplarının Belirlenmesine Dair Tebliğ uyarınca, et ve et ürünleri işleyen gıda işletmelerinin, işin niteliğine göre en az bir veteriner, gıda mühendisi veya ziraat mühendisi istihdam etmesi gerekmektedir.

59

10 Ağustos 2023



**BAYDÖNER**  
RESTORANLARI ANONİM ŞİRKETİ  
Etiler Ünv. Bulvarı, Gıda ve Yem Fakültesi, C. A. S.  
Aldatıcı Sok. No: 41 Kat: 20 Mecidiyeköy, Beşiktaş/İstanbul  
Tel: 0212 442 35 42 35 Fax: 0212 442 35 42 36  
Karşıyaka Şişli Sok. No: 1 Kat: 403 462 11 03  
Mersis No: 0071 0403 462 11 03

*[Handwritten signatures]*

**HALKYATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



görev verirken, çalışanın sağlık ve güvenlik yönünden işe uygunluğunu göz önüne almakla; ve (v) yeterli bilgi ve talimat verilenler dışındaki çalışanların hayatı ve özel tehlike bulunan yerlere girmemesi için gerekli tedbirleri almakla yükümlüdür. Bu kapsamda, İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu ve ilgili ikincil mevzuat uyarınca işverenlerin, (i) işyerlerinin NACE kodları uyarınca tespit edilen tehlike sınıflarına ve (ii) işyerlerinde istihdam edilen çalışan sayısına göre değişiklik gösteren çeşitli yükümlülükleri bulunmaktadır. Bu kapsamda, Şirket'in ilgili mevzuat kapsamındaki yükümlülükleri genel olarak aşağıda gibidir:

**- İşyeri Hekimi ve İş Güvenliği Uzmanı Görevlendirme Yükümlülüğü:**

İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu uyarınca işverenler, çalışanları arasından iş güvenliği uzmanı ve işyeri hekimi görevlendirmekle yükümlüdür. Çalışanlar arasında belirlenen niteliklere sahip personel bulunmaması hainde, bu hizmetlerin tamamını veya bir kısmını ortak sağlık ve güvenlik birimlerinden hizmet alınarak yerine getirebilir. Bununla birlikte, İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu uyarınca bu yükümlülük, 50'den az çalışanı olan ve az tehlikeli sınıfta yer alan işyerleri için 31 Aralık 2023 tarihine kadar uygulanmayacaktır.

**- İş Sağlığı ve Güvenliği Kurulu Oluşturma Yükümlülüğü:**

İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu uyarınca, 50 ve daha fazla çalışanın bulunduğu ve altı aydan fazla süren sürekli işlerin yapıldığı işyerlerinde işveren, iş sağlığı ve güvenliği ile ilgili çalışmalarda bulunmak üzere iş sağlığı ve güvenliği kurulu oluşturmakla yükümlüdür.

**- Risk Değerlendirmesi Yaptırma Yükümlülüğü:**

İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu uyarınca işveren, iş sağlığı ve güvenliği yönünden risk değerlendirmesi yapmak veya yaptırmakla yükümlüdür. İş sağlığı ve Güvenliği Risk Değerlendirmesi Yönetmeliği uyarınca yapılmış olan risk değerlendirmesi; tehlike sınıfına göre çok tehlikeli, tehlikeli ve az tehlikeli işyerlerinde sırasıyla en geç iki, dört veya altı yılda bir yenilenir.

**- Acil Durum Planı Hazırlama Yükümlülüğü:**

İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu uyarınca işveren, çalışma ortamı, kullanılan maddeler, iş ekipmanı ile çevre şartlarını dikkate alarak meydana gelebilecek acil durum planları önceden değerlendirerek, çalışanları ve çalışma çevresini etkilemesi mümkün ve muhtemel acil durumları belirler ve bunların olumsuz etkilerini önleyici ve sınırlandırıcı tedbirleri alır. Bu kapsamda işverenler, acil durumların olumsuz etkilerinden korunmak üzere gerekli ölçüm ve değerlendirmeleri yapar, acil durum planlarını hazırlar. İşyerlerinde Acil Durumlar Hakkına Yönetmelik uyarınca hazırlanmış olan acil durum planları; tehlike sınıfına göre çok tehlikeli ve az tehlikeli işyerlerinde sırasıyla en geç iki, dört ve altı yılda bir yenilenir.

**- Çalışanları Sağlık Gözetimine Tabi Tutma Yükümlülüğü:**

İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu uyarınca işveren, çalışanların işyerinde maruz kalacakları sağlık ve güvenlik risklerini dikkate alarak sağlık gözetimine tabi tutulmalarını sağlar. İşveren bu sağlık gözetimlerini çalışanların işe girişlerinde, iş değişikliğinde, iş kazası, meslek hastalığı veya sağlık nedeniyle tekrarlanan işten uzaklaşmalarından sonra işe dönüşlerinde talep etmeleri halinde ve işin devamı süresince, çalışanın ve işin niteliği ile işyerinin tehlike sınıfına göre Bakanlıkça belirlenen belirli aralıklarla yapmakla yükümlüdür.

**- Çalışanlara İş Sağlığı ve Güvenliği Konulu Eğitimler Verme Yükümlülüğü:**

İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu uyarınca işveren, çalışanların iş sağlığı ve güvenliği eğitimlerini almalarını sağlar. Bu eğitim özellikle; işe başlamadan önce, çalışma yeri veya iş değişikliğinde, iş ekipmanının



11 Ağustos 2023

**BAYDÖNER**  
RESTORANLARI ANONİM ŞİRKETİ

Esik İsvan, KAZ GIDA VE İÇERİ SAN. TİC. A.Ş.  
Ad:261 M. A. No:150 41K 2/15. Kat:1501 No:1501 Kat:1501  
Tic Sic No: 27 42 35 T.C. (274) 66 42 36  
Tic Sic No: 27 01 1940 3462 Tic Sic No: 130865-K-10826  
MERSİS No: 0071 0403 4620 1503

*[Handwritten signatures]*

**MALKYATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



kalkması halinde kişisel veriler resen veya ilgili kişinin talebi üzerine veri sorumlusu tarafından silinir, yok edilir veya anonim hale getirilir. Veri sorumlularının ve veri işleyen gerçek veya tüzel kişilerin, kişisel verilerin elde edilmesi sırasında aydınlatma yükümlülüğü bulunmaktadır.

Verisi işlenen ilgili kişilerin veri sorumlusuna başvuru hakkı bulunmaktadır. Veri sorumlusu başvuruda yer alan talepleri, talebin niteliğine göre en kısa sürede ve en geç otuz gün içinde ücretsiz olarak sonuçlandırmak zorundadır. Kişisel verileri işleyen gerçek ve tüzel kişiler, veri işlemeye başlamadan önce Veri Sorumluları Sicili'ne kaydolmak zorundadır.

#### 6.1.5. İhraççı faaliyetlerinin gelişiminde önemli olaylar:

Aşağıdaki tabloda, Şirket'in kuruluşundan itibaren gösterdiği gelişmenin önemli aşamaları yer almaktadır:

| YIL  | GELİŞME  |
|------|--|
| 2007 | Baydöner Restoranları A.Ş. (Eski unvanı ile Apaz Gıda ve Enerji San. ve Tic. A.Ş.) 2007 yılında Tuğrul Yemişçi, Ferudun Tuncer, Canan Hızlı, Funda Tuncer ve Özlem Deniz tarafından kurulmuştur. Şirket'in kuruluş sermayesi 100.000 TL'dir. 13 Mart 2007 tarihinde Levent Yılmaz ortaklar arasına katılmıştır.<br>İlk Baydöner restoranı 15.04.2007 tarihinde Balçova Kipa Alışveriş Merkezi'nde açılmıştır.  |
| 2008 | 17.09.2008 tarihinde 425.000 TL sermaye artırımını gerçekleştirilmiş olup, Şirket sermayesi 525.000 TL olmuştur.   |
| 2009 | 12.03.2009 tarihinde 2.250.000 TL sermaye artırımını gerçekleştirilmiş olup, Şirket sermayesi 2.775.000 TL olmuştur.<br>İlk Baydöner franchise restoranı 2009 yılında Antalya Özdilek Alışveriş Merkezi'nde açılmıştır.  |
| 2010 | APK Gıda Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ("APK Gıda") 08.12.2010 yılında kurulmuştur. %50 payına Şirket ve kalan %50 payına bağımsız (Şirket veya ortaklarının payının bulunmadığı) iki ayrı tüzel kişilik sahip olup, ortaklık yapısı ilk kuruluşundan bugüne kadar değişmemiştir. APK Gıda İstanbul'da 2 şube ve Kayseri'de 1 şube olmak üzere 3 adet Baydöner restoran şubesi işletmektedir.<br>İlk Baydöner yurtdışı restoranı 15.12.2010 tarihinde Family Mall/Erbil-Irak'ta açılmıştır. |
| 2011 | İlk Baydöner cadde restoranı 14.02.2011 tarihinde Kıbrıs Şehitleri Caddesi Alsancak / İzmir'de açılmıştır.<br>30.06.2011 tarihinde 2.500.000 TL sermaye azaltımı gerçekleştirilmiş olup, Şirket sermayesi 275.000,-TL olmuştur.  |
| 2012 | 23.10.2012 tarihinde Gastronomi Sektöründe Turquality Marka destek programına kabul edilmiştir.  |
| 2013 | Nisan 2013 tarihinde 2013 – 2016 yıllarına ait Stratejik İş Planı ve Gelişim Yol haritası Deloitte danışmanlığı tarafından hazırlanmış olup, Şirket'in kurumsal altyapısının geliştirilmesine katkı sağlamıştır.   |
| 2014 | Apaz GmbH şirketi, 01.10.2014 yılında kurulmuştur. 29.05.2019 yılında Almanya yasalarına göre kapanış bilançosu, ilgili resmi makamlara sunulmuş olup, 10.01.2022 tarihi itibarıyla kapanış işlemi gerçekleşmiştir.<br>20 Şubat 2014 yılında gerçekleştirilen E&Y Yılın Girişimcisi (Türkiye) Ödülü'nü almış Monte Carlo'da Türkiye'yi temsil etmiştir.<br>(Kaynak için bkz: 25.02.2014 tarihli E&Y yazısı)  |



63

10 Ağustos 2023

**MALKYATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

**BAYDÖNER**  
RESTORANLARI ANONİM ŞİRKETİ

Eski unvanı: APAZ GIDA VE ENERJİ SAN. VE TİC. A.Ş.  
Eski sicil no: 130586-K-10876  
Eski adresi: Eskişehir, Atatürk Bulvarı, 42.35.11  
Eski telefon no: 0318 464 42 36  
Eski ticaret sicili no: 1040346  
Eski vergi no: 0271 0403 4629 1503





|      |   |
|------|---|
| 2019 | <p>Baydöner mobil uygulamasını kullanan kullanıcı sayısı 100.000'i geçmiştir.</p> <p>Bursa İshakbey" markasının lansmanı gerçekleşmiştir.</p>   |
| 2020 | <p>Şirket, 15.12.2020 tarihinde ilişkili şirket statüsündeki Adelis Gıda şirketinden 17 adet "Bursa İshakbey" markalı restoranlarını ve "Bursa İshakbey" markasını devralmıştır.</p> <p>18.12.2020 tarihinde Apaz Gıda ve Enerji San. ve Tic. A.Ş. olan Şirket unvanı, halka arz sürecine girerken sahibi olduğumuz "Baydöner" markasının bilinirliği nedeniyle "Baydöner Restoranları A.Ş." olarak değiştirilip, 18.12.2020 tarihinde tescil edilmiştir. (18.12.2020 tarih ve 10227 sayılı TTSG).</p> <p>18.12.2020 tarihinde 12.500.000 TL sermaye artırımını gerçekleştirilmiş olup, Şirket sermayesi 22.500.000 TL olmuştur.</p> <p>Baydöner markası paket servis hizmetine deneme olarak 4 şubede (İskender dönere uygun özel tasarlanmış paketlenmiş paketlerle) başlanmıştır.</p> <p>Şirket, 21 Aralık 2020 tarihinde Levent Yılmaz'dan 25.000 adet ve Ferudun Tunçer'den 25.000 adet payı devir almak suretiyle Rinaz Lojistik'in %100 pay sahibi olmuştur.</p> <p>Baydöner uygulama kullanıcısı 2021 yılında 500.000 adete ulaşmıştır. Şirket, 21 Aralık 2020 tarihinde Levent Yılmaz'dan 141.603 adet ve Ferudun Tunçer'den 141.603 adet payı devralmak suretiyle MLF Gıda'nın %100 pay sahibi olmuştur.</p> <p>Şirket, 21 Aralık 2020 tarihinde Levent Yılmaz'dan 25.000 adet ve Ferudun Tunçer'den 25.000 adet payı devralmak suretiyle Rinaz Gıda'nın %100 pay sahibi olmuştur.</p>  |
| 2021 | <p>Baydöner markası için Çağrı Merkezi kurulmuştur.</p> <p>Baydöner uygulama kullanıcısı 2021 yılında 500.000 adete ulaşmıştır.</p> <p>Baydöner markası paket serviste tüm kanallarda (çağrı merkezi, trendyol, getir, yemeksepeti) satış ağı genişletmiştir. 20 ilde 56 restoranda paket servis hizmetini sürdürmektedir.</p> <p>Temmuz 2021'de İshak Bey ve Pide by Pide markaları için çağrı merkezi açılmıştır.</p> <p>Şirket ile Rinaz Lojistik 2021 yılında Şirket çatısı altında birleşmiştir. Birleşme 01 Eylül 2021 tarih ve 10399 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilmiştir.</p> <p>Şirket ile MLF Gıda 2021 yılında Şirket çatısı altında birleşmiştir. Birleşme 01 Eylül 2021 tarih ve 10399 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilmiştir.</p> <p>Şirket ile Rinaz Gıda 2021 yılında Şirket çatısı altında birleşmiştir. Birleşme 01 Eylül 2021 tarih ve 10399 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilmiştir.</p> <p>Şirket ile Rinaz Lojistik'in 2021 yılında birleşmesi neticesinde FLA Gıda paylarının tamamı Şirket'in mülkiyetine geçmiştir. Şirket ile FLA Gıda 2021 yılında Şirket çatısı altında birleşmiştir. Birleşme 30 Eylül 2021 tarih ve 10420 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilmiştir.</p> <p>10.11.2021 tarihinde 22.500.000 TL sermaye artırımını gerçekleştirilmiş olup, Şirket sermayesi 45.000.000 TL olmuştur.</p> <p>Şirket, ortakların halka arz öncesi tüm faaliyetlerini tek çatı altında toplama kararına istinaden 3.11.2021 ve 15.11.2021 tarihlerinde ilişkili şirket statüsündeki Cemer Gıda'dan 28 adet Pide by Pide ve 1 adet Baydöner markalı restoranlarını ve sahibi olduğu "PidebyPide" markasını devralmıştır.</p> <p>Şirket, ortakların halka arz öncesi tüm faaliyetlerini tek çatı altında toplama kararına istinaden 3.11.2021 tarihinde ilişkili şirket statüsündeki Adelis Gıda şirketinden 10 adet Baydöner markalı restoranları devralmıştır.</p> |

65

10 Ağustos 2023

**BAYDÖNER**  
RESTORAN ARIANÖNÜŞ ŞİRKETİ  
Etkin Unvanı: A.Ş. GIDA VE ENERJİ SAN. TIC. A.Ş.  
Adres: 101. Sokak No: 41 K: 20 Çarşı, Bursa / İZMİR  
Tel: 0312 341 42 35 Faks: 0312 341 46 42 36  
Kart: 0312 341 42 35 Tic. Sicil No: 130586 K: 10926  
Mersis No: 08171 040 4629 1503

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

**MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
*[Handwritten signature]*





Şirket'in maddi duran varlıklara yönelik harcamalarının önemli bir kısmını, yeni restoran açılışları ve mevcut restoranların büyütülmesi, yenilenmesi ve güncellenmesi için kullanılan demirbaşlar ile özel maliyetler oluşturmuştur.

