BAKIRCI GYO

İntegral Yatırım Menkul Değerler AŞ

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

İzahname

Bu İzahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nca 21.08.2026 tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 501.000.000 TL'den 668.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 167.000.000 TL nominal değerli 167.000.000 adet B Grubu hamiline yazılı payın halka arzına ilişkin İzahname'dir.

İzahname'nin onaylanması, İzahname'de yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurul'ca 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 İzahname, ortaklığımızın (www.bakircigyo.com.tr) ve halka arzda satışa aracılık edecek İntegral Yatırım Menkul Değerler AŞ'nin (www.integralyatirim.com.tr) internet sitesi ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (www.kap.org.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nun 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. Ancak, izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde özetin yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması durumu hariç olmak üzere, sadece özete bağlı olarak ilgililere herhangi bir hukuki sorumluluk yüklenemez. Bağımsız denetim, derecelendirme ve değerleme kuruluşları gibi 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.

İntegral Yatırım Menkul Değerler AŞ **Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ**

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

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

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

İÇİNDEKİLER

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER 11
2. ÖZET 13
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER 37
YOKTUR. 37
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER 37
5. RİSK FAKTÖRLERİ 40
6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER 52
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER 58
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER 79
9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER 79
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER 83
11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI 96
12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR 100
13. EĞİLİM BİLGİLERİ 100
14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ 103
15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER 104
16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER 111
17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI 111
18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER 118
19. ANA PAY SAHİPLERİ 118
20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER 121
21. DİĞER BİLGİLER 123
22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER 132
23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER 139
24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER 142
25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR 152
26. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER 207
27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER 209
28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ 210
29. SULANMA ETKİSİ 212
30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER 213
31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER 215
32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI 215
33. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ 227
34. İNCELEMEYE AÇIK BELGELER 227
35. EKLER 227

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

KISALTMA VE TANIMLAMALAR

KISALTMA	TANIM
ABD Doları, Amerikan doları, USD	Amerika Birleşik Devletleri Doları
Alnus Yatırım/Finansal Danışman	Alnus Yatırım Menkul Değerler AŞ
Ar-Ge	Araştırma ve Geliştirme
AŞ	Anonim Şirketi
Atak Değerleme	Atak Gayrimenkul Değerleme AŞ
Avro, EUR	Avrupa Birliği Para Birimi
AVM	Alışveriş Merkezi
Bağımsız Denetim Şirketi	Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik AŞ
Bakırcı Turizm	Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret AŞ
Bakırcı Yapı	Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Ticaret AŞ
Belediye Kanunu	03.07.2005 tarih ve 25874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 5393 sayılı Belediye Kanunu
BİST, Borsa, Borsa İstanbul, BİAŞ	Borsa İstanbul Anonim Şirketi
BKK	Bakanlar Kurulu Kararı
BSMV	Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi
Covid-19	Koronavirüs hastalığı 2019
ÇED	Çevresel Etki Değerlendirmesi
ÇED Yönetmeliği	Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği
Çevre Kanunu	11.08.1983 tarih ve 18132 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 2872 sayılı Damga Vergisi Kanunu
Çevre İzin Yönetmeliği	Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği
Damga Vergisi Kanunu	11.07.1964 tarih ve 11751 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 488 sayılı Damga Vergisi Kanunu
Dar Mükellef	Türkiye'de yerleşik olmayan kişi ve kurumların o Türkiye'de elde ettikleri kazanç ve iratlar nedeniyle vergi yükümlüsü olması durumu
EFT	Elektronik Fon Transferi
Esas Sözleşme	Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin Esas Sözleşmesi
Farsa Yapı	Farsa Yapı ve Gayrimenkul Ticaret Ltd. Şti.
Fiyat Tespit Raporu	Halka arz fiyatının belirlenmesinde kullanılan yöntemlere ilişkin olarak İntegral Yatırım tarafından hazırlanan raporu
GKS	Genel Kredi Sözleşmesi
GSYH	Gayrisafi Yurt İçi Hasıla
GVK	06.01.1961 tarih ve 10700 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu
GYF	Gayrimenkul Yatırım Fonu
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
GYO-DER, GYODER	Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

GYO Tebliği	28.05.2013 tarih ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)
Halka Arza Aracılık ve Liderlik Yetkilendirme Sözleşmesi	Şirket ve İntegral Yatırım arasında imzalanan 03.07.2026 tarihli "Halka Arza Aracılık ve Danışmanlık Sözleşmesi"
Halka Arz Edilen Paylar/ Halka Arz Edilecek Paylar	Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 501.000.000 TL'den 668.000.000 TL'ye artırılması nedeniyle ihraç edilecek 167.000.000 TL nominal değerli B Grubu paylardır.
ISIN	Uluslararası Menkul Kıymet Tanımlama Numarası
İhraççı/Şirket/Bakırcı GYO	Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
İmar Kanunu	09.05.1985 tarih ve 18749 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 3194 sayılı İmar Kanunu
İntegral Yatırım/Halka Arza Aracılık Eden/Yetkili Kuruluş/Konsorsiyum Lideri	İntegral Yatırım Menkul Değerler AŞ
İskan Kanunu	26.09.2006 tarih ve 26301 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 5543 sayılı İskân Kanunu
İş Kanunu	10.06.2003 tarih ve 25134 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 4857 sayılı İş Kanunu
İşlem Günü	İlgili düzenlemeler çerçevesinde Borsa İstanbul AŞ nezdindeki Pay Piyasası'nın işlem yapılmak üzere açık olduğu ilan edilen gündür
İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik	10.08.2005 tarihli ve 25902 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 2005/9207 sayılı İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
Kar Payı Tebliği	23.01.2014 tarih ve 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Kar Payı Tebliği (II-19.1)
Kat Mülkiyeti Kanunu	02.07.1965 tarih ve 12038 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu
KDV	Katma Değer Vergisi
KFE	Konut Fiyat Endeksi
KGK	Kamu Gözetim, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu
Kurul, SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Kurumsal Yönetim Tebliği	03.01.2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)
KVKK	07.04.2016 tarih ve 29677 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 6698 Sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu
KVK, Kurumlar Vergisi Kanunu	21.06.2006 tarih ve 26205 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu
Ltd. Şti.	Limited Şirketi
m^2	Metrekare

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Md/m.	Madde numarası
Mevcut Ortaklar	Adnan Sağlam ve Fatih Sağlam
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu AŞ
Pay Tebliği	22.06.2013 tarihli ve 28685 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan VII128.1 sayılı Pay Tebliği
Satış Tebliği	28.06.2013 tarih ve 28691 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasası Araçları Satış Tebliği (II-5.2)
Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği	13.06.2013 tarihli ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği
SGK	Sosyal Güvenlik Kurumu
Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu	16.06.2006 tarih ve 26200 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu
SPKn	30.12.2012 tarih ve 28513 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 6362 Sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
Takasbank	İstanbul Takas ve Saklama Bankası AŞ
T.C.	Türkiye Cumhuriyeti
Tam Mükellef	Türkiye'de yerleşik bulunan kişi ve kurumların Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratlar nedeniyle vergi yükümlüsü olması durumu
Tapu Kanunu	29.12.1934 tarih ve 2892 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 2644 sayılı Tapu Kanunu
TBK	04.02.2011 tarih ve 27836 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
TCMB	Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası
TFRS	Türkiye Finansal Raporlama Standartları
TGFE	Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi
TL	Türk Lirası
TMK	22.11.2001 tarih ve 24607 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu
TMS	Türkiye Muhasebe Standartları
TMS-29	Yüksek Enflasyon Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı
TTK/Türk Ticaret Kanunu	14.02.2011 tarih ve 27846 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
TTSG	Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
TÜFE	Tüketici Fiyat Endeksi
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
TÜRMOB	Türkiye Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler ve Yeminli Mali Müşavirler Odaları Birliği
TÜSİAD	Türk Sanayicileri ve İş İnsanları Derneği
UMS	Uluslararası Muhasebe Standardı
UMS 24	Uluslararası Muhasebe Standardı-İlişkili Taraf Açıklamaları

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Vb.	Ve benzeri
VERBİS	Veri Sorumluları Sicil Bilgi Sistemi
VUK	10.01.1961 tarih ve 10703 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 213 sayılı Vergi Usul Kanunu
YAG	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul
YK	Yönetim Kurulu
YMM	Yeminli Mali Müşavir

İntegral Yatırım Menkul Değerler AŞ **Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ**

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

I. BORSA GÖRÜŞÜ

Borsa İstanbul'un Kurul'a gönderilen 11.08.2026 tarihli görüş yazısında,

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

2) Şirket hakkında hazırlanan hukukçu raporunun izahnamenin ekinde yer almasının kamunun aydınlatılması açısından yararlı olacağı,

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

hususlarının Kurulunuza bildirilmesine karar verilmiştir."

ifadelerine yer verilmiştir.

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

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR

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

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER

Bu izahname 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.

İhraççı **BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**	**Sorumlu Olduğu Kısım**
 Adnan SAĞLAM **Yönetim Kurulu Başkanı** **21.08.2026** **Fatih SAĞLAM** **Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve Genel Müdür** **21.08.2026**	**İZAHNAMENİN TAMAMI**

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş **İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ**	**Sorumlu Olduğu Kısım**
 O. İlker SAVURAN **Genel Müdür Yardımcısı** **21.08.2026** **Kıvanç MEMİŞOĞLU** **Genel Müdür** **21.08.2026**	**İZAHNAMENİN TAMAMI**

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

İmzalı sorumluluk beyanları İzahname ekinde yer almaktadır.

İlgili Bağımsız Denetim Raporunu Hazırlayan Kuruluş Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik AŞ	Sorumlu Olduğu Kısım
Adı Soyadı: Zekeriya ÇELİK Görevi: Sorumlu Denetçi	31.12.2023, 31.12.2024, 31.12.2025 ve 31.03.2025, 31.03.2026 Hesap Dönemlerine İlişkin Özel Bağımsız Denetimden Geçen Finansal Tablolar

İlgili Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluş Atak Gayrimenkul Değerleme AŞ	Sorumlu Olduğu Kısım
Adı Soyadı: Dilara Sürmen Görevi: Değerleme Uzmanı Adı Soyadı: Onur Öktem Görevi: Değerleme Uzmanı Adı Soyadı: Hüseyin Çınar Görevi: Değerleme Uzmanı	19.02.2026 tarih ve BGYO-2512002 sayılı, 23.02.2026 tarih ve BGYO-2512003, 18.02.2026 tarih ve BGYO-2512004 sayılı, 19.02.2026 tarih ve BGYO-2512005 sayılı, 20.02.2026 tarih ve BGYO-2512006 sayılı, 24.02.2026 tarih ve BGYO-2512007 sayılı, 19.02.2026 tarih ve BGYO-2512008 sayılı, 19.02.2026 tarih ve BGYO-2512009 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporları

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Bağımsız Hukukçu Raporunu Hazırlayan Kuruluş Ümit Yayla Avukatlık Bürosu	Sorumlu Olduğu Kısım
Adı Soyadı: Ümit YAYLA	Bağımsız Hukukçu Raporu

2. ÖZET

A—GİRİŞ VE UYARILAR		
	Başlık	**Açıklama Yükümlülüğü**
A.1	**Giriş ve uyarılar**	• **Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır.** • **Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.** • **İzahnamede yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, izahnamenin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir.** • **Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özetin izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.**
A.2	**İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi**	İzahnamenin tekrar kullanımını gündeme getirecek herhangi bir husus söz konusu değildir.

B—İHRAÇÇI		
B.1	**İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı**	İhraççı'nın ticaret ünvanı Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olup, işletme adı bulunmamaktadır.
B.2	**İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat,**	**Hukuki statüsü:** Anonim Şirket **Tabi olduğu mevzuat:** Türkiye Cumhuriyeti Kanunları **Kurulduğu ülke:** Türkiye Cumhuriyeti

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

	kurulduğu ülke ve adresi	**Adresi**: Göztepe Mahallesi İstoç 3. Caddesi E Plaza No:7/11 Bağcılar/İstanbul **Telefon:** 0 212 417 71 72 **Faks:** 0 212 530 48 68 **İnternet Adresi:** www.bakircigyo.com.tr **KEP (Kayıtlı Elektronik Posta) Adresi:** bakircigyo@hs01.kep.tr
B.3	**Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi**	Şirket, Kurul'un 13.02.2025 tarih ve 8/289 sayılı iznini takiben, 26.03.2025 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilen ve 18.03.2025 tarihli Genel Kurul kararı ile "Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" ünvanını alarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve SPK tarafından belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır. Şirket portföyünde bulunan gayrimenkuller ile gayrimenkul projelerine ilişkin olarak konum, mevcut niteliği, tapu bilgileri ile değerlerine ilişkin bilgiler aşağıdaki tablolarda gösterilmektedir. **a) Gayrimenkul Projeleri**

İl	İlçe	Mahalle	Niteliği	Ada/ Parsel	m2	Değerleme Raporu Değeri (TL)*
İstanbul	Bağcılar	Mahmutbey	Proje	2144/4	25.807,92	3.751.154.08
İstanbul	Arnavutköy	Ömerli	Proje	10702/5	25.691,15	1.944.255.27
İstanbul	Zeytinburnu	Merkezefendi	Proje	3366/3,4, 5	15.874,00	2.383.486.10
İstanbul	Zeytinburnu	Merkezefendi	Proje	3283/6	2.360,21	375.546.80
					TOPLAM	8.454.442.26

*Değerleme tarihi, 31.12.2025'dir.

b) Konutlar

Şirket'in 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla sona eren finansal tablolarında stoklarda raporlanan konutlarına ilişkin özet bilgilere aşağıdaki tabloda yer verilmektedir:

İl	İlçe	Mahalle	Niteliği	Ada/ Parsel	Bağımsız Bölüm Numarası	Yer Aldığı Finansal Tablo Tarihi	Değerleme Raporu Değeri (TL)**
İstanbul	Zeytinburnu	Merkezefendi	Konut	2956/52	18	31.03.2026	25.276.550
İstanbul	Zeytinburnu	Merkezefendi	Konut	2956/52	141*	31.03.2026	10.608.640
İstanbul	Zeytinburnu	Merkezefendi	Konut	2956/52	146*	31.03.2026	8.032.51
İstanbul	Zeytinburnu	Merkezefendi	Konut	2956/52	147*	31.03.2026	10.950.520

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

İstanbul	Zeytinburnu	Merkezefendi	Konut	2956/52	148*	31.03.2026	10.670.800
TOPLAM							65.539.02[illegible]

*141 no'lu bağımsız bölümün 23.05.2026 tarihinde 17.894.120 TL'ye satışı tamamlanmıştır. 146 no'lu bağımsız bölümün 23.05.2026 tarihinde 17.792.280 TL'ye satışı tamamlanmıştır. 147 no'lu bağımsız bölümün 06.08.2026 tarihinde 18.733.394,20 TL'ye satışı tamamlanmıştır.148 no'lu bağımsız bölümün 20.04.2026 tarihinde 17.748.960 TL'ye satışı tamamlanmıştır. Söz konusu tutarlar KDV hariç satış tutarlarıdır.
**Değerleme tarihi, 31.12.2025'dir.

c) Kira Getirisine Sahip Gayrimenkuller

Şirket tarafından kira getirisi elde etmek amacıyla elde tutulan ve finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabında takip edilen gayrimenkullere ilişkin bilgilere aşağıdaki tabloda yer verilmektedir:

Gayrimenkul Adı	İl	İlçe	Mahalle	Niteliği	Ada/Parsel	No	Değerleme Raporu Değeri (TL)
GOP Yurt Binası (1/2 hisse)	İstanbul	Gaziosmanpaşa	Küçükköy	Yurt	0/15794	-	350.000.000
Serenity Suites Airport Hotel (B Blok)	İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	Apart Otel olarak kullanılan 43 Konut, Ofis ve 2 adet işyeri	0/5495	2, 3, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69 ve 76*	239.970.400
Bakırcı Kemer Sitesi**	İstanbul	Eyüpsultan	Kemerburgaz	3 adet dükkan	422/6	18, 19 ve 20	62.355.000
Toplam							652.325.400

*76 nolu bağımsız bölümün ise 359/620'sinin Şirket'e aittir.
** 31.12.2024 tarihi itibarıyla portföyde yer alan 17 ve 24 no'lu bağımsız bölümler 29.04.2025 tarihli yönetim kurulu kararı uyarınca satılmış olup, 05.06.2025 tarihinde 67.378.500 TL'ye satışı gerçekleşmiştir. Bu nedenle söz konusu gayrimenkuller portföyden çıkarılmış, 3 adet dükkan portföyde kalmıştır.

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Söz konusu gayrimenkullerin kira sözleşmelerine ilişkin bilgilere aşağıdaki tabloda yer verilmekte olup, gayrimenkullere ilişkin bilgilere de aşağıda başlıklar halinde yer verilmektedir:

Gayrimenkul Adı	Kiralayan	Mevcut Aylık Kira Tutarı (KDV Hariç) (TL)	Değerleme Raporunda Tespit Edilen Aylık Kira Bedeli (TL) **
GOP Yurt Binası (1/2 hisse)	İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı	505.519,85	2.776.200
Serenity Suites Airport Hotel	Serenity Suites Turizm ve Ticaret AŞ	936.362,63	921.750
Bakırcı Kemer Sitesi 3 adet Dükkan*	Gerçek Kişi	251.494	211.168

* 31.12.2024 tarihi itibarıyla sona eren finansal dönemde şirket portföyünde olmakla birlikte 05.06.2025 tarihinde iki adet dükkanın satışı yapılmıştır.
**Değerleme tarihi, 31.12.2025'dir.

ç) Genel Portföy Bilgisi

31.03.2026 tarihi itibarıyla Şirket'in mevcut portföy değerine ilişkin özet bilgiler aşağıdaki tabloda verilmektedir.

Bulunduğu Yer	Gayrimenkulün			
	Türü	Niteliği	Sınıflandırması	Gerçeğe Uygun Değeri (TL)
GOP Yurt Binası (1/2 Hisse)	Bina	Öğrenci Yurdu	YAG	350.000.000
Serenity Suites Airport Hotel	Bina	Apart Otel	YAG	239.970.400
Bakırcı Kemer Sitesi	Ticari (3 adet)	Dükkan	YAG	62.355.000
Bakırcı Ömerli Lojistik Merkezi	Proje	Bakırcı Ömerli Lojistik Merkezi Projesi (Depo)	YAG	1.944.255.270
Bakırcı Zenit Topkapı	Proje	Konut ve Ticari Proje	Stok	2.383.486.107
Bakırcı Kaya Residence Projesi	Proje	Konut ve Ticari Proje	Stok	375.546.808
Motim İstoç Ticaret Merkezi	Proje	Ticari Proje	YAG	3.751.154.082
Bakırcı Topkapı Sitesi	Konut (5 adet)	Konut	Stok	65.539.025
Toplam				9.172.306.692

Gayrimenkul Sektörü

Şirket'in faaliyet gösterdiği gayrimenkul sektörü, AVM ve perakende sektörü, turizm ve otel, ofis, lojistik ve konut sektörlerini içinde barındıran, ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biridir. Şirket gayrimenkul sektörü

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

		içinde olmakla birlikte ağırlıklı olarak gelirlerini gayrimenkul satış faaliyetlerinden elde etmektedir. Gayrimenkul sektörü; ticari gayrimenkul, AVM ve perakende sektörü, turizm ve otel sektörü, konut sektörünü de içinde barındıran, ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biri olup birçok alt sektör üzerinde doğrudan ve dolaylı etkileri bulunmaktadır. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2025 yılında bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat sektörü toplam katma değeri %10,8 artmış olup, 2026 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak inşaat sektörü %3,2 artmıştır. **Konut Satış İstatistikleri** TÜİK verilerine göre, Türkiye'de 2023 yılında 1.226 bin adet, 2024 yılında 1478 bin adet ve 2025 yılında 1.689 bin adet konut satışı gerçekleşmiştir. 2025 yılında Türkiye'de konut satışları bir önceki yıla göre %14,3 artmıştır. Yapı Ruhsatı Adetleri ve İnşaat Maliyetleri 2024 ve 2025 yıllarında Türkiye'de toplam yapı ruhsatı verilen daire adedi, sırasıyla, yaklaşık olarak 854 bin ve 1.188 bindir. 2026 yılı ilk çeyreğinde ise bu sayı 232.252 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılı Nisan ayında inşaat maliyetleri yıllık olarak %71,80 oranında artış gösterirken söz konusu yıllık değişim oranı 2025 yılı Nisan ayında %22,69 olarak gerçekleşmiştir. 2026 yılına gelindiğinde inşaat maliyetleri endeksinin, Mart ayında bir önceki aya göre %2,73, yıllık bazda ise %28,58 oranında artış gösterdiği görülmektedir. Bina inşaatı maliyet endeksi ise, 2026 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre %2,44 artarken, bir önceki yılın aynı ayına göre %27,11 oranında artmıştır.
B.4	**İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi**	Şirket performansını etkileyen temel faktörler arasında ulusal ve uluslararası finansal piyasalardaki koşullar, döviz kurundaki dalgalanmalar, deprem gibi doğal afetler, gayrimenkul sektöründeki yatırım eğilimleri, finansmana erişim ve finansman maliyeti gibi hususlar bulunmaktadır. Diğer taraftan sektörün, finansal piyasalar ve ekonominin genel gidişatı doğrultusunda şekillenme eğilimi nedeniyle yaşanabilecek ekonomik kriz ve dalgalanmalar ile imar, inşaat, çevre izinlerinin ve diğer izinlerin ya da ruhsatların alınmasında yaşanabilecek zorluklar Şirket'in ve sektörün gelirlerini olumsuz yönde etkileyebilir ve gelecekte yapılması planlanan yatırımların ertelenmesine veya iptaline neden olabilir.
B.5	**İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri**	Şirket herhangi bir gruba dahil bulunmamaktadır.

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

<table>
<tr>
<td>B.6</td>
<td>Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi

İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi

Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi</td>
<td>SPK’nın 15.05.2026 tarih ve 31/914 sayılı toplantısında, İhraççı’nın 501.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesini temsil eden paylardan Bayram SAĞLAM'ın sahip olduğu 33.400.000 TL nominal değerli (A) grubu imtiyazlı paylar ile 133.600.000 TL nominal değerli (B) grubu payların tamamının, Şirket sermayesinde aynı oran ve miktarda pay sahibi olan mevcut ortaklardan Fatih SAĞLAM’a devrine izin verilmesi talebinin, GYO Tebliği’nin 15 inci maddesinin birinci fıkrası kapsamında olumlu karşılanmasına karar verilmiştir.

Mevcut durumda, Şirket ortaklarından Adnan SAĞLAM 33.400.000 TL nominal değerli A grubu ve 133.600.000 TL nominal değerli B grubu pay olmak üzere toplam 167.000.000 TL nominal değerli paya; Fatih SAĞLAM ise 66.800.000 TL nominal değerli A grubu ve 267.200.000 TL nominal değerli B grubu pay olmak üzere toplam 334.000.000 TL nominal değerli paya sahiptir.

Şirket’in hakim ortağı Fatih SAĞLAM’dır. A ve B grubu paylar sahibine 1’er oy hakkı sağlamaktadır.

Esas Sözleşmenin “Yönetim Kurulu ve Görev Süresi” başlıklı 14. maddesine göre ise;. Şirket’te A ve B olmak üzere iki pay grubu bulunmakta olup, A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde genel kurulda aday gösterme imtiyazı söz konusudur.

Mevcut durumda Şirket’in ortaklık yapısı aşağıdaki tabloda gösterilmektedir:
<table>
<tr><th>Ortağın Adı Soyadı</th><th>Pay Grubu*</th><th>Payların Nominal Değeri (TL)</th><th>Sermayeye Oranı (%)</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Fatih SAĞLAM</td><td>A</td><td>66.800.000</td><td>13,33</td></tr>
<tr><td>B</td><td>267.200.000</td><td>53,33</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Adnan SAĞLAM</td><td>A</td><td>33.400.000</td><td>6,67</td></tr>
<tr><td>B</td><td>133.600.000</td><td>26,67</td></tr>
<tr><td colspan="2">TOPLAM</td><td>501.000.000</td><td>100,00</td></tr>
</table>
* A Grubu payların Yönetim Kurulu Üyesi Aday Gösterme İmtiyazı bulunmaktadır.</td>
</tr>
<tr>
<td>B.7</td>
<td>Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve</td>
<td>Dönen Varlıklar

Şirket’in dönen varlıkları nakit ve nakit benzerleri, finansal yatırımlar, ticari alacaklar, diğer alacaklar, stoklar, cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar, peşin ödenmiş giderler ve diğer dönen varlıklar kalemlerinden oluşmaktadır. 31.12.2023, 31.12.2024, 31.12.2025 ve 31.03.2026 dönemleri itibarıyla dönen</td>
</tr>
</table>

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

	faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler	varlıklar sırasıyla 31.416.621 TL, 10.151.673 TL, 134.515.736 TL ve 78.674.457 TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in dönen varlıkları, 2024 yılında %67,7 azalış; 2025 yılında %1225,1 artış, 2026 yılı ilk 3 aylık dönemde ise %41,5 azalış göstermiştir. 2026 yılı ilk 3 aylık dönemdeki azalışın temel nedeni ise 2025 yılında finansal yatırımlar kaleminde bulunan 41.521.026 TL'lik yatırım fonlarının bu dönemde elden çıkarılması olmuştur. 2023 yılına kıyasla 2024 ve 2025 yıllarında nakit ve nakit benzerlerinde görülen azalışın temel sebebi 30.835.955 TL'lik vadeli mevduat çıkışıdır. Vadeli mevduat çıkışı sonucu oluşan %99,2 oranındaki bu azalışın sebebi Motim İstoç Ticaret Merkezi arsasının taksit ödemesinden kaynaklanmaktadır. 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla ticari alacaklar 3.986.140 TL'dir. Dönen varlıklar altında sınıflandırılan Şirket'in kısa vadeli stokları, uzun vadeli stoklarda takip edilen Bakırcı Topkapı Sitesinde yer alan daire stoklarından oluşmaktadır. Peşin ödenmiş giderler; 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2025 ve 31 Mart 2026 tarihli finansal tablolarda sırasıyla 118.999 TL, 9.721.341 TL, 13.806.249 TL ve 15.786.840 TL tutarındadır. Peşin ödenmiş giderler sipariş avansları ve gelecek aylara ait giderler kalemlerinden oluşmaktadır. Diğer dönen varlıklar devreden KDV kaleminden oluşmaktadır. 31 Mart 2026'da sona eren finansal dönemde görülen bakiye devreden KDV kaleminden kaynaklanmaktadır. ***Duran Varlıklar*** Şirket'in duran varlıkları; ticari alacaklar, stoklar, yatırım amaçlı gayrimenkuller ve maddi duran varlıklardan oluşmaktadır. 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2025 ve 31 Mart 2026 tarihlerinde sona eren finansal yıllara ilişkin duran varlıklar sırasıyla 8.265.329.936 TL, 7.486.194.128 TL, 7.385.631.185 TL ve 7.508.796.410 TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in duran varlıkları, 2024 yılında 2023 yılına oranla %9,4 oranında azalış, 2025 yılsonunda ise 2024 yılsonuna oranla %1,3 oranında azalış ve 2026 yılı ilk 3 aylık dönem sonunda %1,7'lik artış göstermiştir. 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili olmayan taraflardan ticari alacakları 3.648.308 TL'dir. Söz konusu tutarın 3.828.129 TL'lik kısmı alınan çek ve senetlerden, (179.821) TL'si ise ertelenmiş finansman gelirinden oluşmaktadır. 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2025 ve 31 Mart 2026 tarihli finansal tablolarında Şirket'in devam eden projelerine ilişkin uzun vadeli stokları sırasıyla 272.511.877 TL, 333.922.718 TL, 393.620.020 TL ve 506.928.865 TL tutarındadır. Şirket'in stoklar kalemi devam eden uzun vadeli

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

		projelerden oluşmaktadır. 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla stoklar, Bakırcı Zenit Topkapı Projesi ile Bakırcı Kaya Residence Projesinden oluşmaktadır. 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri Bakırcı Kemer Sitesinde yer alan 18, 19 ve 20 No'lu dükkânlar, GOP Yurt Binası (1/2 hisse), Serenity Suites Airport Hotel, Bakırcı Ömerli Lojistik Merkezi Projesi ve Motim İstoç Ticaret Merkezi Projesinden oluşmaktadır. 31 Aralık 2024'te sona eren finansal dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerde bir önceki döneme kıyasla görülen %10,5'lik azalış; gayrimenkullerdeki değer artışının mali tabloların düzenlenmesinde esas alınan yıllık enflasyon oranının altında kalmasından kaynaklıdır. 31 Aralık 2025'te bir önceki döneme göre %2,33 azalış, 31.03.2026'da ise 31.12.2025'e göre %0,2 oranında bir artış gözlenmiştir. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri SPK tarafından yetkilendirilen ve Şirket'ten bağımsız olan bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından değerlenmiştir. Bu değerleme sonucunda 31 Aralık 2025 tarihinde 163.660.381 TL'lik değerleme azalışının sebebi ise Bakırcı Kemer Sitesi'nde yer yer alan dükkanlarından 2 tanesinin 2025 yılı içerisinde satılmasından kaynaklıdır. Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla biten finansal dönemlerinde maddi duran varlığı bulunmamakta, 31 Aralık 2025 ve 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla döşeme ve demirbaşlardan oluşan Şirket'in maddi duran varlıkları 1.377.974 TL ve 1.307.056 TL'dir. ***Kısa Vadeli Yükümlülükler*** Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri, kısa vadeli borçlanmalar, uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları, ticari borçlar, çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar, diğer borçlar, dönem karı vergi yükümlülüğü, ertelenmiş gelirler ve diğer kısa vadeli yükümlülüklerden oluşmaktadır. 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2025 ve 31 Mart 2026 tarihlerinde sona eren finansal dönemlerde kısa vadeli yükümlülükler sırasıyla, 157.056.327 TL, 162.944.061 TL, 291.665.584 TL ve 325.220.413 TL tutarındadır. Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri, 2024 yılında 2023 yılına kıyasla %3,7 oranında, 2025 yılında ise 2024 yılına göre %79,0 oranında, 2026 yılı ilk 3 aylık dönemde ise 2025 yıl sonuna göre %11,5 oranında artış göstermiştir. Şirket'in 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla ortalama faiz oranı TL rotatif krediler için %45-47'dir (31 Aralık 2025: %45-47, 31 Aralık 2024: %45-47, 31 Aralık 2023: Yoktur). Şirket'in uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları, taksitli kredilerden oluşmaktadır. 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları bulunmamaktadır.

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

		Şirket'in kısa vadeli ticari borçları, ticari borçlar ve borç senetlerinden oluşmaktadır. 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Ticari Borçlar kaleminde takip edilen 236.322.255 TL'nin 194.483.122 TL'si Şirket'in kat karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamındaki Bakırcı Kaya Residence projesinde alt yükleniciye Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Ticaret AŞ tarafından yapılan ödemeden oluşmaktadır. Kalan tutar ise ilişkili olmayan taraflara borçlar kapsamındadır. 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borcu 1.237.049 TL olup, kıdem tazminatı karşılığı hesaplamalarından kaynaklanmaktadır. 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren finansal dönemde kısa vadeli diğer borçlarda görülen %42,4'lük azalış Şirket'in 2025 yılındaki ortaklarından olan Bayram SAĞLAM, Fatih SAĞLAM ve Adnan SAĞLAM'a olan borçlarının; 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla görülen %68 oranındaki azalış ise Bakırcı Yapı'ya olan borcun; 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla görülen %51,6 oranındaki azalışın sebebi ise gerçek kişi ortaklara borcun kalmamasından kaynaklanmaktadır. Şirket'in dönem karı vergi yükümlülüğü, kurumlar vergisi karşılığı ve peşin ödenmiş vergi ve fonlardan oluşmaktadır. 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2025 ve 31 Mart 2026 tarihlerinde sona eren finansal dönemlerde dönem karı vergi yükümlülüğü sırasıyla, 445.660 TL, 2.214.071 TL, 5.111.216 TL ve 1.117.410 TL tutarındadır. 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren finansal dönemde Şirket'in ertelenmiş gelirleri bulunmamaktadır. 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2025 ve 31 Mart 2026 tarihlerinde sona eren finansal dönemlerde ertelenmiş gelirler sırasıyla 3.158.615 TL, 65.028.458 TL ve 28.999.259 TL tutarındadır. 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2025 ve 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla oluşan bakiyeler Şirket'in ilişkili tarafı olan Serenity Suites Turizm ve Ticaret AŞ'den elde ettiği kira gelirlerinden ve Bakırcı Kaya projesi için alınan avanslardan oluşmaktadır. 31 Aralık 2025 ve 31 Mart 2026 tarihlerindeki dalgalanma Şirket'in Bakırcı Kaya projesi için aldığı sırasıyla 56.450.858 TL ve 25.815.626 TL'lik avanslardan kaynaklanmaktadır. ***Uzun Vadeli Yükümlülükler*** Şirket'in uzun vadeli yükümlülükleri, uzun vadeli borçlanmalar ve ertelenmiş vergi yükümlülüğünden oluşmaktadır. 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2025 ve 31 Mart 2026 tarihlerinde sona eren finansal dönemlerde uzun vadeli yükümlülükler sırasıyla, 1.731.185.414 TL, 1.830.378.258 TL, 1.881.527.546 TL 1.945.926.215 TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in uzun vadeli yükümlülükleri 2024 yılsonunda 2023 yılsonuna göre %5,7 artışmış, söz konusu artış esas olarak ertenmiş vergi yükümlülüğündeki artıştan kaynaklanmıştır. 2025 yılsonunda ise 2024 yılsonuna göre ertelenmiş

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

		vergi yükümlülüğünün artmasıyla %2,8 oranında yükselmiştir. 31 Mart 2026 döneminin 31 Aralık 2025 dönemi finansallarından %3,4 yüksek olmasının sebebi ise ertelenmiş vergi yükümlülüğündeki 64.398.669 TL'lik artış olmuştur. Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihli sona eren finansal döneminde 38.596.593 TL tutarında uzun vadeli borcu bulunmaktayken 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2025 ve 31 Mart 2026 tarihlerinde sona eren finansal dönemlerde uzun vadeli finansal borcu bulunmamaktadır. Şirket'in 2023 yılsonundaki 1.692.588.821 TL ertelenmiş vergi yükümlülüğüne kıyasla 2024 yılsonunda %8,1 oranında artış göstererek 1.830.378.258 TL olan ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 2025 yılsonunda bir önceki yıla göre %2,8 oranında artarak 1.881.527.546 TL olarak gerçekleşmiştir. 31 Mart 2026 döneminde ise bir önceki mali yılın kapanış tutarına göre %3,4 oranında artış göstererek 1.945.926.215 TL olarak gerçekleşmiştir. Söz konusu artışların temel nedeni yatırım amaçlı gayrimenkullere ve stoklara ilişkin düzeltmelerden kaynaklanmaktadır. Şirket'in gelirleri başlıca bağımsız bölüm satışından kaynaklanan gelirler ve kira gelirlerinden oluşmaktadır. Şirket'in kira gelirleri elde ettiği gayrimenkuller; Serenity Suites Airport Hotel, Bakırcı Kemer Sitesi (3 Adet Dükkân), GOP Yurt Binası (1/2 hisse)'dır. Hasılat, 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren finansal yılda 2.273.763 TL iken 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren finansal yılda %695,1'lik artışla 18.078.658 TL'ye ulaşmıştır. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla hasılatta görülen artış gayrimenkullere ilişkin kira gelirlerinin bölünme tarihinden sonra 2023 yılında kısmen yansımasından kaynaklanmaktadır. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla hasılat 231.034.826 TL olup, 2024 yıl sonuna kıyasla %1.178 oranında artış göstermiştir. 31 Mart 2026 dönemi ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %512 yükseliş gösterip 5.208.391 TL'den 31.889.719 TL'ye yükselmiştir. 31.12.2025 dönemi itibarıyla başlayan yükselişin sebebi ise daire satışları olmuştur. 01.01.2026-31.03.2026 tarih aralığında Bakırcı Topkapı Sitesi B blok 14 no'lu dairenin satışı gerçekleşmiştir. 2025 yılı içerisinde Bakırcı Topkapı Sitesi A blok 111-144-145-149-150 no'lu, B blok 7-5-15 no'lu ve C Blok 10-20 no'lu dairelerin satışı gerçekleşmiştir. 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren finansal yılda 1.307.924 TL olan genel yönetim giderleri 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren finansal yılda %145'lik bir artışla 3.205.471 TL'ye, 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren finansal yılda ise bir önceki yıla göre %227'lik bir artışla 10.492.793 TL'ye ulaşmıştır. 31 Mart 2026 döneminde ise geçmiş yılın aynı dönemine göre %93 artış gösterip 3.817.241 TL olarak gerçekleşmiştir. (2023: %67,7, 2024: %58,7, 2025: %20,2).

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

		Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren finansal yılda yatırım faaliyetlerinden gelirleri 6.963.580.559 TL iken, 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren finansal yılda 1.370.315 TL yatırım faaliyetlerinden gelir bulunmaktadır. 31 Aralık 2023 tarihindeki 6.963.580.559 TL tutarındaki yatırım faaliyetlerinden gelirler yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerleme gelirlerinden oluşmaktadır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer artışı 3.348.584.155 TL olarak tespit edilmiştir. Bu değer 31 Mart 2026 tarihinde satın alma gücü esasına göre 6.963.521.691 TL olarak raporlanmıştır. 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren finansal yılda ise Şirket'in 4.057.267 TL'lik yatırım faaliyetlerinden geliri bulunmaktadır. Bu gelirin 355.177 TL'si faiz gelirleri, 3.702.090 TL'si menkul kıymet satış gelirlerinden kaynaklanmaktadır. 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla ise yatırım faaliyetlerinden gelirler kalemi 1.021.723 TL olarak gerçekleşmiş olup temel nedeni ise menkul kıymet satışlarından gelirler olmuştur. 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren finansal yılda Şirket'in net dönem karı 5.346.961.463 TL iken, 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren finansal yılda %117,9'luk bir azalış göstererek (956.391.854) TL'ye gerilemiştir. 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren finansal yılda ise bir önceki yıla göre %83,7'lik bir artışla net dönem zararı (156.069.691) TL'ye düşmüştür. 31 Mart 2025 döneminde (18.071.642) TL gerçekleşen net dönem zararı 31 Mart 2026 döneminde (30.629.552) TL olarak gerçekleşmiştir.
B.8	**Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler**	Yoktur.
B.9	**Kar tahmini ve beklentileri**	Yoktur.
B.10	**İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği**	Şirket'in 31.12.2023, 31.12.2024,.31.12.2025 ve 31.03.2026 tarihli hesap dönemlerine ilişkin denetim raporlarına olumlu görüş verilmiştir.

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

B.11	**İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması**	Net işletme sermayesi, Şirket'in dönen varlıkları ile kısa vadeli yükümlülükleri arasındaki farkı ifade eder ve kısa vadeli yükümlülüklerini ödeme yeteneğini gösterir. Mevcut durumda devam eden Bakırcı Zenit Topkapı ve Bakırcı Kaya Residence projelerinin finansal tablolarda uzun vadeli olarak sınıflandırılması nedeniyle Şirket'in net işletme sermayesi negatif görünmektedir. Ancak Şirket söz konusu projelerin finansmanını ön satışlarla gerçekleştireceğinden anılan projelerden elde edilen kaynak kısa vadeli yükümlülüklerin karşılanmasında da kullanılabilmektedir. Bu durum dikkate alındığında Şirketin vadesi gelen yükümlülüklerini karşılama gücü bulunmaktadır. 31.03.2026 tarihi itibarıyla işletme sermayesine ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmaktadır:

İşletme Sermayesi Tablosu (TL)	**31.03.2026**
Dönen Varlıklar	78.674.457
Kısa Vadeli Yükümlülükler	325.220.413
Net İşletme Sermayesi	**-246.545.956**

C—SERMAYE PİYASASI ARACI		
C.1	**İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecek sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi**	Şirket'in çıkarılmış sermayesini temsil eden A Grubu nama yazılı, B Grubu nama yazılı olmak üzere 2 (iki) adet pay grubu bulunmaktadır. Şirket'in ihraç edilecek ve Borsa İstanbul'da işlem görecek sermaye piyasası aracı, B Grubu hamiline yazılı paylardır. Söz konusu payların ISIN numarası işbu İzahname tarihi itibarıyla belirlenmemiş olup, bu paylara ilişkin ISIN numarası Kurul onayının ardından Takasbank'tan temin edilecek ve MKK nezdinde kaydileştirilecektir. Halka Arz Edilen Paylar'ın imtiyazı bulunmamaktadır.
C.2	**Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi**	Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.
C.3	**İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı** **Her bir payın nominal değeri**	İzahname tarihi itibarıyla, Şirket'in çıkarılmış sermayesi 501.000.000,00 TL olup, bu sermaye her biri 1,00 TL nominal değerde toplam 501.000.000 adet paydan oluşmaktadır. Bu sermaye muvazaadan ari bir şekilde tamamen ödenmiştir. Şirket'in payları her biri 1,00 TL nominal değerde olmak üzere 2 (iki) ayrı gruba ayrılmış olup; toplam 501.000.000 adet payın 100.200.000 adedi nama yazılı A Grubu ve 400.800.000 adedi hamiline yazılı B Grubu paylardan oluşmaktadır.

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

C.4	**Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi**	Satışı yapılacak paylar, pay sahiplerine ilgili mevzuat uyarınca aşağıdaki hakları sağlamaktadır: - Kardan Pay Alma Hakkı (TTK Md. 507, SPKn Md. 19, II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği) - Oy Hakkı (SPKn md. 30, TTK md. 432, 434, 435, 436) - Yeni Pay Alma Hakkı (TTK Md. 461, SPKn Md. 18) - Tasfiye Halinde Tasfiye Bakiyesine Katılım Hakkı (TTK Md. 507) - Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn Md. 14, TTK Md. 437, II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği) - Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (SPKn Md. 19, VII-128.1 sayılı Pay Tebliği) - Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (SPKn Md. 29,30, II-30.1 sayılı Vekâleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekâlet Toplanması Tebliği, TTK Md. 414, 415, 419, 425 ve 1527) - İptal Davası Açma Hakkı (TTK 445-451, SPKn 18,20) - Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn Md. 23, 24, II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği) - Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn Md. 27, II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği) - Azınlık Hakları (TTK Md. 411, 412, 420, 439, 531 ve 559, SPKn Md. 27) - Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK 438) Halka arz edilecek paylar, sahibine sayılanlar haricinde, herhangi ek bir hak sağlamamaktadır.
C.5	**Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi**	Halka arz edilecek ve Borsa İstanbul'da işlem görecek paylar üzerinde payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
C.6	**Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapılıp yapılmadığı veya**	Payların halka arz sonrasında Borsa İstanbul'da işlem görmesi için Borsa İstanbul'a 02.05.2025 tarihinde başvuru yapılmıştır. Borsa İstanbul'un görüşü işbu İzahname'nin "I-Borsa Görüşü" kısmında yer almaktadır.

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

	yapılıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi	
C.7	**Kar dağıtım politikası hakkında bilgi**	Şirket'in kâr dağıtım esasları Esas Sözleşme'nin "Karın Dağıtımı ve Yedek Akçeler" başlıklı 31'inci maddesi ile "Kar Dağıtımı Zamanı" başlıklı 32'inci ve "Kar Payı Avansı" başlıklı 33'üncü maddeleri doğrultusunda ve Şirket'in Kar Dağıtım Politikası uyarınca SPK mevzuatına uygun olarak Genel Kurul tarafından karara bağlanacaktır. Şirket'in Kâr Dağıtım Politikası 18.03.2025 tarihli genel kurul toplantısında onaylanmıştır. Şirket kâr dağıtımında Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun olarak pay sahipleri ve Şirket menfaatleri arasında dengeli ve tutarlı bir politika izlenme hedefinde olup, kar dağıtımında orta ve uzun vadeli Şirket stratejisi, yatırım ve finansman politikaları, sürdürülebilir büyüme hızı, kârlılık ve her türlü kredi ve finansman geri ödemelerinin dikkate alınması suretiyle belirlenecek nakit durumu göz önünde bulundurulacaktır. Kurumlar Vergisi Kanunun 5. maddesi uyarınca, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının ("GYO") kurumlar vergisi istisnasından faydalanılabilmesi için GYO'ların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması gerektiğini dikkate alan Şirketimiz, kurumlar vergisi istisnasından istifade edilebilmesi amacıyla yukarıda belirtilen kâr dağıtım şartını 2025 yılı hesap dönemine ilişkin dağıtılabilir kârdan başlamak üzere her hesap dönemi itibarıyla sağlama hedefindedir. Bu doğrultuda Şirketimiz 2025 yılı hesap dönemine ilişkin dağıtılabilir kârdan başlamak üzere ilgili mevzuat çerçevesinde hesaplanan dağıtılabilir kârın en az %50'sinin, taşınmazlardan elde edilen kazancın %50'sinden düşük olmaması kaydıyla, nakit olarak dağıtılmasının Genel Kurul'a teklif edilmesi esasına dayalı bir kâr dağıtım politikası benimsemektedir. İşbu Kâr Dağıtım Politikası'nda değişiklik yapılmak istenmesi durumunda, bu değişikliğe ilişkin Yönetim Kurulu kararı ve değişikliğin gerekçesi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurulur.

D—RİSKLER

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

D.1	**İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi**	**İhraççı'ya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:** - Şirket proje geliştirmek için uygun arsa bulamayabilir. - Şirket'in projeleri başlayamayabilir, tamamlanamayabilir ya da geç tamamlanabilir. - Gayrimenkullerin edinilmesi ve sonrasında çıkabilecek çeşitli riskler mevcuttur. - Şirket'in sınırlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığı tecrübesi bulunmaktadır. - Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin yönetilmesinde zorluklarla karşılaşılabilir. - Projeler satış safhasında başarılı olamayabilir, satış hasılatı ve tahsilat hızı beklenenden düşük gerçekleşebilir. - Projeler kiralama safhasında başarılı olamayabilir, kira geliri beklenenden düşük gerçekleşebilir. - Projelerin inşaat maliyeti beklenenden yüksek gerçekleşebilir. - Malzeme ve hizmet tedarikindeki problemler ve fiyatlarındaki değişkenlik nedeniyle projelerin maliyeti yükselebilir. - Şirket'in faaliyet gösterdiği bölgelerde deprem riski bulunmaktadır. - İnşa edilen ve/veya gelecekte inşa edilecek yapılarda ayıp ve/veya kusur olması Şirket'in ek maliyetlere katlanmasına veya tazminat ödemek zorunda kalmasına neden olabilir. - Şirket projelerini finanse etmek için dilediği miktar ve koşullarda finansman bulamayabilir. - Şirket, mevcut veya ileride tesis edilebilecek finansman kaynaklarına ilişkin düzenlemeler kapsamında bazı mali ve diğer sınırlayıcı taahhütlere uymakla yükümlü olacaktır. - Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkullerine ilişkin ortaya çıkabilecek hukuki uyuşmazlıklar Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir. - Şirket aşırı borçlanmış duruma gelebilir. - Proje inşası, geliştirilmesi ve kullanılması için gerekli olan izin ve ruhsatların geç alınması veya hiç alınamaması ihtimali de söz konusudur. Bu izin ve ruhsatların alınması için gerekli masraflar bazı hallerde tahmin edilenden daha yüksek olabilir. Bu gibi durumlarda Şirket'in faaliyet sonuçları ve mali durumu olumsuz yönde etkilenebilir. - Şirket'in tabi olduğu mevzuat tahtındaki yükümlülükleri veya bu mevzuatta yapılacak değişiklikler Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

		- Şirket'in tabi olduğu düzenleyici kurumların Şirket'e uygulayabileceği ceza ve yaptırımlar ile Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkullere ilişkin ortaya çıkabilecek hukuki uyuşmazlıklar, Şirket'in zarar görmesine neden olabilir. - Müteahhit firmaların faaliyetlerinden ortaya çıkabilecek yükümlülükler Şirket'in zarar görmesine neden olabilir. - Şirket'in karşılaşacağı tüm riskler sigortalanamayabilir, Şirket'in mevcut sigorta poliçeleri, meydana gelebilecek tüm zararları karşılayamayabilir veya karşılaşılan hasar sigorta kapsamında olmayabilir. - Şirket'in performansı üst düzey yöneticiler devamlılığına ve performansına bağlıdır. Nitelikli personel kaybı veya nitelikli personel bulamamak Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. - Şirket ilişkili taraflarıyla yaptığı işlemlerden kaynaklanan zararlara maruz kalabilir. - Şirket'in ana hissedarlarının menfaatleri Şirket'in ya da diğer pay sahiplerinin menfaatleriyle örtüşmeyebilir. - Gayrimenkullerin edinilmesi ve mülkiyetiyle ilgili çeşitli (gayrimenkulün satın alındığı zaman itibarıyla aşikâr olmayan yapısal hasarlar, çevresel riskler, hukuki kısıtlama ya da takyidatlar) riskler mevcuttur. - Şirket'in ipotek verdiği taraflar ile ödeme problemi yaşaması durumunda itibar riski oluşabilir - İş kazaları, Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. - Kısmi bölünme suretiyle gayrimenkul devralınmasından kaynaklanan riskler nedeniyle Şirket zarara uğrayabilir. **İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler** - Gayrimenkul yatırımları likit yatırımlar değildir ve gayrimenkul yatırımlarını nakde çevrilirken zarar oluşabilir. - Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföylerinde yer alan gayrimenkullerin her biri kendi özellikleri göz önünde bulundurularak değerlendirilmektedir ve bu değerleme doğası gereği subjektiftir. Değerleme işlemi varsayımsal değerler üzerinden yapıldığından, bulunan değerler ilgili gayrimenkullerin fiilen devri halinde değişiklik gösterebilir. - GYO'lara tanınan vergi istisnalarının daraltılması veya kaldırılması yahut Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü devam ettirememesi Şirket'in zarar görmesine neden olabilir. - Şirket, bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak SPK düzenlemelerine tabidir. Bu düzenlemeleri ihlal etmesi halinde gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü kaybedebilir ve bu nedenle yararlandığı çeşitli vergi muafiyeti ve istisnalardan yararlanamayabilir.

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

		- Şirket'in projeleri kapsamında planlanan gelir ve maliyetlerin makroekonomik koşullara bağlı olması ve yurt içi finansal piyasalarda oluşabilecek dalgalanmalar Şirket'in finansal sonuçlarını olumsuz yönde etkilenmesine neden olabilir. - Gayrimenkul sektöründe rekabet yoğundur, rekabet ve arzın fazlalığı gayrimenkul değerlerinin, kira ve işletme bedellerinin düşmesine sebep olabilir, konut kredisi faiz oranlarının artması halinde de gayrimenkul talebinde azalma meydana gelebilir ve Şirket'in mali durumu ve faaliyet sonuçları olumsuz yönde etkilenebilir. - Çeşitli program ve politikaların gayrimenkule olan arz ve talebi ve ülkemizdeki gayrimenkul stoğunu etkileyerek Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileme riski bulunmaktadır. - Gayrimenkul alımı için bankaların sağladığı kredi olanaklarında farklı sebeplerle ortaya çıkabilecek daralma ve / veya kredi koşullarında ağırlaşmaların Şirket'in gelir potansiyelini olumsuz etkileme riski bulunmaktadır. **Diğer Riskler** - Makroekonomik gelişmeler Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir. - Covid-19 ve benzeri salgın hastalıklar Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir. - Deprem ve doğal afetler nedeniyle portföydeki gayrimenkuller zarar görebilir, terör olayları veya tehditleri Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir. - Piyasa riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir. - Döviz kuru riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir. - Kredi riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir. - Faiz oranı riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir. - Likidite riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir.
D.3	**Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi**	- Halka arz kapsamında satışa konu olan ve Borsa'da işlem görmesi planlanan paylar fiyat ve işlem hacmi bakımından dalgalanmalara maruz kalabilir. - Ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler ve TL'nin değerindeki dalgalanmalar Halka Arz Edilen Paylar'ın değerini önemli ölçüde etkileyebilir. - Halka Arz Edilen Paylar düzenleyici ve denetleyici kuruluşlar tarafından uygulanabilecek tedbirlere maruz kalabilir. - Halka Arz Edilen Paylar dışında sermayeyi temsil eden diğer Şirket paylarının gelecekte büyük miktarlarda satılması veya bu tür satışların

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

		gerçekleşebileceği olasılığı, Halka Arz Edilen Payların piyasa fiyatı üzerinde önemli olumsuz etkiye neden olabilir. - Şirket faaliyetleri sonucunda gelecekte dağıtılabilir kâr oluşamayabilir veya dağıtılabilir kâr oluşsa bile Şirket gelecekte pay sahiplerine kâr payı ödemeyebilir. - Sermayenin sulanma riski bulunmaktadır. - Şirket'in halka açıklık oranı sınırlıdır ve payların likiditesi ve pay fiyatı üzerinde bunun olumsuz etkisi olabilecektir. - Fiyat Tespit Raporu'ndaki varsayımların veya Şirket'in faaliyetlerine ilişkin gelecek beklentilerinin gerçekleşmemesi durumunda pay fiyatları olumsuz etkilenebilir.

E—HALKA ARZ

E.1	**Halka arza ilişkin ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi**	Halka arza ilişkin toplam maliyetin yaklaşık 110.174.726,25 TL, halka arz edilecek pay başına maliyetin ise 0,66 TL olacağı tahmin edilmektedir. Halka arz maliyetleri Şirket tarafından karşılanacaktır. Halka arz maliyetlerinin kırılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır:
E.2a	**Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek**	Şirket paylarının halka arzı ile kaynak elde edilmesi, kurumsallaşma, Şirket değerinin ortaya çıkması, bilinirlik ve tanınırlığın pekiştirilmesi, şeffaflık ve hesap verilebilirlik ilkelerinin daha güçlü bir şekilde

Tahmini Maliyet	**Tutar (TL)**
SPK Kurul Ücreti (Sermayenin nominal değeri üzerinden)	1.336.000,00
SPK Kurul Ücreti (İhraç değeri ve nominal değer farkı üzerinden)	1.992.310,00
Borsa İstanbul İşlem Görme Başvuru Ücreti	163.800,00
MKK Üyelik Ücreti	701.400,00
Rekabet Kurulu Ücreti	66.800,00
Bağımsız Denetim	1.680.000,00
Reklam, Pazarlama ve Halkla İlişkiler	30.000.000,00
Finansal Danışmanlık ve Aracılık Komisyonu	72.066.971,25
Hukuki Danışmanlık	480.000,00
Gayrimenkul Değerleme	1.387.445,00
Diğer (Ticaret Sicil, Noter, Diğer Giderler)	300.000,00
Toplam Maliyet	**110.174.726,25**
Halka Arz Büyüklüğü	**2.159.310.000,00**
Net Halka Arz Geliri	**2.049.135.273,75**
Halka Arz Edilen Pay Adedi	**167.000.000,00**
Pay Başına Maliyet	**0,66**

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

	tahmini net gelir hakkında bilgi	uygulanması, Şirket'in kurumsal kimliğinin güçlendirilmesi hedeflenmektedir. Bakırcı GYO, sermaye artışı sonucunda elde edeceği halka arz gelirlerini makul bir ekonomik veya finansal gerekçeye dayanmak koşuluyla aşağıdaki tabloda verilen oran aralıkları içerisinde kalınmasına özen göstererek kullanacaktır:

Kullanım Alanı	**Kullanım Oranı (%)**
Projelerin Finansmanı	100-90
Şirketin İşletme Sermayesinin Güçlendirilmesi ve Borç Geri Ödemesi	0-10
Toplam	**100**

Projelerin Finansmanı

Halka arzdan elde edilecek fonun %100-90'lık bölümü Şirket'in geliştirdiği, geliştirmekte olduğu veya geliştireceği projeler bakımından doğmuş ve/veya doğacak maliyetlerin finansmanında ve bu projelere ilişkin olarak pazarlama ve proje geliştirme Faaliyetlerinde kullanılacaktır. Şirket geliştirdiği ve geliştireceği tüm projeleri tamamlamayı planlamakta olup, maliyetlerin ve piyasa koşullarının sürekli değişmesi nedeniyle proje bazında detaylandırma yapılmamıştır.

İşletme Sermayesinin Güçlendirilmesi ve Borç Geri Ödemesi

Şirket sermaye artırımı ile elden edilecek net halka arz gelirinin %0-10'luk bölümünü şirketin işletme sermayesini güçlendirmek ve borçların geri ödenmesi için kullanmayı planlamaktadır.

Şirket, halka arzdan elde edilecek net geliri yukarıda izah edilen şekilde kullanmaya ihtiyacı olmadığı ve/veya kullanmadığı ölçüde, Şirket menfaatlerini gözeterek kategoriler arasında %10 oranında geçiş yapabilir.

Şirket, global ve yerel ekonomik koşullar dikkate alınarak, söz konusu fonun kullanımında yukarıda gösterilen kategoriler ve tahsisat oranları arasında Şirket menfaatleri doğrultusunda geçiş yapabilecektir. Şirket, halka arzdan elde edilen net gelirleri, yukarıda yer alan alanlarda kullanmaya başlayana kadar Türk Lirası cinsinden vadeli mevduat/katılım hesabı ve/veya Eurobond ve/veya yatırım fonları gibi menkul kıymet alımları suretiyle ve/veya fonun değerini korumak adına benzer korumayı sağlayabilecek herhangi başka bir surette nemalandıracaktır. Anılan süre boyunca ilgili fonun bu yöntemlerden hangisi/hangileri ile nemalandırılacağına ve nemalandırmanın koşullarına global ve yerel ekonomik koşullar çerçevesinde Şirket menfaatlerine uygun olarak karar verilecektir. Fon kullanım planı kapsamında harcama yapılıncaya kadar

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

		sermaye artışından elde edilen kaynak nemalandırma sürecinde oluşan getiriler ise fon kullanım oranları çerçevesinde ilgili yatırım alanlarında değerlendirilecektir. Ticari hayatın gereklilikleri ve geleceğe dönük öngörüler çerçevesinde söz konusu belirlemelerde, Kurul'un izni alınmak kaydıyla, değişiklik yapılması mümkündür.
E.3	**Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları**	Halka arzın gerçekleştirilmesi için SPK'nın onayı haricinde, halka arz edilen payların borsada işlem görebilmesi için ilgili hükümler çerçevesinde BİAŞ tarafından kotasyon başvurusunun olumlu karşılanması gerekmektedir. Halka arzda SPK ve BİAŞ dışında başka bir kurumun onayına gerek bulunmamaktadır. Halka arz edilmesi planlanan beher payın nominal değeri 1 TL olup, Şirket'in çıkarılmış sermayenin 501.000.000 TL'den 668.000.000 TL'ye artırılması artırımı suretiyle ihraç edilecek 167.000.000 TL nominal değerli (B) Grubu payın halka arz edilmesi planlanmaktadır. Halka arz edilmesi planlanan payların Şirket'in halka arz sonrası çıkarılmış sermayesine oranının %25 olması planlanmaktadır. Halka arz edilecek paylar için 3 iş günü boyunca talep toplanacaktır. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir. Satışa sunulan paylara talep toplama süresi içerisinde yeterli talep gelmesi durumunda dahi bu sürenin sonuna kadar talep toplamaya devam edilecektir. Satışı planlanan paylara ilişkin talep toplanmış olması, bu taleplerin mutlaka karşılanacağı anlamına gelmez. Halka arzın 2026 yılının ikinci yarısında tamamlanması planlanmaktadır. Halka arzda satış İntegral Yatırım liderliğinde oluşturulacak konsorsiyum tarafından "Sabit Fiyat ile Talep Toplama" ve "En İyi Gayret Aracılığı" yöntemi ile gerçekleştirilecektir. Halka arz edilecek toplam 167.000.000 TL nominal değerli payların; - 116.900.000 TL nominal değerdeki %70 oranındaki kısmı Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'a - 16.700.000 TL nominal değerdeki %10 oranındaki kısmı Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar'a - 33.400.000 TL nominal değerdeki %20 oranındaki kısmı Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'a gerçekleştirilecek satışlar için tahsis edilmiştir. İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

		yapılmayacaktır. Kaydi paylar dağıtım listesinin kesinleşmesini takip eden azami iki iş günü içerisinde hak sahiplerine teslim edilecektir. Halka arz sonuçları, Kurulun 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. SPKn'nun 8'inci maddesi uyarınca, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde durum ihraççı tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhâl Kurul'a bildirilir. Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde, satış süreci durdurulabilir. Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren yedi iş günü içinde Sermaye Piyasası Kanunu'nda yer alan esaslar çerçevesinde Kurulca onaylanır ve izahnamenin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısmı yayımlanır. Değişiklik veya yeni hususların yayımlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar, izahnamede yapılan ek ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren iki iş günü içinde taleplerini geri alma hakkına sahiptirler. Ayrıca, İzahname'de herhangi bir değişiklik olmasa dahi yatırımcılar, talep toplama süresi içerisinde taleplerini değiştirme ya da geri alma hakkına sahiptir.
E.4	**Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri**	Şirket, sermaye artırımı yoluyla halka arz edilecek payların satışından halka arz geliri elde edecektir. İntegral Yatırım'ın halka arz işlemi nedeniyle elde edeceği komisyon geliri hariç, doğrudan veya dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. İntegral Yatırım ile Şirket arasında Halka Arza Aracılık ile Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi hariç herhangi bir anlaşma yoktur. Şirket ve Finansal Danışmanı Alnus Yatırım arasında çıkar çatışması bulunmamaktadır. Alnus Yatırım ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Finansal Danışman olan Alnus Yatırım, halka arz işlemi nedeniyle bir başarı primi elde edecektir. Alnus Yatırım ile Şirket arasında Finansal Danışmanlık Sözleşmesi hariç herhangi bir anlaşma yoktur.