Demirbaşlar, Şirket'in restoranlarında ve merkez ofisinde kullanılan ekipmanları içermektedir. Özel maliyetler, restoranların dekorasyon ve inşaat / tadilat işlemlerini içermektedir.

Şirket'in izahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibari ile maddi olmayan duran varlıklar kaleminin detayı aşağıda yer almaktadır:

| Maddi Olmayan Duran Varlıklar, (TL) | 2023/3            | 2022/3            | 2022              | 2021              | 2020             |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| Kapora                              | 27.164.166        | 37.861.763        | 26.032.319        | 34.531.809        | 4.683.019        |
| Haklar                              | 9.135.365         | 2.738.290         | 9.503.713         | 6.666.824         | 4.934.903        |
| <b>Toplam Net Değer</b>             | <b>36.299.531</b> | <b>40.600.053</b> | <b>35.536.032</b> | <b>41.198.633</b> | <b>9.617.922</b> |

Kapora, kiralama dönemlerinde restoranlar için verilen peştemaliye / devir onay bedelini içermektedir. Haklar, restoranlar ve merkez ofis için yapılan bilgi teknolojileri yatırımlarını içermektedir.

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

Şirket'in 31.12.2020 tarihi itibariyle yapılmakta olan yatırımlar tutarı 8.133.742 TL'dir. Söz konusu tutar Bursa İshakbey şubelerinin satın alımından kaynaklanmaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibariyle yapılmakta olan yatırımlar tutarı 8.067.301 TL'dir. Yatırımlar yeni kurulacak et ve tereyağı üretimi tesisi için APZ Gıda tarafından alınan 4.9 milyon TL Kıyma Karıştırma Makinesi, 1.6 milyon TL Dolum Makinesi ve yapılan 1.6 milyon TL diğer (nakliye, gümrükleme masrafları, finansman giderleri, v.s.) harcamalardan oluşmaktadır. Yapılmakta olan yatırımlar özkaynaklar ile finanse edilmiştir.

Şirket; 2023 yılı Ocak - Mart döneminde 2022 yıl sonuna göre ilave bir yapılmakta olan yatırım harcamasında bulunmamıştır. İzahname tarihi itibari ile yapılmakta olan yatırımlar kalemi yeni kurulacak et ve tereyağı üretimi tesisi için APZ Gıda tarafından alınan makine, ekipman ve harcamalardan kaynaklanmaktadır.

#### 6.2.3. İhraççının yönetim organı tarafından geleceğe yönelik önemli yatırımlar hakkında ihraççıyı bağlayıcı olarak alınan kararlar, yapılan sözleşmeler ve diğer girişimler hakkında bilgi:

Şirket halka arz gelirlerinin kullanımına ilişkin almış olduğu 28.04.2023 tarih ve 2023/015 sayılı kararına istinaden net halka arz gelirlerinin % 25 ila % 35'ini APZ Gıda kırmızı et işleme ve tereyağı üretim tesisinin yatırımının tamamlanması ve üretim için ihtiyaç duyacağı hammadde alımlarının yapılması amacıyla kullanacaktır. Söz konusu fonun Şirket'in %100 bağlı ortaklığı olan APZ Gıda şirketine sermaye arttırımı yolu ile konulması planlanmaktadır. Buna ek olarak anılan yönetim kurulu kararı uyarınca Şirket'in büyüme hedefleri çerçevesinde halka arzdan elde edilecek net gelirin %15 ila %30'unun Şirket bünyesinde açılacak yeni şube açılışları, mevcut şubelerin yenilenmesi, büyüme potansiyeline sahip yeni marka satın alımlarında kullanılması hedeflenmektedir.

#### 6.2.4. İhraççıyla ilgili teşvik ve sübvansiyonlar vb. ile bunların koşulları hakkında bilgi:

Şirket 2019 yılında ilave istihdam engelli istihdamı, genç işçi istihdamı ve SGK Kanunu teşviklerinden; 2020 ve 2021 yıllarında bölgesel teşvik, ilave istihdamı, genç işçi istihdamı, SGK Kanunu teşviklerinden; pandemi sonrası 7252 sayılı kanun uyarınca SGK teşviği, sosyal hizmetlerden yararlanan ve sosyal yardım alan ve pandemide faaliyetine ara verenlerin istihdamına yönelik teşviklerden yararlanmıştır. 2022 yılında ise 27103 sayılı ilave istihdam teşviği, engelli ve genç işçi istihdamı teşvikleri, SGK Kanunu teşviği ve sosyal hizmetlerden yararlanan ve sosyal yardım alanların istihdamına yönelik teşviklerden yararlanılmıştır.



İzahnameye konu finansal tablo dönemleri itibariyle yararlanılan toplam teşvik tutarları aşağıda tabloda belirtilmiştir.

| Teşvik Türü  | İlgili Kanun                | 2023/3    | 2022/3    | 2022      | 2021      | 2020      |
|--|-----------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Bölgesel Teşvik                                    | 66486                       |           |           |           | 65.619    | 49.937    |
| Bölgesel Teşvik                                    | 56486                       |           |           |           | 29.894    | 18.829    |
| Bölgesel Teşvik                                    | 46486                       |           |           |           | 141.948   | 97.949    |
| İlave İstihdam                                     | 27103 Sgk Teşviği           |           | 753.039   | 5.190.763 | 883.463   | 422.467   |
| İlave İstihdam                                     | 27103 Gelir Vergisi Teşviği |           |           |           | 83.693    | 36.133    |
| İlave İstihdam                                     | 27103 Damga Vergisi Teşviği |           |           |           | 17.852    | 8.419     |
| Engelli İstihdamı                                  | 14857                       | 71.099    | 42.969    | 176.561   | 51.403    | 27.175    |
| Genç İşçi İstihdamı                                | 6111                        | 679.237   | 214.263   | 882.990   | 466.891   | 97.797    |
| 5 Puantlık İndirim                                 | 5510                        | 2.868.357 | 1.219.416 | 5.807.561 | 1.841.431 | 1.303.808 |
| Pandemi Sonrası Teşvik                             | 7252                        |           |           |           | 493.203   | 1.039.244 |
| Sosyal Hizmetlerden Yararlanan İstihdamı           | 2828                        |           | 1.409     | 3.933     | 2.325     |           |
| Sosyal Yardım Alan İstihdamı                       | 3294                        | 144.679   | 15.538    | 81.062    | 15.619    |           |
| Pandemide Faaliyetine Ara Verenlere Yönelik Teşvik | 7316                        |           |           |           | 398.218   |           |

Bunlara ek olarak, Şirket'in bağlı ortaklığı APZ Gıda tarafından kurulacak kırmızı et işleme ve tereyağı üretim tesisine ilişkin 535970 sayılı 27 Nisan 2022 tarihli, mezbahacılık, etin işlenmesi ve saklanması konulu, 85.907.394 TL tutarında yatırım teşvik belgesi alınmıştır. Yatırımın 2023 yıl sonunda tamamlanıp, üretime geçmesi hedeflenmektedir.

Yatırım teşvik belgesi kapsamında Şirket aşağıda belirtilen bazı vergi indirimlerinden faydalanacaktır:

**KDV İstisnası;** yatırım teşvik kapsamında yurtiçi ve yurtdışından yapılacak makine ve teçhizat alımları için KDV ödenmeyecektir.

**SGK İşveren Prim Desteği;** yatırım teşvik belgesi kapsamında yapılacak yatırımın tamamlanması sonrasında ilave edilen istihdam kadar en fazla asgari ücretin sigorta işveren prim hissesini geçmemek üzere SGK İşveren primleri hazine tarafından karşılanacaktır.

**Kurumlar Vergisi İndirimi;** yatırım teşvik belgesi kapsamında arsa alımı hariç olmak üzere gerçekleştirilecek yatırım harcamalarında vergi indirimi desteğine hak kazanılmış olacaktır.

**Gümrük Vergisi İstisnası;** yatırım teşvik kapsamında yurtdışından yapılacak makine ve teçhizat alımları için Gümrük Vergisi ödenmeyecektir.

**Diğer;** Yatırım kapsamında yapılacak tüm sözleşmeler damga vergisinden istisnadır. Bina İnşaat yatırımı inşaat ruhsatından yapı kullanım izin belgesine kadar belediyeye yatırılan harçtan muafiyet getirilmektedir. Yapı Kullanım İzin Belgesi alımından sonra 5 yıl süre ile Emlak Vergisinden muafiyet hakkı tanınmaktadır.



10 Ağustos 2023

68

**BAYDÖNER**  
RESTORANLARI ANONİM ŞİRKETİ  
Eski Ünye Caddesi No: 12/100A Yeşilova Mahallesi Kat: 10/100A Gıda İşletme Alanı  
Tel: 0342 342 342 Fax: 0342 342 342  
Mersis No: 09710010000001503

*[Handwritten signatures]*

**APZ GIDA YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

## 7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

### 7.1. Ana faaliyet alanları:

7.1.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ana ürün / hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççı faaliyetleri hakkında bilgi:

#### Genel Bakış

Şirket 31.03.2023 tarihi itibariyle kendisinin ve bayilerinin bünyesinde barındırdığı Baydöner, Bursa İshakBey ve PidebyPide markaları ile 38'i bayi olmak üzere toplam 161 restoranı ile hizmet vermektedir. Yurt içinde toplam 160 restoranı ve yurt dışında 1 adet restoranı bulunmaktadır. Yurtdışındaki restoranı franchise bünyesinde işletilmektedir.

Şirket Baydöner markası ile kurulduğu 2007 yılından itibaren ağırlıklı olarak AVM kanalında büyümüş ve 2015 yılında Baydöner markasında 100 restorana ulaşmıştır. Bu süreçte caddede ve yurtdışında Baydöner restoranları açılmış olup, yatırımcılara bayilik verilmeye başlanmıştır. 2018 yılında pide kategorisinde self-servis formatında hizmet vermek üzere PidebyPide markası kurulmuş, 2019 yılında ise Baydöner markasında sağlanan uzmanlığı self servis kategorisinde müşterilere sunmak üzere Bursa İshakBey markası şirket bünyesine katılmıştır.



BURSA İSHAKBEY

PIDE by PIDE

BURSA İSHAKBEY

PIDE by PIDE

### Baydöner Markası:

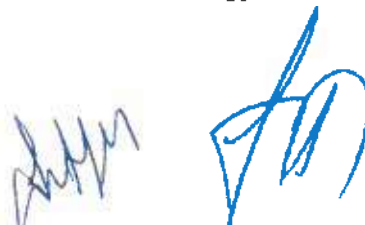
Şirket'in ana markası Baydöner olup 31.03.2023 tarihi itibari ile toplam 111 restoranı ile hızlı servis veren restoran formatında "İskender" ana ürün odaklı hizmet vermektedir. Baydöner son 16 yıllık dönemde Türkiye'de hızlı servis veren restoran formatının önemli markalarından biri haline gelmiş ve önemli bir marka değeri elde etmiştir. Baydöner markası Tanınmış Marka müracaatı TPE tarafından onaylanmıştır. Baydöner restoranları 106 şubesi ile ağırlıklı olarak AVM'lerde yer almaktadır. AVM yemek katında müşterilere geleneksel İskender odaklı menüsü ile öğle ve akşam yemeği formatında hizmet vermektedir. Baydöner markası ağırlıklı olarak C1 ve C2 sosyoekonomik statüsünde yer alan tüm SES gruplarında her yaşta müşteriye hizmet vermektedir.

Markanın ana ürünleri İskender, Beyti Döner, Çökertme, Atom İskender, Yoğurtlu patlıcanlı İskender; yan ürünleri ise mercimek çorbası, salata, patates kızartması ve turşu olup, tüm ürünler özel reçetesine uygun hazırlanmaktadır. Tatlı kategorisinde müşterilere künefe, sufle ve sütlaç ürünleri sunulmakta; ürüne göre dondurmalı veya kaymaklı seçenekleri bulunmaktadır.