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

		Halka arz sırasında, halka arza aracılık eden aracı kurumun halka arza aracılık komisyonu, Alnus Yatırım'ın finansal danışmanlık ücreti, Ümit Yayla Avukatlık Bürosu'nun hukuki danışmanlık ücreti, bağımsız denetim şirketi olan Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik AŞ'nin denetim ücreti ve gayrimenkul değerleme kuruluşu olan Atak Gayrimenkul Değerleme AŞ'nin değerleme ücreti elde etmesi söz konusu olacaktır. Söz konusu maliyetler, işbu İzahname'nin 28 numaralı "Halka Arz Geliri ve Maliyetleri" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmaktadır. Şirket ve bağımsız hukukçu raporunu hazırlayan Ümit Yayla Avukatlık Bürosu arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Ümit Yayla Avukatlık Bürosu ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Ümit Yayla Avukatlık Bürosu'nun doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Ümit Yayla Avukatlık Bürosu ve Şirket, arasında, halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri haricinde, herhangi bir anlaşma yoktur. Ümit Yayla Avukatlık Bürosu halka arza ilişkin sunulan hukukçu raporunun hazırlanması için hizmet ücreti elde edecektir. Şirket ve finansal tablolarının bağımsız denetimini yapan Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik AŞ arasında çıkar çatışması bulunmamaktadır. Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik AŞ ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik AŞ'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik AŞ ve Şirket arasında herhangi bir anlaşma yoktur. Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik AŞ Şirket'e sunduğu bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde edecektir. Şirket ve gayrimenkullerin değerlemesini yapan Atak Gayrimenkul Değerleme arasında çıkar çatışması bulunmamaktadır. Atak Gayrimenkul Değerleme ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Atak Gayrimenkul Değerleme'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Atak Gayrimenkul Değerleme ve Şirket arasında herhangi bir anlaşma yoktur. Atak Gayrimenkul Değerleme, Şirket'e sunduğu gayrimenkul değerleme hizmeti kapsamında ücret elde edecektir.
E.5	**Sermaye piyasası aracını halka arz eden**	Halka arz, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 501.000.000 TL'den 668.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 167.000.000 TL

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

	kişinin/ihraççının ismi/unvanı **Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi**	nominal değerli 167.000.000 adet B Grubu payın halka arzı suretiyle gerçekleştirilecektir. Şirket'in mevcut ortakları Adnan SAĞLAM ve Fatih SAĞLAM 14.08.2026 tarihli taahhütleri ile; - Pay Tebliği'nin 8. maddesi kapsamında, maliki oldukları Şirket paylarının borsada işlem görmeye başladığı tarihten itibaren bir yıl boyunca halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan borsada satmayacaklarını ve bu payların halka arz fiyatının altında borsada satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işleme tabi tutmayacaklarını, belirtilen süre içinde söz konusu payların kısmen veya tamamen Borsa dışında satılması veya devredilmesi durumunda Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde özel durum açıklaması yapılacağını ve Borsa dışında satılan payları alanların da bu sınırlamaya tabi olacağının alıcılara bildirileceğini, - Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.23 (19/09/2024 tarihli ve 1508 s.k.) sayılı İlke Kararı'nın dördüncü maddesi kapsamında; sahibi oldukları Şirket paylarını (halka arz edilen kısım hariç), izahname onay tarihinden itibaren 1 yıl, borsa dışında veya borsada satmayacaklarını, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacakları veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu etmeyeceklerini, - Şirket paylarının borsada işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 yıl boyunca sahip oldukları halka arza konu olmayan Şirket paylarının dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde Borsa'da veya Borsa dışında satışa veya halka arza konu edilmeyeceğini, bu doğrultuda bir karar alınmayacağını ve/veya Borsa'ya veya Kurulumuza veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağını ve bu süre boyunca ilerde yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağını kabul, beyan ve taahhüt etmişlerdir. Ayrıca, İhraççı 22.04.2025 tarihli ve 2025/11 sayılı Yönetim Kurulu Kararına dayanarak, Şirket paylarının Borsa İstanbul AŞ'de işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca;

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

		i) Herhangi bir bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımı yapılmamasına ve dolaşımdaki pay miktarının bu suretle artırılmamasına, ii) Borsa'da işlem gören pay miktarının artmasına neden olacak yeni bir satış veya halka arz yapılmamasına ve dolaşımdaki pay miktarının artması neticesini doğuracak herhangi başka bir karar alınmamasına, iii) Borsa'da işlem gören pay miktarının artmasına neden olacak yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair ya da dolaşımdaki pay miktarının artması neticesini doğuracak herhangi bir açıklamada bulunulmamasına karar verilmiştir.
E.6	**Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi** **Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi**	Şirket'in paylarının halka arzı mevcut pay sahiplerinin yeni pay alma haklarının sınırlandırılması ile sermaye artırımı şeklinde olacaktır. Halka arzdan pay alacak yeni ortaklar için pay başına -%14,72 oranında sulanma etkisi söz konusu olup, 1,00 TL nominal bedelli pay için sulanma etkisi tutarının -1,90 TL seviyesinde olacağı hesaplanmaktadır. Şirket'in sermaye artırımı suretiyle paylarının ihraç ve halka arzında mevcut ortakların yeni pay alma hakları kısıtlanmış olması sebebiyle pay başına sulanma etkisinin %3,91 oranında pozitif sulanma etkisi, 1,00 TL nominal bedelli pay için sulanma etkisi tutarının 0,41 TL seviyesinde olacağı hesaplanmaktadır.
E.7	**Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi**	Halka arza talepte bulunan yatırımcılardan talepte bulunmak için 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 aracı kuruluşlar arasında farklılık gösteren çeşitli maliyetlere katlanmak zorunda kalabileceklerdir. Öte yandan, halka arzdan talepte bulunacak yatırımcılar başvurdukları aracı kurumların kendi ücretlendirme politikalarına tabi olacaklardır.

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

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

Şirket'in 31.12.2023, 31.12.2024, 31.12.2025 ve 31.03.2026 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansal tabloları özel bağımsız denetimden geçmiş olup, bağımsız denetim kuruluşuna ilişkin bilgilere aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

Unvanı	:	Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik AŞ
Sorumlu Denetçi	:	Zekeriya Çelik
Adresi	:	Kısıklı Mahallesi Alemdağ Caddesi Masaldan İş Merkezi F Blok No: 60f İç Kapı No: 5 Üsküdar/İstanbul
Üyesi Olduğu Meslek Kuruluşları	:	Prexity Global Alliance

Özel bağımsız denetim raporu ve ilgili finansal tablolar işbu İzahname ekinde sunulmaktadır.

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

Yoktur.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

Şirket'in 31.03.2026 tarihli satın alma gücü endeksine göre raporlanan 2023, 2024, 2025 yıllık ve 2026/3 aylık hesap dönemlerine ilişkin finansal tablolarından seçilen önemli finansal kalemler aşağıda yer almaktadır:

Finansal Durum Tablosu (TL)	**Bağımsız Denetimden Geçmiş**			
	31.12.2023	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.03.2026**
VARLIKLAR				
Dönen Varlıklar	**31.416.621**	**10.151.673**	**134.515.736**	**78.674.457**
Nakit ve Nakit Benzerleri	31.021.779	252.652	396.689	522.148
Finansal Yatırımlar	-	-	41.521.026	-
Ticari Alacaklar	255.793	-	14.202.785	3.986.140
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	*255.793*	-	*14.202.785*	*3.986.140*
Diğer Alacaklar	-	-	980.850	1.105.858
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	-	-	*980.850*	*1.105.858*
Stoklar	-	-	56.888.638	50.311.120
Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar	-	-	-	663
Peşin Ödenmiş Giderler	118.999	9.721.341	13.806.249	15.786.840
Diğer Dönen Varlıklar	20.050	177.680	6.719.499	6.961.688
Duran Varlıklar	**8.265.329.936**	**7.486.194.128**	**7.385.631.185**	**7.508.796.410**
Ticari Alacaklar	-	-	5.585.871	3.648.308
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	-	-	*5.585.871*	*3.648.308*
Stoklar	272.511.877	333.922.718	393.620.020	506.928.865
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7.992.818.059	7.152.271.410	6.985.047.320	6.996.912.181

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Finansal Durum Tablosu (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş			
	31.12.2023	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.03.2026**
Maddi Duran Varlıklar	-	-	1.377.974	1.307.056
TOPLAM VARLIKLAR	**8.296.746.557**	**7.496.345.801**	**7.520.146.921**	**7.587.470.867**
KAYNAKLAR				
Kısa Vadeli Yükümlülükler	**157.056.327**	**162.944.061**	**291.665.584**	**325.220.413**
Kısa Vadeli Borçlanmalar	-	118.653.191	81.088.422	55.962.357
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	154.973.514	29.141.631	-	-
Ticari Borçlar	92.163	8.658.529	138.234.012	236.332.255
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	*92.163*	*8.658.529*	*51.233.282*	*41.849.133*
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	-	-	*87.000.730*	*194.483.122*
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	-	-	460.268	1.237.049
Diğer Borçlar	1.282.602	738.771	235.670	114.150
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	*1.282.602*	*738.771*	*235.670*	*36.000*
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	-	-	-	*78.150*
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	445.660	2.214.071	5.111.216	1.117.410
Ertelenmiş Gelirler	-	3.158.615	65.028.458	28.999.259
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	-	3.158.615	8.577.600	3.183.633
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	-	-	56.450.858	25.815.626
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	262.388	379.253	1.507.538	1.457.933
Uzun Vadeli Yükümlülükler	**1.731.185.414**	**1.830.378.258**	**1.881.527.546**	**1.945.926.215**
Uzun Vadeli Borçlanmalar	38.596.593	-	-	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	1.692.588.821	1.830.378.258	1.881.527.546	1.945.926.215
ÖZKAYNAKLAR	**6.408.504.816**	**5.503.023.482**	**5.346.953.791**	**5.316.324.239**
Ödenmiş Sermaye	474.000.000	501.000.000	501.000.000	501.000.000
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	541.384.564	565.295.084	565.295.084	565.295.084
Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler	-	-	389.605	8.070.134
Geçmiş Yıllar Karları/(Zararları)	46.158.789	5.393.120.252	4.436.338.793	4.272.588.573
Net Dönem Karı/(Zararı)	5.346.961.463	(956.391.854)	(156.069.691)	(30.629.552)
TOPLAM KAYNAKLAR	**8.296.746.557**	**7.496.345.801**	**7.520.146.921**	**7.587.470.867**

Kar Zarar Tablosu (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş				
	31.12.2023	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.03.2025**	**31.03.2026**
Hasılat	2.273.763	18.078.658	231.034.826	5.208.390	31.889.719
Satışların Maliyeti (-)	-	-	(120.011.509)	-	(7.212.723)
Brüt Kar	**2.273.763**	**18.078.658**	**111.023.317**	**5.208.390**	**24.676.996**
Genel Yönetim Giderleri (-)	(1.307.924)	(3.205.471)	(10.492.793)	(1.980.480)	(3.817.241)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	-	-	-	-	(9.009.714)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	2.917.878	39.006	11.394.198	-	6.535.889
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(2.805)	-	(2.768.896)	(6.030)	(9.530.622)
Esas Faaliyet Karı/ (Zararı)	**3.880.912**	**14.912.193**	**109.155.826**	**3.221.880**	**8.855.308**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	6.963.580.559	1.370.315	4.057.267	25.060	1.021.723
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	(841.342.580)	(176.926.847)	-	-
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı/(Zararı)	**6.967.461.471**	**(825.060.072)**	**(63.713.754)**	**3.246.940**	**9.877.031**
Finansman Gideri	(21.000.320)	(42.692.735)	(71.513.056)	(24.912.377)	(1.881.963)

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları)	85.312.262	572.151.757	472.888.244	138.187.957	198.561.184
Vergi Öncesi Karı/ (Zararı)	**7.031.773.413**	**(295.601.050)**	**337.661.434**	**116.522.520**	**206.556.252**
Vergi Gelir/(Gideri)	**(1.684.811.950)**	**(660.790.804)**	**(493.731.125)**	**(134.594.162)**	**(237.185.804)**
Dönem Vergi Gelir/(Gideri)	(881.095)	(2.735.959)	(10.591.760)	-	(1.117.410)
Ertelenmiş Vergi Gelir/(Gideri)	(1.683.930.855)	(658.054.845)	(483.139.365)	(134.594.162)	(236.068.394)
Dönem Net Karı/ (Zararı)	**5.346.961.463**	**(956.391.854)**	**(156.069.691)**	**(18.071.642)**	**(30.629.552)**
Pay Başına Kazanç/(Kayıp)	**1.336.740,366**	**(1.828,579)**	**(32,373)**	**(3,748)**	**(6,353)**

Bireysel Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	**İlgili Düzenleme**	**31.12.2023**	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.03.2026**
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	31.021.779	252.652	396.689	522.148
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	8.265.329.936	7.486.194.128	7.435.555.978	7.554.152.166
İştirakler	Md.24/(b)	-	-	-	-
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.24/(f)	-	-	-	-
Diğer Varlıklar		394.842	9.899.021	84.194.254	32.796.553
Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	**Md.3/(k)**	**8.296.746.557**	**7.496.345.801**	**7.520.146.921**	**7.587.470.867**
Finansal Borçlar	Md.31	193.570.107	147.794.822	81.088.422	55.962.357
Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-	-	-
Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-	-	-	-
İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	1.282.602	738.771	235.670	36.000
Özkaynaklar	Md.31	6.408.504.816	5.503.023.482	5.346.953.791	5.316.324.239
Diğer Kaynaklar		1.693.389.032	1.844.788.726	2.091.869.038	2.215.148.271
Toplam Kaynaklar	**Md.3/(k)**	**8.296.746.557**	**7.496.345.801**	**7.520.146.921**	**7.587.470.867**

Bireysel Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	**İlgili Düzenleme**	**31.12.2023**	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.03.2026**	**Azami/Asgari Oran**
Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	≤%10
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a), (b)	99,62%	99,86%	98,88%	99,56%	≥%51
Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	0,37%	0,00%	0,01%	0,01%	≤%49
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	≤%49
Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	≤%20
İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	≤%10

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Borçlanma Sınırı	Md.31	3,04%	2,70%	1,52%	1,05%	≤%500
Döviz cinsinden Vadeli/Vadesiz mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	≤%10
Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md.22/(1)	0,00%	0,00%	0,55%	0,00%	≤%10

Yatırımcı, yatırım kararını vermeden önce ihraççının finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı işbu izahnamenin 10 ve 23 numaralı bölümlerini de dikkate almalıdır.

5. RİSK FAKTÖRLERİ

Halka Arz Edilecek Paylar'a yatırım yapmak çeşitli riskler barındırmaktadır. Bu nedenle, yatırımcı ve yatırımcı adayları tarafından, herhangi bir yatırım kararı alınmadan önce, aşağıda yer alan risk faktörlerinin ve ekleri ile birlikte izahnamenin bütününün dikkatlice değerlendirilmesi gerekmektedir. Aşağıda belirtilen riskler, Şirket yönetiminin izahnamenin tarihi itibarıyla Şirket'i ve bu nedenle de Halka Arz Edilecek Paylar'a yapılacak herhangi bir yatırımı esaslı biçimde etkileyebileceğini öngördüğü risklerdir. Söz konusu risklerin herhangi birinin gerçekleşmesi halinde, Halka Arz Edilecek Paylar'ın değeri düşebilir ve yatırımın tamamının veya bir kısmının kaybedilmesi söz konusu olabilir ve bu durum Şirket'in faaliyetleri ile finansal durumunu esaslı olarak olumsuz yönde etkileyebilir.
Aşağıda belirtilen riskler karşılaşılabilecek tüm riskleri kapsamamaktadır. Halihazırda bilinmeyen veya Şirket yönetiminin esaslı addetmediği, ancak gerçekleşmeleri halinde Şirket'in faaliyetlerine, likiditesine, finansal durumuna ve geleceğe yönelik beklentilerine zarar verebilecek ilave risk faktörleri mevcut olabilir. Risk faktörlerinin aşağıdaki sunuluş sıralaması Şirket yönetiminin söz konusu risklerin gerçekleşme olasılığı veya önemi bakımından yaptığı bir değerlendirmeye göre belirlenmiş bir sıralama olarak düşünülmemelidir.

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

5.1. İhraççıya ve Faaliyetlerine İlişkin Riskler

Şirket'in sınırlı gayrimenkul yatırım ortaklığı tecrübesi bulunmaktadır.

Şirket Kurul'un iznini müteakip Esas Sözleşme'de yapılan değişikliklerin 30/12/2024 tarihinde tescili ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür ve bu nedenle çok kısa bir süredir gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak faaliyette bulunmaktadır. Gayrimenkul yatırım ortaklıkları diğer halka açık şirketlere ilave olarak çeşitli faaliyet ve yatırım kısıtlamalarına tabidir. Şirket'in bu kısıtlamalara tabi olarak faaliyet yürütme tecrübesi sınırlıdır. İlave olarak Şirket halka açık şirketlerin tabi olduğu mevzuata uyum ve raporlama yükümlülükleri, ilişkili taraf işlemlerinin takibi ve Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyum konularında sınırlı deneyime sahiptir. Söz konusu düzenlemelere uyum konusunda başarısız olunması, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir, karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin yönetilmesinde zorluklarla karşılaşabilir.

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Şirket portföyünde yer alan mevcut ve/veya ileride portföye dahil edilebilecek gayrimenkullerin etkin bir biçimde yönetilememesi veya portföydeki projelerin karlı bir şekilde geliştirilememesi veya Şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerin satışı ve/veya kiralanmasının karlı bir şekilde gerçekleştirilememesi halinde, Şirket'in faaliyetleri ve finansal sonuçları olumsuz olarak etkilenebilir.

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

Projelerin satış safhalarına ilişkin olarak; Şirket'in gelirleri, inşa edilen ve ileride inşa edilecek gayrimenkullerin satışına bağlıdır. Projeler satış safhasında başarılı olamayabilir, projelerde yer alan yapılar planlanan hızda veya hiç satılamayabilir, talep az olabilir, satış hasılatı beklenenden düşük gerçekleşebilir, alıcılara uzun vadeli ödeme seçenekleri sunulması gerekebilir, satış bedellerinin tahsilatı gecikebilir veya hiç yapılamayabilir, müşteriler satın almaktan cayabilir, satış sözleşmelerini feshedebilir ve yapmış oldukları ödemelerinin iadesini talep edebilir. Şirket'in satışlarında ve tahsilatlarında yaşanabilecek sorunlar, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Projelerin kiralama safhalarına ilişkin olarak; Projelerde yer alacak olan ve kiraya verilmesi planlanan yapılar hiç kiraya verilemeyebilir veya kira geliri beklenen düzeyde olamayabilir. Kiralanmış olan yapılarda tahsilat problemleri yaşanabilir. Kiracılar yapıları iyi muhafaza edemeyebilir, yapılara zarar verebilir ve öngörülmeyen giderler ortaya çıkabilir. Kiralamalarda yaşanabilecek sorunlar, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in portföyünde yoğunlaşma riski mevcuttur.

Şirket'in portföyü mevcut durumda ağırlıklı olarak Ankara ilinde yer almakta olup bu sebeple Şirket portföyünde yoğunlaşma riski bulunmaktadır. Şirket, gelecekte benzer konseptte farklı projeler geliştirme stratejisinde başarılı olamaz ise, Şirket'in orta ve uzun vadede gelir ve kârlılık performansı, mevcut portföyü ile sınırlı kalabilir. Yoğunlaşma riski neticesinde, Şirket'in mevcut portföyünde ve portföyün bulunduğu yerlerde yaşanabilecek herhangi bir başarısızlık ve/veya olumsuzluk, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

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

İzin ve ruhsatlarla ilgili olası sorunlar, finansal veya hukuki güçlükler ile karşılaşılması, yüklenici ve alt yüklenicilerle ilgili yaşanabilecek sorunlar veya sair sebepler devam eden projelerin veya gelecekteki olası projelerin tamamlanamamasına veya geç tamamlanmasına neden olabilir.

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

Şirket'in yukarıda sayılan veya yukarıda sayılanlara benzer sebeplerle yeni projelere başlayamaması, başlanan projelerin tamamlanamaması veya geç tamamlanması durumunda, Şirket'in faaliyetleri,

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

finansal durumu, faaliyet sonuçları ve geleceğe yönelik beklentileri olumsuz etkilenerek Şirket'in kârlılığı üzerinde olumsuz etkiler yaratabilir.

Şirket'in proje geliştirmesinde imar planında, yapılaşma koşullarında ve belirlenen emsalde değişiklik meydana gelmesi faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Şirket proje geliştirmek için uygun arsa bulamayabilir.

Gerek imar koşulları gerekse mali koşullardan dolayı Şirket gelecekte, proje geliştirebileceği uygun arazi bulamayabilir ve/veya proje geliştirmek için uygun arsaların alım satımı, bahsi geçen arsaların mülkiyet durumu veya piyasadaki rekabet gibi hususlar sebebiyle ilgili arsalar tercih edilmeyebilir. Şirket'in ana faaliyet konusu kapsamında gayrimenkul projeleri geliştirme faaliyetlerine de yoğunlaşabileceği dikkate alındığında; proje geliştirilecek arsa bulunamaması veya bulunan arsaların makul fiyatlarla temin edilememesi, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Projelerin inşaat maliyeti beklenenden yüksek gerçekleşebilir. Şirket'in projelerinde kullandığı ürünlerin arzında ve fiyatında yaşanacak olası değişiklikler Şirket'in üretimini ve karlılığını olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in projeleri kapsamında kullandığı ürünlerinde, emtia fiyatlarında ve döviz kurlarında meydana gelebilecek artışlar başta olmak üzere muhtelif sebeplerle inşaat maliyetleri yükselebilir. Ayrıca başlangıçta öngörülemeyen maliyet unsurları, projelerde meydana gelebilecek revizyonlar ve gecikmeler, maliyet artışlarına yol açabilir ve inşaat maliyetinin tahmin edilen maliyet tutarını aşmasına sebep olabilir. Maliyetlerde meydana gelebilecek artışlar, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir. Tedarikte yaşanabilecek sorunlar ve yetersizlikler Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir ve büyümesini sınırlandırabilir.

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

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

Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkullere ilişkin ortaya çıkabilecek hukuki uyuşmazlıklar, idari kararlar vb. hususlar Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Şirket faaliyetlerini yürütürken ticari ilişki içine girdiği kişi / kurumlarla hukuki ihtilaflar yaşayabilir ve bu uyuşmazlıklar neticesinde davalara ve buna bağlı çeşitli yaptırımlara maruz kalabilir. Bu anlamda Şirket'in olağan faaliyetleri çerçevesinde Şirket'e karşı yasal işlemler başlatılarak davalar açılabilir, Şirket'e karşı tahkim kararları işletilebilir. Şirket'in müşterileri, çalışanları ve tek ortağı; üçüncü taraflarca açılacak davaların muhatabı olabilmekte olup söz konusu davalar için ayrılan karşılıklar

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

yeterli olmayabilir. Bahsi geçen durumların gerçekleşmesi, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in gayrimenkullerinin bulunduğu yerlerdeki yapılaşma koşullarında, emsal değerler ile avan projelerde bölgedeki idari kararlar, imar uygulamaları ve mahkeme kararları neticesinde değişiklik meydana gelebilir. Şirket'in gayrimenkullerine ilişkin olarak ortaya çıkabilecek bu ve bunun gibi idari kararlar ve/veya uyuşmazlıklar Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in tabi olduğu mevzuattan kaynaklanan yükümlülükleri veya ilgili mevzuatta yapılabilecek değişiklikler, Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

Şirket; imar, çevre, turizm, orman, vergi, sigorta, bankacılık, sermaye piyasası, tüketicilerin korunması başta olmak üzere pek çok farklı mevzuata tabidir. Şirket'in faaliyetleri ile ilgili olabilecek mevzuatsal değişiklikler veya Şirket'in tabi olacağı yeni kanuni düzenlemelerin yürürlüğe girmesi halinde, Şirket'in faaliyetleri ve gelir kaynaklarında değişiklikler yaşanabilecektir. Ayrıca gayrimenkul geliştirme faaliyetlerinin çevre mevzuatına tabi olması sebebiyle bu mevzuata uyum, operasyonel açıdan da önem arz etmekte olup bu mevzuatta yapılabilecek değişiklikler, Şirket'in projelerinin tamamlanma sürelerini uzatabilir veya maliyetlerini artırabilir. Şirket'in tabi olduğu mevzuattan kaynaklanan yükümlülükler ve bahsi geçen yükümlülüklerde zaman içerisinde gerçekleştirilebilecek değişiklikler, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

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

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

Şirket ilişkili taraf işlemleri yapabilir.

Şirket gerekli durumlarda ilişkili taraf ile işlem gerçekleştirebilir. Şirket ilişkili taraflarla yaptığı işlemleri piyasa şartlarına uygun olarak gerçekleştirmeye özen göstermektedir. Şirket halka açık hale gelmesini müteakip sermaye piyasası mevzuatına tabi olacak olup, ilişkili taraf işlemleri gerçekleştirirken sermaye piyasası mevzuatı ile öngörülen şartlara uygun şekilde hareket etmekle yükümlü olacaktır ve bu yükümlülüklere aykırı işlem yapılması halinde çeşitli yaptırımlar ile karşılaşabilecektir. Ayrıca Şirket tarafından gerçekleştirilecek bir ilişkili taraf işleminin SPKn madde 21 çerçevesinde örtülü kazanç aktarımı teşkil etmesi halinde ise kazanç aktarımına konu tutarın iadesinin talep edilmesi, şirket yönetiminin SPKn madde 110 çerçevesinde güveni kötüye kullanma ve sahtecilik suçu dolayısıyla adli yaptırımlara maruz kalması, ayrıca Şirket'in zarara uğratılması durumunda Kurul'un sorumluluğu bulunan görevlileri görevden alması gibi yaptırımların uygulanması söz konusu olabilecektir. Ayrıca, Şirket'in işlemler gerçekleştirdiği ilişkili taraflarının yönetim kontrolü yapısında değişiklik olması veya bu şirketlerin grup şirketi olmaktan çıkması halinde Şirket,

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

özellikle inşaat yapımı, pazarlama ve satış hizmetleri ile kira konularında kurmuş olduğu mevcut yapıyı sürdüremeyebilir.

Şirket'in mevcut sigorta poliçeleri, meydana gelebilecek tüm zararları karşılayamayabilir.

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

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

Şirket, GYO olarak kısa bir zamandır faaliyet göstermektedir. Ancak GYO dönüşüm süreci öncesinde bünyesinde yer alan üst düzey yönetim ekibi ve kilit çalışanların Şirket'te çalışmalarını sürdürmesi ve performansları, Şirket'in başarısı üzerinde etki yaratmaktadır. Şirket'in başarısının büyük ölçüde bağlı olduğu üst düzey yönetim ekibi ve kilit çalışanlarda halka arz sonrası değişiklik meydana gelmesi, Şirket'in nitelikli çalışanlarını elinde tutmakta veya aynı düzeyde nitelikli personel ikamede başarılı olamaması, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Proje inşaatı, geliştirilmesi ve kullanılması için gerekli olan izin ve ruhsatların geç alınması veya hiç alınamaması ihtimali söz konusudur. Bahsi geçen izin ve ruhsatların alınması için gerekli masraflar bazı hallerde tahmin edilenden daha yüksek olabilir. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Şirket faaliyetleri SPKn, GYO Tebliği ve ilgili mevzuatının yanı sıra başlıca 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, 2644 sayılı Tapu Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu, 5393 sayılı Belediye Kanunu, 5543 sayılı İskân Kanunu, 4721 sayılı TMK, 6098 sayılı TBK, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine tabidir. Proje inşaatı ve işletme faaliyetlerine ilişkin olarak; İmar Kanunu uyarınca düzenlenmiş inşaat izni (yapı ruhsatı), inşaat ve imalatı biten yapılara ilişkin olarak İmar Kanunu'na uygun olarak inşa edildiğini ve kullanım amacına uygun olduğunu tasdik eden yapı kullanma izni, ÇED Yönetmeliği uyarınca gerçekleştirilmiş ÇED uygulaması kapsamında temin edilmiş ÇED görüşü, Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği'ne uygun olarak düzenlenmiş çevre izni, atık su, işyeri açma / çalışma gibi bu kapsamda çeşitli izin ve ruhsatlar alınmasını gerektirmektedir. Gerekli izin ve ruhsatların geç alınması veya hiç alınamaması, bahsi geçen izin ve ruhsatların alınması için gerekli masrafların tahmin edilenden daha yüksek olması, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in planladığı projelere ilişkin öngörülemeyen gelişmeler yaşanabilir.

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

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

İlgili mevzuat uyarınca Şirket'in inşa etmiş olduğu yapılardaki kusurlara ve ayıplara ilişkin sorumluluğu bulunmaktadır. Şirket, mevcut finansal ve ilişkili taraf borçları bakımından mevcut veya ileride tesis edilebilecek finansman kaynaklarına ilişkin düzenlemeler kapsamında bazı mali ve diğer sınırlayıcı taahhütlere uymakla yükümlü olacaktır.

Sektörde yeni yatırımların hayata geçirilmesi ve rekabetin artması, Şirket'in finansal performansını olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in faaliyet gösterdiği sektör, rekabetin yüksek olduğu bir sektördür. Bu nedenle Şirket zaman zaman fiyatlama politikasında agresif bir tutum sergilemek zorunda kalabilir, Şirket karlılığı etkilenebilir. Rakiplerin rekabetçi fiyat politikaları nedeniyle pazar kaybı yaşanabilir.

Gayrimenkullerin edinilmesi sonrasında meydana çıkabilecek çeşitli riskler mevcuttur.

Şirket'in geçmişte satın alınmayı değerlendirdiği ya da satın aldığı herhangi bir gayrimenkulle bağlantılı olarak gerçekleştirilen uygunluk incelemelerinin söz konusu gayrimenkulle bağlantılı bütün riskleri ya da söz konusu risklerin tam kapsamını ortaya koyacağı ya da koyduğunun garantisi bulunmamaktadır. Şirket bir gayrimenkul satın aldığında, bu gayrimenkul satın aldığı zaman itibarıyla aşikar olmayan yapısal hasarlar, çevresel riskler hukuki kısıtlama ya da takyidatlar ve mevcut yapı standartları veya sağlık ve güvenlik ile eksiklikleri içeriyor olabilir. Belirli hukuki veya fiili konularla ilgili olarak gayrimenkullere dair satıcıdan taahhütler alınmaya çalışılsa da bu taahhütler satın alma işlemi sonrasında ortaya çıkabilecek bütün problemleri kapsamayabilir ve mülkün değerinde yaşanabilecek düşüşlere veya diğer kayıplara karşı Şirket'i bütünüyle tatmin edemeyebilir. Böyle bir durumda Şirket portföyündeki gayrimenkullerin değerlemesi ya da gelir potansiyeli etkilenebilir ve Şirket'in faaliyetleri ve finansal sonuçları olumsuz yönde etkilenebilir.