Şirket, Baydöner markası ile restoranlarına gelen ziyaretçilerine lezzetli ürünler ve bereketli mekânleri sunmanın yanında, kendilerini iyi hissedecekleri bir atmosferde restoran deneyimi yaşatmayı hedeflemiştir. Baydöner markası 2015 ve 2016 yıllarında Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcılar Derneği tarafından

69

10 Ağustos 2023



beğenilen ve tercih edilen marka ödülünü almıştır. Baydöner markası, 2021 yılında kurulan Çağrı Merkezi ile tüm temas noktalarından müşteri geri bildirimlerini toparlayarak, müşteri deneyimini daha da iyileştirmeyi hedeflemektedir.

Baydöner markası 2022 yıl sonu itibariyle restoranda masaya servis, paket-servis ve gel-al formatında hizmet vermektedir. Paket servis modelinde 3. taraf online platformlar (Trendyol & Getir & Yemeksepeti) ve markanın kendi online kanalları aracılığı ile (Web Sitesi & Uygulama & Çağrı Merkezi) sipariş almaktadır.

Baydöner uygulamasının kullanıcı sayısı 2021 yılında 500.000 adete ulaşmış olup; 2022 yılında uygulama Cossla ismi ile tamamen yenilenmiş ve tüm sipariş süreci dijitalleşmiştir. Cossla uygulamasında, Baydöner markası müşterilerinin sipariş verdikçe kazandıkları Cosscoin'ler ile birbirinden farklı kategorilerde hediyeler kazanmaları ve müşteri bağlılığının artırılması hedeflenmiştir.

Baydöner markası, 2023 yılı Mart sonu itibariyle 42 ilde ve 1 ayrı ülkede 30'u bayi olmak üzere toplam 111 restoranı ile faaliyetlerine devam etmekte olup, 2023 yılı Mart sonu itibariyle Şirket cirosunun %82'si Baydöner markasından gelmektedir.

Baydöner gerçekleştirdiği paket servis uygulaması ile çoklu satış kanallarında satışa geçmiştir. Paket servis satışı, Şubat 2022 tarihinde çevrimiçi satış kanallarında 20 ilde 56 şubede satışa başlamış olup, Baydöner web sitesi ve mobil uygulamasında, Trendyol, Yemeksepeti, Getir kanallarında, yeni kurmakta olduğu Müşteri Hizmetleri Sipariş Hattı'ndan da gerçekleştirilmektedir.



## PidebyPide

2018 yılında ilk şubesi açılan "PidebyPide" markası Türk mutfağının geleneksel lezzeti olan pidenin hızlı ve doyurucu versiyonunu müşterileriyle buluşturmak için kurulmuştur. PidebyPide yenilikçi restoran

10 Ağustos 2023



70



Handwritten signatures in blue ink.

Handwritten signature in blue ink above the logo for 'MALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.'.







|                                 |     |     |     |     |     |
|---------------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|
| Dönem Başı Restoran Sayısı      | 37  | 37  | 35  | 38  | 24  |
| Restoran Açılışı                | 1   |     | 8   | 5   | 2   |
| Satınalma yolu ile devir alınan |     |     |     | 5   | 12  |
| Baydöner A.Ş. den Devir Alınan  | 5   | 3   |     |     | 3   |
| Restoran Kapanışı               | -2  | -1  | -4  | -2  | -2  |
| Baydöner A.Ş.'ye Devir Edilen   | -1  | -1  | -2  | -11 | -1  |
| Dönem Sonu Restoran Sayısı      | 40  | 38  | 37  | 35  | 38  |
| Toplam Restoran Sayısı          | 159 | 161 | 163 | 169 | 132 |

Pandemi sonrası şubelerin performanslarına göre verimsiz olan şubeler kapatılmış olup, yeni şube açılışları da gerçekleştirilmiştir.

2022 yılında, Şirket'in sahip olduğu üç marka için, 13 adet Şirket sahipliğinde ve 4 adet Franchise sahipliğinde toplam 17 restoran kapatılmıştır. 3 adet Şirket sahipliğinde ve 8 adet Franchise sahipliğinde toplam 11 adet yeni restoran açılmıştır. 2022 yıl sonu itibari ile Şirket sahipliğinde ve Franchise sahipliğinde toplam 163 restoran bulunmaktadır.

2023 yılı Mart sonu itibariyle; 1 adet Şirket sahipliğinde ve 1 adet Franchise sahipliğinde toplam 2 restoran kapatılmıştır. 2023 yılı Mart sonu itibariyle Şirket sahipliğinde ve Franchise sahipliğinde toplam 161 restoran bulunmaktadır.

İzahname tarihi itibari ile Şirket ve Franchise bayiler tarafından işletilen tüm markalarda toplam 159 restoran bulunmaktadır. 2023 yılı Mart sonuna göre Şirket tarafından şube şeklinde işletilen 2 adet yeni restoran açılmış, 4 adet restoran kapatılmış, 2 adet restoran franchise'a devredilmiştir. Franchise bayi tarafından işletilen 1 restoran açılmış 1 restoran ise kapanmıştır. İzahname tarihi itibari ile Şirket tarafından şube şeklinde işletilen toplam 119 restoran, Franchise bayi tarafından işletilen 40 restoran bulunmaktadır.

İzahname tarihi itibari ile kira sözleşmesi imzalanmış, açılışı planlanan 5 adet restoran, ticari koşullarda anlaşılabilir olup, sözleşmeleri imza aşamasında olan 4 adet restoranla birlikte toplam 9 adet restoran açılışı planlanmaktadır.

#### Şube Açılış Süreci:

Şirketin stratejik hedefleri doğrultusunda mevcut AVM'ler, yeni açılacak AVM'ler ve cadde piyasa araştırmalarına ait bilgiler toplanır. Yer seçim kriterleri AVM ve cadde olmak üzere iki grupta değerlendirilir. Seçim kriterleri olarak, lokasyonun bulunduğu şehrin nüfusu, başka avm'lerin durumu, AVM'de ise ilgili AVM'nin şehirdeki lokasyonu (ulaşım kolaylığı v.s.), yemek katındaki marka karması, rakiplerin durumu, ziyaretçi sayısı, cephe uzunluğu, kiralama koşulları, cadde lokasyonu ise bölgenin sosyal hayatı, cephe uzunluğu, kiralama koşulları, cadde dinamikleri değerlendirilir.

Yapılan analiz ve değerlendirmeler sonucu lokasyona ait projeksiyon çalışması yapılır. Projeksiyona göre açılmasına karar verilen lokasyon için mevcut Franchise talepleri gözden geçirilir, Franchise talebi oluşur ise Franchise olarak, Franchise talebi olmaması durumunda Şirket tarafından restoran açılışı gerçekleştirilir.

Franchise olarak açılacak şubelerde restoran projesi Şirket tarafından hazırlanır. Projeye göre restoran açılış maliyet tablosu Franchise ile paylaşılır. Restoran inşaat işlemleri ve demirbaşlar, Şirket'in belirlediği standartlara göre Franchise'nin kendisi tarafından yaptırılabilir gibi, Şirket tarafından da gerçekleştirilebilir. Franchise tarafından yapılması durumunda açılış süresi boyunca Şirket'in mimar ve



**BAYDÖNER**  
RESTORAN KURUMU  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

**MEKİYATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ekibi tarafından kontrol ve takip yapılır. Restoran açılış işlemlerinin Şirket tarafından yapılması durumunda, ilgili masraflar Franchise'a fatura edilir.

Lokasyonun Franchise tarafından teklif edilmesi durumunda, Şirket tarafından ilgili lokasyona ait analizler yapılarak, aynı şekilde projeksiyon hazırlanır. Projeksiyon verilerine göre açılış onayı verilir.

Şirket'in ana faaliyet alanlarındaki gelirleri belirtilen finansal tablo dönemleri itibari ile aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

| TL  | 2023/3             | 2022/3             | 2022               | 2021               | 2020               |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Yurt İçi Satışlar</b>                        | <b>296.534.265</b> | <b>160.393.079</b> | <b>871.107.790</b> | <b>290.648.334</b> | <b>164.924.195</b> |
| Restoran Gelirleri                              | 263.105.890        | 145.639.584        | 778.231.310        | 254.928.424        | 139.836.019        |
| Ticari Hammadde Satışları (Franchise'a Satılan) | 19.365.203         | 9.026.126          | 60.028.542         | 22.523.628         | 8.930.996          |
| Diğer Gelirler                                  | 14.063.172         | 5.727.369          | 32.847.938         | 13.196.282         | 16.157.180         |
| Ciro Prim Gelirleri                             | 5.581.390          | 2.707.242          | 15.774.256         | 3.344.410          |                    |
| Fiyat Farkı Gelirleri                           | 1.531.237          | 247.469            | 59.536             | 1.220.879          | 1.100              |
| Royalty Gelirleri                               | 2.837.252          | 1.417.269          | 8.342.343          | 3.882.602          | 910.195            |
| Franchise Reklam Gelirleri                      | 1.297.292          | 645.357            | 3.808.064          | 1.730.397          | 1.389.384          |
| Diğer Gelirler                                  | 772.896            | 271.292            | 2.593.536          | 1.421.774          | 388.138            |
| Bedelsiz Ürün Gelirleri                         | 1.015.612          | 205.540            | 1.005.489          | 1.013.010          | 451.821            |
| Satılma Prim Gelirleri                          | 390.641            | 161.989            | 831.469            | 362.579            |                    |
| Franchise ve Mağaza Satış Gelirleri             | 636.852            | 71.211             | 433.245            | 220.631            | 13.016.542         |
| <b>Brüt Satışlar</b>                            | <b>296.534.265</b> | <b>160.393.079</b> | <b>871.107.790</b> | <b>290.648.334</b> | <b>164.924.195</b> |
| Satış İndirimleri (-)                           | (261.805)          | (519.101)          | (1.947.794)        | (481.188)          | (751.391)          |
| Satış İskontoları (-)                           | (10.849.246)       | (7.546.004)        | (37.128.150)       | (8.017.521)        | (6.567.800)        |
| Diğer İndirimler (-)                            | (782.167)          | (296.088)          | (1.387.338)        | (3.249.420)        | (565.488)          |
| <b>Net Satışlar</b>                             | <b>284.641.047</b> | <b>152.031.886</b> | <b>830.644.508</b> | <b>278.900.205</b> | <b>157.039.516</b> |
| Ticari Mal ve Hizmet Maliyeti (-)               | (236.001.762)      | (119.959.076)      | (666.736.541)      | (230.307.571)      | (148.319.807)      |
| Satışların Maliyeti (-)                         | (236.001.762)      | (119.959.076)      | (666.736.541)      | (230.307.571)      | (148.319.807)      |
| <b>Brüt Kar / (Zarar)</b>                       | <b>48.639.285</b>  | <b>32.072.810</b>  | <b>163.907.967</b> | <b>48.592.634</b>  | <b>8.719.709</b>   |

Şirket'in satış gelirleri; restoran gelirleri, ticari hammadde satışları (Franchiselara satılan) ve diğer gelirler kalemlerinden oluşmaktadır.

#### Restoran Gelirleri:

Şirket'in kendi işlettiği restoranlarında müşterilere yapılan ürün satışlarından (iskender, pide, çorba, kola, salata, tatlı) oluşmaktadır. Şirket bünyesinde bulunan "Baydöner", "Bursa İshakbey" ve "Pide by Pide" markalı restoranların satışları ile online platformlarda yapılan satışlar da bu gelirlerin içinde yer almaktadır.

Restoran gelirlerinin belirtilen finansal tablo dönemleri itibari ile gelişimi aşağıdaki tabloda yer almaktadır;

| (TL)                      | 2023/3             | 2022/3             | 2022               | 2021               | 2020               |
|---------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Restoran Gelirleri (Brüt) | 263.105.890        | 145.639.584        | 778.231.310        | 254.928.424        | 139.836.019        |
| Satış İskontoları         | (10.849.246)       | (7.546.004)        | (37.128.150)       | (8.017.521)        | (6.567.800)        |
| <b>Net Satışlar</b>       | <b>252.256.644</b> | <b>138.093.580</b> | <b>741.103.160</b> | <b>246.910.903</b> | <b>133.268.219</b> |

Şirket'in belirtilen finansal tablo dönemleri itibari ile marka bazında restoran gelirleri (net) aşağıdaki tabloda yer almaktadır;



Handwritten signatures in blue ink.

Handwritten signature in blue ink, followed by the printed name "L. KYATIRIM".

| (TL)           | 2023/3             | 2022/3             | 2022               | 2021               | 2020               |
|----------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Baydöner       | 211.114.168        | 110.972.976        | 605.335.381        | 213.163.575        | 132.317.113        |
| Bursa İshakbey | 24.047.700         | 13.835.806         | 73.055.542         | 26.804.000         | 571.980            |
| Pide By Pide   | 17.094.776         | 13.284.798         | 62.712.237         | 6.943.328          | 379.126            |
| <b>Toplam</b>  | <b>252.256.644</b> | <b>138.093.580</b> | <b>741.103.160</b> | <b>246.910.903</b> | <b>133.268.219</b> |

#### Ticari hammadde satışları (Franchise'a satılan):

Franchise'ların işlettiği restoranlara yapılan mal satışlarından (ağırlıklı olarak et döner ve tereyağ) oluşmaktadır.

Şirket'in belirtilen finansal tablo dönemleri itibari ile ticari hammadde satışları aşağıdaki tabloda yer almaktadır;

| (TL)   | 2023/3     | 2022/3    | 2022       | 2021       | 2020      |
|--|------------|-----------|------------|------------|-----------|
| Ticari Hammadde Satışları ( Franchise'a Satılan) | 19.365.203 | 9.026.126 | 60.028.542 | 22.523.628 | 8.930.996 |

#### Diğer Gelirler:

Diğer gelirler ciro prim gelirleri, fiyat farkı gelirleri, royalty gelirleri, franchise reklam gelirleri, diğer gelirler, bedelsiz ürün gelirleri, satınalma prim gelirleri, franchise ve mağaza satış gelirleri kalemlerinden oluşmaktadır.

Diğer gelirler kaleminin kırılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır;

| (TL)                                | 2023/3            | 2022/3           | 2022              | 2021              | 2020              |
|-------------------------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Ciro Prim Gelirleri                 | 5.581.390         | 2.707.242        | 15.774.256        | 3.344.410         |                   |
| Fiyat Farkı Gelirleri               | 1.531.237         | 247.469          | 59.536            | 1.220.879         | 1.100             |
| Royalty Gelirleri                   | 2.837.252         | 1.417.269        | 8.342.343         | 3.882.602         | 910.195           |
| Franchise Reklam Gelirleri          | 1.297.292         | 645.357          | 3.808.064         | 1.730.397         | 1.389.384         |
| Diğer Gelirler                      | 772.896           | 271.292          | 2.593.536         | 1.421.774         | 388.138           |
| Bedelsiz Ürün Gelirleri             | 1.015.612         | 205.540          | 1.005.489         | 1.013.010         | 451.821           |
| Satınalma Prim Gelirleri            | 390.641           | 161.989          | 831.469           | 362.579           |                   |
| Franchise ve Mağaza Satış Gelirleri | 636.852           | 71.211           | 433.245           | 220.631           | 13.016.542        |
| <b>Toplam</b>                       | <b>14.063.172</b> | <b>5.727.369</b> | <b>32.847.938</b> | <b>13.196.282</b> | <b>16.157.180</b> |

**Ciro Primi Geliri**, içecek tedarikçi firmalarıyla yapılan sözleşmeler gereği tahsil edilen bedeldir. Belirli bir satınalma miktarına ulaşılması durumunda fatura karşılığı ve sözleşmede belirlenen miktar tamamlanıncaya kadar düzenli olarak elde edilmektedir. Sözleşmelerin bitimine müteakip yeni sözleşme imzalanmak sureti ile ciro primi düzenli olarak yenilenmektedir. 2022 yılında 2021 yıl sonuna göre ciro prim gelirleri %372 oranında artış göstermiştir. Bu artışın ana kaynağı 2021 yılında pandemi nedeni ile restoranların belirli dönemlerde kapalı olmasından dolayı satınalmaların düşük olmasıdır ve enflasyon nedeni ile 2022 birim fiyatlarının 2021 yılına göre yüksek olmasıdır. 2023 yılı Mart sonunda, geçen yılın aynı dönemine göre %106 oranında artış meydana gelmiştir. Söz konusu artışın nedeni, enflasyon nedeni ile artan satış fiyatlarından kaynaklanmaktadır.

**Fiyat Farkı Geliri**, muhtelif tedarikçilere kesilen fiyat farkı faturalarından oluşmaktadır.



10 Ağustos 2023

75

**BAYDÖNER**

RESTORANLARI ANONİM ŞİRKETİ

Eskişehir, İncekaya Mahallesi, Paz SIDA VE ÇİNERİ YOLU, T.C. A.Ş.  
 Arslanbey Mahallesi, No:41 K:201, 06050, Ankara  
 Tic. Sic. No: 271 040 3462 - Tic. Sic. No: 130586-K-10926  
 Mersis No: 0871 0403 4679 1503

*(Handwritten signatures)*

**EMERKATIRIM**  
 MENKUL DEĞERLER A.Ş.







| İL            | Baydöner  | Bursa İshak Bey | Pide By Pide | Toplam    |
|---------------|-----------|-----------------|--------------|-----------|
| Kahramanmaraş | 1         |                 | 1            | 2         |
| Hatay         | 2         |                 |              | 2         |
| Malatya       | 1         |                 |              | 1         |
| Elazığ        |           | 1               |              | 1         |
| Diyarbakır    | 3         |                 |              | 3         |
| Şanlıurfa     | 1         |                 | 1            | 2         |
| Adana         | 2         | 2               | 1            | 5         |
| Adıyaman      |           |                 | 1            | 1         |
| Gaziantep     | 2         | 1               |              | 3         |
| <b>Toplam</b> | <b>12</b> | <b>4</b>        | <b>4</b>     | <b>20</b> |

Deprem ve sel felaketi yaşanan bölgede Şirket'in ve franchiseoların işlettiği restoranların izahname tarihi itibarıyla faaliyet durumları aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

| Sayı | Şirket Sahipliğindeki Restoranlar    | Şehir         | Kapanış tarihi | Açılış Tarihi | Kapalı Gün Sayısı |
|------|--------------------------------------|---------------|----------------|---------------|-------------------|
| 1    | Adana Optimum (Bursa İshakbey)       | Adana         | 6.02.2023      | 9.02.2023     | 3                 |
| 2    | Adana Optimum ((Pide By Pide)        | Adana         | 6.02.2023      | 9.02.2023     | 3                 |
| 3    | Adana Optimum (Baydöner)             | Adana         | 6.02.2023      | 7.02.2023     | 1                 |
| 4    | Adana M1 (Bursa İshakbey)            | Adana         | 6.02.2023      | 9.02.2023     | 3                 |
| 5    | Adana M1 (Baydöner)                  | Adana         | 6.02.2023      | 8.02.2023     | 2                 |
| 6    | Diyarbakır Ninova (Baydöner)         | Diyarbakır    | 6.02.2023      | 15.02.2023    | 9                 |
| 7    | Diyarbakır Ceylan (Baydöner)         | Diyarbakır    | 6.02.2023      | 9.02.2023     | 3                 |
| 8    | Forum Diyarbakır (Baydöner)          | Diyarbakır    | 6.02.2023      | 14.02.2023    | 8                 |
| 9    | Elazığ Elysium Park (Bursa İshakbey) | Elazığ        | 6.02.2023      | 13.02.2023    | 7                 |
| 10   | Prime Mall Antakya (Baydöner)*       | Hatay         | 6.02.2023      | kapalı        | kapalı            |
| 11   | Maraş Piazza (Baydöner)*             | Kahramanmaraş | 6.02.2023      | kapalı        | kapalı            |
| 12   | Maraş Piazza ((Pide By Pide)*        | Kahramanmaraş | 6.02.2023      | kapalı        | kapalı            |
| 13   | Malatya Park (Baydöner)              | Malatya       | 6.02.2023      | 18.04.2023    | 71                |
| 14** | Urfa Piazza (Baydöner)               | Şanlıurfa     | 6.02.2023      | 20.02.2023    | 14                |
|      | Urfa Piazza (Baydöner)*              | Şanlıurfa     | 15.03.2023     | 23.06.2023    | 100               |
| 15** | Urfa Piazza (Pide By Pide)           | Şanlıurfa     | 6.02.2023      | 19.02.2023    | 13                |
|      | Urfa Piazza (Pide By Pide)*          | Şanlıurfa     | 15.03.2023     | 24.06.2023    | 101               |
| 16   | Sankopark Antep (Bursa İshakbey)     | Şanlıurfa     | 6.02.2023      | 17.02.2023    | 11                |

| Sayı | Franchise Sahipliğindeki Restoranlar | Şehir     | Kapanış tarihi | Açılış Tarihi | Kapalı Gün Sayısı |
|------|--------------------------------------|-----------|----------------|---------------|-------------------|
| 1    | Adıyaman (Pide By Pide)*             | Adıyaman  | 6.02.2023      | 11.05.2023    | 94                |
| 2    | Gaziantep Primemall (Baydöner)       | Gaziantep | 6.02.2023      | 22.03.2023    | 44                |
| 3    | Sanko Park (Baydöner)                | Gaziantep | 6.02.2023      | 16.02.2023    | 10                |
| 4    | İskenderun Primemall (Baydöner)      | Hatay     | 6.02.2023      | 31.03.2023    | 53                |

(\*) Anılan restoranlar 31 Mart 2023 tarihi itibarı ile kapalıdır.

(\*\*) Urfa şubeleri 06.02.2023 depremi nedeni ile kapandı ve yaklaşık 2 hafta içinde tekrar açıldı. 15.03.2023 tarihindeki sel felaketi nedeni ile tekrar kapanmış olup, Mart sonu itibarı ile kapalıdır.

Şirket franchiseolar ile olan sözleşmeler kapsamında franchise ciroları üzerinden anlaşılan oranlar dikkate alınarak royalty ve reklam (pazarlama) destek bedeli almaktadır. Ayrıca Şirket franchiseoların ticari hammadde satışları ile gelir elde etmektedir. Baydöner markalı restoranlar masaya servis konseptindedir.

10 Ağustos 2023

79



hizmet vermekte olup, 2021 yılında paket servis hizmetine başlamış olup, paket servis satışları 2022 yılsonu itibariyle satışlarının %5'ine ulaşmıştır. Gel-al satışları ise %0,2 oranındadır. 2023 yılı Mart sonu itibari ile paket servis satışları %5,97, gel al satışları ise %0,03 oranındadır.

"Bursa İshakbey" markalı restoranların satışlarının tamamı self servis satışlardan oluşmaktadır. 2023 yılı Haziran ayı itibari ile paket servis satışlarına başlamıştır.

"Pide by Pide" markalı restoranların satışları self servis satışlardan oluşmakta olup, 2022 yılında paket servis satışlarına başlamıştır. Paket servis satışları 2022 yılsonu itibariyle satışlarının %0,2'sine ulaşmıştır. 2023 yılı Mart sonu itibari ile paket servis satışları %3,1 oranındadır.

#### **Tedarik ve Lojistik:**

Şirket'in izahname tarihi itibari ile kendisine ait bir üretim tesisi bulunmamaktadır. Şirket'in 2 önemli hammadde girdisi tatarsal olarak %39'luk pay ile döner ve %11'lik pay ile iskendere özel üretilen tereyağıdır. Döner tüm şubelerde standardizasyonu ve gıda güvenliğini sağlamak adına batonlar halinde hazır dondurulmuş ürün olarak tedarik edilmektedir. Şirket özel reçete ile hazır dondurulmuş döner ve iskenderlik tuzlu tereyağını yurt içinde bulunan tedarikçilerine üretirmektedir. Şirket tedarikçileri ile uzun yıllara dayalı bir işbirliği içerisinde çalışmaktadır. Bu 2 önemli girdi 3 aylık periyotlarda tonaj ve fiyat bağlantıları yapılarak tedarikçilere ürettirilmekte, aylık ihtiyaç miktarı kadar tedarikçilerden satın alınmaktadır. 3 aylık bağlantılar şeklinde yapılan satın almalar sayesinde Şirket üretimini aksatacak bir tedarik problemiyle karşılaşmamıştır.

Şirket'in kendine ait deposunun olmaması nedeni ile depolama ve lojistik hizmetini 3. taraf lojistik ve depolama sağlayıcılarından almaktadır. Şirket, tedarikçileri ile yapmış olduğu satınalma anlaşmalarına istinaden ürün teslimini 3. taraf lojistik sağlayıcı firmanın deposuna yaptırmaktadır. Burada depolanan ürünler, ihtiyaç dahilinde, ayda iki kez yapılan malzeme ihtiyaç planlama verilerine göre Franchise dahil tüm şubelere 3. taraf lojistik sağlayıcısı tarafından sevk edilmektedir.

#### **Franchise süreçleri:**

Şirket belirlenmiş kriterlere uygun olmak kaydı ile franchise vermektedir.

Şirket'in 31.03.2023 itibari ile toplam 38 adet franchise tarafından işletilen restoranı bulunmaktadır. Franchise restoranları üçüncü kişilere ait restoranlardır. Şirket ile franchise'lar arasındaki 2 ile 10 yıl aralığında Franchise sözleşmeleri imzalanmaktadır.

Şirket, yeni bir Franchise sözleşmesi imzalamadan önce ilgili lokasyona ait nüfus, rakiplerin durumu, markaya uygunluk, kişi başı gelir, tüketim alışkanlıkları v.b. konular ile Franchise adayının Şirket'e uygunluğu, finansal durumu hakkında ön değerlendirme yapmaktadır. Yapılan değerlendirmenin olumlu olması durumunda Franchise restoran açılışına karar verilmektedir.

Franchise restoranlarında her bir marka için önceden belirlenmiş konseptlere göre proje çizimi Şirket tarafından gerçekleştirilir. Projeye uygun olarak yapılacak restoranın inşaat işlemleri Şirket veya Franchise tarafından gerçekleştirilir. İnşaat işlemlerinin Şirket tarafından gerçekleştirilmesi durumunda, yapılan masraflar Franchise'a fatura edilir. İnşaat işlemlerinin Franchise tarafından gerçekleştirilmesi durumunda ise inşaat süreci Şirket merkez teknik ekibi tarafından kontrol ve takip edilmektedir.

Franchise personeline açılıştan önce gerekli eğitim Şirket tarafından verilmektedir. Açılış sonrasında ise eğitimler belirli periyotlarda vermeye devam etmektedir. Ayrıca kalite standartlarına uygunluk açısından Şirket personeli ve anlaşmalı dış denetim firmaları tarafından denetimler yapılarak kontrol sağlanmaktadır.

10 Ağustos 2023



80



Handwritten signature and blue stamp of MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Handwritten signature and blue stamp of MENKUL DEĞERLER A.Ş.





## İskender Paket servisi

Geliştirilen üretim prosesi ile iskenderin 20 (yirmi) dakikaya kadar şubede yenilen sıcaklıkta servis edilmesi sağlanmıştır.



İskender Dönerin, tereyağ ve sosunun aynı lezzet ve sıcaklıkta müşterilere ulaştırılabilmesi için 2 (iki) temel başlıkta çalışma yürütülmüştür:

1. **Ürün:** İskender Döner'in paket servis ile müşterilere ulaştırılması yaklaşık 20 - 30 (yirmi - otuz) dakika sürmektedir. İlgili süre zarfında, ürünün kalitesini koruyabilmek için döner, sos ve pide hazırlığında çok sayıda deneme gerçekleştirilip, optimum süreçler belirlenmiştir.
2. **Paket:** Belirlenmiş olan paket servis hizmet süreci doğrultusunda, ürünün kalitesini koruyacak şekilde müşterilere ulaştırılabilmesi için, ürüne özel paket kabı tasarımı gerçekleştirilmiştir.