5.2. İhraççının İçinde Bulunduğu Sektöre İlişkin Riskler

GYO'lara tanınan vergi avantajlarının daraltılması veya kaldırılması yahut Şirket'in GYO statüsünü devam ettirememesi, Şirket'in zarar görmesine neden olabilir.

Şirket'in tabi olduğu mevzuat çerçevesinde, GYO'ların kazançları, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5/1-d-4 maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisnadır. Bu istisnadan faydalanılabilmesi için fon ve ortaklıkların (emeklilik yatırım fonları hariç) sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması şarttır. Bu süre içerisinde

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

belirtilen orana kadar kârın ortaklara dağıtılmaması durumunda, istisnadan faydalanılması nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılır.
Bu istisnaların daraltılması veya kaldırılması, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir. Diğer yandan Şirket'in GYO statüsünü koruması portföy sınırlamaları başta olmak üzere sermaye piyasası mevzuatında yer alan düzenlemelere ve SPK tarafından alınacak kararlara uymasına bağlıdır. Şirket'in tabi olduğu düzenlemelere uyum sağlamaması GYO statüsünü devam ettirememesine ve vergi istisnalarından faydalanamamasına yol açarak bu durum, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

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

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

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

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

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

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

Küresel ekonomide ve iç piyasada oluşabilecek ekonomik ve politik riskler, Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkullerin satışlarını doğrudan etkileyebilir ve bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir. Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin satışı yapılsa dahi yürürlükteki mevzuata göre alıcılar, gayrimenkuller kendilerine teslim edilinceye kadar geçen sürede satış sözleşmelerini sona erdirebilir ve Şirket'in nakit akışı bu durumdan dolayı olumsuz yönde etkilenebilir.

Gayrimenkul sektöründe rekabet yoğundur, rekabet ve arzın fazlalığı gayrimenkul değerlerinin, kira ve işletme bedellerinin düşmesine sebep olabilir, mevcut konut kredisi faiz oranlarının artması halinde de gayrimenkul talebinde azalma meydana gelebilir ve bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Türkiye'de gayrimenkul sektörü rekabetin yoğun olduğu ve yabancı ve yerli birçok oyuncunun faaliyet gösterdiği bir sektördür. Şirket'in rakiplerinden bazıları Şirket'in sahip olduğundan daha iyi teknik altyapıya, finansal kaynaklara veya teknik ve pazarlama kaynaklarına sahip olabilirler veya hedeflenen müşteri grubuna daha uygun olabilecek proje tasarımlarla, daha avantajlı lokasyonlarda Şirket'in mevcut projelerine benzer projeler geliştirebilirler veya bu projelerin yakınında benzer müşteri kitlesine hitap eden projeler geliştirebilirler. Bu şekilde sektörde mevcut yoğun rekabet ve gayrimenkul projesi geliştirilmesi arz fazlalığına yol açabilir. Dolayısıyla Şirket'in satış hızı ve satış fiyatları, beklenenin altında kalabilir ve bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

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

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler

İhraç edilen paylar ilk kez halka açık bir piyasada işlem göreceğinden fiyat ve hacim dalgalanması yaşanabilir.

Halka arz işleminden önce, Şirket'in payları Türkiye'de veya yurt dışında halka açık herhangi bir piyasada işlem görmemiştir. Halka arzın gerçekleşmesinden sonra halka arz edilen paylara ilişkin bir piyasanın oluşacağına ve gelişeceğine veya bu türden bir piyasa gelişse bile mevcudiyetini devam ettireceğine ilişkin hiçbir güvence bulunmamaktadır. Buna ek olarak, halka arz edilen paylara ilişkin oluşan piyasanın likiditesi de halka arz edilen payları elinde bulunduranların sayısına, yatırımcıların halka arz edilen paylara ilişkin bir Pazar oluşturmalarındaki menfaatlerine ve diğer faktörlere bağlı olacaktır. Halka arz edilen paylara ilişkin aktif bir işlem piyasası oluşmayabilir veya bu piyasa sürdürülebilir olmayabilir ve bu durumda yatırımcıların halka arz kapsamında satın aldıkları paylara ilişkin alım ve satım işlemleri yapma imkanlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

Halka arz fiyatı, halka arz edilen payların halka arz edileceği pazarda işlem gördüğü fiyatı ya da gelecekteki performansını yansıtmayabilir. Ayrıca Şirket'in faaliyet sonuçları ya da finansal performansı, işbu izahnamede değinilen risk faktörleri veya diğer koşullar nedeniyle analistlerin veya yatırımcıların beklentilerini karşılamayabilir. Halka arz edilen payların piyasa değeri Şirket'in ve

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

rakiplerinin finansal performansında meydana gelebilecek değişikliklere, küresel makroekonomik koşullara ve diğer etkenler ile izahname setinde değinilen risk faktörleri kapsamında ele alınan koşullar ya da diğer koşullara tepki olarak önemli dalgalanmalara maruz kalabilir. Şirket'in faaliyet sonuçlarında meydana gelebilecek dalgalanmalar veya analistlerin ya da yatırımcıların beklentilerinin karşılanmaması, halka arz edilen payların işlem gördüğü fiyatın düşmesine yol açabilir ve yatırımcıların halka arz kapsamında aldıkları payları halka arz fiyatından veya bu fiyatın üzerinden satma imkanları hiçbir zaman olmayabilir.

Sonuç olarak, halka arz kapsamında halka arz edilen payları satın alan yatırımcılar, halka arz edilen paylara yönelik yatırımlarının tamamını veya bir kısmını kaybedebilir.

Paylar, tüm yatırımcılar için uygun bir yatırım olmayabilir.

Yatırım araçlarının uygunluğu; yatırımcıların finansal durumları, sahip oldukları portföylerin niteliği gibi etkenlere göre yatırımcıdan yatırımcıya farklılık göstermekte olup paylar, her yatırımcı için uygun bir yatırım aracı olmayabilir. Bu durum, ilgili yatırımcıların yatırımdan bekledikleri faydayı elde edememelerine ve zarar etmelerine yol açabilecektir.

Şirket'in halka açıklık oranı sınırlıdır ve bu durum hisselerin likiditesini ve hisse fiyatını olumsuz etkileyebilir.

Halka arz işlemi tamamlandıktan sonra, toplam 215.00.000 TL nominal değerli B grubu pay BIST'te işlem görecektir. Paylar Borsa'da işlem görmeye başladıktan sonra paylara ilişkin likidite oluşmaması durumunda pay sahipleri istedikleri miktar, zaman ve fiyat üzerinden paylarını satamayabilirler.

Şirket'in ana pay sahipleri tarafından ileride yapılabilecek pay satışları, pay fiyatı üzerinde olumsuz etki yaratabilir.

İşbu izahnamenin "E-Halka Arz" bölümünün E.5 sayılı bölümünde bahsedilen Şirket tarafından verilen taahhütlerin süresi sona erince; Şirket, bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımına gidebilir. Söz konusu işlemler, pay fiyatı üzerinde olumsuz etki yaratabilir, payların Borsa fiyatı düşebilir.

Aynı şekilde işbu izahnamenin "E-Halka Arz" bölümünün E.5 sayılı bölümünde bahsedilen Şirket'in pay sahipleri Adnan SAĞLAM ve Fatih SAĞLAM tarafından verilen taahhütlere konu süre sona erince mevcut ortakların pay satışları veya bu gibi bir satışın gerçekleşebileceğine yönelik bir beklenti oluşabilir ve söz konusu işlemler, Şirket'in pay fiyatını olumsuz etkileyebilir. Yine ana pay sahiplerinin gerçekleştirebileceği pay satışları, Şirket'in kontrolünde bir değişime sebebiyet verebilir, bu da pay değerini olumsuz etkileyebilir. Şirket'in aciz haline düşmesi durumunda yatırımcıların elindeki paylar tamamen değer kaybedebilir. Satılan payların yeni sahibi, Şirket'in idaresi konusunda mevcut ortaklar ile aynı başarıyı gösteremeyebilir. Bu durumda Şirket'in faaliyetleri ve finansal performansı olumsuz yönde etkilenebilir.

Şirket, esas sözleşmesi ve sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gelecekte pay sahiplerine kâr payı ödemeyebilir.

Türkiye'de halka açık şirketlerin tabii oldukları mevzuata ve ayrıca Şirket esas sözleşmesinde yer alan ve pay sahiplerinin kabul ettiği kâr payı dağıtım politikalarına uygun olarak kâr payı dağıtmaları gerekmekte olup söz konusu kâr payı dağıtım politikaları zaman zaman SPK'nın ortaya koyduğu belirli düzenlemelerden etkilenebilir.

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Halka açık şirketler, pay sahiplerinin vereceği karara bağlı olarak nakit ve/veya bedelsiz olmak üzere kâr payı dağıtabilmekte veya dağıtılabilir kâr payını şirket bünyesinde bırakabilmektedir. Söz konusu dağıtılabilir kâr payının hesaplanmasında kullanılan meblağlar ve formüller, SPK tarafından değiştirilebilir. Şirket tarafından kendi pay sahiplerine yapılacak olan herhangi bir kâr payı ödemesinin tutarı ve şekli aşağıdakiler dahil ama bunlarla sınırlı olmamak üzere pek çok etkene bağlıdır:

- Yeterli seviyede kâr elde edilmesi,
- Dağıtılabilir kâr veya yedeklerin durumu,
- Şirket'in serbest nakit akışının müsait olması,
- Şirket'in borçluluk düzeyi, mevcut yükümlülükleri,
- Türkiye'de faaliyet gösteren diğer karşılaştırılabilir halka açık şirketlerin ödediği temettü tutarları,
- Pay sahiplerinin kâr payı hedefleri ve beklentileri,
- Pandemi ve diğer doğal afetler sonucu düzenleyici otoriteler veya hükümetlerin aldığı tedbirler,
- Bankalarla imzalanmış genel kredi sözleşmeleri kapsamında bankalara verilen negatif taahhütler,
- Vergi düzenlemelerindeki kar dağıtımına ilişkin değişiklikler,
- Yönetim kurulunun takdirine bağlı diğer etkenler,

Şirket'in kârlılık düzeyinin yeterli seviyede olmasına rağmen Şirket'in yönetim kurulu, Şirket menfaati açısından kârın başka amaçlar için kullanılmasının daha doğru olacağına kanaat getirebilir. Bu durumda Şirket tarafından kendi pay sahiplerine kâr payı ödenmeyebilir. Bunların sonucunda Şirket'in gelecekte kâr payı ödeme kabiliyeti değişkenlik gösterebilir.

TL'nin değerindeki dalgalanmalar pay fiyatını etkileyebilir.

Şirket payları TL cinsinden kote edilecektir ve kâr payı ödemesi yapılması durumunda bu kar payları TL cinsinden ödenecektir. Dolayısıyla TL'nin diğer para birimlerine göre değerinde oluşabilecek dalgalanmalar payların değerini ve Türkiye dışındaki yatırımcılar için başka para birimlerine dönüştürülecek kâr payı ödemelerinin değerini etkileyebilir.

Ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler pay fiyatını olumsuz etkileyebilir.

İhraç edilen paylarda, ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler oluşabilir. Gerek global ekonomik konjonktür gerekse Türkiye ekonomisindeki olası olumsuz gelişmeler, Şirket'in faaliyetlerinin beklentileri karşılayamamasına ve buna bağlı olarak da pay fiyatının düşmesine neden olabilir. Şirket'in ekonomik konjonktürden kaynaklanan durum nedeniyle faaliyetleri yavaşlayabilir, geçici veya sürekli durabilir, mali yapısı bozulabilir. Böyle durumlarda BİAŞ, Şirket paylarının işlem görmesini kısa veya uzun süreli olarak durdurabilir ve işlem sırasının sürekli veya geçici olarak kapatılması, Borsa Yönetim Kurulu tarafından Şirket paylarının Borsa kotundan çıkarılması vb. durumlarda Şirket paylarının alım satımının durdurulması pay fiyatını olumsuz etkileyebilir, aktif veya sürdürülebilir bir alım satım piyasası oluşmayabilir ya da devam ettirilemeyebilir, payların el değiştirmesi kısıtlı veya imkânsız hale gelebilir.

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Şirket'in mevcut pay sahiplerinin ekonomik konjonktür nedeniyle gerçekleştirebileceği pay satışları, Şirket'in pay değerinde bir düşüşe neden olabilir veya Şirket'in kontrolünde bir değişime sebebiyet verebilir ve Şirket'in yönetim anlayışı/tarzı değişebilir. Şirket'in aciz haline düşmesi durumunda Şirket'in ortaklarının elindeki paylar tamamen değer kaybedebilir.

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

Şirket'in finansal performansının beklentilerin altında oluşması tedarik, üretim, finansman, satış gibi Şirket'e bağımlı faktörlerden oluşabilir. Ayrıca, müşterilerin uluslararası ticari ve ekonomik konjonktürden etkilenmelerine ve tüm bunlardan bağımsız yurt içi veya yurt dışı makroekonomik gelişmelerin kötüleşmesi Şirket'in performansının beklentilerin altında gerçekleşmesine sebep olabilir. Böyle bir durumda Şirket pay fiyatı diğer işlem gören paylara benzer veya bağımsız şekilde düşebilir.

Küresel ekonomide veya iç piyasada oluşabilecek ekonomik krizler, daralmalar ve siyasi riskler, salgın hastalıklar, deprem, terör eylemleri, sel baskınları, savaş, ayaklanmalar ve benzeri olağanüstü olayların ekonomiyi, Şirket'in faaliyetlerini, sektörü, üretimi ve tüketimi ve dolayısıyla Şirket'in faaliyetlerini ve finansal durumunu olumsuz şekilde etkileyebilir.

Küresel ekonomide veya iç piyasada oluşabilecek ekonomik krizler, daralmalar, politik gelişmeler, Türkiye'de veya diğer ülkelerde savaş, terör saldırıları, ayaklanmalar, salgın hastalıklar, pandemi veya diğer türden çatışmalara yönelik tehditler veya fiilen gerçekleşen saldırılar, deprem, sel baskınları, savaş, ayaklanmalar ve benzeri olağanüstü olaylar, terör eylemleri ve sıralanan durumların makro-ekonomik ve mikro-ekonomik etkileri ile tüketici alışkanlıkları üzerindeki etkileri Şirket'in finansal durumu ve faaliyetleri üzerinde önemli ölçüde olumsuz etki yaratabilir ve Şirket'in gelirlerinde azalmaya sebep olabilir.

Fiyat tespit raporuna ilişkin varsayımların gerçekleştirilememesi, Şirket'in pay fiyatını olumsuz etkileyebilir.

Şirket paylarının halka arz fiyatının belirlenmesine esas teşkil eden fiyat tespit raporunda belirtilen varsayımların gerçekleşmemesi durumunda Şirket'in finansal performansı beklentilerin altında oluşabilir ve bu durum Şirkete ilişkin gelecek beklentilerini olumsuz etkileyerek Şirket'in pay fiyatını düşürebilir.

Fiyat tespit raporundaki varsayımların gerçekleştirilmesi veya gerçekleştirilmemesi Şirket pay fiyatlarının halka arz sonrasındaki seyrini etkileyeceğinden, yatırımcıların yatırım kararlarının söz konusu varsayımların detaylı şekilde incelenmesinin ardından verilmesi gerekmektedir.

5.4. Diğer Riskler

Bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarda yer verilen diğer riskler:

Kredi riski

Kredi riski bir müşteri veya karşı tarafın sözleşmedeki yükümlülüklerini yerine getirmemesi riskidir ve önemli ölçüde müşteri alacaklarından kaynaklanmaktadır.

Şirket'in maruz kaldığı kredi riski her bir müşterinin karakteristik özelliklerinden etkilenir. Şirket'in müşteri tabanının demografik yapısının müşterinin faaliyet gösterdiği endüstrinin ve ülkenin

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

oluşturduğu temerrüt riskini de içeren kredi riski üzerinde etkisi vardır. Şirket coğrafi olarak kredi riski yoğunluğu Türkiye'dir.

Şirket, ticari alacaklarının tahsil edilebilirliğini dönemsel olarak takip etmekte, mahkemece ödeme aczine düştüğü belirlenen alacaklar, geçmiş yıllardaki tahsilat oranlarını esas alarak tahsili şüpheli alacaklardan doğabilecek muhtemel zararlar ve özellikle tahsili şüpheli hale gelen alacaklar için karşılık ayırmaktadır. Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek gelir tablosu ile ilişkilendirilir.

Likidite riski

Likidite riski Şirket'in ileri tarihlerdeki finansal yükümlülüklerini karşılayamaması riskidir. Şirket'in likidite riski mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin normal koşullarda ya da kriz durumlarında fonlanabilmesi için çeşitli finansal kuruluşlardan Şirket'i zarara uğratmayacak ya da itibarını zedelemeyecek şekilde yeterli finansman olanakları temin edilerek yönetilmektedir.

Piyasa riski

Piyasa riski; döviz kurları faiz oranları veya menkul kıymetler piyasalarında işlem gören enstrümanların fiyatları gibi para piyasasındaki değişikliklerin Şirket'in gelirinin veya sahip olduğu finansal varlıkların değerinin değişmesi riskidir. Piyasa riski yönetimi piyasa riskine maruz kalmayı kabul edilebilir sınırlar dahilinde kontrol ederken getiriyi optimize etmeyi amaçlamaktadır.

Kur riski

Şirket sürekli olarak altı aylık satış ve satın alma tahminlerine göre, kur riskine maruz kalan tutarı finansal riskten koruyucu önlemler almamaktadır. Şirket aynı zamanda yabancı para cinsinden ticari alacak ve borçlarını finansal riskten korumamaktadır.

Şirket'in yapancı para cinsinden diğer parasal varlık ve yükümlülüklere ilişkin politikası, kısa vadeli dengesizliklerin çözümü için spot döviz kuru üzerinden alım veya satım yaparak net risk tutarını kabul edilebilir seviyelerde tutmaktır.

Operasyonel risk

Operasyonel risk, Şirket'in süreçleri, çalışanları, kullandığı teknoloji ve altyapısı ile ilgili geniş çeşitliliğe sahip olması ve kredi riski, piyasa riski ve likidite riski haricindeki yasal ve düzenleyici gereklilikler ve tüzel kişilikle ilgili genel kabul görmüş standartlar gibi dış faktörlerden kaynaklanan doğrudan veya dolaylı zarar riskidir.

Operasyonel riskler Şirket'in bütün faaliyetlerinden doğmaktadır. Şirket'in amacı bir yandan finansal zararlar ile Şirket'in itibarına zarar verebilecek durumlardan kaçınmak diğer yandan da girişimciliği ve yaratıcılığı kısıtlayan kontrollerden kaçınarak operasyonel riski yönetmektir.

Operasyonel riskten kaçınmadaki kontrollerin iyileştirilmesi ve uygulanması birincil olarak her bir işletmedeki üst düzey yöneticilerin sorumluluğundadır. Bu sorumluluk aşağıdaki alanlarda operasyonel risklerin yönetimi ile ilgili genel şirket standartlarının iyileştirilmesi ile desteklenir:

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

- İşlemlerin bağımsız yetkilendirilmesi dahil uygun görev ve sorumluluk dağılımı ile ilgili gereklilikler
- İşlemlerin mutabakatı ve gözetimi ile ilgili gereklilikler
- Düzenleyici ve diğer yasal gereklilikler ile uyum
- Kontrollerin ve prosedürlerin dokümantasyonu
- Karşılaşılan operasyonel risklerin periyodik olarak değerlendirilmesi ve belirlenen risklerden kaçınma amaçlı kontrol ve prosedürlerin yeterliliği
- Operasyonel zararların raporlanması ve bunlarla ilgili iyileştirme faaliyetlerinin sunulması ile ilgili gereklilikler
- Acil durum planlarının oluşturulması
- Eğitim ve çalışanların işle ilgili gelişimi
- Etik ve iş hayatı standartları
- Etkin olduğu yerde sigortayı da içeren risk azaltma çareleri

Sermaye riski yönetimi

Sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri ortaklarına getiri, diğer hissedarlara fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Şirket'in faaliyette bulunabilirliğinin devamını korumaktır.

Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Şirket ortaklara ödenecek temettü tutarını belirlemekte yeni hisseler çıkarabilmekte ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilmektedir.

Şirket sermayesini net finansal borç/özkaynaklar oranını kullanarak izlemektedir. Net finansal borç nakit ve nakit benzerlerinin toplam finansal borç tutarından düşülmesiyle hesaplanmaktadır.

Şirket borç ve öz kaynak dengesinin maksimize edilmesi ve faaliyetlerine devam etmek amacıyla sermayesini en optimize şekilde yönetir. Şirketin sermaye yapısı, nakit ve nakit benzerleri, çıkarılmış sermaye, kâr yedekleri ve öz sermaye olarak atfedilebilen kazançları kapsamaktadır.

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

İhraççı'nın ticaret unvanı "Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi"dir. Şirket'in işletme adı bulunmamaktadır.

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

Ticaret Siciline Tescil Edilen Merkez Adresi	Göztepe Mahallesi İstoç 3. Caddesi E Plaza No: 7/11 Bağcılar/İstanbul
Bağlı bulunduğu Ticaret Sicil Müdürlüğü	İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Ticaret Sicil Numarası	130086-5

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

Şirket'in kuruluş esas sözleşmesi 19.03.2018 tarihinde tescil edilmiş olup, Şirket "Bakırcı Enerji AŞ" ünvanı ile 400.000 TL sermaye ile kurulmuş ve kuruluşundan itibaren süresizdir. Şirket'in kuruluşa ilişkin esas sözleşmesi 19.03.2018 tarihinde ticaret siciline tescil ve 23.03.2018 tarih ve 9543 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir. Bakırcı Enerji A.Ş.'nin ünvanının "Bakırcı Turizm Yatırım A.Ş." olarak değiştirilmesi ile amaç ve konusunun değiştirilmesine ilişkin esas sözleşme değişiklikleri ise 21.04.2021 tarihinde tescil edilerek aynı tarih ve 10314 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

Şirket, SPK'nın 13.02.2025 tarih ve 8/289 sayılı uygun görüşü ile Ticaret Bakanlığı'nın 25.03.2025 tarih ve 11698 sayılı iznini takiben, 26.03.2025 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilen ve 18.03.2025 tarihli Genel Kurul kararı ile "Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" ünvanını alarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür.

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

Hukuki Statüsü	Anonim Şirket
Tabi Olduğu Mevzuat	T.C. Kanunları
İhraççının Kurulduğu Ülke	Türkiye Cumhuriyeti
Kayıtlı Merkezinin Adresi	Göztepe Mahallesi İstoç 3. Caddesi E Plaza No: 7/11 Bağcılar/İstanbul
İnternet Adresi	www.bakircigyo.com.tr
Telefon Numarası	+90 212 417 71 72
Faks Numarası	+90 212 530 48 68

6.1.5. İhraççı faaliyetlerinin gelişiminde önemli olaylar:

- 23.03.2018 tarih ve 9543 sayılı TTSG'de ilan edildiği üzere, Şirket "Bakırcı Enerji AŞ" ünvanı ile 400.000 TL sermaye ile kurulmuş ve sermayesi beheri 10 TL nominal değerli 40.000 adet nama yazılı paya bölünmüştür. Kuruluşta Şirket sermayesi nakden ödenmiştir.

- 21.04.2021 tarih ve 10314 sayılı TTSG'de ilan edildiği üzere Şirket'in unvanı "Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret AŞ" olarak değiştirilmiştir.

- 08.11.2023 tarih ve 10953 sayılı TTSG'de ilan edildiği üzere, Şirket'in sermayesi 400.000 TL'den 31.769.857,60 TL'ye artırılmış ve artırılan 31.369.857,60 TL tutarındaki sermaye Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Ticaret AŞ'nin kısmi bölünmesi sürecinde Şirket'in net mukayyet değeri ile devraldığı net varlıklardan karşılanmıştır.

- Kısmi bölünme işlemi çerçevesinde devralınan varlıkların (gayrimenkullerin) 31.369.857,60 TL tutarındaki net kayıtlı değeri 28.12.2023 tarih ve BKRYP_YMM_2093_922_209_OAR_2023 sayılı YMM raporu ile tespit edilmiştir.

- 04.12.2023 tarih ve 10971 sayılı TTSG'de ilan edildiği üzere, Şirket sermayesi 31.769.857,60 TL'den 459.000.000 TL'ye artırılmış ve artırılan 427.230.142,40 TL tutarındaki sermayenin 203.849.528,00

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

TL'si İstanbul İli Arnavutköy İlçesi Ömerli Mahallesi 224 Ada 5 Parselde bulunan ve Bayram SAĞLAM, Adnan SAĞLAM ve Fatih SAĞLAM adına kayıtlı gayrimenkulün ayni olarak sermayeye ilave edilmesi ile; 167.059.033,21 TL'si ortaklara borçlar hesabına mahsuben; kalan 56.321.581,19 TL nakden ödenerek karşılanmıştır.

- Ayni sermaye olarak konulan varlığın (gayrimenkulün) 203.849.528,00 TL tutarındaki değeri T.C. Bakırköy 1. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 09.06.2023 tarih ve Esas No: 2023/229, Karar No: 2023/583 sayılı mahkeme kararı ve 29.05.2023 tarihli Bilirkişi Raporu ile tespit edilmiştir.

- 25.12.2023 tarih ve 10986 sayılı TTSG'de ilan edildiği üzere, Şirket'in sermayesi 459.000.000 TL'den 474.000.000 TL'ye artırılmış ve artırılan 15.000.000 TL tutarındaki sermaye nakden ödenmiştir.

- 24.01.2024 tarih ve 11007 sayılı TTSG'de ilan edildiği üzere, Şirket'in sermayesi 474.000.000 TL'den 501.000.000 TL'ye artırılmış ve artırılan 27.000.000 TL tutarındaki sermaye nakden ödenmiştir.

Bakırcı Yapı'nın kısmi bölünme işlemi çerçevesinde Şirket tarafından devralınan varlıklara ve Şirket'e ayni sermaye olarak konulan gayrimenkule ilişkin listeye aşağıda yer verilmektedir:

Kısmi Bölünmede Devralınan Varlıklar (Gayrimenkuller)						
İl	**İlçe**	**Mahalle**	**Nitelik**	**Ada /Parsel**	**Bağımsız Bölüm**	**Değeri TL**
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	Apart Otel	0/5495	2	352.497,77
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	Apart Otel	0/5495	3	1.333.013,65
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	Apart Otel	0/5495	10	433.260,99
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	Apart Otel	0/5495	11	433.260,99
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	Apart Otel	0/5495	12	431.157,78
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	Apart Otel	0/5495	13	423.586,23
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	Apart Otel	0/5495	14	421.483,02
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	Apart Otel	0/5495	15	421.483,02
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	Apart Otel	0/5495	16	433.260,99
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	Apart Otel	0/5495	17	433.260,99
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	Apart Otel	0/5495	18	473.221,95
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	Apart Otel	0/5495	19	423.586,23
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	Apart Otel	0/5495	20	421.483,02
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	Apart Otel	0/5495	21	421.483,02
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	Apart Otel	0/5495	22	433.260,99
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	Apart Otel	0/5495	23	433.260,99
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	Apart Otel	0/5495	24	431.157,78
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	Apart Otel	0/5495	25	423.586,23
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	Apart Otel	0/5495	26	421.483,02
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	Apart Otel	0/5495	27	421.483,02
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	Apart Otel	0/5495	28	433.260,99
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	Apart Otel	0/5495	29	433.260,99
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	Apart Otel	0/5495	30	442.515,10
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	Apart Otel	0/5495	31	442.515,10
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	Apart Otel	0/5495	32	440.832,54
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	Apart Otel	0/5495	33	440.832,54

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Kısmi Bölünmede Devralınan Varlıklar (Gayrimenkuller)						
İl	**İlçe**	**Mahalle**	**Nitelik**	**Ada /Parsel**	**Bağımsız Bölüm**	**Değeri TL**
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	Apart Otel	0/5495	34	444.618,31
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	Apart Otel	0/5495	35	444.618,31
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	Apart Otel	0/5495	36	442.515,10
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	Apart Otel	0/5495	37	442.515,10
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	Apart Otel	0/5495	38	482.896,71
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	Apart Otel	0/5495	39	472.380,67
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	Apart Otel	0/5495	58	450.086,65
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	Apart Otel	0/5495	59	450.086,65
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	Apart Otel	0/5495	60	447.983,45
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	Apart Otel	0/5495	61	447.983,45
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	Apart Otel	0/5495	62	446.300,88
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	Apart Otel	0/5495	63	446.300,88
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	Apart Otel	0/5495	64	450.086,65
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	Apart Otel	0/5495	65	450.086,65
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	Apart Otel	0/5495	66	447.983,45
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	Apart Otel	0/5495	67	447.983,45
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	Apart Otel	0/5495	68	446.300,88
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	Apart Otel	0/5495	69	446.300,88
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	Apart Otel	0/5495	76	260.797,87
İstanbul	Gaziosmanpaşa	Küçükköy	Yurt	0/15794	-	8.807.783,60
İstanbul	Eyüpsultan	Kemerburgaz	Dükkân	422/6	17	622.222,54
İstanbul	Eyüpsultan	Kemerburgaz	Dükkân	422/6	18	473.628,06
İstanbul	Eyüpsultan	Kemerburgaz	Dükkân	422/6	19	194.804,14
İstanbul	Eyüpsultan	Kemerburgaz	Dükkân	422/6	20	168.814,38
İstanbul	Eyüpsultan	Kemerburgaz	Dükkân	422/6	24	681.290,00
	ARA TOPLAM					**31.369.857,60**
	Ayni Sermaye Olarak Konulan Gayrimenkul					
İstanbul	Arnavutköy	Ömerli	Arsa	224/5	-	203.849.528,00
	ARA TOPLAM					**203.849.528,00**
	TOPLAM					**235.219.385,60**

Şirket, SPK'nın 13.02.2025 tarih ve 8/289 sayılı uygun görüşü ile Ticaret Bakanlığı'nın 25.03.2025 tarih ve 11698 sayılı iznini takiben, 26.03.2025 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilen ve 18.03.2025 tarihli Genel Kurul kararı ile "Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" ünvanını alarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür.