Paket kabı 3 (üç) bölümden oluşmaktadır;

- a. İskender döner ürününün konulduğu ve mikrodalgaya uygun tabak bölümü,
- b. Tereyağlı sosun ayrı bir kap içinde yer aldığı bölüm,
- c. Yoğurdun yer aldığı ayrı bölüm.

Müşterilere ulaştırılma esnasında bu 3 (üç) bölümün birbirine karışmaması özel olarak dikkate alınmıştır. Marka Tescilli alınan bu paketin formu Şirket restoranlarındaki İskender tabağı ile aynı oval formda olup, üzerinde logo ve slogan baskısı ve kapatılınca yapıştırılan sticker'ıyla servise hazır hale getirilmiştir.

## 7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

7.2.1 bölümünde kullanılan veriler DRT tarafından hazırlanan "Türkiye Yemek Hizmeti Pazarı Full Servis Restoranlar" isimli Şubat 2023 tarihinde yayınlanan rapordan alınmıştır.

7.2.2. bölümünde kullanılan veriler Euromonitor tarafından hazırlanan "Türkiye'de Tüketici Gıda Servisleri" isimli Şubat 2023 tarihinde yayınlanan rapordan alınmıştır.

7.2.1. Faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar ve ihracının bu sektörlerdeki/pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi:

## GENEL BAKIŞ/TÜKETİCİ SEGMENTLERİ VE PAZAR BÜYÜKLÜĞÜ

Şirket yemek hizmeti pazarında faaliyet göstermekte olup, söz konusu Pazar aşağıda yer alan segmentlerden oluşmaktadır.

### 1- Full Servis Restoranlar

FSR (full servis restoran) odağın müşterinin oturarak yemek yemesi olduğu tüm işletmeleri kapsar. Diğer hizmet türlerine göre daha yüksek yemek kalitesi ve masa servisi vardır. Menü çeşitliliği oldukça yüksektir.

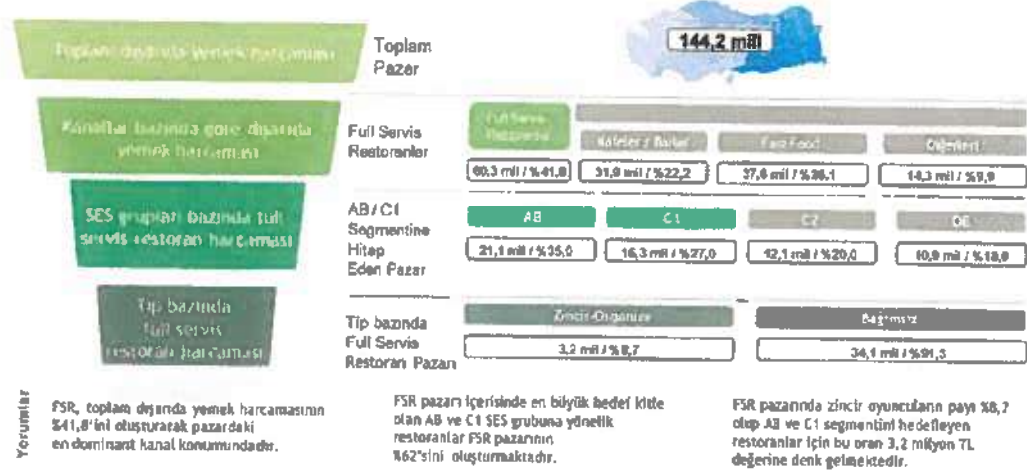


**MALKYATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



- FSR pazarında zincir oyuncuların payı %9,2 olup AB ve C1 segmentini hedefleyen restoranlar için bu oran 3,2 milyon TL değerine denk gelmektedir.

Segmentlere göre pazar büyüklüğü ve toplam pazar içindeki pay, 2021, [TL / %]



Kaynak: Deloitte Analizi, TÜİK, EIU, Euromonitor

## SEKTÖR TRENDLERİ

Türkiye yemek hizmeti pazarını etkisi içine alan 5 global trendin sektöre olan uzun dönem etkileri ele alınmıştır. Tüketici taleplerinin yönlendirmekte olduğu yemek hizmeti sektör trendleri, pazardaki oyuncuları rekabetçi kalabilmek için aksiyon almaya itmektedir.

### Sağlıklı beslenme

Tüketicilerin sağlıklı beslenme noktasındaki aratan bilinci, düşük kalorili gıda seçeneklerinin artırılması ve vejetaryen / vegan ya da alerjen tüketime uygun menülerin oluşturulması gibi konularda servis sağlayıcıların hizmetlerini çeşitlendirilmesine yol açmaktadır.

### Sürdürülebilirlik

Sürdürülebilirliğin yarattığı endişeler tüketici karar mekanizmasını doğrudan etkilemektedir. Bu durum yatırımcıların ve servis sağlayıcıların marka değerinin korunması ve artırılması hususunda üzerlerindeki baskıyı artırmaktadır.

### Zincir restoranların yükselişi

Pandemi döneminde restoranların normal gelirlerinin yalnızca bir kısmını elde edebilmesi nakit akışımın önemini son derece kritik hale getirmiştir. Buna ek olarak birçok restoranın iş gücündeki eksiklikler ile mücadele ediyor olması, zincir restoranların bağımsız restoranlara nazaran öne çıkmasını sağlamaktadır.

### Dijital yemek ve müşteri deneyimi

Yemek yeme deneyimi birçok noktada hızla dijitalleşmeye devam etmektedir. Restoranlar, online menülerin oluşturulması, dijital uygulamalar yoluyla tüketicilere indirim ya da özel teklifler sunulması ve tüketicilerin sadakat puanı toplamasına olanak sağlaması gibi hususlara önem vermektedir.



*[Handwritten signatures]*



### **Gündelik Restoranlar**

Gündelik restoranlar, müşterilerin gündelik olarak geldiği ve orta / orta-yüksek derecede yiyecek ve hizmet kalitesi beklentisine sahip olduğu restoranlardır. Menü öğeleri et, makarna, salata vb. dahil olmak üzere geniş veya biftek, tavuk, pizza vb. gibi uzmanlaşmış olabilir. Gündelik restoranlar üç alt kategoriye sahip büyük bir pazardır: Gündelik-lüks, Gündelik, Gündelik-ekonomik.

- Gündelik-lüks, AB müşterileri için uygun fiyatlarla kaliteli yemek deneyimi sunmaktadır.
- Gündelik-ekonomik, C1 müşterilerini hedefleyen, daha düşük fiyatlar ile bütçe dostu deneyim sunan restoranlardır.
- Uygun fiyatlı deneyim ve kalite vadetmektedir.
- Dünya mutfağı restoranları ve Türk kebab restoranları olmak üzere iki türü vardır.

### **Bütçe Dostu Restoranlar**

Bütçe dostu restoranlar pazarın alt ucunu hedefleyen kabul edilebilir kalitede en düşük fiyatlarla yemek sunan restoranlardır. Menüler genellikle sınırlı çeşitlilikte basit ve standart öğeler üzerinde yoğunlaşmıştır.

- Odak sosyo-ekonomik segmenti C1, C2, D ve E'dir.
- En düşük fiyatları önermektedir.
- Yöresel döner zincirleri ve ev yapımı yemek restoranları olmak üzere iki türü vardır.

### **Full Servis Restoranlar – Organizasyon Bakımından**

Türkiye full servis restoran pazarındaki oyuncular zincir ve bağımsız işletmeler olarak ayrılmaktadır.

### **Zincir Restoranlar**

Zincir restoranlar (organize restoranlar), paylaşılan kurumsal mülkiyet veya franchising anlaşmaları altında olan farklı konumlardaki bir dizi ilgili restorandır.

Tipik olarak, bir zincir içindeki restoranlar markalaşma, menü ve hizmet aracılığıyla standart bir formatta inşa edilir.

- Şube sayıları 5'ten fazladır.
- Standart değer ve güven vadeder.
- Ulusal ve yerel FSR zincirleri olarak iki türü bulunmaktadır.

### **Bağımsız Restoranlar**

Bağımsız restoranlar genellikle yerel olan, belirli bir şehirde - hatta bir şehirdeki belirli bir alanda veyamahallede - hizmet veren ve kesinlikle bir kurumsal restoranlar zincirinin bir parçası olmayan restoranlardır. Genellikle yerel halk tarafından sahip olunur ve işletilirler. Sahibi, menü, görünüm, konum ve personel hakkındaki tüm kararları verir. Lüks, gündelik veya bütçe dostu olabilirler.

- 1-5 arası şubeleri bulunmaktadır.
- Özelleştirilmiş değer vadederler.
- Lüks yemek, yerel gündelik yemek veya bütçe dostu yemek restoranları gibi türleri bulunmaktadır.

### **Zincir Restoranların Avantajı**

Zincir restoranların avantajları aşağıda sıralanmıştır.

- **Nakit Akışı:** Full servis restoranlarının pandemi sırasında yaşadığı gelir düşüşü ile zincir ve bağımsız restoranlar nakit akışı yönetimi yetkinlikleri bakımından ayrılmış olup zincir restoranlar nakit akışını etkileyen faktörleri daha verimli yönetebilmiştir.

10 Ağustos 2023



86

**BAYDÖNER**

RESTORANLARI ANONİM ŞİRKETİ

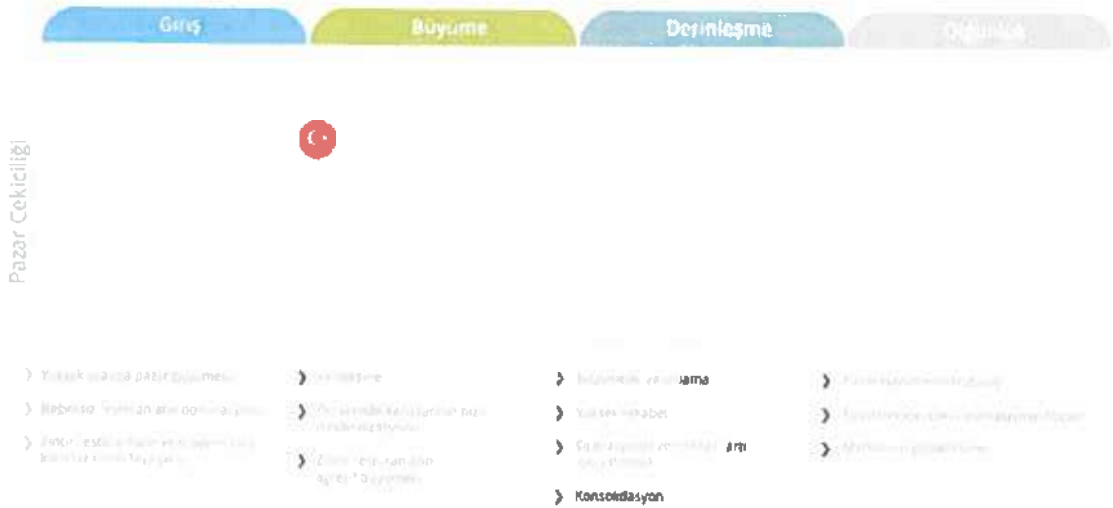
Eskişehir 7 GIDA VE İÇİCİLİK İÇİCİLİK ANONİM ŞİRKETİ A.Ş.  
Etiler Mahallesi, 2. Kat, No: 10/10, Beşiktaş, İstanbul  
0212 42 42 35 0212 42 42 36  
0212 71 040 3462 0212 71 040 3462  
Tic. Sic. No: 271307/6-K 10826  
Tic. Sic. No: 0071/401 4629 1503

**YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

- **İş Gücü:** FSR'ler çalışan bulmak ve çalışanları elde tutmak için iş kültürüne daha fazla yatırım yaparken rekabetçi ücretler ve teşvikler sunmaktadır. Kurumsallaşmış zincir restoranlar bu konuda avantajını korumaktadır.
- **Teslimat:** UberEats ve Getir gibi teslimat platformlarının yaygınlaşması FSR pazarını çeşitli şekillerde etkilemiştir. Platformlar, teslimat ve sipariş açısından bir dizi engeli kaldırırken aynı zamanda operatörlerin kâr marjını düşürmekte ve ayrışarak öne çıkmasını zorlaştırmaktadır.
- **Hızlı Reaksiyon:** İnternet platformları çağında, yeni markaları hızla piyasaya sürmek için gerekli lojistik ve insan kaynaklarına sahip zincirler, sanal markaları hızla geliştirerek pazar potansiyellerinden hızlıca yararlanabilmektedirler.
- **Operasyonel Üstünlük:** FSR'ler faaliyet ölçekleri nedeniyle satın alma süreçlerinde indirimlerden ve avantajlı fiyatlardan yararlanabilmektedir. Bunun yanı sıra denetim ve kontrol mekanizmaları iyi kurgulanmış FSR'ler bu mekanizmalar sayesinde iyileştirilmiş ve standartlaşmış hizmet sunabilmektedir.

### Türkiye Full Servis Restoran Pazar Gelişimi

Türkiye full servis restoran pazarı "Giriş" aşamasından, zincir restoranların odağının daha fazla noktaya yayılma olduğu "Büyüme" aşamasına geçiş yapmaktadır.



### Türkiye Full Servis Restoran Pazarının Gelişimini Tetikleyen Faktörler

Nüfus ve gelir seviyelerindeki artış, artan kentsel yaşam tarzı ile zincir restoranların yaygınlaşması pazarın büyümesini tetikleyen temel faktörler arasındadır.

Aşağıda tetikleyici faktörler verilmiştir.