Şirket'in 29.04.2025 tarih ve 2025/12 sayılı yönetim kurulu toplantısında söz konusu 2 adet dükkanın güncel ekspertiz değeri olan 67.378.500 TL + KDV (KDV dahil 80.854.200 TL) bedelle Bakırcı Yapı'ya devredilmesine ve karşılığında ekspertiz değeri 80.000.000 TL + KDV (KDV Dahil 80.800.000 TL) olan İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Maltepe Mahallesi, Şehit Polis Sedat Gezer Caddesi, Bakırcı Topkapı Sitesi, A Blok No: 10A, İç kapı no: 111, 141, 144, 145, 146, 147, 148, 149 ve 150 olan 9 adet dairenin Şirket portföyüne alınmasına karar verilmiştir. Tapuda devir süreci için çalışmalara başlanmış olup, 05.06.2025 tarihinde tapu devir işlemleri tamamlanmıştır.

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Ayrıca 2025 ve 2026 yıllarında Şirket portföyüne alınan söz konusu dairelerden A blok 111-141-144-145-146-147-148-149-150 no'lu; B Blok 5-7-14-15 no'lu ve C Blok 10-20 no'lu bağımsız bölümlerin satışı gerçekleşmiştir.

SPK'nın 15.05.2026 tarih ve 31/914 sayılı toplantısında, İhraççı'nın 501.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesini temsil eden paylardan Bayram SAĞLAM'ın sahip olduğu 33.400.000 TL nominal değerli (A) grubu imtiyazlı paylar ile 133.600.000 TL nominal değerli (B) grubu payların tamamının, Şirket sermayesinde aynı oran ve miktarda pay sahibi olan mevcut ortaklardan Fatih SAĞLAM'a devrine izin verilmesi talebinin, III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 15 inci maddesinin birinci fıkrası kapsamında olumlu karşılanmasına karar verilmiştir.

6.1.6. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur.

6.2. Yatırımlar:

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

İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının gayrimenkul portföyü dışında önemli yatırımı bulunmamaktadır.

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

Şirket'in devam eden gayrimenkul projeleri ve söz konusu projelerin nasıl finanse edildiği hakkındaki bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmaktadır;

Yatırımlar	Coğrafi Konumu	Tamamlanma Derecesi (*)	(Öngörülen) Tamamlanma Yılı	Finansman Şekli
Bakırcı Ömerli Lojistik Merkezi	İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, Şeker Caddesi, 10702 Ada 5 Parsel	%7	Aralık 2027	Özkaynak, Kira Geliri ve Banka Kredisi
Bakırcı Kaya Residence Projesi	İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Seyitnizam Mah. Mevlana Caddesi, No:92, 3283 Ada, 6 Parsel	%30	Haziran 2027	Özkaynak, Ön Satış, Banka Kredisi
Bakırcı Zenit Topkapı Projesi	İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mah. 3366 Ada, 3-4-5 Parsel	%20	Aralık 2027	Özkaynak, Ön Satış, Banka Kredisi
Motim İstoç Ticaret Merkezi	İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Mahmutbey Mah. 2144 Ada, 4 Parsel	%13	Aralık 2027	Özkaynak ve Vadeli Finansman

* İzahname tarihi itibarıyla tamamlanma dereceleri belirtilmektedir.

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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'in 14.08.2026 tarihli ve 2026/09 sayılı fon kullanım yerine ilişkin Yönetim Kurulu kararı haricinde geleceğe yönelik önemli yatırımlar hakkında almış olduğu herhangi bir bağlayıcı kararı yoktur. Şirket'in geleceğe yönelik diğer girişimlerine ilişkin bilgi ise aşağıda sunulmaktadır.

Şirket'in Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi İmzaladığı Projeler

Motim İstoç Ticaret Merkezi Projesi

Motim İstoç Ticaret Merkezi, İstanbul İli Bağcılar İlçesi Mahmutbey Mahallesi 2144 Ada, 4 parselde bulunan 25.807,92 m^2 arsa üzerinde geliştirilecektir. Arsanın üzerinde geliştirilecek proje kapsamında pay sahipleri arasında 16.11.2023 tarihli "Düzenleme Şeklinde Arsa Payı Karşılığı İnşaat ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi" imzalanmıştır. Sözleşmenin imzalandığı tarihte arsanın mülkiyeti; %50'si Azad Auto Otomotiv Akaryakıt İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.'ye, %25'i Şirket'e, %25'i ise Mersoy Tarım İnşaat Madencilik Nakliyat Kuyumculuk Sanayi Ticaret Ltd. Şti.'ye aittir. İlgili sözleşme uyarınca, toplam yapı inşaat alanının (emsale dahil ve emsal harici satılabilir tüm alanlar) %55'inin Arsa Sahipleri'ne, %45'inin ise Yüklenici'ye ait olacağı kararlaştırılmıştır. (Mevcut durumda Mersoy'a ait %25'lik arsa payının %5'inin Gürses Oto Alım Satım Ticaret AŞ'ye ve kalan %20'lik kısmının ise 14 farklı gerçek ve tüzel kişiye devredilmiştir.) Başka bir deyişle, Şirket kendi arsa payına düşen %25'in %55'inden %13,75 ve %45 yüklenici payının yarısı olan %22,5 olmak üzere projede toplam %36,25 oranında pay sahibidir. Söz konusu sözleşme 29.12.2023 tarihinde tapuya şerh edilmiştir.

Ayrıca; Motim İstoç Ticaret Merkezi Projesi'nin inşaat faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla, yukarıda yer verilen sözleşme kapsamında müteahhit sıfatı olmayan "Bakırcı Mersoy Proje Adi Ortaklığı" ile bu amaçla kurulan "Bakırcı Yapı-Karaarslan İnşaat Adi Ortaklığı" (Yüklenici) arasında 20.10.2025 tarihinde YP-20.10.2025-029 sözleşme numaralı "İnşaat İşleri Yapım Sözleşmesi" akdedilmiştir.

Bakırcı Kaya Residence Projesi

İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi 3283 Ada 6 Parselde kayıtlı 2.360,71 m² büyüklüğündeki arsa üzerine yapılması planlanan konut ve işyeri projesidir.

Şirket, ile arsa sahbi Net Otomotiv ve Uluslararası Nakliyat A.Ş. arasında proje geliştirmek amacıyla, Bakırköy 56. Noterliği'nin 30.05.2023 tarih ve 21660 sayılı onayları ile "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalanmıştır. Taraflar arasında imzalanan sözleşmeye göre, Net Otomotiv ve Uluslararası Nakliyat A.Ş'nin sözleşmeye konu taşınmazlardaki hisselerinin %50'si, onaylı projesine uygun olarak inşaatı yapma ve anahtar teslimi bitirme bedeli olarak Şirket'e devredilecektir. İnşaatın ilerleme seviyelerine bağlı olarak arsa paylarının belirli oranlarda Şirket'e devredileceği hükme bağlanmıştır. Mevcut durum itibarıyla sözleşmede belirtilen aşamaların gerçekleşmesi sonucunda arsanın 1/8 oranında hissesinin Şirket'e devredilmiştir yukarıdaki sözleşmeye ek olarak projenin inşaatının yürütülmesi amacıyla, Şirket' ile "Müteahhit" Bakırcı Yapı varasında 05.09.2024 tarihinde "Müteahhitlik Sözleşmesi" imzalanmıştır.

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

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Türk vergi mevzuatı çerçevesinde GYO'ların faydalandığı bazı vergisel teşvikler şu şekildedir:

- Türkiye'de GYO'ların kazançları, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun (KVK) 5/1-d-4 maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisnadır. Bu istisnadan faydalanılabilmesi için fon ve ortaklıkların (emeklilik yatırım fonları hariç) sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması şarttır. Bu süre içerisinde belirtilen orana kadar kârın ortaklara dağıtılmaması durumunda, istisnadan faydalanılması nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılır.
- Ayrıca 02.08.2024 tarihli ve 32620 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile KVK'ya eklenen 32/C maddesi ile kanunun 32. ve 32/A maddeleri hükümleri yer alarak hesaplana kurumlar vergisinin, indirim ve istisnalar düşülmeden önceli kurum kazancının %10'undan az olamayacağı ve yurt içi asgari vergisi hesaplanırken kurum kazancından düşülecek istisna ve indirimler düzenlenmiştir. İlgili düzenleme uyarınca, Şirket sahip olduğu taşınmazlardan elde ettiği kazançlar istisna tutulmuştur.

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları:

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

Şirket, GYO Tebliği'nde belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri gibi varlık ve gayrimenkule dayalı haklardan oluşan bir portföyü işletmek veya belirli bir projeye, gayrimenkule veya altyapı yatırım hizmetine yatırım yapmak amacıyla faaliyet gösteren SPKn 48'inci maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile GYO Tebliği'nde izin verilen faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumu olarak faaliyetlerini yürütmektedir.

İşbu izahname tarihi itibarıyla Şirket'in portföyünde toplam KDV hariç pazar değeri 9.172.306.692 TL olan gayrimenkuller ve gayrimenkul projeleri bulunmaktadır. İlgili gayrimenkuller İstanbul'da yer almaktadır. Şirket'in işbu İzahname tarihi itibarıyla portföyünde yer alan gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine ilişkin özet bilgiler aşağıda yer almaktadır.

a) Projeler

İl	İlçe	Mahalle	Niteliği	Ada/ Parsel	m²	Şirket'e Düşen Payın Ekspertiz Değeri (TL)*
İstanbul	Bağcılar	Mahmutbey	Proje	2144/4	25.807,92	3.751.154.082
İstanbul	Arnavutköy	Ömerli	Proje	10702/5	25.691,15	1.944.255.270
İstanbul	Zeytinburnu	Merkezefendi	Proje	3366/3,4,5	15.874,00	2.383.486.107
İstanbul	Zeytinburnu	Merkezefendi	Proje	3283/6	2.360,21	375.546.808
TOPLAM						**8.454.442.267**

**31.12.2025 tarihli değerleme raporu değerleridir.*

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Motim İstoç Ticaret Merkezi

Proje Adı	**Motim İstoç Ticaret Merkezi**
Arsanın Yeri	İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Mahmutbey Mah. 2144 Ada, 4 Parsel
Arsa Sahibi	%25 Bakırcı GYO %75 Diğer Kişiler
Proje Paylaşım Oranı	%36,25 Bakırcı GYO %63,75 Diğer Kişiler
Gayrimenkul Niteliği	Proje/Ticaret Merkezi

İstanbul İli Bağcılar İlçesi Mahmutbey Mahallesi 2144 Ada, 4 parselde bulunan 25.807,92 m^2 arsa üzerinde geliştirilecektir.

Projeye ilişkin taraflar arasında imzalanan *"Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Karşılığı İnşaat Sözleşmesi"* kapsamında arsa üzerinde geliştirilecek olan projenin %45'inin Bakırcı Mersoy Proje Adi Ortaklığı'na; %55'inin ise arsa sahiplerine ait olacağı bilgisi ile sözleşme kapsamındaki diğer bilgilere İzahname'nin 6.2.3 no'lu başlığı altında yer verilmiştir.

İstanbul'da toptan alışverişin önemli merkezlerinden biri olan İstoç bölgesinde geliştirilecek olan ofis ve işyeri projesinin yapı ruhsat belgesi kapsamında toplam inşaat alanı 153.564,75 m2 olarak belirlenmiştir. Ruhsat belgesine göre inşa edilecek bina; 277 adet Ofis ve İşyerinden oluşmaktadır. Yapı grubu 5-A'dır.

Projedeki inşaatın 2027 yılı sonunda tamamlanması beklenmektedir. İzahname tarihi itibarıyla Projenin %13'ü tamamlanmıştır.

Bakırcı Ömerli Lojistik Merkezi Projesi

Proje Adı	**BAKIRCI ÖMERLİ LOJİSTİK MERKEZİ PROJESİ**
Arsanın Yeri	İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mah., 10702 Ada, 5 Parsel
Arsa Sahibi	%55,71 Bakırcı GYO %44,29 Farsa Yapı ve Gayrimenkul Ticaret Ltd. Şti.
Proje Paylaşım Oranı	%55,7 Bakırcı GYO

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

	%44,29 Farsa Yapı ve Gayrimenkul Ticaret Ltd. Şti.
Gayrimenkul Niteliği	Proje/Lojistik Merkezi

Bakırcı Ömerli Lojistik Merkezi Projesi, İstanbul ili Arnavutköy ilçesi Ömerli Mahallesi 10702 ada 5 parselde bulunan 25.691,15 m² ruhsatlı arsa üzerinde geliştirilecektir. Arsanın %55,71'i Şirkete, %44,29'u Farsa Yapı ve Gayrimenkul Ticaret Ltd. Şti.'ye ait olup, projenin bu şirketle birlikte ortaklaşa geliştirilip lojistik merkezi olarak kiraya verilmesi planlanmaktadır.

Söz konusu proje kapsamında; İstanbul'un gelişmekte olan ve lojistik bakımından İstanbul Hava Limanına yakın bölgede bulunan büyük bir arsa üzerinde 68.502,45 m2'lik inşaat alanına sahip olacak bir depo/lojistik merkezi yapılacaktır. Yapımı planlanan binanın projesine göre; 2.bodrum katı 17.458 m², 2.bodrum 1.asma katı 2.826 m², 2.bodrum 2.asma katı 566 m², 1.bodrum katı 14.908 m², 1.bodrum 1.asma katı 2.571 m², 1.bodrum 2.asma katı 812 m², zemin katı 13.658 m², zemin kat 1.asma katı 1.943 m², zemin kat 2.asma katı 606 m² ve toplam satılabilir alanının 55.348 m²'dir.

Bakırcı Zenit Topkapı Projesi

Proje Adı	**BAKIRCI ZENİT TOPKAPI**
Arsanın Yeri	İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi, 3366 Ada, 3-4-5 Parsel
Arsa Sahibi	%10,1667 Şirket, %89,8333 Diğer
Proje Paylaşım Oranı	%55,08 Bakırcı GYO, %44,92 Arsa Sahipleri

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Projedeki Bölüm Sayısı	364 adet konut bağımsız bölüm, 98 adet ticaret bağımsız bölüm olmak üzere toplam 462 adet bağımsız bölüm
Gayrimenkul Niteliği	Konut ve Ticari Ünite Projesi

Bakırcı Zenit Topkapı Projesi, İstanbul İli Zeytinburnu İlçesi Merkezefendi Mahallesi 3366 Ada 3-4-5 parselde bulunan 15.874,00 m^2 arsa üzerinde geliştirilecektir. Arsanın %10,1666'sı Şirket'e, geri kalanı başka şahıslara aittir. Arsa üzerindeki pay sahipliği bilgisi aşağıdaki tabloda verilmektedir:

Sıra No	Malik Bilgisi	Hisse Oranı	3366 Ada 3 Parsel Hissesine Düşen Arsa Alanı (m²)	3366 Ada 4 Parsel Hissesine Düşen Arsa Alanı (m²)	3366 Ada 5 Parsel Hissesine Düşen Arsa Alanı (m²)
1	Ahmet Cem U*****	11/100	1.196,04	247,09	303,01
2	Naci U*****	7/100	761,12	157,24	192,83
3	Uğur İ*****	3/25	1.304,77	269,55	330,56
4	Alaattin İ*****	7/100	761,12	157,24	192,83
5	Lemziye T****	3/100	326,19	67,39	82,64
6	Gülser D****	3/100	326,19	67,39	82,64
7	Ayşe T****	1/40	271,83	56,16	68,87
8	Fikriye Y*****	1/40	271,83	56,16	68,87
9	Hüseyin İ*****	1/10	1.087,31	224,63	275,47
10	İlhan İ*****	1/20	543,65	112,31	137,73
11	Mustafa U*****	1/30	362,44	74,88	91,82
12	Yusuf U*****	1/30	362,44	74,88	91,82
13	Halil U*****	1/12	906,09	187,19	229,56
14	Selda İ*****	1/80	135,91	28,08	34,43
15	Melek Ece İ***** B*****	1/80	135,91	28,08	34,43
16	Yunus Emre İ*****	1/80	135,91	28,08	34,43
17	Samet İ*****	1/80	135,91	28,08	34,43
18	Yusuf U*****	48591/1325200	398,68	82,36	101,01
19	Mustafa U*****	19/600	344,31	71,13	87,23
20	**Bakırcı GYO**	**80837/795120**	**1.105,43**	**228,37**	**280,06**
TOPLAM			**10.873,08**	**2.246,25**	**2.754,67**

Şirket ile arsanın paylı mülkiyetine sahip diğer kişiler arasında 21.02.2022 tarih ve 04582 sayılı *"Düzenleme Şeklinde Gelir Paylaşımlı İnşaat Sözleşmesi" (daha sonra yapılan ek sözleşme ile konusu Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'ne dönüştürülmüştür)* imzalanmış olup, sözleşmeye göre projenin inşa ve imal edilmesi karşılığında inşa edilecek bağımsız bölümlerin/satış gelirlerinin %50'si Şirket'e ait olacaktır. Başka bir deyişle, Şirket kendi arsa hissesine düşen %10,1663 ve diğer şahıslara ait %89,83'lük hissenin yüzde ellisinden gelen %44,915 pay olmak üzere projenin toplam %55,08'ine sahip olacaktır. Söz konusu sözleşme 22.02.2024 tarihinde tapuya şerh edilmiştir. 31.10.2024 tarihinde yapılan ek sözleşme ile projenin metrekare paylaşımı yapılmış ve Şirket'e düşen satılabilir alan toplamı 26.792,97 m² olarak belirlenmiştir. Söz konusu sözleşmenin de tapuya şerhi yapılmıştır. Diğer taraftan, Bakırcı Zenit Topkapı Projesi'nin inşaat faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla, Şirket ile "Müteahhit" sıfatıyla hareket eden Bakırcı Yapı arasında 29.11.2024 tarihinde bir müteahhitlik sözleşmesi akdedilmiştir.

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

3366 ada 3 parsel için 28.12.2024 tarihinde düzenlenmiş yapı ruhsat belgeleri bulunmaktadır. Ruhsat Belgelerine göre; A Blok 84 adet meskenden oluşmakta ve 9.184,71 m² inşaat alanlı, B Blok 84 adet meskenden oluşmakta ve 9.184,71 m² inşaat alanlı, C Blok 40 adet meskenden oluşmakta ve 12.695,77 m² inşaat alanlı, D Blok 38 adet daire ve 5 adet işyerinden oluşmakta ve 10.684,40 m² inşaat alanlı, E Blok 38 adet daire ve 6 adet işyerinden oluşmakta ve 10.684,40 m² inşaat alanlıdır. Bloklar için 24.12.2024 tarihli Avan Proje incelenmiştir. Projelere göre A Blok, B Blok, D Blok ve E Bloklar 2 bodrum + zemin + 10 normal katlı olmak üzere toplam 13'er katlı, C Blok 3 bodrum + zemin + 9 normal katlı olmak üzere toplam 13 katlıdır. Yapı grubu 4-C'dir.

3366 ada 4 parsel için 28.12.2024 tarihinde düzenlenmiş yapı ruhsat belgeleri bulunmaktadır. Ruhsat Belgesi; 78 Adet Ofis/İşyeri ve 11.742,55 m² inşaat alanı için düzenlenmiştir. Kat sayısı yol altı 3 ve yol üstü 10 olmak üzere toplam 13 kat olarak belirtilmiştir. Yapı grubu 4-C'dir.

3366 ada 5 parsel için 28.12.2024 tarihinde düzenlenmiş yapı ruhsat belgeleri bulunmaktadır. Ruhsat Belgesi; 80 adet Konut ve 9 Adet İşyeri olmak üzere toplam 89 adet bağımsız bölüm için ve 13.993,06 m² inşaat alanı için düzenlenmiştir. Kat sayısı yol altı 3 ve yol üstü 11 olmak üzere toplam 14 kat olarak belirtilmiştir. Yapı grubu 4-C'dir.

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Söz konusu ruhsatlar, toplam 364 adet konut bağımsız bölüm, 98 adet ticaret bağımsız bölüm olmak üzere toplam 462 adet bağımsız bölüm için düzenlenmiştir. Projedeki inşaatın 2027 yılı sonunda tamamlanacağı öngörülmektedir. İzahname tarihi itibarıyla %20'si tamamlanmıştır.

Bakırcı Kaya Residence Projesi

Proje Adı	**BAKIRCI KAYA RESIDENCE PROJESİ**
Arsanın Yeri	İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mah. 3283 Ada, 6 Parsel
Arsa Sahibi	Net Otomotiv ve Uluslararası Nakliyat AŞ (7/8) Bakırcı GYO (1/8 Kat karşılığı temlik)
Proje Paylaşım Oranı	%50 Bakırcı GYO %50 Net Otomotiv ve Uluslararası Nakliyat A.Ş.
Gayrimenkul Niteliği	Konut ve İşyeri Projesi

Net Otomotiv ve Uluslararası Nakliyat A.Ş.'nin sahibi olduğu 3283 ada 6 parselde bulunan 2.360,21 m^2 alana sahip arsa üzerinde proje geliştirmek üzere Net Otomotiv ve Uluslararası Nakliyat A.Ş. ile Şirket arasında 30.05.2023 tarihli *"Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapımı Sözleşmesi"* imzalanmıştır. Taraflar arasında imzalanan sözleşmeye göre, Net Otomotiv ve Uluslararası Nakliyat A.Ş.'nin sözleşmeye konu taşınmazlardaki hisselerinin %50'si, onaylı projesine uygun olarak inşaatı yapma ve anahtar teslimi bitirme bedeli olarak Şirket'e devredilecektir. İnşaatın ilerleme seviyelerine bağlı olarak arsa paylarının belirli oranlarda Şirket'e devredileceği hükme bağlanmıştır. Söz konusu sözleşme 12.12.2023 tarihinde tapuya şerh edilmiştir. Anılan madde kapsamında, sözleşmede belirtilen aşamaların gerçekleşmesi sonucunda arsanın 1/8 hissesi Şirket'e devredilmiştir. Yapı ruhsatı, 98 Adet mesken ve 6 Adet ofis/işyeri olmak üzere toplam 104 adet bağımsız bölüm için ve 14.721,31 m² toplam inşaat alanı için düzenlenmiştir.

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

b) Konutlar

Şirket'in 31.03.2026 tarihli finansal tablolarında stoklar kaleminde takip edilen konutlarına ilişkin özet bilgilere aşağıdaki tabloda yer verilmektedir:

İl	İlçe	Mahalle	Niteliği	Ada/ Parsel	Bağımsız Bölüm Numarası	31.12.2025 Ekspertiz Değeri (TL)
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	Konut	2956/52	18	25.276.550
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	Konut	2956/52	141*	10.608.640
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	Konut	2956/52	146*	8.032.515
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	Konut	2956/52	147*	10.950.520
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	Konut	2956/52	148*	10.670.800
Toplam						**65.539.025**

Finansal tablo tarihi ile İzahname tarihi arasındaki dönemde yukarıdaki tabloda yer alan 141 no'lu bağımsız bölümün 23.05.2026 tarihinde 17.894.120 TL'ye satışı tamamlanmıştır. 146 no'lu bağımsız bölümün 23.05.2026 tarihinde 17.792.280 TL'ye satışı tamamlanmıştır. 147 no'lu bağımsız bölümün 06.08.2026 tarihinde 18.733.394 TL'ye satışı tamamlanmıştır.148 no'lu bağımsız bölümün 20.04.2026 tarihinde 17.748.960 TL'ye satışı tamamlanmıştır. Söz konusu tutarlar KDV hariç satış tutarlarıdır.

c) Kira Getirisine Sahip Gayrimenkuller

Şirket tarafından kira getirisi elde etmek amacıyla elde tutulan ve finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak raporlanan gayrimenkullere ilişkin bilgilere aşağıdaki tabloda yer verilmektedir:

Gayrimenkul Adı	İl	İlçe	Mahalle	Niteliği	Ada /Parsel	Bağımsız Bölüm No	31.12.2025 Tarihli Ekspertiz Değeri TL
GOP Yurt Binası (1/2 hisse)	İstanbul	Gaziosmanpaşa	Küçükköy	Yurt	0/15794	-	350.000.000
Serenity Suites Airport Hotel	İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	Apart Otel olarak kullanılan 43	0/5495	2, 3, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22,	239.970.400

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Gayrimenkul Adı	İl	İlçe	Mahalle	Niteliği	Ada /Parsel	Bağımsız Bölüm No	31.12.2025 Tarihli Ekspertiz Değeri TL
				Konut, Ofis ve Dükkan*		23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69 ve 76	
Bakırcı Kemer Sitesi 3 adet Dükkan**	İstanbul	Eyüpsultan	Kemerburgaz	Dükkan	422/6	18, 19 ve 20	62.355.000
Toplam							**652.325.400**

**76 nolu bağımsız bölümün ise 359/620'sinin Şirket'e aittir.*
***31.12.2024 tarihi itibarıyla portföyde yer alan 17 ve 24 no'lu bağımsız bölümlerin 29.04.2025 tarihli yönetim kurulu kararı uyarınca 05.06.2025 tarihinde 67.378.500 TL'ye satışı gerçekleşmiştir.*

Söz konusu gayrimenkullerin kira sözleşmelerine ilişkin bilgilere aşağıdaki tabloda yer verilmekte olup, gayrimenkullere ilişkin bilgilere de aşağıda başlıklar halinde yer verilmektedir:

Gayrimenkul Adı	Kiralayan	Mevcut Aylık Kira Tutarı (KDV Hariç) (TL)	31.12.2025 Tarihli Değerleme Raporunda Tespit Edilen Aylık Kira Bedeli (TL)
GOP Yurt Binası (1/2 hisse)	İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı	505.519,85	2.776.200
Serenity Suites Airport Hotel	Serenity Suites Turizm ve Ticaret AŞ	936.362,63	921.750
Bakırcı Kemer Sitesi 3 adet Dükkan*	Gerçek Kişi	251.494	211.168

** 31.12.2024 tarihi itibarıyla sona eren finansal dönemde şirket portföyünde olmakla birlikte 05.06.2025 tarihinde iki adet dükkanın satışı yapılmıştır.*

Mevcut kirası ekspertiz kira değerinin altında olan gayrimenkullerde, kiracılar tarafından güncelleme yapılmadığı takdirde ilgili süre sonunda kira tespit davası açılarak kira bedelinin güncel değere getirilmesi planlanmaktadır.

GOP Yurt Binası

Gayrimenkul Adı	GOP ÖĞRENCİ YURDU
Arsanın Yeri	İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Küçükköy Mahallesi, 15794 Parsel
Mülkiyet Oranı	%50 Bakırcı GYO %50 Sami D****
Niteliği	19 katlı betonarme öğrenci yurdu ve arsası

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Küçükköy Mahallesi, 12 Pafta, 0 Ada, 15794 Parsel olarak kayıtlı, 1.140 m2 yüzölçümüne sahip arsa üzerinde yer alan "19 katlı betonarme öğrenci yurdu ve arsası nitelikli taşınmazdır. Mülkiyetinin %50'sinin Şirket'e, %50'sinin ise Sami D**** adlı şahsa aittir. 172 odalı olarak geliştirilen projede öğrencilerin ihtiyaçlarını karşılayacak tüm zengin sosyal alanlar inşa edilmiştir. Projenin yapı inşaat izni 02.11.2015 tarihinde alınmış olup, 28.01.2022 tarihinde yapı kullanma izni alınarak kullanıma açılmıştır. İstanbul Valiliği Gençlik Spor İl Müdürlüğü'nden alınmış "İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı"nın bulunmaktadır. Mevcut durumda, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından kiralanmış olup, öğrenci yurdu olarak işletilmektedir. Taşınmazın mevcut kira bedelinin aylık 505.519,85 TL olmakla birlikte; 01.10.2021 tarihinde yer teslimi yapılan Yurt Binası için 5 (beş) yıllık kira tespit davası açma süresi 01.10.2026 tarihinde dolacaktır.

Serenity Suites Airport Hotel

Gayrimenkul Adı	Serenity Suites Airport Hotel
Arsanın Yeri	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 0 Ada, 5495 Parsel
Mülkiyet Oranı	B Blok 2-3 nolu bağımsız bölümlerin "İşyeri" vasfıyla, B Blok 10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-76 nolu bağımsız bölümlerin "Daire" vasfıyla tapuda kayıtlı olup; söz konusu bağımsız bölümlerden 76 nolu

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

	bağımsız bölüm hariç; diğer bağımsız bölümlerin (44 adet) tamamının mülkiyetinin Bakırcı GYO'ya, 76 nolu bağımsız bölümün ise 359/620'sinin Şirket'e aittir. Söz konusu otelin diğer mülk sahipleri ve sahip oldukları daire adedine aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

Mülk Sahipleri	Daire Sayısı	Mülk Sahipleri	Daire Sayısı
Mehmet A***	4	Veli A***	3
Salih A***	4	Demir A***	2
Yaşar A***	3	Şahinur A***	1
Kadir A***	3	Şenay T*****	1
Nesli A***	3	Nevin Ö****	3
Hatice A***	3		

Söz konusu gayrimenkul, 73 odalı Serenity Suites Airport Hotel bünyesinde yer almaktadır. Hotel, kiracı Serenity Suites Turizm ve Ticaret AŞ tarafından işletilmektedir. İşletmeye ait 13.10.2016 tarih ve 20160034 ruhsat numaralı İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı ile 01.03.2022 tarih ve 2022-34-2108 sayılı, 73 oda ve 1 kahvaltı salonu kapasiteli Basit Konaklama Turizm İşletme Belgesi mevcuttur. Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı yapıya ilişkin olarak, 01.04.2022 tarihinde Serenity Suites Turizm ve Ticaret A.Ş. ile bir otel kira sözleşmesi imzalanmış, söz konusu tarih itibarıyla taşınmaz otel olarak işletilmeye başlanmıştır. Sözleşme uyarınca halen ödenmekte olan aylık kira bedelinin 936.362,63 TL (KDV Hariç)'dir. Öte yandan; söz konusu kira sözleşmesine ek 11.08.2026 tarihinde Serenity Suites Turizm ve Ticaret A.Ş. ile Şirket arasında "Kira Döneminin ve Bedelinin Belirlenmesi Protokolü" imzalanmıştır. İlgili protokol, 11.08.2026 tarihinde yürürlüğe girmiştir. 11.08.2026 tarihinde Serenity Suites Turizm ve Ticaret A.Ş. ile Şirket arasında imzalanan "Kira Döneminin ve Bedelinin Belirlenmesi Protokolü"ne göre kira bedelinde bir değişikliğe gidilerek söz konusu tarih itibarıyla eski kira bedelinin tahsil edilecek kira bedeline göre alt bir limit olarak belirlenmiş ve Protokol tarihinden sonra otelin işletilmesi sonucu elde edilen net gelirin %80'i ile otelin işletilmesi sonucu elde edilen brüt gelirin %20'sinin yüksek olanından sabit kira bedelinin düşülmesi sonucu bulunan tutarın kiraya verene ödenmesi hükmünü içermektedir.

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Serenity Suites Airport Hotel, Serenity Halkalı Projesi kapsamında inşaa edilmiş olup, Küçükçekmece'de Basın Ekspres Yolu'na 200 metre mesafede bulunmaktadır. Projenin arsa alanı 4.930,70 m^2'dir. 4 blokta 1+1, 2+1 ve 3+1 tiplerinde toplam 217 konut ve 20 Ticari Mağaza bulunan Serenity Halkalı Projesi 13.07.2012 tarihinde başlamış ve 04.12.2015 tarihinde yapı kullanma izin belgesi alınarak teslim edilmiştir.

Bakırcı Kemer Sitesinde Yer Alan 3 Adet Dükkan

İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Kemerburgaz Mahallesi, 422 Ada, 6 Parselde (3.436,39 m2) yer alan "A Blok 4 Katlı B Blok 6 Katlı C Blok 5 Katlı Betonarme Mesken Ofis, İşyeri ve Arsası" niteliğindeki ana taşınmaz üzerinde yer alan A Blok 18-19-20 nolu bağımsız bölümlerin mülkiyetlerinin tamamı Şirket'e aittir. Taşınmazların yer aldığı Bakırcı Kemer Sitesi A, B ve C bloklardan oluştuğu, proje kapsamında 422 ada 6 parsel üzerinde 3 blok geliştirildiği, bu bloklardan A blokta 24 adet bağımsız bölüm, B blokta 16 adet bağımsız bölüm, C blokta ise 16 adet bağımsız bölüm yer almaktadır.

18 nolu bağımsız bölümün "depolu asma katlı işyeri"; 19 ve 20 nolu bağımsız bölümlerin ise "asma katlı iş yeri" olarak tapuda kayıtlı olup; ilgili taraflarla imzalanan kira sözleşmeleri kapsamında Şirket tarafından kiraya verilmiştir.

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

d) Genel Portföy Bilgisi

31.12.2025 tarihi itibarıyla Şirket'in mevcut portföyünde yer alan gayrimenkullerin ve gayrimenkul projelerinin gerçeğe uygun değerlerine aşağıdaki tabloda verilmektedir:

Bulunduğu Yer	**Gayrimenkulün**			
	Türü	**Niteliği**	**Finansal Tablo Sınıflandırması**	**Gerçeğe Uygun Değeri (TL)**
GOP Yurt Binası	Bina	Öğrenci Yurdu (1/2 hisse)	YAG	350.000.000
Serenity Suites Airport Hotel	Bina	Apart Otel (45 adet bağımsız bölüm)	YAG	239.970.400
Bakırcı Kemer Sitesi	Ticari (3 adet)	Dükkan	YAG	62.355.000
Bakırcı Ömerli Lojistik Merkezi	Proje	Bakırcı Ömerli Lojistik Merkezi Projesi (Depo)	YAG	1.944.255.270
Bakırcı Zenit Topkapı	Proje	Konut ve Ticari Proje	Stok	2.383.486.107
Bakırcı Kaya Residence	Proje	Konut ve Ticari Proje	Stok	375.546.808
Motim İstoç Ticaret Merkezi	Proje	Ticari Proje	YAG	3.751.154.082
Bakırcı Topkapı Sitesi	Konut (5 adet)	Konut	Stok	65.539.025
Toplam				**9.172.306.692**

7.1.2. Araştırma ve geliştirme süreci devam eden önemli nitelikte ürün ve hizmetler ile söz konusu ürün ve hizmetlere ilişkin araştırma ve geliştirme sürecinde gelinen aşama hakkında ticari sırrı açığa çıkarmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi:

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Yoktur.**7.1.2. Araştırma ve geliştirme süreci devam eden önemli nitelikte ürün ve hizmetler ile söz konusu ürün ve hizmetlere ilişkin araştırma ve geliştirme sürecinde gelinen aşama hakkında ticari sırrı açığa çıkarmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi:**

Yoktur.

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

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

Şirket'in faaliyet gösterdiği gayrimenkul sektörü, AVM ve perakende sektörü, turizm ve otel, ofis, lojistik ve konut sektörlerini içinde barındıran, ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biridir. Şirket gayrimenkul sektörü içinde olmakla birlikte ağırlıklı olarak gelirlerini gayrimenkul satış faaliyetlerinden elde etmektedir.

Gayrimenkul Sektörü

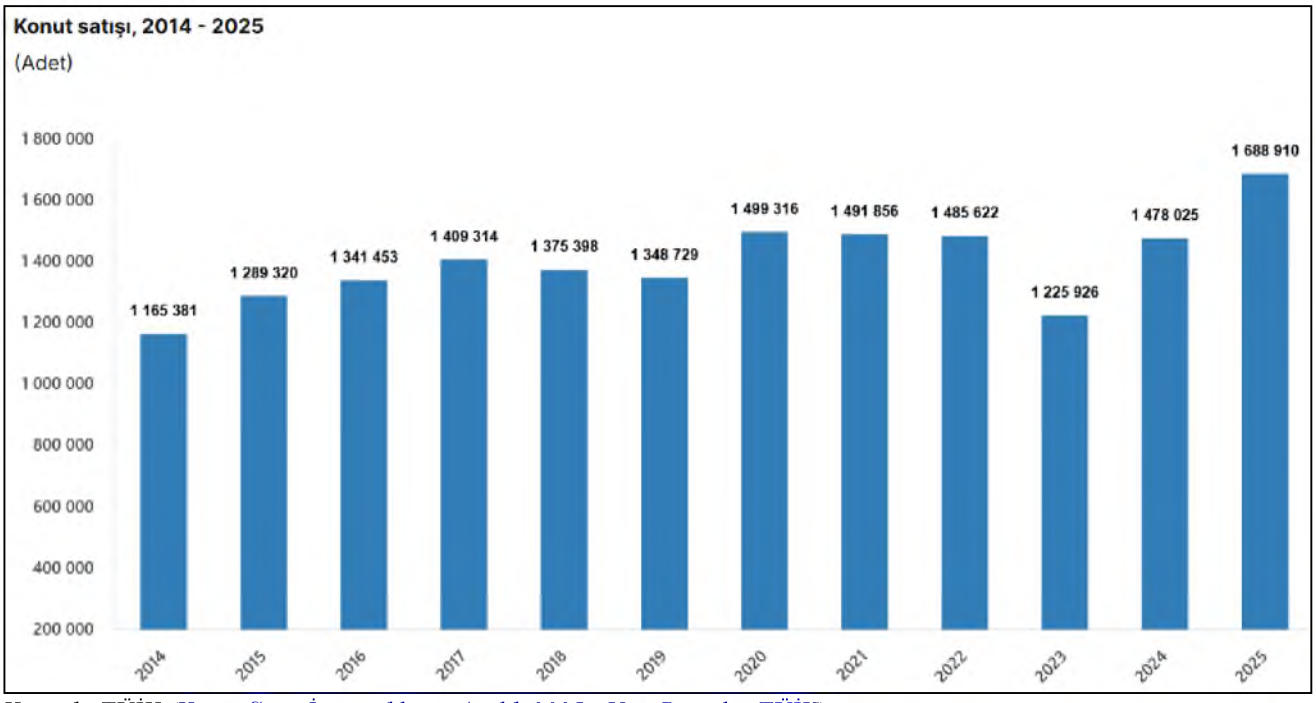
Gayrimenkul sektörü ticari gayrimenkul, AVM ve perakende sektörü, turizm ve otel sektörü, konut sektörünü de içinde barındıran, ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biri olup birçok alt sektör üzerinde doğrudan ve dolaylı etkileri bulunmaktadır. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2025 yılında bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat sektörü toplam katma değeri %10,8 artmış olup, 2026 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak inşaat sektörü %3,2 artmıştır.[1]

Konut ve İş Yeri Satış İstatistikleri

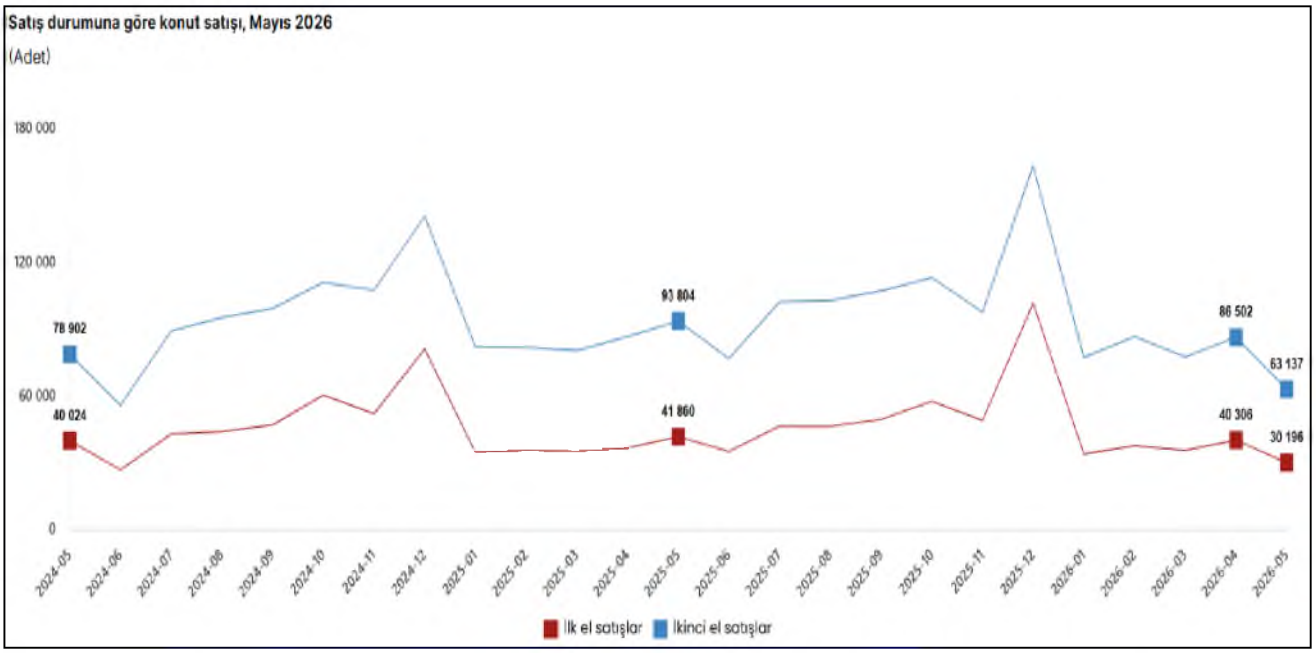
TÜİK verilerine göre, Türkiye'de 2023 yılında 1.226 bin adet, 2024 yılında 1.478 bin adet ve 2025 yılında 1.689 bin adet konut satışı gerçekleşmiştir. 2025 yılında Türkiye'de konut satışları bir önceki yıla göre %14,3 oranında artmıştır.

[1] *Kaynak: TÜİK (Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla - I. Çeyrek: Ocak-Mart, 2026 - Veri Portalı - TÜİK)*

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama



Kaynak: TÜİK (Konut Satış İstatistikleri - Aralık 2025 - Veri Portalı - TÜİK)

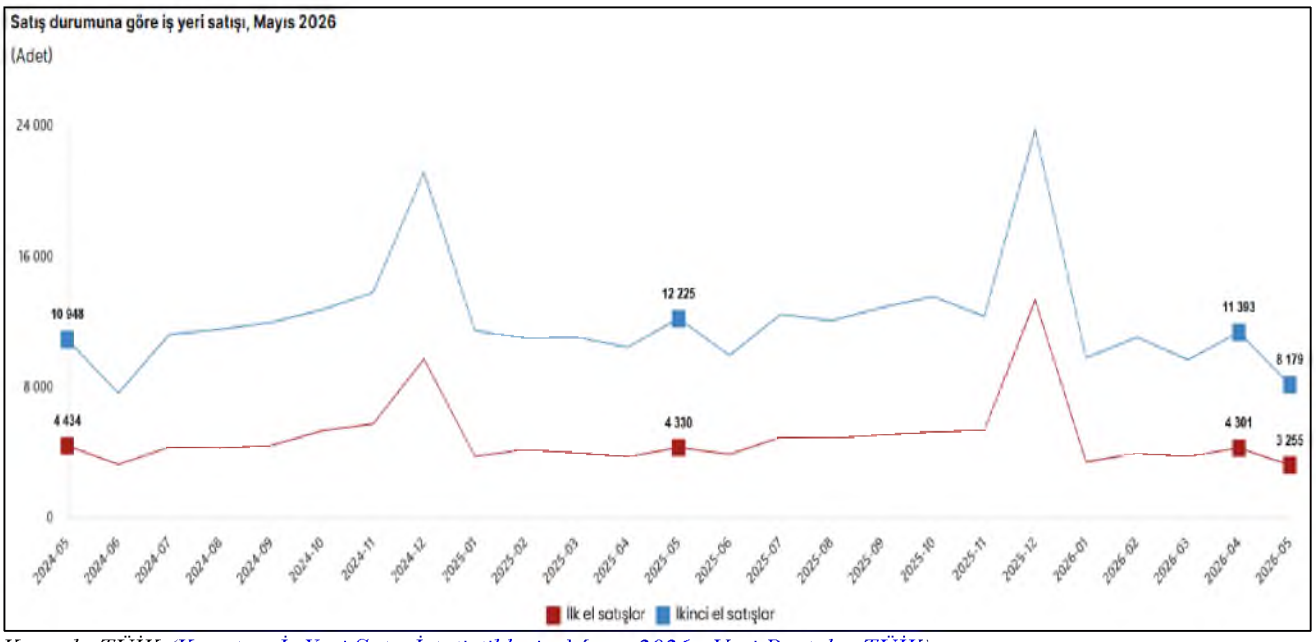


Kaynak: TÜİK (Konut ve İş Yeri Satış İstatistikleri - Mayıs 2026 - Veri Portalı - TÜİK)

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

İlk el konut satışları 2026 Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %27,9 oranında azalarak 30 bin 196 olarak gerçekleşmiştir. İkinci el konut satışları ise %32,7 oranında azalarak 63 bin 137 olarak gerçekleşmiştir.

2024 yılı Mayıs ayı ile 2026 yılı Mayıs ayı dönemini kapsayan ilk ve ikinci el işyeri satışlarına ilişkin grafik ise aşağıdaki gibidir.



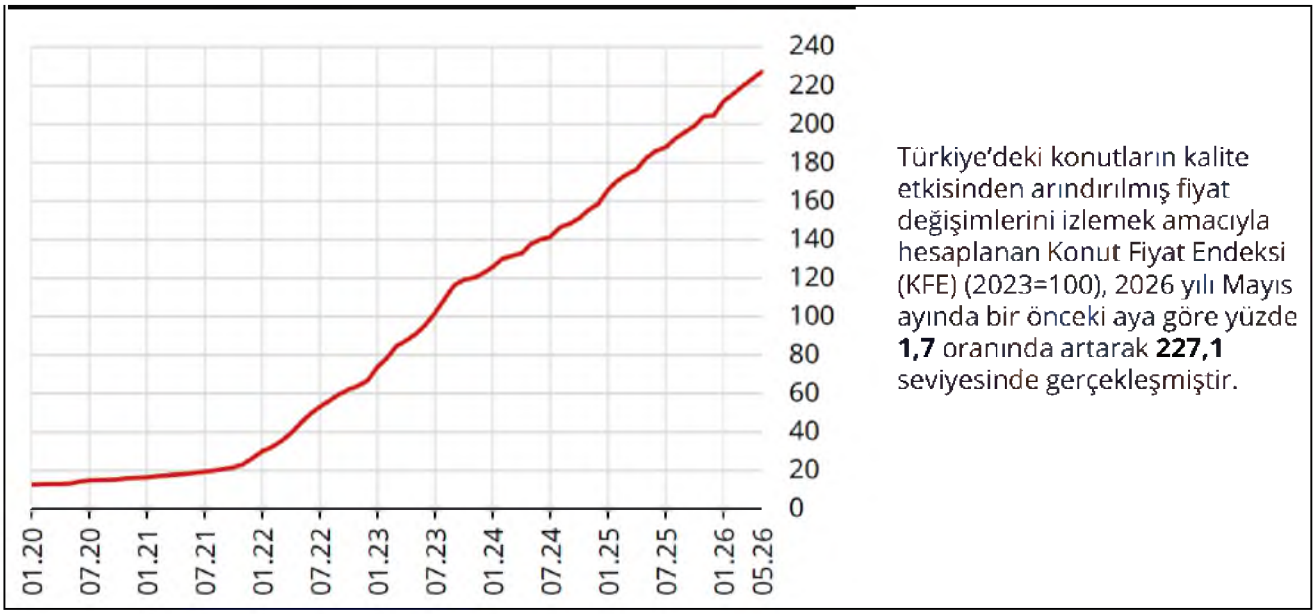
Kaynak: TÜİK (Konut ve İş Yeri Satış İstatistikleri - Mayıs 2026 - Veri Portalı - TÜİK)

Türkiye genelinde ilk el iş yeri satışları, 2026 yılı Mayıs ayında geçen yılın aynı ayına kıyasla %24,8 düşüş göstererek 3 bin 255 olarak gerçekleşti. İkinci el iş yeri satışları ise aynı dönemde %33,1 azalış kaydederek 10 bin 898 seviyesine ulaştı.

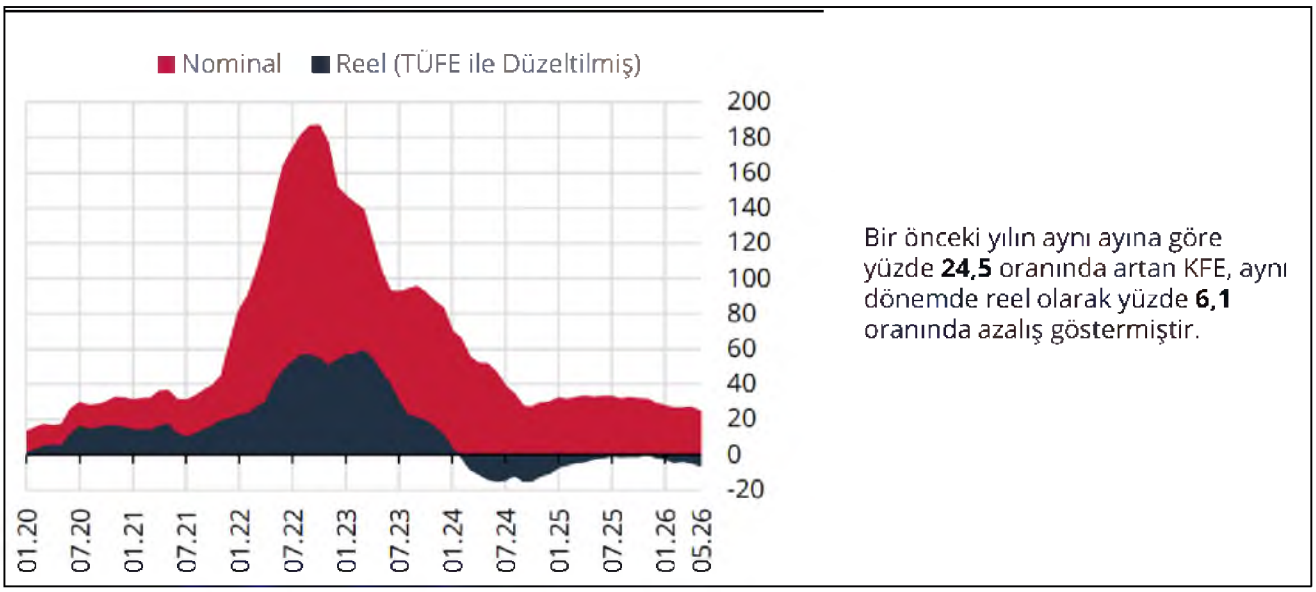
Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Konut Fiyatları

2020 Ocak ile 2026 Ocak ayı arasındaki endeks değişimlerini gösterir tablo aşağıda sunulmaktadır (Seviye 2023=100):



Kaynak: TCMB (https://www.tcmb.gov.tr/)

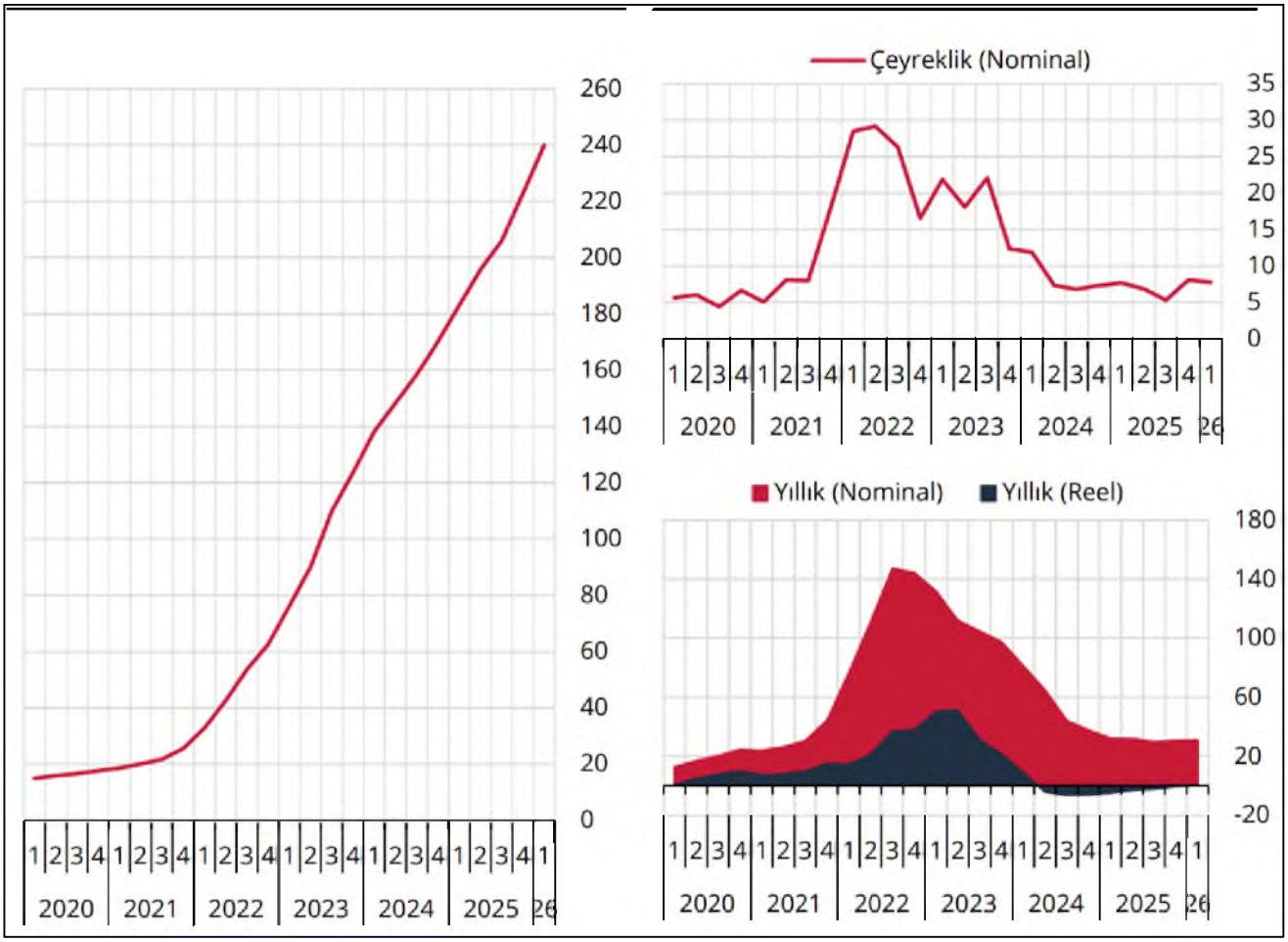


Kaynak: TCMB (https://www.tcmb.gov.tr/)

Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE)

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

2026 yılı birinci çeyreğinde Türkiye genelinde, bir önceki çeyreğe göre yüzde 7,7 oranında artan TGFE, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 31,0 oranında artmış, reel olarak ise değişim göstermemiştir.



Kaynak: TCMB (https://www.tcmb.gov.tr/)

Yapı Ruhsatı Adetleri ve İnşaat Maliyetleri

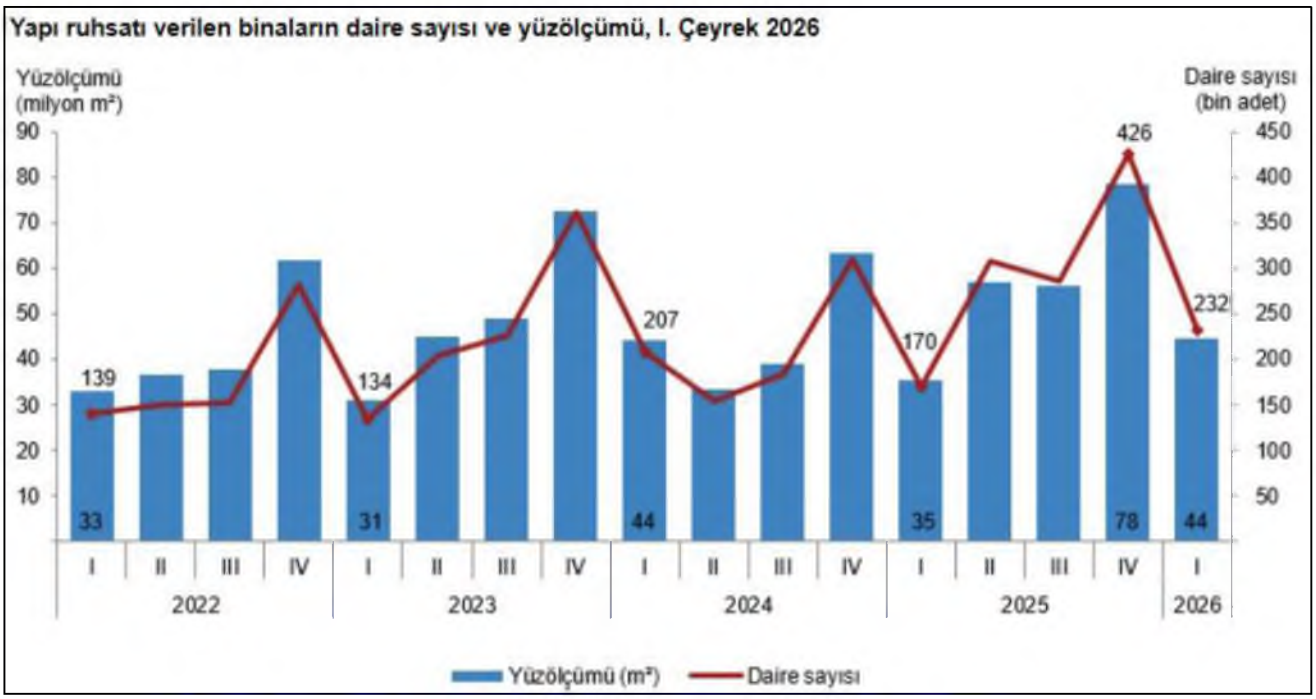
2024 ve 2025 yıllarında Türkiye'de toplam yapı ruhsatı verilen daire adedi, sırasıyla, yaklaşık olarak 854 bin ve 1.188 bindir. 2026 yılı ilk çeyreğinde ise bu sayı 232.252 adet olarak gerçekleşmiştir.

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Yapı ruhsatı istatistikleri, 2024-2026

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2024		**143 003**	**-6,6**	**854 052**	**-7,7**	**179 927 498**	**-8,8**
	I	32 836	27,2	207 441	54,4	44 028 183	42,8
	II	27 624	-19,1	153 657	-24,8	33 550 406	-25,7
	III	34 230	-13,2	183 342	-18,7	39 030 154	-20,2
	IV	48 313	-10,1	309 612	-14,2	63 318 754	-12,6
2025		**170 744**	**19,4**	**1 187 924**	**39,1**	**226 707 582**	**26,0**
	I	28 901	-12,0	169 580	-18,3	35 226 118	-20,0
	II	41 931	51,8	307 986	100,4	56 793 153	69,3
	III	42 198	23,3	284 705	55,3	56 237 206	44,1
	IV	57 714	19,5	425 653	37,5	78 451 106	23,9
2026	I	34 579	19,6	232 252	37,0	44 406 211	26,1

Kaynak: TÜİK (Yapı İzin İstatistikleri - I. Çeyrek: Ocak-Mart 2026 - Veri Portalı - TÜİK)

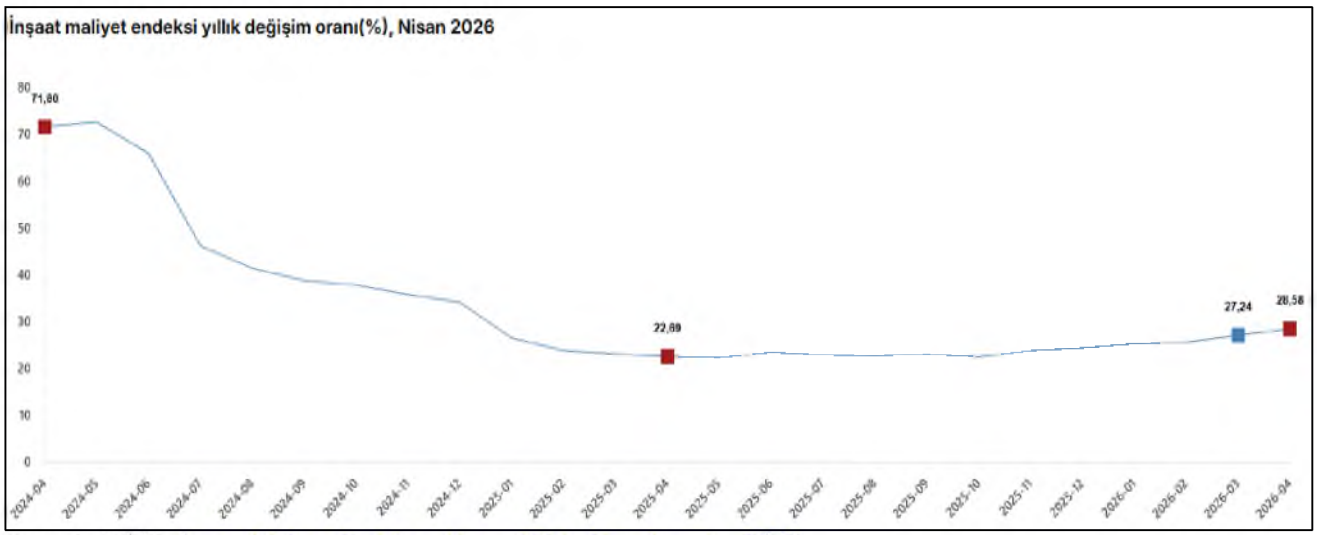


Kaynak: TÜİK (Yapı İzin İstatistikleri - I. Çeyrek: Ocak-Mart 2026 - Veri Portalı - TÜİK)

İntegral Yatırım Menkul Değerler AŞ **Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ**

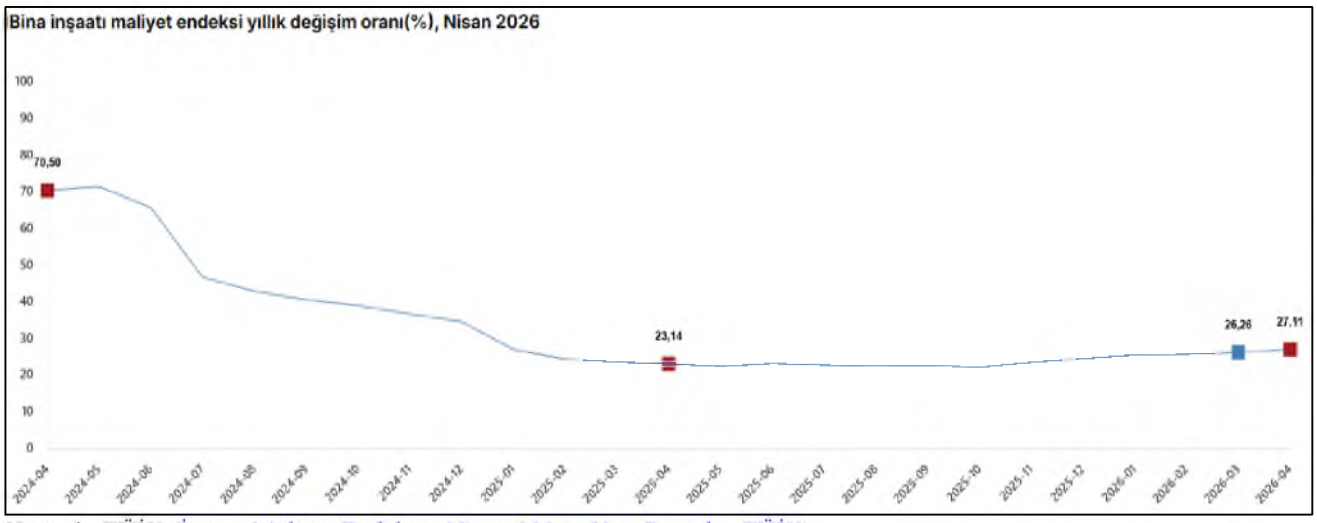
Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

2024 yılı Nisan ayında inşaat maliyetleri yıllık olarak %71,80 oranında artış gösterirken söz konusu yıllık değişim oranı 2025 yılı Nisan ayında %22,69 olarak gerçekleşmiştir. 2026 yılına gelindiğinde inşaat maliyetleri endeksinin, Mart ayında bir önceki aya göre %2,73, yıllık bazda ise %28,58 oranında artış gösterdiği görülmektedir.