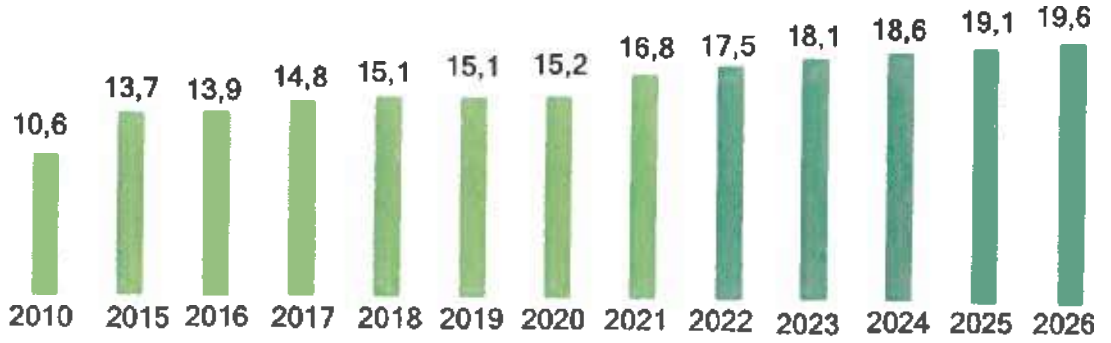
- **Nüfus Artışı:** Eğitim seviyesi ve ekonomik gelir düzeyindeki artışa ek olarak Türkiye'de güçlü nüfus artışı devam etmektedir.
- **Gelir Seviyesindeki Artış:** Restoran pazarının büyümesi kişi başına düşen GSYİH ile doğrudan ilişkilidir. Gelişmekte olan ülkeler arasında yer alan Türkiye'de kişi başına düşen GSYİH'nin tahmin dönemi içerisinde artışına devam etmesi beklenmektedir.







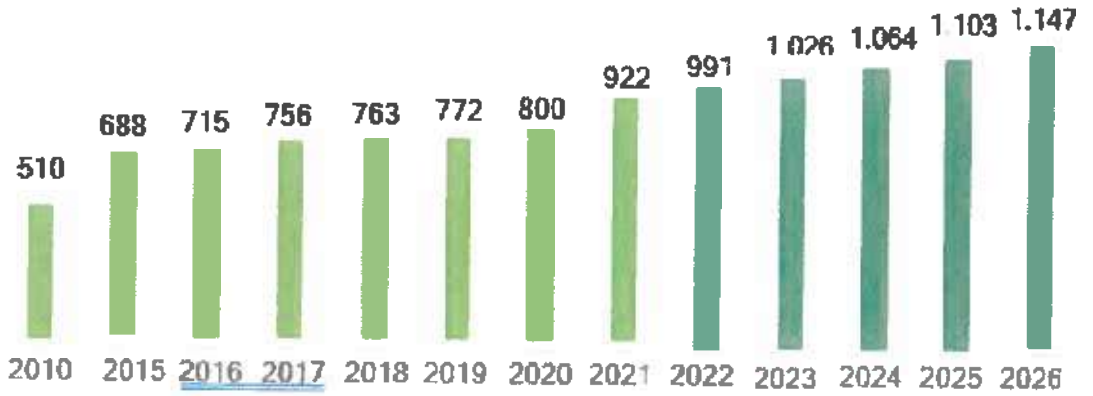
**Kişi Başına Düşen Reel GSYİH (2010 fiyatlarıyla USD)\*Bin, 2010-2016**



Reel GSYİH, sabit piyasa fiyatlarında gayri safi yurtiçi hasıladır, 2010 sabit fiyatlarına dayanır ve 2010 yılında LCU:\$ döviz kuru kullanılarak ABD Doları'na çevrilir. Kişi başına düşen reel GSYİH, nüfusa bölünmüş reel GSYİH'dir.

Kaynak: EIU

**Reel Kişisel Harcanabilir Gelir (2010 fiyatlarıyla USD)\*milyon, 2010-2026**



Kaynak: TÜİK

Yükselen enflasyon ve değişken döviz kurunun olumsuz etkilerine rağmen, ekonomik büyümeye paralel olarak reel kişisel harcanabilir gelirin 2021-2026 yılları arasında artması beklenmektedir.

Reel kişisel harcanabilir gelir, nüfusun genel refahını gösteren önemli bir göstergedir ve yemek hizmeti harcamalarıyla güçlü bir şekilde ilişkilidir.

Gelecek beş yıl boyunca, reel kişisel harcanabilir gelirin %4,5'lik bir YBBO ile artacağı ve toplamda yaklaşık 1,1 milyar ABD doları olacağı tahmin edilmektedir.

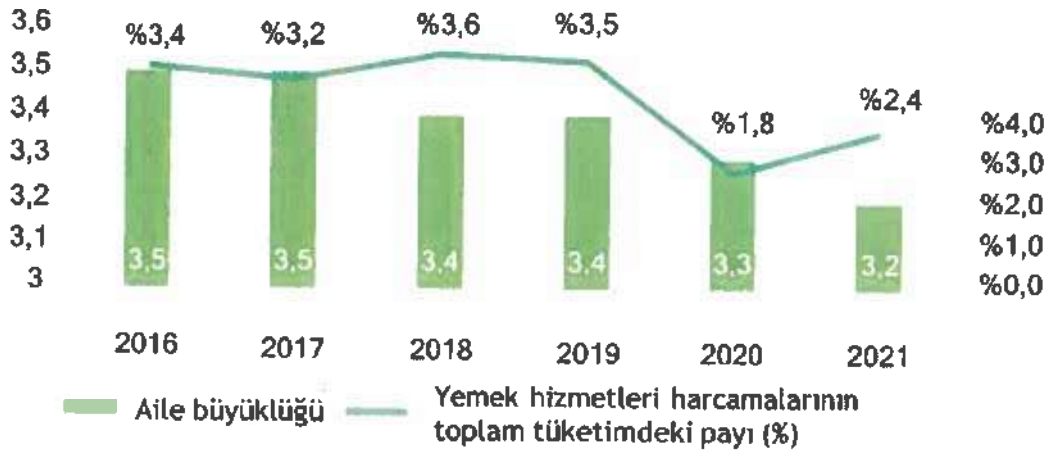
**3- Artan Kentsel Yaşam Tarzı**

Kadın eğitim düzeyinin artması, ortalama aile büyüklüğünün küçülmesi gibi kentsel yaşam dinamikleri benimsenmesinin bir sonucu olarak toplam yemek hizmeti pazarı önemli ölçüde büyümektedir.



Kentsel yaşam tarzının kültüre hâkim olmasıyla birlikte insanlar dışarıda daha fazla sosyalleşmeye ve tüketmeye başlamıştır.

Kentsel Yaşam Dinamikleri, 2016-2021



Kaynak: EIU, TÜİK

Kadınların eğitim oranı ve çalışan kadın istihdam oranındaki artışa paralel olarak dışarıda yeme oranı artış göstermektedir. Pandemi sürecinde kadın istihdam oranı azalış gösterse de 2021 itibarıyla normalleşme ile bu oran tekrar yükselişe geçmiştir.

Ortalama hanehalkı büyüklüğündeki düşüş, pandemi öncesinde yemek hizmetleri harcamalarının toplam tüketim içindeki payına artış olarak yansırken, pandemi ile beraber yemek hizmetleri harcamaları hızlı şekilde azalmıştır. Pandemi sonrası toparlanma ile beraber eski trende dönüş beklenmektedir.

#### 4- Perakende ve Zincir Markalar için Olumlu Sektör Dinamikleri

Organize perakende, alışveriş merkezleri ve kentleşme yoluyla geliştikçe, zincir full servis restoranların pazardaki payının artması beklenmektedir.



10 Ağustos 2023

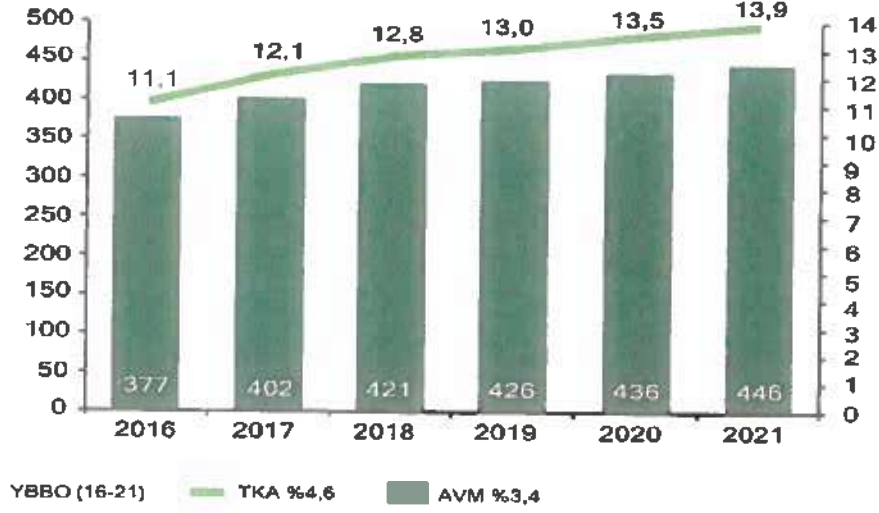
90

Handwritten signatures in blue ink.

Handwritten signature in blue ink over the logo of MENKUL DEĞERLER A.Ş.

**BAYDÖNER**  
RESTORANLARI ANONİM ŞİRKETİ  
Eski Meydan 17 GIDA VE TURİZM BAKANLIĞI TİM A.Ş.  
Akteleli 4. Kat Kat:15:41 22. Kat: Bayraklı İZMİR  
Tic. Sic. No: 2634235 / Mersis No: 0814003482 / Tic. Sic. No: 130586 / 10826  
Mersis No: 0071 03 4629 1503

Türkiye'de AVM Sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (TKA), 2016-2021, [# , mn m<sup>2</sup>



Kaynak: GYODER

Artan alışveriş merkezi sayısı organize perakendenin (zincir mağazalar) gelişimine katkı sağlamaktadır. Alışveriş merkezleri, müşterilerin sadece alışveriş yapmakla kalmayıp aynı zamanda sosyalleşerek yemek yedikleri şehir hayatının önemli bir parçası haline gelmiştir. 2016 – 2021 arasında Türkiye’de AVM sayısı artışı sürdürmüştür ve toplam kiralanabilir alan %4,6 YBBO ile artarak 13,9 milyar metrekareye ulaşmıştır.

#### 5- Artan Şube Erişilebilirliği

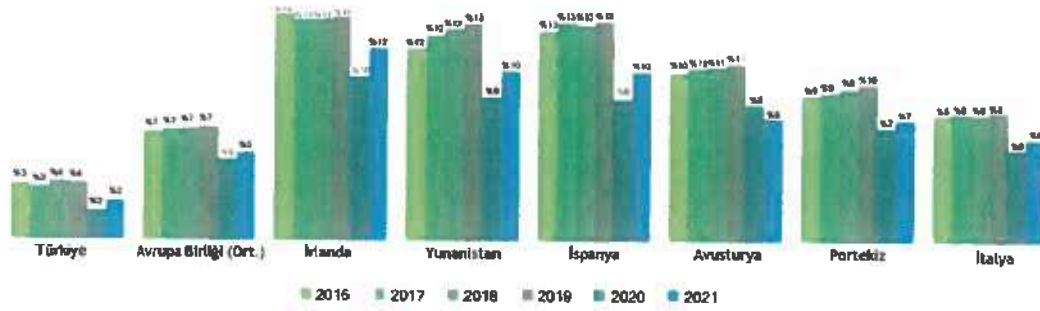
Full servis ve zincir restoranların erişilebilirliğinin artması talep üzerinde olumlu bir etki göstermektedir. Alışveriş merkezleri gelişen Anadolu şehirlerine ve yeni yerleşim alanlarına nüfuz etmektedir. Zincir full servis restoran markaları gelişmekte olan lokasyonlarda yeni şubeler açmaktadır. Zincir full servis restoranlar daha erişilebilir ve görünür hale geldikçe, zihinlerdeki ve cüzdanlardaki payları artmaktadır.

#### YEMEK HİZMETİ PAZARI / GELECEK BEKLENTİLERİ / REFERANS ÜLKE ÖRNEKLERİ

2021 yılı itibarıyla Türkiye için %2,4 olan yıllık kişi başına dışarıda yemek harcamasının yıllık kişi başına toplam harcamaya oranı AB ortalamasında %5,3 olarak gerçekleşmiştir.



Yıllık Kişi Başına Dışarıda Yemek Harcamasının Yıllık Kişi Başına Toplam Harcamaya Oranı (%)



Kaynak: Deloitte Analizi, Euromonitor

Avrupa Birliği ortalaması ve çeşitli Avrupa ülkeleri ile karşılaştırıldığında Türkiye’de yıllık kişi başına dışarıda yemek harcamasının kişi başı toplam harcamaya oranının düşük olduğu gözlemlenmiştir. Bu fark, Türkiye dışarıda yemek pazarının hala gelişim aşamasında olduğuna işaret etmektedir.

2022-2026 yılları arasında ise yemek hizmeti pazarının tüm ülkelerde büyümesi beklenmektedir.

Referans ülkelerden 2022-2026 yılları arasında en hızlı büyüyecek ülkenin İrlanda (%14,8 YBBO) olduğu gözlenirken en yavaş büyüyecek ülke ise 2023 yılında da yemek hizmeti pazarının küçülmesi beklenen Yunanistan’dır (%6,2 YBBO). Türkiye ise yüksek enflasyon beklentisinin de etkisiyle referans ülkelerin hepsinden daha hızlı büyüyecektir (%39,9 YBBO).

### Yemek Hizmeti Pazarı | Gelecek Beklentileri – Türkiye

Yemek hizmeti pazar büyüklüğü, GSYİH büyümesi ve sosyo-ekonomik göstergelerle güçlü bir şekilde ilişkilidir. Yemek yeme harcamaları esas olarak nüfus artışı, gelir artışı, kentleşmiş yaşam tarzı ve alışveriş merkezi penetrasyonundan kaynaklanmaktadır.

COVID-19 salgını 2020’de birçok şubenin kapanmasına ve satışların düşmesine neden olmasına rağmen, pazar büyüme göstermiştir. 2021 yılında ise şube başı işlemlerin 2020’ye kıyasla daha yüksek olduğu kısmi bir toparlanma yılı olmuştur.

Pazar büyümesi, yemek harcamalarının gelirdeki payının gelişmiş pazarlarda beklendiği gibi istikrarlı duruma ulaşmaması sebebiyle GSYİH büyüme seviyelerinin üzerinde kalmaya devam edecektir.