Kaynak: TÜİK (İnsaat Malivet Endeksi - Nisan 2026 - Veri Portalı - TÜİK)

Bina inşaatı maliyet endeksi ise, 2026 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre %2,44 artarken, bir önceki yılın aynı ayına göre %27,11 oranında artmıştır.



Kaynak: TÜİK (İnsaat Malivet Endeksi - Nisan 2026 - Veri Portalı - TÜİK)

Türkiye gayrimenkul sektörü göz önüne alındığında Şirket'in yönetimi, küresel ve jeopolitik gelişmeler, döviz kurlarının seyri, fonlama maliyetleri yanında emtia fiyatlarındaki değişimlerin sektörün faaliyetleri açısından belirsizlik oluşturabileceği değerlendirilmektedir. Bununla birlikte;

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Şirket, ülkemizde kentsel dönüşüm çalışmalarının ve büyük altyapılı projelerin önceliklendirilmesinin, sektörde toparlanma yaratacağını öngörmektedir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları

GYO, münhasıran gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar ile altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan sermaye piyasası kurumudur. Ülkemizde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin mevzuat 1995 yılında hayata geçmiş ve mevcut durum itibarıyla GYO'ların faaliyetleri GYO Tebliği ile düzenlenmiştir. Bu düzenlemeler doğrultusunda GYO'lar Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyumlu, şeffaf yönetim yapısına sahip kurumlar haline getirilmiştir.

GYO'ların yapacağı yatırımlar ile bireysel gayrimenkul yatırımlarına kıyasla daha büyük ve planlı gayrimenkul yatırımları hedeflenmektedir. Bu yatırımların sermaye piyasalarından finansmanı üzerine inşa edilmiş olan GYO yapısı ile yaratılan değerin tabana yayılması amaçlanmaktadır. Böylece GYO'lar aracılığı ile kurumsal ve bireysel yatırımcıların gayrimenkul sektörüne yönelik yatırımlarını etkin bir şekilde değerlendirmeleri mümkün olabilmektedir.

Vergisel mevzuat düzenlemeleri ile GYO'lar için vergisel bazı teşvikler verilmiştir:

- KVK'nın 5/1-d-4'üncü maddesi gereğince GYO'ların elde ettiği kazançların tamamı Kurumlar Vergisi'nden istisnadır. 02.08.2024 tarihli ve 32620 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile KVK'nın 5. maddesinde değişiklik yapılmıştır. İlgili düzenleme uyarınca GYOlar tarafından vergi istisnasından faydalanılabilmesi için GYOlar'ın sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması gerekmektedir. Ayrıca 28 Eylül 2024 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 23 Seri No.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ ile taşınmazlardan elde edilen kazancın %50'sinin kar payı olarak dağıtılması şartı getirilmiştir ve GYO ve GYF'lerin taşınmazlardan elde ettikleri kazançlar üzerinden hesaplanacak %10 asgari kurumlar vergisi uygulaması düzenlenmiştir.

  Taşınmaz alım satım kazançları bakımından kira gelirleri, taşınmaza dayalı hakların devir ve temlikinden elde edilen kazançlar, taşınmaz inşaat projelerinden elde edilen gelirler, taşınmaz işletme gelirleri gibi doğrudan taşınmazlardan elde edilen gelir ve kazançların anlaşılması gerekmektedir. Kar dağıtımına konu kazanç bahse konu taşınmazlardan elde edilen kazançlara yönelik olup bu gelirler dışındaki kazançların dağıtım zorunluluğu bulunmamaktadır. Kar dağıtım şartının sağlanmaması durumunda taşınmaz gelirleri dahil diğer tüm gelirler için istisnadan yararlanılamayacaktır. Bu sebeple, bu süre içerisinde belirtilen orana kadar kârın ortaklara dağıtılmaması durumunda, istisnadan faydalanılması nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış kabul edilecektir.

- KVK 15/3'üncü maddesi uyarınca "GYO'ların elde ettiği kazançlardan, dağıtılsın veya dağıtılmasın kurum bünyesinde %15 (yüzde on beş) oranında vergi kesintisi yapılır" hükmü yer almaktadır. Kanunun geçici 1'inci maddesinde ise; "Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar GVK ile 5422 Sayılı Kanun kapsamındaki vergi oranları bu kanunda

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

belirtilen yasal sınırları aşmamak üzere, geçerliliğini korur" hükmü yer almaktadır. GVK'da vergi tevkifatı konusu 94'üncü maddede düzenlenmiştir. Maddenin 6'ncı fıkrasının (a) bendine göre; dağıtılsın ya da dağıtılmasın GYO'ların elde ettikleri kazançlar %0 (yüzde sıfır) oranında vergi tevkifatına tabidir. GYO kazançlarına uygulanacak stopaj oranı %0'dır.

- GYO'ların münhasıran gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, damga vergisinden istisna edilmiştir.

Payları Borsa'da işlem gören GYO sayısı 2015 yılında 31 iken; işbu izahname tarihi itibarıyla 53'e yükselmiştir. 2026 yılı birinci çeyrek sonu itibarıyla borsada işlem gören 52 adet GYO'nun toplam piyasa değeri yaklaşık 873 milyar TL iken konsolide olmayan aktif toplamları 1.322 milyar TL'dir.

2015-2026/1 dönemine ilişkin Borsa'da işlem gören GYO'ların toplam aktif değerlerine ve piyasa değerlerine aşağıdaki tabloda yer verilmektedir:

Yıl	Borsa İstanbul'da İşlem Gören GYO Sayısı	Konsolide Olmayan Aktif Toplamı (Bin TL)	Piyasa Değerleri (Bin TL)
2015	31	52.530.355	21.279.729
2016	31	60.602.223	24.961.535
2017	31	67.161.605	26.924.062
2018	33	79.414.634	19.362.622
2019	33	86.227.907	32.711.518
2020	33	94.881.785	55.333.402
2021	36	149.766.514	87.271.873
2022	39	306.605.142	245.787.445
2023	48	754.508.724	349.064.798
2024	48	1.158.857.218	557.366.413
2025	49	1.687.397.764	828.859.045
2026/1Ç	52	1.322.278.973	873.346.137

Kaynak: SPK Aylık İstatistik Bülteni

7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

İhraççı'nın rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamalar Şirket yönetiminin görüş ve kanaatlerine dayanmaktadır. Madde 7.2.1.'de yer alan açıklamalarının kaynakları ilgili grafik ve tabloların altında belirtilmiş olup ayrıca aşağıda yer almaktadır:

- TÜİK tarafından hazırlanan www.tuik.gov.tr adresinden ulaşılabilecek olan Türkiye İstatistik Kurumu İstatistikleri

- **Konut satış adetleri:**
  Konut Satış İstatistikleri - Aralık 2025 - Veri Portalı - TÜİK
  Konut ve İş Yeri Satış İstatistikleri - Mayıs 2026 - Veri Portalı - TÜİK
- **Yapı ruhsatı adetleri:**
  Yapı İzin İstatistikleri - I. Çeyrek: Ocak-Mart 2026 - Veri Portalı - TÜİK
- **İnşaat maliyet endeksi:**
  İnşaat Maliyet Endeksi - Nisan 2026 - Veri Portalı - TÜİK

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

- **İnşaat sektörünün gayrisafi yurt içi hasıla içindeki payı:**
  Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla - I. Çeyrek: Ocak-Mart, 2026 - Veri Portalı - TÜİK

- TCMB tarafından hazırlanan www.tcmb.gov.tr adresinden ulaşılabilen TCMB Aylık Konut Fiyat Endeksi ve Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi İstatistikleri

https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/tr/tcmb+tr/main+menu/istatistikler/reel+sektor+istatistikleri/konut+fiyat+endeksi/

https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/1d317a23-f499-461e-8963-bf954ff20a41/TGFE-Rapor.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-1d317a23-f499-461e-8963-bf954ff20a41-pUVUDhy

- SPK Aylık İstatistik Bülteni

https://spk.gov.tr/istatistikler/istatistiksel-veriler/aylik-istatistikler

7.6. Personelin ihraççıya fon sağlamasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi:

Personelin ihraççıya fon/sermaye sağlamasını mümkün kılan anlaşma bulunmamaktadır.

7.7. Son 12 ayda finansal durumu önemli ölçüde etkilemiş veya etkileyebilecek, işe ara verme haline ilişkin bilgiler:

İzahname tarihinden önceki on iki aylık dönemde işe ara verme durumu bulunmamaktadır.

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

8.1. İhraççının dahil olduğu grup hakkında özet bilgi, grup şirketlerinin faaliyet konuları, ihraççıyla olan ilişkileri ve ihraççının grup içindeki yeri:

Şirket herhangi bir gruba dahil değildir.

8.2. İhraççının doğrudan veya dolaylı önemli bağlı ortaklıklarının dökümü:

Yoktur.

9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

9.1. Maddi duran varlıklar hakkında bilgiler:

9.1.1. İzahnamede yer alması gereken son finansal tablo tarihi itibarıyla ihraççının finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere sahip olduğu ve yönetim kurulu kararı uyarınca ihraççı tarafından edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklara ilişkin bilgi:

Şirket'in 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla 1.307.056 TL tutarında Maddi Duran Varlığı bulunmaktadır. Söz konusu maddi duran varlıklar döşeme ve demirbaşlardan meydana gelmektedir.

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

İzahnamede yer alan son finansal tablo tarihi olan 31 Mart 2026 itibarıyla Şirket'in stoklarında raporlanan projelere dair bilgiler ise aşağıda yer almaktadır:

Gayrimenkul Adı	Gayrimenkul Tanımı	Takip Edildiği Hesap	Finansal Tablo Değeri (TL) 31.03.2026	Değerleme Raporu Değeri (TL) (KDV Hariç) 31.12.2025
İstanbul İli Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi 3283 Ada 6 Parselde yer alan 2.360,21 m² büyüklüğündeki arsa üzerinde geliştirilen Bakırcı Kaya Residence Projesi	Proje	Stoklar	119.971.573	375.546.808
İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi, 3366 Ada 3, 4 ve 5 olarak kayıtlı toplam 15.874 m² büyüklüğündeki arsa üzerinde geliştirilen Bakırcı Zenit Topkapı Projesi	Proje	Stoklar	386.957.292	2.383.486.107
İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 2956 Ada, 52 Parselde yer alan 5 adet bağımsız bölüm**	5 Adet Bağımsız Bölüm	Stoklar	50.311.120	65.539.025
TOPLAM			557.239.985	2.824.571.940

***Söz konusu taşınmazlara ilişkin olarak Atak Değerleme tarafından hazırlanan 31.12.2025 tarihli değer tespitine yönelik değerleme raporu tarihi itibarıyla portföyde 6 adet daire bulunmakta iken finansal tablo tarihi olan 31.03.2026 tarihine kadar 1 adet dairenin satışının yapılmış olması nedeniyle Şirket'in 31.03.2026 tarihli finansal tablolarında 5 adet bağımsız bölüm izlenmektedir. 31.03.2026 tarihinden sonra söz konusu bağımsız bölümlerden 4 adedinin satışı gerçekleştirilmiş olup halihazırda Şirket portföyünde 1 adet daire bulunmaktadır.*

İzahname'de yer alan son finansal tablo tarihi olan 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerine dair bilgiler aşağıda yer almaktadır:

Gayrimenkul Adı	Gayrimenkul Tanımı	Takip Edildiği Hesap	Finansal Tablo Değeri (TL) 31.03.2026*	Değerleme Raporu Değeri (TL) (KDV Hariç) 31.12.2025
İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 10702 Ada, 5 Parsel olarak kayıtlı 25.691,15 m² büyüklüğündeki arsa üzerinde geliştirilen Bakırcı Ömerli Merkezi Lojistik Projesi	Proje	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	2.139.458.499	1.944.255.270
İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Mahmutbey Mahallesi, 2144 Ada, 4 Parsel olarak kayıtlı 25.807,92 m² büyüklüğündeki arsa üzerinde geliştirilen Motim İstoç Ticaret Merkezi Projesi	Proje	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	4.139.634.812(*)	3.751.154.082

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Gayrimenkul Adı	Gayrimenkul Tanımı	Takip Edildiği Hesap	Finansal Tablo Değeri (TL) 31.03.2026*	Değerleme Raporu Değeri (TL) (KDV Hariç) 31.12.2025
İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi 0 Ada, 5495 Parselde yer alan 2 adet işyeri ve 43 adet daire vasıflı taşınmaz	Otel Binası (43 Adet Daire ve 2 Adet İş Yeri)	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	264.063.428	239.970.400
İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Küçükköy Mahallesi, Su Yolu Köy İçi Mevkii, 0 Ada, 15794 Parselde yer alan 19 katlı betonarme öğrenci yurdu ve arsasının ½ hissesi	Yurt Binası	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	385.140.000	350.000.000
İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Kemerburgaz Mahallesi, 422 Ada, 6 Parselde yer alan 3 adet işyeri	3 Adet İşyeri	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	68.615.442	62.355.000
TOPLAM			**6.996.912.181**	**6.347.734.752**

**Yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabı altında izlenen gayrimenkullerin finansal tablo değerleri, gayrimenkulün 31.12.2025 tarihli gerçeğe uygun değerlerine enflasyon düzeltmesi uygulanarak hesaplanmıştır.*

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

Şirket'in projeleri için; İstanbul Valiliği Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından ÇED yönetmeliğinin 17. maddesine istinaden "Çevre Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararları alınmıştır. Proje aşamalarında değişen mevzuat hükümleri değişikliği olması veya ilgili resmi kurum taleplerinin bildirilmesi halinde ek rapor/lar alınabilecektir.

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

Yoktur.

9.1.4. Maddi duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:

Atak Gayrimenkul Değerleme AŞ tarafından hazırlanan ve Şirket'in 31.03.2026 tarihli finansal tablolarında kullanılan değerleme raporlarına ilişkin bilgiler ile stoklar ve yatırım amaçlı gayrimenkuller kalemlerinde izlenen gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri aşağıda yer almaktadır:

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Adı	Mevkii	Cinsi	Gerçeğe Uygun Değeri (TL)	Ekspertiz Raporu Tarihi ve No'su	Takip Edildiği Hesap
Bakırcı Topkapı Sitesinde Yer Alan 5 adet konut	İstanbul Küçükçekmece	Konut	65.539.025	19.02.2026 / BGYO-2512008	Stoklar
Bakırcı Zenit Topkapı Projesi	İstanbul Zeytinburnu	Proje	2.383.486.107	24.02.2026 / BGYO-2512007	Stoklar
Bakırcı Kaya Residence Projesi	İstanbul Zeytinburnu	Proje	375.546.808	20.02.2026 / BGYO-2512006	Stoklar
Bakırcı Kemer Sitesinde Yer Alan 3 adet dükkan	İstanbul Eyüpsultan	Dükkân	62.355.000	18.02.2026 / BGYO-2512004	YAG
GOP Yurt Binası	İstanbul Gaziosmanpaşa	Yurt	350.000.000	19.02.2026 / BGYO-2512005	YAG
Serenity Suites Airport Hotel (45 adet bağımsız bölüm)	İstanbul Küçükçekmece	Apart Otel	239.970.400	19.02.2026 / BGYO-2512009	YAG
Bakırcı Ömerli Lojistik Merkezi	İstanbul Arnavutköy	Proje	1.944.255.270	19.02.2026 / BGYO-2512002	Yatırım Amaçlı
Motim İstoç Ticaret Merkezi	İstanbul Bağcılar	Proje	3.751.154.082	23.02.2026 / BGYO-2512003	Yatırım Amaçlı

Atak Gayrimenkul Değerleme AŞ tarafından hazırlanan gayrimenkul değerleme raporlarına göre gayrimenkullerin mevcut niteliğine göre Şirket'in toplam portföy büyüklüğü 9.172.306.692 TL olarak takdir edilmiştir.

31.03.2026 itibarıyla maddi duran varlık olarak sınıflandırılan gayrimenkul bulunmadığından Şirket'in maddi duran varlıklarının rayiç değerinin belirlenmesi hususunda herhangi bir değer tespit raporu hazırlatılmamıştır.

9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler:

9.2.1. İhraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının sahip olduğu maddi olmayan duran varlıkların kompozisyonu hakkında bilgi:

Yoktur.

9.2.2. Maddi olmayan duran varlıkların, ihraççının faaliyetleri içerisindeki rolü ve faaliyetlerin maddi olmayan duran varlıklara bağımlılık derecesi hakkında bilgiler:

Yoktur.

9.2.3. İşletme içi yaratılan maddi olmayan duran varlıkların bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla bu varlıklar için yapılan geliştirme harcamalarının detayı hakkında bilgi:

Yoktur.

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

9.2.4. Maddi olmayan duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:

Yoktur.

9.2.5. Maddi olmayan duran varlıkların kullanımını veya satışını kısıtlayan sözleşmeler veya diğer kısıtlayıcı hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.

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

Yoktur.

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum:

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

Şirket'in 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2025 ve 31 Mart 2026 tarihleri itibarıyla sona eren finansal dönemlere ilişkin finansal durum tablosu aşağıda yer almaktadır:

Finansal Durum Tablosu (TL)	**Bağımsız Denetimden Geçmiş**			
	31.12.2023	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.03.2026**
VARLIKLAR				
Dönen Varlıklar	**31.416.621**	**10.151.673**	**134.515.736**	**78.674.457**
Nakit ve Nakit Benzerleri	31.021.779	252.652	396.689	522.148
Finansal Yatırımlar	-	-	41.521.026	-
Ticari Alacaklar	255.793	-	14.202.785	3.986.140
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	255.793	-	14.202.785	3.986.140
Diğer Alacaklar	-	-	980.850	1.105.858
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	-	-	980.850	1.105.858
Stoklar	-	-	56.888.638	50.311.120
Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar	-	-	-	663
Peşin Ödenmiş Giderler	118.999	9.721.341	13.806.249	15.786.840
Diğer Dönen Varlıklar	20.050	177.680	6.719.499	6.961.688
Duran Varlıklar	**8.265.329.936**	**7.486.194.128**	**7.385.631.185**	**7.508.796.410**
Ticari Alacaklar	-	-	5.585.871	3.648.308
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	-	-	5.585.871	3.648.308
Stoklar	272.511.877	333.922.718	393.620.020	506.928.865
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7.992.818.059	7.152.271.410	6.985.047.320	6.996.912.181
Maddi Duran Varlıklar	-	-	1.377.974	1.307.056
TOPLAM VARLIKLAR	**8.296.746.557**	**7.496.345.801**	**7.520.146.921**	**7.587.470.867**
KAYNAKLAR				

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Finansal Durum Tablosu (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş			
	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.03.2026
Kısa Vadeli Yükümlülükler	**157.056.327**	**162.944.061**	**291.665.584**	**325.220.413**
Kısa Vadeli Borçlanmalar	-	118.653.191	81.088.422	55.962.357
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	154.973.514	29.141.631	-	-
Ticari Borçlar	92.163	8.658.529	138.234.012	236.332.255
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	92.163	8.658.529	51.233.282	41.849.133
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	-	-	87.000.730	194.483.122
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	-	-	460.268	1.237.049
Diğer Borçlar	1.282.602	738.771	235.670	114.150
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	1.282.602	738.771	235.670	36.000
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	-	-	-	78.150
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	445.660	2.214.071	5.111.216	1.117.410
Ertelenmiş Gelirler	-	3.158.615	65.028.458	28.999.259
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	-	3.158.615	8.577.600	3.183.633
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	-	-	56.450.858	25.815.626
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	262.388	379.253	1.507.538	1.457.933
Uzun Vadeli Yükümlülükler	**1.731.185.414**	**1.830.378.258**	**1.881.527.546**	**1.945.926.215**
Uzun Vadeli Borçlanmalar	38.596.593	-	-	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	1.692.588.821	1.830.378.258	1.881.527.546	1.945.926.215
ÖZKAYNAKLAR	**6.408.504.816**	**5.503.023.482**	**5.346.953.791**	**5.316.324.239**
Ödenmiş Sermaye	474.000.000	501.000.000	501.000.000	501.000.000
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	541.384.564	565.295.084	565.295.084	565.295.084
Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler	-	-	389.605	8.070.134
Geçmiş Yıllar Karları/(Zararları)	46.158.789	5.393.120.252	4.436.338.793	4.272.588.573
Net Dönem Karı/(Zararı)	5.346.961.463	(956.391.854)	(156.069.691)	(30.629.552)
TOPLAM KAYNAKLAR	**8.296.746.557**	**7.496.345.801**	**7.520.146.921**	**7.587.470.867**

Dönen Varlıklar

Şirket'in dönen varlıkları nakit ve nakit benzerleri, finansal yatırımlar, ticari alacaklar, diğer alacaklar, stoklar, cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar, peşin ödenmiş giderler ve diğer dönen varlıklar kalemlerinden oluşmaktadır. 31.12.2023, 31.12.2024, 31.12.2025 ve 31.03.2026 dönemleri itibarıyla dönen varlıklar sırasıyla 31.416.621 TL, 10.151.673 TL ve 134.515.736 TL ve 78.674.457 TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in dönen varlıkları, 2024 yılında %67,7 azalış; 2025 yılında %1225,1 artış, 2026 yılı ilk 3 aylık dönemde ise %41,5 azalış göstermiştir. 2026 yılı ilk 3 aylık dönemdeki azalışın temel nedeni ise 2025 yılında finansal yatırımlar kaleminde bulunan 41.521.026 TL'lik yatırım fonlarının bu dönemde elden çıkarılması olmuştur.

Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri; 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2025 ve 31 Mart 2026 tarihli finansal tablolarda sırasıyla 31.021.779 TL, 252.652 TL, 396.689 TL ve 552.148 TL olarak gerçekleşmiştir.

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

31.12.2023 dönemine kıyasla 31.12.2024, 31.12.2025 ve 31.03.2026 mali dönemlerinde nakit ve nakit benzerlerinde görülen azalışın temel nedeni 30.835.955 TL'lik vadeli mevduat çıkışıdır. 31 Aralık 2023'te sona eren finansal dönemden sonraki dönemde %99,19'luk azalışa sebep vadeli mevduat çıkışı, İSTOÇ Arsasının taksit ödemesinden kaynaklanmaktadır.

Nakit ve Nakit Benzerleri (TL)	**31.12.2023**	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**30.03.2026**
Kasa	177.220	65.825	11.858	10.776
Bankalar	30.844.559	186.827	384.831	511.372
Vadesiz Mevduat	*8.604*	*186.827*	*384.831*	*511.372*
Vadeli Mevduat	*30.835.955*	-	-	-
Toplam	**31.021.779**	**252.652**	**396.689**	**522.148**

Finansal Yatırımlar

Şirket'in 31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.03.2026 tarihleri itibarıyla biten finansal dönemlerinde finansal yatırımları bulunmamaktadır. 31.12.2025 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal yatırımları 41.521.026 TL'dir. Söz konusu tutar para piyasası fonlarından oluşmaktadır.

Ticari Alacaklar

Şirket'in ticari alacakları, 31.12.2023 tarihi itibarıyla 255.793 TL olup, 31.12.2024 tarihi itibarıyla ticari alacağı bulunmamaktadır. 31.12.2025 tarihi itibarıyla 14.202.785 TL olarak gerçekleşen ticari alacaklar, 31.03.2026 tarihi itibarıyla 3.986.140 TL olarak gerçekleşmiştir. 31.03.2026 dönemindeki %71,9'luk azalışın temel nedeni kısa vadeli ticari alacaklar altındaki alınan çekler ve senetlerdeki 9.844.289 TL'lik azalmadır.

Diğer Alacaklar

31.12.2023 ve 31.12.2024 tarihleri itibarıyla sona eren finansal dönemlerde Şirket'in diğer alacağı bulunmamaktadır. 31.12.2025 ve 31.03.2026 tarihi itibarıyla sırasıyla Şirket'in diğer alacakları 980.850 TL ve 1.105.858 TL'dir.

Stoklar

Şirket'in stokları satış amacıyla sınıflanmış daire stoklarından oluşmaktadır. 31.12.2023 ve 31.12.2024 tarihleri itibarıyla sona eren finansal dönemlerinde stokları bulunmamaktadır. 31.12.2025 ve 31.03.2026 tarihi itibarıyla sırasıyla Şirket'in stokları 56.888.638 TL ve 50.311.120 TL'dir.

Şirket'in uzun vadeli stoklarda takip ettiği Bakırcı Topkapı Sitesi'nden tamamlanmış olan bağımsız bölümler satış amacıyla kısa vadeli stoklarda takip edilmektedir. 31.03.2026 tarihi itibarıyla İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 2956 Ada, 52 Parselde yer alan 2956 ada 52 no'lu parselde yer alan Bakırcı Topkapı Sitesi A Blok 141-146-147-148 no'lu bağımsız bölümler ve B blok 18 nolu bağımsız bölüm olmak üzere toplam 5 adet bağımsız bölümü içermektedir. 2026 yılı içerisinde 14 no'lu bağımsız bölümün satışı gerçekleşmiştir.

Öte yandan, 31.12.2025 tarihi itibarıyla Bakırcı Topkapı Sitesi'nde yer alan A blok 141-146-147-148 no'lu bağımsız bölümler ve B blok 14-18 nolu bağımsız bölümler olmak üzere toplam 6 adet daire

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

stokunu içermektedir. 2025 yılı içerisinde A Blok 111-144-145-149-150 no'lu, B blok 7-5-15 no'lu ve C Blok 10-20 no'lu dairelerin satışı gerçekleşmiştir.

Kısa Vadeli Stoklar (TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.03.2026
Daire Stokları	-	-	56.888.638	50.311.120
Toplam	-	-	**56.888.638**	**50.311.120**

Peşin Ödenmiş Giderler

31.12.2023, 31.12.2024, 31.12.2025 ve 31.03.2026 tarihli finansal tablolarda peşin ödenmiş giderler sırasıyla 118.999 TL, 9.721.341 TL, 13.806.249 TL ve 15.786.840 TL tutarındadır. Peşin ödenmiş giderler, sipariş avansları ve gelecek aylara ait giderler kalemlerinden oluşmaktadır. Verilen sipariş avansları proje çizimleri ve yapılacak inşaatlar için gerekli malzeme ve ekipmanlara verilen avans tutarlarını göstermektedir.

Peşin Ödenmiş Giderler (TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.03.2026
Verilen Sipariş Avansları	118.999	9.653.613	13.799.010	15.785.011
Gelecek Aylara Ait Giderler	-	67.728	7.239	1.829
Toplam	**118.999**	**9.721.341**	**13.806.249**	**15.786.840**

Diğer Dönen Varlıklar

31.12.2023, 31.12.2024, 31.12.2025 ve 31.03.2026 tarihli finansal tablolarda diğer dönen varlıklar, sırasıyla 20.050 TL, 177.680 TL, 6.719.499 TL ve 6.961.688 TL tutarındadır. Diğer dönen varlıklar devreden KDV kaleminden oluşmaktadır.

Duran Varlıklar

Şirket'in duran varlıkları; ticari alacaklar, stoklar, yatırım amaçlı gayrimenkuller ve maddi duran varlıklardan oluşmaktadır. 31.12.2023, 31.12.2024, 31.12.2025 ve 31.03.2026 tarihli finansal tablolara ilişkin duran varlıklar kalemleri ilgili yıllar itibarıyla sırasıyla 8.265.329.936 TL, 7.486.194.128 TL, 7.385.631.185 TL ve 7.508.796.410 TL olduğu anlaşılmıştır.

Şirket'in duran varlıkları, 2024 yılında 2023 yılına oranla %9,4 oranında azalış, 2025 yılsonunda 2024 yılsonuna oranla %1,3 oranında azalış ve 2026 yılı ilk 3 aylık dönem sonunda 2025 yıl sonuna göre %1,7'lik artış göstermiştir.

Ticari Alacaklar

Şirket'in 31.12.2023 ve 31.12.2024 tarihleri itibarıyla biten finansal dönemlerinde ticari alacakları bulunmamaktadır. 31.12.2025 ve 31.03.2026 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili olmayan taraflardan ticari alacakları sırasıyla 5.585.871 TL ve 3.648.308 TL'dir. 2026 yılı için söz konusu tutarın 3.828.129 TL'lik kısmı, alınan çek ve senetlerden, (179.821) TL'si ise ertelenmiş finansman gelirinden oluşmaktadır.