### Fırsatlar

- Full servis restoran pazarı makroekonomik gelişmelere paralel olarak genişlemektedir. Nüfus büyüdükçe ve gelir seviyeleri yükseldikçe FSR pazarı büyümektedir.
- Daha yüksek gelir düzeyine sahip müşteriler, FSR segmentine daha fazla para harcamaktadır. Üst gelir segmentlerinin nüfusu ve geliri, ortalamadan daha hızlı büyüyerek, pazar payını daha ucuz alternatiflere kaptırmanın olumsuz etkisini dengelemektedir.
- FSR pazarı, 2020 yılında COVID-19 kısıtlamaları nedeniyle düşüş yaşasa da, 2021 yılı itibarıyla pandemi öncesi seviyelere geri dönüş sağlamıştır. Pandemi sonrası sosyalleşme isteğinin pazar büyümesine önümüzdeki yıllarda da olumlu etki göstermesi beklenmektedir.



10 Ağustos 2023

### Zorluklar

- Tüketici fiyatları ve FSR büyümesi arasında negatif ilişki bulunmaktadır. Artan maliyetler nedeniyle tüketici fiyatları yükseldikçe tüketiciler daha ucuz alternatiflere yönelmektedir.
- FSR segmentindeki oyuncular geniş alan ihtiyacı ve yüksek hizmet maliyetleri nedeniyle iş modellerini ucuz alternatiflere adapte edememektedir.

### 7.2.2. Sektör Verileri ve Pazar Payları

7.2.2. bölümünde kullanılan veriler Euromonitor tarafından hazırlanan “Türkiye Gıda Servisleri” isimli Nisan2023 tarihinde yayınlanan rapordan alınmıştır.

Türkiye yeme-içme pazarının 2022 yılı sonunda cirosal hacmi 256,4 milyar TL olarak gerçekleşerek, 2021 yılına göre %96,9 artmıştır. Sabit fiyatlar ile ciro 2022 yılından 2021 yılına %15,8 artış göstermiştir. Yeme-içme pazarındaki mağaza adedi 2021 yılında 118.910 iken 2022 yılında 108.681 olarak gerçekleşmiş ve %8,6 oranında düşmüştür. Ticari işlem adedi değişimine baktığımızda 2021 yılında 3,42 milyar olan tüketim miktarı 2022 yılında %1,5’luk bir artış ile 3,47 milyar olarak gerçekleşmiştir.

Pandemi sonrası 2021 yılından 2022 yılına geçişte sektör yıla güçlü bir toparlanma ile başlamış ancak 2022 yılında Türkiye’de ekonomik ortamda görülen değişimler sebebi ile bu toparlanma yavaşlamış ve pandemi öncesi rakamlara mağaza adedi, işlem ve ciro anlamında ulaşamamıştır.

| Adet, İşlem, Ciro Değerleri Tüketici Gıda Servisi 2017-2022 |            |            |            |            |            |            |
|---|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
|   | 2017       | 2018       | 2019       | 2020       | 2021       | 2022       |
| Mağaza Adedi  | 123.231,00 | 129.459,00 | 132.498,00 | 108.554,00 | 118.910,00 | 108.681,00 |
| İşlem (milyon)  | 4.264,30   | 4.820,70   | 5.191,70   | 2.088,80   | 3.422,20   | 3.474,90   |
| Ciro (TL-mevcut fiyatlar)                                   | 74.312,00  | 94.964,80  | 114.037,00 | 66.515,00  | 130.183,40 | 256.415,90 |
| Ciro (TL-sabit fiyatlar)                                    | 74.312,00  | 81.632,30  | 85.109,90  | 44.213,50  | 72.355,70  | 83.825,30  |

| Adet, İşlem, Ciro Değerleri Tüketici Gıda Servisi – (% Büyüme) 2017-2022 |         |   |                |
|--|---------|---|----------------|
|  | 2021/22 | 2017-22<br>Yıllık Bölgesel Büyüme Oranı | 2017/22 Toplam |
| Mağaza Adedi   | -8,6    | -2,5                                    | -11,8          |
| İşlem (milyon)   | 1,5     | -4,0                                    | -18,5          |
| Ciro (mevcut fiyatlar)   | 97      | 28,1                                    | 245,1          |
| Ciro (sabit fiyatlar)  | 15,9    | 2,4                                     | 12,8           |

| Zincir ve Bağımsız Firma Sayıları 2022 |                   |                 |                |
|--|-------------------|-----------------|----------------|
|  | Bağımsız markalar | Zincir markalar | Toplam         |
| Kafe/barlar                            | 32.033            | 3.226           | 35.259         |
| Tam Hizmet Restoranlar                 | 32.673            | 1.428           | 34.101         |
| Sınırlı Hizmet Restoranlar             | 11.465            | 15.884          | 27.349         |
| Self-Servis Kafeteryalar               | 3.660             | 8               | 3.668          |
| Cadde Kioskları                        | 8.101             | 113             | 8.214          |
| <b>Toplam</b>                          | <b>88.022</b>     | <b>20.659</b>   | <b>108.681</b> |

Yeme içme pazarında zincir ve bağımsız markaların toplam şube sayıları 2022 yılı sonunda toplam 108.681 adet olarak gerçekleşmiştir. Bunun 34.191 adetlik kısmı Baydöner'in de içinde olduğu "Tam Hizmet Restoranları" payına aittir. Bursa İshakbey ve Pide by Pide'nin içinde yer aldığı "Self-servis" kategorisinde yer alan restoranların toplamı 3.668 adettir.

"Baydöner" in içinde olduğu tam hizmet restoranlar 2027 yılında da pazarı domine etmeye devam edecektir. "Bursa İshakbey" ve "Pide by Pide"nin içinde yer aldığı "self-servis" kategorisi 2027 yılına geldiğimizde büyük ölçüde payını artırmış olacaktır.

| Kategori                           | 2017   | 2018   | 2019   | 2020   | 2021   | 2022   | 2023   | 2024   | 2025   | 2026   | 2027   |
|------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Tam Hizmet Restoranlar             | 46.105 | 46.646 | 46.541 | 33.137 | 39.872 | 34.191 | 32.640 | 33.299 | 34.439 | 35.921 | 38.306 |
| Kafeler ve Barlar                  | 46.354 | 46.866 | 46.221 | 38.088 | 40.866 | 35.259 | 32.433 | 31.873 | 32.049 | 32.675 | 33.421 |
| Fast Food /Self Servis Restoranlar | 18.750 | 21.786 | 24.268 | 23.708 | 25.176 | 27.349 | 28.453 | 29.688 | 30.872 | 32.060 | 32.968 |
| Büfe ve Kiosklar                   | 7.515  | 9.621  | 10.908 | 9.994  | 9.195  | 8.214  | 7.668  | 7.401  | 7.030  | 7.131  | 7.334  |
| Self Servis Kafeteryalar           | 4.507  | 4.540  | 4.560  | 3.627  | 3.801  | 3.668  | 3.261  | 3.191  | 3.137  | 3.127  | 3.148  |

"Tam Hizmet" ve "Self-Servis" restoranların 2017-2022 gerçekleşen ve 2023-2027 gelir projeksiyonuna göre "tam hizmet" gelirinin %44, self-servis kategorisi gelirinin %46 artması beklenmektedir.

| GELİR (Milyon TRY)                 | 2017   | 2018   | 2019   | 2020   | 2021   | 2022   | 2023   | 2024    | 2025    | 2026    | 2027    |
|------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|
| Tam Hizmet Restoranlar             | 32.410 | 41.056 | 48.412 | 25.365 | 53.764 | 99.926 | 99.734 | 106.706 | 116.042 | 127.716 | 143.909 |
| Fast Food /Self Servis Restoranlar | 13.741 | 17.992 | 23.273 | 19.110 | 35.155 | 77.709 | 81.559 | 88.351  | 95.923  | 104.456 | 113.436 |

| Tüketici Gıda Servisi Zincir ve Bağımsız Marka Payları (%) 2017-2022 |      |      |      |      |      |      |
|--|------|------|------|------|------|------|
|  | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
| Zincir markalar  | 22,2 | 21,5 | 22,8 | 27,4 | 28,1 | 32,7 |
| Bağımsız markalar  | 77,8 | 78,5 | 77,2 | 72,6 | 71,9 | 67,3 |
| Toplam   | 100  | 100  | 100  | 100  | 100  | 100  |

Türkiye'de yeme-içme pazarında yer alan firmaların 2021'de zincir marka pazarı % 28,1 iken, 2022 yılında zincir marka pazarı %32,7'ye yükselmiştir. Bağımsız (markasız) yeme-içme pazarının oranı ise 2021'de %71,9'dan 2022 yılı sonunda %67,3'e gerilemiştir.

Bu veriler ışığında, yıllar bazında bakıldığında yeme - içme pazarının zincir markalı pazara doğru evrildiği ve markasız pazarın küçüldüğü görülmektedir. 2017 yılında bağımsız (markasız) yeme-içme pazarı %77,8 iken, 2022 sonunda %67,3'e düşmüştür.

2022 yılında Türkiye'deki tüm küçük işletmelerin karşı karşıya kaldığı işletme maliyetlerindeki artışlar sebebiyle, bağımsız işletmeler üzerinde karlılık anlamında baskı oluştu ve yıl içinde birçok iflas ve kapanma yaşandı. Fakat sektör raporuna göre bağımsız işletmelerin sektördeki dominantlığı devam edecektir.

"Tam hizmet" restoranlarda zincir markaların gelir içindeki dağılımına baktığımızda %88,8 ile pazar içindeki dominantlığını sürdüreceğini beklenmektedir.



**BAYDÖNER**  
RESTORAN ARI ANONİM ŞİRKETİ  
Eski Ulaştırma Bakanlığı Gıda ve Et Kontrol Genel Müdürlüğü, A.Ş.  
Mithatpaşa Bulvarı No:41 K:20 Kat:10 Beşiktaş / İstanbul  
Tel: 0212 354 12 35 Fax: 0212 354 42 36  
E-posta: baydöner@baydöner.com.tr Tel: 0212 354 42 36  
Miras No: 6971 0403 1629 1503

*[Handwritten signatures]*

**MALKYAN IRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

| Gelir(%) | 2017(%) | 2018(%) | 2019(%) | 2020(%) | 2021(%) | 2022(%) | 2023(%) | 2024(%) | 2025(%) | 2026(%) | 2027(%) |
|----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Bağımsız | 7,9     | 7,7     | 8,0     | 9,1     | 8,7     | 11,0    | 11,8    | 11,9    | 11,9    | 11,6    | 11,2    |
| Zincir   | 92,1    | 92,3    | 92,0    | 90,9    | 91,3    | 89,0    | 88,2    | 88,1    | 88,1    | 88,4    | 88,8    |
| Total    | 100     | 100     | 100     | 100     | 100     | 100     | 100     | 100     | 100     | 100     | 100     |

| Tüketici Gıda Servisi Satış Oranları (%) 2017-2022 |      |      |      |      |      |      |
|--|------|------|------|------|------|------|
|  | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
| Arabaya servis                                     | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
| Oturmalı servis                                    | 71,6 | 70,1 | 68,8 | 43,1 | 57,6 | 57,2 |
| Eve servis   | 8,4  | 8,9  | 9,4  | 22,5 | 17,1 | 19,1 |
| Al-götür   | 19,9 | 21,0 | 21,8 | 34,4 | 25,2 | 23,7 |
| Toplam   | 100  | 100  | 100  | 100  | 100  | 100  |

Yeme - içme sektöründe "oturmalı servis" hacmi 2021 yılında %57,6 seviyesinde iken, 2022 yılında %57,2 olarak gerçekleşmiştir. Diğer yandan "eve servis" ticaretinin 2021'de %17,1 olan oranı, 2022 yılında %19,1'e yükselmiştir. "Al - götür servis" hacminde ise 2021'de %25,2 olan oran 2022 yılında %23,7'ye düşmüştür. 2022 yılı ile 2017 yılını kıyasladığımızda "oturmalı servis" %71,6'dan %57,2'ye düşerken, "eve servis" oranı %8,4'ten %19,1'e yükselmiştir. "Al - götür" ticaret oranı 2017 yılında %19,9 iken 2022 yılında %23,7 olmuştur. 2020 - 2021 yıllarında tüm dünyada yaşanan pandemi bir çok alışkanlığı değiştirmiştir. Pandemi tedbirleri kalkıp, etkisi azalmaya başladıktan sonra restoranlarda oturmalı servis hacmi 2021 yılında %57,6'ya artmış ve 2022 yılında %57,2 seviyesinde kalmıştır. Buna paralel olarak pandemi öncesine göre "eve servis" ve "al - götür" servis tipleri de büyümüştür.

"Al - götür" tipinde hizmet veren Pide by Pide ve Bursa İshakbey markaları ise bu servis tipinin büyümesinden olumlu etkilenmiştir.

| Tüketici Gıda Servisi Online-Offline Sipariş Oranları (%) 2017-2022 |      |      |      |      |      |      |
|---|------|------|------|------|------|------|
|   | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
| Offline satış   | 95,9 | 95   | 94,5 | 89,5 | 89,7 | 88,3 |
| Online satış  | 4,1  | 5    | 5,5  | 10,5 | 10,3 | 11,7 |
| Toplam  | 100  | 100  | 100  | 100  | 100  | 100  |

Yeme - içme pazarı satış kanalı bazında değerlendirildiğinde online satışların oranı 2021 yılında %10,3, 2022 yılında ise %11,7 olarak gerçekleşmiştir. Online satışlar internet kanalı üzerinden yapılan işlemleri ifade etmektedir. Offline satışlar internet kanalı hariç yapılan alışverişleri anlatmaktadır. Diğer yandan offline satış hacmi ise 2021 yılı sonunda %89,7 ve 2022 yılında %88,3 olarak gerçekleşmiştir. Online satışın 2017 yılından 2022 yılına gelişimine bakıldığında, pandemi etkisiyle büyüme ivmesi yakaladığı ve %11,7'ye yükseldiği görülmektedir. Baydöner markası için pandemi döneminde paket servis ambalajı üzerine Ar - Ge çalışmaları yapılmıştır. Pandemi döneminde 4 şubede testleri yapılan, özel geliştirilen paket servis ambalajı ve hizmet modeli Şubat 2022'de 20 ilde ve 5 satış kanalında (Trendyol, Getir, Yemeksepeti, Çağrı Merkezi, Web Sistemi) yaygınlaştırılmıştır. Bu yaygınlaştırma ile sıfırdan başlanan online satışların 2022 Aralık döneminde Baydöner markasının ciro içerisinde payı %5 olarak gerçekleşmiştir.

Yeme - içme sektöründeki zincir markaların son 4 yıldaki pazar paylarını incelediğimizde Baydöner 15. sırada yer almakta ve 2022 yılı pazar payı %1,2 olarak gerçekleşmiştir.



| Marka    | 2019  | 2020  | 2021  | 2022  |
|----------|-------|-------|-------|-------|
| Marka-1  | 11,7  | 12,6  | 10,5  | 9,9   |
| Marka-2  | 5,2   | 4,7   | 5,6   | 7,1   |
| Marka-3  | 3,3   | 5,9   | 4,7   | 4,5   |
| Marka-4  | 2,0   | 3,6   | 3,5   | 3,6   |
| Marka-5  | 3,8   | 4,4   | 3,8   | 3,6   |
| Marka-6  | 2,8   | 2,3   | 2,9   | 3,1   |
| Marka-7  | 4,9   | 2,8   | 3,6   | 3,1   |
| Marka-8  | 1,5   | 2,1   | 2,6   | 3,0   |
| Marka-9  | 2,3   | 2,0   | 2,5   | 2,8   |
| Marka-10 | 2,1   | 2,1   | 2,3   | 2,8   |
| Marka-11 | 1,7   | 2,9   | 2,4   | 2,5   |
| Marka-12 | 2,3   | 2,6   | 2,1   | 1,4   |
| Marka-13 | 1,5   | 1,4   | 1,4   | 1,3   |
| Marka-14 | 1,1   | 1,6   | 1,2   | 1,2   |
| Baydöner | 1,7   | 1,2   | 1,3   | 1,2   |
| Marka-15 | 0,6   | 0,5   | 0,8   | 1,0   |
| Marka-16 | 1,5   | 0,9   | 0,9   | 1,0   |
| Marka-17 | 0,5   | 0,9   | 0,8   | 1,0   |
| Marka-18 | 0,4   | 0,5   | 0,7   | 1,0   |
| Marka-19 | 1,0   | 0,7   | 0,8   | 0,9   |
| Marka-20 | 1,0   | 0,9   | 0,9   | 0,9   |
| Marka-21 | 1,8   | 0,9   | 0,9   | 0,9   |
| Marka-22 | 0,6   | 1,2   | 0,8   | 0,8   |
| Marka-23 | 0,9   | 1,1   | 0,8   | 0,8   |
| Marka-24 | 0,4   | 0,5   | 0,5   | 0,8   |
| Marka-25 | 0,7   | 1,0   | 0,8   | 0,8   |
| Marka-26 | 1,5   | 1,0   | 0,9   | 0,7   |
| Marka-27 | 0,6   | 0,6   | 0,6   | 0,6   |
| Marka-28 | 0,3   | 0,4   | 0,5   | 0,6   |
| Marka-29 | 0,5   | 0,4   | 0,5   | 0,6   |
| Marka-30 | 40,0  | 36,7  | 38,4  | 36,6  |
| Toplam   | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |

Yeme-içme sektöründeki tam hizmet veren zincir markaların son 4 yıldaki pazar paylarını incelediğimizde Baydöner 2. sırada yer almakta ve 2022 yılı pazar payı %9,2 olarak gerçekleşmiştir.



10 Ağustos 2023

Handwritten signature and stamp of Baydöner.

Handwritten signature and stamp.

Handwritten signature and stamp of MALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.





| Adet, işlem, ciro değerleri Tüketici Gıda Servisi – (%) Büyüme 2022-2027 |         |                   |                  |
|--|---------|-------------------|------------------|
|  | 2022/23 | 2022-2027 Bileşik | 2022-2027 Toplam |
| Mağaza adedi   | -3,9    | 1,2               | 6,0              |
| İşlem (mi)   | -1,1    | 3,7               | 19,7             |
| Ciro (sabit fiyatlar)  | -0,2    | 6,2               | 35,3             |

### Avantajlar

Baydöner sektörde marka bilinirliği yüksek firmalardan biri olarak güçlü finansal yapıya ve teknolojik altyapıya sahiptir. Bununla birlikte hızlı büyümenin gerektirdiği altyapıya sahip olması, standart lezzeti ve hizmeti her lokasyonda sunabilmesi, gerek lokasyon gerekse fiyat pozisyonu açısından ulaşılabilir olması, kolay bulunabilir ve tecrübeli iş gücü emin edebilmesi, değişikliklere hızlı bir şekilde adapte olabilecek dinamik bir yapıya sahip olması, güçlü yönlerindedir.

Değişen tüketim tercihleri sayesinde Euromonitor projeksiyonuna göre 2027 yılına kadar sektörde yaşanacak büyüme, Baydöner için de büyüme anlamına gelecektir. Ana ürünü olan iskender dönerin niteliğini koruyabilecek şekilde paket tasarımı ve paket servis uygulamasına başlamış olması, tüketici gelirlerindeki düşüşe paralel olarak daha uygun fiyatlı ürün sunan yeni markalarını (Bursa İshakbey ve Pide by Pide) oluşturması ve Baydöner'in alışveriş merkezleri tarafından tercih edilen marka olması potansiyelden daha fazla yararlanmasına da yardımcı olacaktır.

2022 yılında yenilenen marka konsepti ile İshak Bey daha genç, trend ve tüketicilerin bütçesine uygun bir kimliğe bürünmüştür. İshak Bey markasında kullanılacak yeni ürünler ve ekstra lezzetler ve "Pide by Pide" markasında yerel pidelerin organize perakendeye kazandırılması Şirket için büyüme fırsatı olacaktır.

2023 yılında Baydöner'in yeni uygulaması Cossla'nın lansmanı ile marka dijitalleşecek ve ana iletişimini uygulama üzerinden yönetecektir. Paket servis kanallarının açık olması ise online siparişlerin büyüme eğilimi gösterdiği bir pazarda, Şirket'e avantaj kazandıracaktır.

### Dezavantajlar

Kendisine avantaj sunan güçlü yönleriyle birlikte pazardaki bütün oyuncular açısından da geçerli olan birtakım dezavantajlara sahiptir. Sektörde personel devir hızının yüksek olması, güçlü rakiplerin sektöre girmesi, gıda ve enerji maliyetlerinde artışlar, asgari ücret artışları, pandemi gibi özel koşullarda sektöre özel alınan tedbirler, restoran m<sup>2</sup>'lerinin büyük olmasının giderleri birden fazla kalemden arttırması gibi hususlar dezavantaj olarak görülmektedir. Ayrıca Şirket'in lojistik ve depo hizmetlerini üçüncü kişilerden temin ediyor olması nedeni ile lojistik ve depolamada üçüncü taraflara bağımlı olma durumu söz konusudur.

Şirket'in kendisine ait üretim tesisi olmaması nedeni ile ürünlerin tedariginde de üçüncü taraflara bağımlı olma durumu söz konusudur.

Müşterilerin satın alma gücündeki değişime ve ekonomideki dalgalanmalara bağlı olarak dışarıda yeme alışkanlıkları ve Şirket'in ürünlerine olan talep değişkenlik gösterebilmektedir. İlaveten, şarbon gibi hayvanlardan geçen hastalıkların et ürününe olan yönelimi azaltması veya tüketicilerin topluca yemek yediği restoranların faaliyetlerini doğrudan etkileyebilen salgın hastalıklar fiyatlarda ve dolayısıyla talepte dalgalanma yaratabilmektedir.

**7.2.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihracatının net satış tutarının faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı hakkında bilgi:**

Şirket tek bir sektörde faaliyetlerini sürdürmekte olup, satışlarının tamamını Türkiye de yapmaktadır. Şirket'in satışları; restoran gelirleri, ticari hammadde satışları ve diğer gelirlerden oluşmaktadır. Satışların



ana kalemler bazında hasıllata oranları aşağıda yer almaktadır:

| Bretil satışlar (TL)                                  | 2023/3      | (%)    | 2022/3      | (%)    | 2022        | (%)    | 2021        | (%)    | 2020        | (%)    |
|---|-------------|--------|-------------|--------|-------------|--------|-------------|--------|-------------|--------|
| Restoran Gelirleri                                    | 263.105.890 | 88,7%  | 145.639.584 | 90,8%  | 778.231.310 | 89,3%  | 254.928.424 | 87,7%  | 139.836.019 | 84,8%  |
| Ticari Hissesinde Satışları<br>(Franchise'a Satışlar) | 19.365.203  | 6,5%   | 9.026.126   | 5,6%   | 60.028.542  | 6,9%   | 22.523.628  | 7,7%   | 8.930.996   | 5,4%   |
| Diğer Gelirler  | 14.063.172  | 4,7%   | 5.727.369   | 3,6%   | 32.847.938  | 3,8%   | 13.196.282  | 4,5%   | 16.157.180  | 9,8%   |
| Toplam  | 296.534.265 | 100,0% | 160.393.079 | 100,0% | 871.107.790 | 100,0% | 290.648.334 | 100,0% | 164.924.195 | 100,0% |

şirket'in satış gelirleri ağırlıklı olarak restoran gelirlerinden oluşmaktadır. Net restoran gelirleri; Restoran gelirlerinden satış iskontolarının dışulmesi sureti ile bulunmaktadır. Net restoran gelirleri marka bazında aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

| (TL)            | 2023/3      | 2022/3      | 2022        | 2021        | 2020        |
|-----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Baydöner        | 211.114.168 | 110.972.976 | 605.335.381 | 213.163.575 | 132.317.113 |
| Bursa İşhakkbey | 24.047.700  | 13.835.806  | 73.055.542  | 26.804.000  | 571.980     |
| Pide By Pide    | 17.094.776  | 13.284.798  | 62.712.237  | 6.943.328   | 379.126     |
| Toplam          | 252.256.644 | 138.093.580 | 741.103.160 | 246.910.903 | 133.268.219 |

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

Yukarıda "Risk Faktörleri" başlıklı 5. Bölüm'de şirket'e ve faaliyetlerine ilişkin riskler, şirket'in içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler, ihraç edilecek paylara ilişkin riskler ve bu kapsam dışında kalan diğer riskler ile bu risklerin olası etkileri detaylı olarak açıklanmıştır. İlgili bölümde yer alan risk faktörleri dışında yukarıda 7.1 ve 7.2'de sayılan bilgilerin olağanüstü unsurlardan etkilenmesine sebep olacak bir unsurun mevcut olmadığı dışünülmektedir. Diğer pazarlarda olduğu gibi şirket'in faaliyet gösterdiği pazarlarda da sel, deprem, yangın, pandemi gibi olağanüstü durumlarda faaliyet pazarlarında daralma görölmesi ihtimal dahilindedir. şirket'in faaliyet gösterdiği pazarların temel gıda maddelerinden sayılmaması sebebiyle, temel gıdaların önceliklendirilmesi gibi olağanüstü durumlarda karşılaşılan tüketici davranışlarındaki değişikliklerden ötürü satış açısından bir dışüş görölmesi muhtemeldir.

### 7.4. İhraççının ticari faaliyetleri ve karlılığı açısından önemli olan patent, lisans, sınai-ticari, finansal vb. anlaşmalar ile ihraççının faaliyetlerinin ve finansal durumunun ne ölçüde bu anlaşmalara bağlı olduğuna ya da yeni üretim süreçlerine ilişkin özet bilgi:

şirket markalarının şirket'in faaliyetleri ve karlılığı açısından büyük önemi bulunmaktadır. şirket restoran faaliyetlerini 3 ana marka olan "Baydöner", "Bursa İşhakkbey" ve "PidebyPide" markaları altında sürdürmektedir.

şirket'in:

- TPMK nezdinde tescil edilmiş, yayınlanmış ve koruma süresi devam eden 47 adet (bunlardan 1'i ayrıca "tanınmış marka" olarak kabul edilmiştir),
- TPMK nezdinde tescil edilmiş, yayınlanmış ve marka koruma süresi sona eren 6 adet,
- WIPO nezdinde tescil edilmiş, koruma süresi devam eden 4 adet,

olmak üzere toplam 47 adet tescilli markası bulunmaktadır. şirket adına Türkiye'de tescil edilmiş markaları şirket tarafından ve çalışmakta olduğu marka patent firması olan Grup Ofis Marka Patent A.ř. tarafından takip edilmektedir. 1891 yılında yürürlüğe giren Madrid Anlaşması ve 1989 yılında yürürlüğe giren Madrid Protokolü ile kurulan Madrid Uluslararası Marka Sistemi, Dünya Fikri Mülkiyet Örgütü'nde ("WIPO") yapılacak başvuru ile Madrid Sistemi nezdinde tescil edilen markaların Madrid Protokolü'ne taraf 128 ülke arasından belirlenen ülkelerde korunabilmesini amaçlamaktadır. şirket'e ait tescilli "Baydöner", "Baydöner Burgola" ve "Pide by Pide" markalarına Avrupa Birliği ülkelerinde, "BA DÖNER" markasına ise Amerika Birleşik Devletleri'nde koruma talep edilmiş olup bu markalar WIPO nezdinde tescil edilmiştir.

99

10 Ağustos 2023

**BAYDÖNER**

RESTORANLARI ANONİM ŐİřKETİ

şki Ünitesi: ... DA VE ... ŐİřKİ TİC. A.ř.  
A.ř. Ofisi: ... 41 K:20A Kat: 15. Kat: ...  
Tel: ... 35 ... 464 42 36  
D.ř. No: ... 462 ... 130586 K 10826  
Mersis No: 0871 0403 4629 1503

**MARKA YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.ř.