Stoklar

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

31.12.2023, 31.12.2024, 31.12.2025 ve 31.03.2026 tarihli finansal tablolarında Şirket'in devam eden projelerine ilişkin uzun vadeli stokları sırasıyla 272.511.877 TL, 333.922.718 TL, 393.620.020 TL ve 506.928.865 TL tutarındadır. Şirket'in uzun vadeli projelerine ilişkin stokları aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli Stoklar (TL)	**31.12.2023**	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.03.2026**
Bakırcı Zenit Topkapı Projesi	272.511.877	292.752.129	307.236.033	386.957.292
Bakırcı Kaya Residence Projesi	-	-	86.383.987	119.971.573
Daire Stokları	-	41.170.589	-	-
Toplam	**272.511.877**	**333.922.718**	**393.620.020**	**506.928.865**

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

31.03.2026 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri Bakırcı Kemer Sitesi 3 Adet olmak üzere 18, 19 ve 20 no'lu bağımsız bölümler, GOP Yurt Binası, Serenity Suites Airport Hotel, Bakırcı Ömerli Merkezi Lojistik Projesi ve Motim İstoç Ticaret Merkezi Projesi'nden oluşmaktadır.

31.12.2023, 31.12.2024, 31.12.2025 ve 31.03.2026 tarihli finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkuller sırasıyla; 7.992.818.059 TL, 7.152.271.410 TL, 6.985.047.320 TL ve 6.996.912.181 TL tutarındadır. 31.12.2023'e kıyasla, 31.12.2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerde görülen %10,5'lik azalış, Bakırcı Kemer Sitesi dükkanlarından iki tanesinin 2024 yılı içerisinde satılmış olmasından kaynaklanmaktadır. Söz konusu döneme kıyasla ise 31.12.2025 tarihi itibarıyla %2,3 azalış yaşanmıştır.

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullere ait detay tablo aşağıda yer almaktadır:

Taşınmazın Adı	**Kullanılan Yöntem**	**Değerleme Tarihi**	**Değerlenmiş Tutar**
Kemerburgaz 18 No'lu Dükkân	Pazar Yaklaşımı	31 Aralık 2025	34.136.059
Kemerburgaz 19 No'lu Dükkân	Pazar Yaklaşımı		18.071.319
Kemerburgaz 20 No'lu Dükkân	Pazar Yaklaşımı		16.408.064
Gaziosmanpaşa Yurt Binası	Maliyet Yaklaşımı		385.140.000
Serenity Suites Airport Hotel	Gelir Yaklaşımı		264.063.428
Bakırcı Ömerli Lojistik Merkezi Projesi	Pazar Yaklaşımı		2.139.458.499
Motim İstoç Ticaret Merkezi	Maliyet Yaklaşımı		4.139.634.812
Toplam			**6.996.912.181**

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri 31 Aralık 2025 tarihinde, SPK tarafından yetkilendirilen ve Şirket'ten bağımsız olan bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından değerlenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlerinin tespitinde, pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı esas alınmıştır. Rayiç değer hiyerarşisi Seviye 3'tür.

Bu değerleme sonucunda 31.12.2025 tarihinde 163.660.381 TL'lik değerleme azalışı olmuştur. Şirket, 31.03.2026 tarihi itibarıyla ilgili gayrimenkullerden 6.387.564 TL tutarında kira geliri elde etmiştir. Bu tutar, 31.12.2023 tarihi itibarıyla 2.066.306 TL, 31.12.2024 tarihi itibarıyla 16.429.169 TL ve 31.12.2025 tarihi itibarıyla 19.853.269 TL tutarındadır.

Maddi Duran Varlıklar

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

31.12.2023 ve 31.12.2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in maddi duran varlığı bulunmamaktadır. 31.12.2025 ve 31.03.2026 tarihleri itibarıyla ise Şirket'in maddi duran varlıkları sırasıyla 1.377.974 TL ve 1.307.056 TL olup, söz konusu varlıkların döşeme ve demirbaşlardan oluştuğu anlaşılmıştır.

Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri; kısa vadeli borçlanmalar, uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları, ticari borçlar, çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar, diğer borçlar, dönem karı vergi yükümlülüğü, ertelenmiş gelirler ve diğer kısa vadeli yükümlülüklerden oluşmaktadır. 31.12.2023, 31.12.2024, 31.12.2025 ve 31.03.2026 tarihleri itibarıyla kısa vadeli yükümlülükler sırasıyla; 157.056.327 TL, 162.944.061 TL, 291.665.584 TL ve 325.220.413 TL tutarındadır.

Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri, 2024 yılında 2023 yılına kıyasla %3,7 oranında, 2025 yılında ise 2024 yılına göre %79, 2026 yılı ilk 3 aylık dönemde ise 2025 yıl sonuna göre %11,5 oranlarında artış göstermiştir.

Kısa Vadeli Borçlanmalar

Şirket'in kısa vadeli borçlanmaları, rotatif krediler ve kredi kartlarından oluşmaktadır. 31.12.2023 tarihi itibarıyla Şirket'in kısa vadeli borçlanmaları bulunmamaktadır. 31.12.2024 tarihi itibarıyla kısa vadeli borçlanmalarının 118.653.191 TL tutarında olup, 116.790.843 TL'si rotatif kredilerden oluştuğu anlaşılmıştır. 31.12.2025 tarihinde sona eren finansal dönemde ise kısa vadeli borçlanmalar 81.088.422 TL olup, 77.314.054 TL'si rotatif kredilerden oluşmaktadır. 31.03.2026 tarihi itibarıyla kısa vadeli borçlanmalar 55.962.357 TL olup, 55.158.777 TL'si rotatif kredilerden oluşmaktadır.

Şirket'in 31.03.2026 tarihi itibarıyla ortalama faiz oranı TL rotatif krediler için %45-47'dir. (31.12.2025: %45-47, 31.12.2024: %45-47, 31.12.2023: Yoktur).

31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihleri itibarıyla kısa vadeli borçlanmalara ait detay tablo aşağıda yer almaktadır

Kısa Vadeli Borçlanmalar (TL)	**31.12.2023**	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.03.2026**
Rotatif TL Krediler	-	116.790.843	77.314.054	55.158.777
Kredi Kartları	-	1.862.348	3.774.368	803.580
Toplam	-	**118.653.191**	**81.088.422**	**55.962.357**

Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları

Şirket'in uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları, taksitli kredilerden oluşmaktadır. 31.12.2023 ve 31.12.2024 tarihleri itibarıyla uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları sırasıyla, 154.973.514 TL ve 29.141.631 TL tutarındadır. Bu tutarın, Emlak Yönetim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş. ile yapılan taksitli satış sözleşmesine istinaden toplam kalan taksitli borç tutarı olduğu anlaşılmıştır. 31.12.2025 ve 31.03.2026 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları bulunmamaktadır.

Taksitli TL kredilerin ilgili dönemindeki ortalama faiz oranı %8-9'dur.

31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2025 ve 31 Mart 2026 tarihleri itibarıyla uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımlarına ait detay tablo aşağıda yer almaktadır:

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları (TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.03.2026
Taksitli TL Krediler	154.973.514	29.141.631	-	-
Toplam	**154.973.514**	**29.141.631**	-	-

Ticari Borçlar

Şirket'in kısa vadeli ticari borçları, ticari borçlar ve borç senetlerinden oluşmaktadır. 31.12.2023, 31.12.2024, 31.12.2025 ve 31.03.2026 tarihlerinde sona eren finansal dönemlerde kısa vadeli ticari borçlar sırasıyla; 92.163 TL, 8.658.529 TL, 138.234.012 TL ve 236.332.255 TL tutarındadır.

31.03.2026 tarihi itibarıyla Ticari Borçlar kaleminde takip edilen 236.322.255 TL'nin 194.483.122 TL'si Şirket'in kat karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamındaki Bakırcı Kaya Residence projesinde alt yükleniciye, Bakırcı Yapı tarafından yapılan ödemeden oluşmaktadır. Kalan 41.849.133 TL ise ilişkili olmayan taraflara borçlardan oluşmaktadır.

31.12.2023, 31.12.2024, 31.12.2025 ve 31.03.2026 tarihleri itibarıyla ticari borçlara ait detay tablo aşağıda yer almaktadır:

Ticari Borçlar (TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.03.2026
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	92.163	8.658.529	51.233.282	41.849.133
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	-	-	87.000.730	194.483.122
Toplam	**92.163**	**8.658.529**	**138.234.012**	**236.332.255**

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

Şirket'in 31.12.2023 ve 31.12.2024 tarihleri itibarıyla biten finansal dönemlerinde çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borcu bulunmamaktadır. 31.12.2025 ve 31.03.2026 tarihleri itibarıyla Şirket'in çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borcu sırasıyla 460.268 TL ve 1.237.049 TL olup, bu tutarların kıdem tazminatı karşılıkların kaynaklandığı anlaşılmıştır.

Diğer Borçlar

Şirket'in kısa vadeli diğer borçları, ortaklara borçlar ve ilişkili taraflara borçlarından oluşmaktadır. 31.12.2023, 31.12.2024, 31.12.2025 ve 31.03.2026 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer borçlar sırasıyla, 1.282.602 TL, 738.771 TL, 235.670 TL ve 114.150 TL tutarındadır. 31.12.2024 tarihi itibarıyla kısa vadeli diğer borçlarda görülen %42,4'lük azalış, Şirket'in 2025 yılındaki ortaklarından olan Bayram SAĞLAM, Fatih SAĞLAM ve Adnan SAĞLAM'a olan borçlarının; 31.12.2025 tarihi itibarıyla görülen %68 oranındaki azalışın ise Bakırcı Yapı'ya olan borcun; 31.03.2026 tarihi itibarıyla görülen %51,6 oranındaki azalışın sebebi ise gerçek kişi ortaklara borcun sıfırlanmasından kaynaklandığı anlaşılmıştır. 31.12.2023, 31.12.2024, 31.12.2025 ve 31.03.2026 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan kısa vadeli diğer borçlara ait detay tablo aşağıda yer almaktadır:

İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Diğer Borçlar (TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.03.2026
Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Ticaret AŞ	391.862	430.299	-	36.000
Bayram SAĞLAM	38.161	13.215	10.096	-
Fatih SAĞLAM	197.523	68.404	52.261	-

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Adnan SAĞLAM	655.056	226.853	173.313	-
Toplam	**1.282.602**	**738.771**	**235.670**	**36.000**

Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü

Şirket'in dönem karı vergi yükümlülüğü, kurumlar vergisi karşılığı ve peşin ödenmiş vergi ve fonlardan oluşmaktadır. 31.12.2023, 31.12.2024, 31.12.2025 ve 31.03.2026 tarihleri itibarıyla dönem karı vergi yükümlülüğü sırasıyla; 445.660 TL, 2.214.071 TL, 5.111.216 TL ve 1.117.410 TL tutarındadır.

Ertelenmiş Gelirler

31.12.2023 tarihi itibarıyla Şirket'in ertelenmiş gelirleri bulunmamaktadır. 31.12.2024, 31.12.2025 ve 31.03.2026 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirler sırasıyla 3.158.615 TL, 65.028.458 TL ve 28.999.259 TL tutarındadır. Bu tutarlar, Serenity Suites Airport Hotel'den elde edilen kira gelirlerinden ve Bakırcı Kaya Residence Projesi için alınan avanslardan oluşmaktadır. 31.12.2025 ve 31.03.2026 tarihleri itibarıyla ilgili kalem Şirket'in Bakırcı Kaya projesi için aldığı sırasıyla 56.450.858 TL ve 25.815.626 TL'lik avanslarından kaynaklanmaktadır.

31.12.2023, 31.12.2024, 31.12.2025 ve 31.03.2026 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirlere ait detay tablo aşağıda yer almaktadır:

Ertelenmiş Gelirler (TL)	**31.12.2023**	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.03.2026**
Alınan Avanslar	-	-	56.450.858	25.815.626
Gelecek aylara ait kira gelirleri	-	3.158.615	8.577.600	3.183.633
Toplam	**-**	**3.158.615**	**65.028.458**	**28.999.259**

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler

Şirket'in diğer kısa vadeli yükümlülükleri, ödenecek vergi ve fonlardan oluşmaktadır. 31.12.2023, 31.12.2024, 31.12.2025 ve 31.03.2026 tarihleri itibarıyla diğer kısa vadeli yükümlülükler sırasıyla; 262.388 TL, 379.253 TL, 1.507.538 TL ve 1.457.933 TL tutarlarındadır.

Uzun Vadeli Yükümlülükler

Şirket'in uzun vadeli yükümlülükleri, uzun vadeli borçlanmalar ve ertelenmiş vergi yükümlülüğünden oluşmaktadır. 31.12.2023, 31.12.2024, 31.12.2025 ve 31.03.2026 tarihlerinde sona eren finansal dönemlerde uzun vadeli yükümlülükler sırasıyla; 1.731.185.414 TL, 1.830.378.258 TL, 1.881.527.546 TL ve 1.945.926.215 TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in uzun vadeli yükümlülüklerinde 2023 yıl sonuna göre 2024 yılındaki %5,7 artışın sebebi ertenmiş vergi yükümlülüğünün ve uzun vadeli borçlarının artış göstermesidir. 2025 yıl sonunda ise 2024 yıl sonuna göre ertelenmiş vergi yükümlülüğü %2,8 oranında yükselmiştir. 31.03.2026 dönemine ait uzun vadeli yükümlülüklerin 31.12.2025 dönemine göre %3,4 yüksek olmasının sebebi ise ertelenmiş vergi yükümlülüğündeki 64.398.669 TL'lik artış olmuştur.

Uzun Vadeli Borçlanmalar

Şirket'in 31.12.2023 tarihi itibarıyla 38.596.593 TL tutarında olan uzun vadeli borçlanmalar kaleminin, 31.12.2024, 31.12.2025 ve 31.03.2026 tarihleri itibarıyla sıfırlandığı anlaşılmıştır.

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü

Şirket'in 31.12.2023 tarihi itibarıyla 1.692.588.821 TL olan ertelenmiş vergi yükümlülüğü, %8,1 oranında artış göstererek 31.12.2024 tarihi itibarıyla 1.830.378.258 TL tutarına yükselmiş; 31.12.2025 tarihi itibarıyla ise %2,8 oranında artarak, söz konusu yıla göre 1.881.527.546 TL tutarına yükselmiştir. 31.03.2026 tarihi itibarıyla ise 31.12.2025 tarihli finansal tablolarına göre %3,4 oranında artış göstererek 1.945.926.215 TL'ye yükselmiştir. Söz konusu artışların temel nedeninin yatırım amaçlı gayrimenkullere ve stoklara ilişkin düzeltmelerden kaynaklandığı anlaşılmıştır.

Özkaynaklar

31.12.2023, 31.12.2024, 31.12.2025 ve 31.03.2026 tarihleri itibarıyla Şirket'in özkaynakları sırasıyla; 6.408.504.816 TL, 5.503.023.482 TL 5.346.953.791 TL ve 5.316.324.239 TL tutarlarındadır. Şirket'in özkaynakları, 2024 yılında 2023 yılına göre, %14,1 oranında azalış, 2025 yılında 2024 yılına göre %2,8 oranında azalış ve 31.03.2026 döneminde ise 2025 yılına göre %0,6 oranında azalış göstermiştir.

Şirket'in 31.12.2024 tarihi itibarıyla özkaynaklardaki azalış, net dönem karı/zararı kalemindeki azalıştan kaynaklanmıştır.

10.2. Faaliyet sonuçları:

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

Şirket'in 2023, 2024 ve 2025 yıllık ve 2026 yılı ilk 3 aylık hesap dönemlerine ilişkin özel bağımsız denetimden geçen finansal tablolarındaki gelir ve giderlerin detayı ve bunlara ilişkin açıklamalara aşağıda yer verilmektedir:

Kar Zarar Tablosu (TL)	**Bağımsız Denetimden Geçmiş**				
	31.12.2023	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.03.2025**	**31.03.2026**
Hasılat	2.273.763	18.078.658	231.034.826	5.208.390	31.889.719
Satışların Maliyeti (-)	-	-	(120.011.509)	-	(7.212.723)
Brüt Kar	**2.273.763**	**18.078.658**	**111.023.317**	**5.208.390**	**24.676.996**
Genel Yönetim Giderleri (-)	(1.307.924)	(3.205.471)	(10.492.793)	(1.980.480)	(3.817.241)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	-	-	-	-	(9.009.714)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	2.917.878	39.006	11.394.198	-	6.535.889
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(2.805)	-	(2.768.896)	(6.030)	(9.530.622)
Esas Faaliyet Karı/ (Zararı)	**3.880.912**	**14.912.193**	**109.155.826**	**3.221.880**	**8.855.308**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	6.963.580.559	1.370.315	4.057.267	25.060	1.021.723
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	(841.342.580)	(176.926.847)	-	-
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı/(Zararı)	**6.967.461.471**	**(825.060.072)**	**(63.713.754)**	**3.246.940**	**9.877.031**
Finansman Gideri	(21.000.320)	(42.692.735)	(71.513.056)	(24.912.377)	(1.881.963)
Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları)	85.312.262	572.151.757	472.888.244	138.187.957	198.561.184
Vergi Öncesi Karı/ (Zararı)	**7.031.773.413**	**(295.601.050)**	**337.661.434**	**116.522.520**	**206.556.252**
Vergi Gelir/(Gideri)	**(1.684.811.950)**	**(660.790.804)**	**(493.731.125)**	**(134.594.162)**	**(237.185.804)**
Dönem Vergi Gelir/(Gideri)	(881.095)	(2.735.959)	(10.591.760)	-	(1.117.410)
Ertelenmiş Vergi Gelir/(Gideri)	(1.683.930.855)	(658.054.845)	(483.139.365)	(134.594.162)	(236.068.394)

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Dönem Net Karı/ (Zararı)	**5.346.961.463**	**(956.391.854)**	**(156.069.691)**	**(18.071.642)**	**(30.629.552)**
Pay Başına Kazanç/(Kayıp)	**1.336.740,366**	**(1.828,579)**	**(32,373)**	**(3,748)**	**(6,353)**

Hasılat ve Brüt Kar

Şirket'in gelirleri başlıca bağımsız bölüm satışından kaynaklanan gelirler ve kira gelirlerinden oluşmaktadır. Şirket'in kira gelirleri aldığı gayrimenkuller; Serenity Suites Airport Hotel, Bakırcı Kemer Sitesinde yer alan 3 Adet bağımsız bölüm ve GOP Yurt Binası'dır.

Hasılat, 31.12.2023 tarihi itibarıyla 2.273.763 TL iken 31.12.2024 tarihi itibarıyla %695,1'lik artışla 18.078.658 TL'ye ulaşmıştır. 31.12.2024 tarihi itibarıyla hasılatta görülen artış gayrimenkullere ilişkin kira gelirlerinin kısmi bölünme tarihinden sonra 2023 yılına yansımasından kaynaklanmaktadır. 31.12.2025 tarihi itibarıyla hasılat 231.034.826 TL olup, 2024 yıl sonuna kıyasla %1.178 oranında artış göstermiştir. 31.12.2025 dönemi itibarıyla başlayan yükselişin sebebinin ise bağımsız bölüm satışları olduğu anlaşılmıştır. 2026 yılı içerisinde Topkapı Sitesi B blok 14 no'lu, 2025 yılı içerisinde Topkapı Sitesi A blok 111-144-145-149-150 no'lu, B blok 7-5-15 no'lu ve C Blok 10-20 no'lu dairelerin satışı gerçekleşmiştir.

31.03.2026 tarihi itibarıyla Şirket'in hasılatı 31.889.719 TL olarak gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre %512 oranında bir artış yaşanmıştır. 31.12.2023, 31.12.2024, 31.12.2025 ve 31.03.2026 tarihleri itibarıyla hasılat kaleminin detayına ilişkin tablo aşağıda yer almaktadır:

Hasılat (TL)	**31.12.2023**	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.03.2025**	**31.03.2026**
Kira Gelirleri	2.273.763	18.078.658	19.853.269	5.208.390	6.387.564
Daire Satışları	-	-	211.181.557	-	25.502.155
Toplam	**2.273.763**	**18.078.658**	**231.034.826**	**5.208.390**	**31.889.719**

Genel Yönetim Giderleri

31.12.2023 tarihi itibarıyla 1.307.924 TL olan genel yönetim giderleri, 31.12.2024 tarihinde sona eren finansal yılda %145'lik bir artışla 3.205.471 TL'ye, 31.12.2025 tarihinde sona eren finansal yılda ise bir önceki yıla göre %227'lik bir artışla 10.492.793 TL'ye ulaşmıştır. 31.03.2026 döneminde ise geçmiş yılın aynı dönemine göre %93 artış gösterip 3.817.241 TL olarak gerçekleşmiştir.

31.12.2025 tarihi itibarıyla oluşan %227 oranındaki artışın temel nedeni, önceki yıllarda hiç olmayan personel giderlerinin 2025 yılı içerisinde 6.049.469 TL tutarında gerçekleşmiş olmasıdır. Şirket'in mevcut durumda yönetim kurulu üyeleri haricinde genel müdür dahil ve 2'si hizmet personeli olmak üzere toplam 12 çalışanı bulunmaktadır.

Genel Yönetim Giderleri (TL)	**31.12.2023**	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.03.2025**	**31.03.2026**
Danışmanlık Giderleri	328.086	1.130.589	895.686	342.026	470.342
Personel Giderleri	-	-	6.049.469	-	2.734.637
Vergi, Resim ve Harç Giderleri	886.238	1.882.046	2.124.001	1.430.236	143.750
Aidat Giderleri	-	-	742.577	-	358.742
Kira Gideri	13.442	39.678	84.292	8.442	30.000
Amortisman Gideri	-	-	40.437	-	70.918
Sigorta Giderleri	-	128.401	70.466	38.247	3.575
Diğer Giderler	80.158	24.757	485.865	161.529	5.277
Toplam	**1.307.924**	**3.205.471**	**10.492.793**	**1.980.480**	**3.817.241**

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

31.12.2023 tarihi itibarıyla 2.917.878 TL olan esas faaliyetlerden diğer gelirler, 31.12.2024 tarihi itibarıyla %98,6'lık bir azalışla 39.006 TL'ye ulaşmıştır. 31.12.2025 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre %29,111'lik bir artışla 11.394.198 TL'ye yükselmiştir. 31.03.2025 tarihi itibarıyla esas faaliyetlerden diğer gelir gerçekleşmemiş olup bu kalem 31.03.2026 dönemi itibarıyla 6.535.889 TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in esas faaliyetlerinden diğer gelirleri, ertelenmiş finansman gelirleri, kur farkı gelirleri ve diğer gelirlerden oluşmaktadır.

Şirket'in esas faaliyetlerden diğer gelirler detayını gösterir tablo aşağıda yer almaktadır:

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler (TL)	**31.12.2023**	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.03.2025**	**31.03.2026**
Ertelenmiş Finansman Gelirleri	-	-	10.038.241	-	6.076.512
Kur Farkı Gelirleri	2.915.545	-	1.156.183	-	412.213
Diğer Gelirler	2.333	39.007	199.774	-	47.164
Toplam	**2.917.878**	**39.007**	**11.394.198**	**-**	**6.535.889**

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

31.12.2023 tarihi itibarıyla 2.805 TL olan esas faaliyetlerden diğer giderler 31.12.2024 tarihinde sona eren finansal yılda bulunmamakta olup 31.12.2025 tarihinde sona eren finansal yılda ise 2.768.896 TL olarak gerçekleşmiştir. 31.03.2025 tarihinde 6.030 TL olarak gerçekleşen esas faaliyetlerden diğer giderler, 31.03.2026 tarihi itibarıyla 9.530.622 TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in esas faaliyetlerinden diğer giderleri, kur farkı giderleri, ertelenmiş finansman giderleri ve diğer giderlerden oluşmaktadır.

Şirket'in esas faaliyetlerden diğer giderler detayını gösterir tablo aşağıda yer almaktadır:

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (TL)	**31.12.2023**	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.03.2025**	**31.03.2026**
Kur Farkı Giderleri	-	-	2.002.472	-	135.133
Ertelenmiş Finansman Giderleri	-	-	349.478	-	9.368.435
Diğer Giderler	2.807	-	416.946	6.030	27.054
Toplam	**2.807**	**-**	**2.768.896**	**6.030**	**9.530.622**

Esas Faaliyet Karı

31.12.2023 tarihi itibarıyla 3.880.912 TL olan esas faaliyet karı, 31.12.2024 tarihi itibarıyla %284'lük bir artışla 14.912.193 TL'ye yükselmiştir. 31.12.2025 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre %632'lik bir artışla 109.155.826 TL'ye ulaşmıştır. 31.03.2025 tarihi itibarıyla 221.880 TL gerçekleşen esas faaliyet karı 31.03.2026 tarihi itibarıyla %174 yükselişle 8.855.308 TL tutarına ulaşmıştır.

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler

Şirket'in 31.12.2023 tarihi itibarıyla yatırım faaliyetlerinden gelirleri 6.963.580.559 TL iken, 31.12.2024 tarihi itibarıyla 1.370.315 TL yatırım faaliyetlerinden gelir bulunmaktadır. 31.12.2023

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

tarihindeki 6.963.580.559 TL tutarındaki yatırım faaliyetlerinden gelirler yatırım amaçlı gayrimenkullerin değer artışlarından oluşmaktadır. 31.12.2025 tarihi itibarıyla Şirket'in 4.057.267 TL tutarında yatırım faaliyetlerinden geliri bulunmaktadır. Bu gelirin, 355.177 TL'si faiz gelirleri, 3.702.090 TL'si menkul kıymet satış gelirlerinden kaynaklanmaktadır. 31.03.2026 tarihi itibarıyla ise yatırım faaliyetlerinden gelirler kalemi, 1.021.723 TL olarak gerçekleşmiştir.

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler (TL)	**31.12.2023**	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.03.2025**	**31.03.2026**
Faiz Gelirleri	58.868	521.721	355.177	25.060	-
Menkul Kıymet Satış Gelirleri	-	848.594	3.702.090	-	1.021.723
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Değerleme Gelirleri	6.963.521.691	-	-	-	-
Toplam	**6.963.580.559**	**1.370.315**	**4.057.267**	**25.060**	**1.021.723**

Yatırım Faaliyetlerinden Giderler

31.12.2023 tarihinde sona eren finansal yılda Şirket'in yatırım faaliyetlerinden giderleri mevcut değilken, 31.12.2024 tarihinde sona eren finansal yılda 841.342.580 TL'lik yatırım amaçlı gayrimenkullerin değer azalışı bulunmaktadır. 31.12.2025 tarihinde sona eren finansal yılda ise Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinde bulunan Kemerburgaz 17-24 no'lu dairelerinin satışından kaynaklanan (yatırım amaçlı gayrimenkullerin satış zararlarından kaynaklanan) 176.926.847 TL fark yatırım faaliyetlerinden gider olarak yansıtılmıştır.

Finansman Gideri

31.12.2023 tarihi itibarıyla 21.000.320 TL olan finansman gideri, 31.12.2024 tarihi itibarıyla %103,3'lük artışla 42.692.735 TL'ye ulaşmıştır. 31.12.2025 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre %67,5 oranında artarak 71.513.056 TL olarak gerçekleşmiştir. 31.03.2026 tarihi itibarıyla 1.881.963 TL finansman gideri ortaya çıkmıştır. Finansman giderlerinin tamamı faiz giderlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in finansman giderleri detayını gösterir tablo aşağıda yer almaktadır:

Finansman Giderleri (TL)	**31.12.2023**	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.03.2025**	**31.03.2026**
Faiz Giderleri	21.000.320	42.663.218	71.513.056	24.912.377	1.881.963
Diğer	-	29.517	-	-	-
Toplam	**21.000.320**	**42.692.735**	**71.513.056**	**24.912.377**	**1.881.963**

Vergi Öncesi Karı/Zararı

31.12.2023 tarihi itibarıyla sona eren finansal yılda 7.031.773.413 TL vergi öncesi kar, 31.12.2024 tarihinde sona eren finansal yılda ise %104,2'lik bir azalışla (295.601.050) TL vergi öncesi zarar elde edilmiştir. 31.12.2025 tarihi itibarıyla %214,2 oranında artışla 337.661.434 TL vergi öncesi kar elde edilmiştir. 31.03.2026 itibarıyla 206.556.252 TL gerçekleşen vergi öncesi karı ise 31.03.2025 tarihi itibarıyla 116.522.520 TL tutarına göre %77,3 artış göstermiştir.

Net Dönem Karı/Zararı

31.12.2023 tarihi itibarıyla Şirket'in net dönem karı 5.346.961.463 TL iken, 31.12.2024 tarihinde sona eren finansal yılda %117,9'luk bir azalış göstererek (956.391.854) TL'ye gerilemiştir. 31.12.2025

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre %83,7'lik bir düşüşle net dönem zararı olarak (156.069.691) TL'ye düşmüştür. 31.03.2025 döneminde (18.071.642) TL gerçekleşen net dönem zararı, 31.03.2026 döneminde (30.629.552) TL olarak gerçekleşmiştir.

31.03.2026 tarihli finansal tablolarda Şirket portföyündeki gayrimenkuller 31.03.2026 tarihli satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir. Gayrimenkullerin geçmiş dönemlerdeki değerlerinin 31.03.2026 tarihindeki satın alma gücüne taşınması amacıyla, ilgili dönemlerde gerçekleşen enflasyon etkileri dikkate alınarak düzeltme yapılmıştır. Bu kapsamda, gayrimenkullerin 31.12.2023 tarihli değeri/gerçeğe uygun değeri 31.12.2024 ve 31.12.2025 yıl sonlarında ve 31.03.2026 tarihi itibarıyla enflasyon etkisiyle artış göstermiştir

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

Şirket'in gelirleri başlıca bağımsız bölüm satışından kaynaklanan gelirler ve kira gelirlerinden oluşmaktadır. Şirket'in kira gelirleri aldığı gayrimenkuller; Serenity Suites Airport Hotel, Bakırcı Kemer Sitesi (3 Adet Dükkân), Gaziosmanpaşa Yurt Binası'dır.

Hasılat, 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren finansal yılda 2.273.763 TL iken 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren finansal yılda %695,1'lik bir artışla 18.078.658 TL'ye ulaşmıştır. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla hasılatta görülen artış gayrimenkullere ilişkin kira gelirlerinin bölünme tarihinden sonra 2023 yılında kısmen yansımasından kaynaklanmaktadır. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla hasılat 231.034.826 TL olup, 2024 yıl sonuna kıyasla %1.178 oranında artış göstermiştir. 31.12.2025 dönemi itibarıyla başlayan yükselişin sebebi ise daire satışları olmuştur. 2025 yılı içerisinde Bakırcı Topkapı Sitesi A blok 111-144-145-149-150 no'lu, B blok 7-5-15 no'lu ve C Blok 10-20 no'lu dairelerin satışı gerçekleşmiştir.

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in hasılatı 31.889.719 TL olarak gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre %512 oranında bir artış yaşanmıştır. 01.01.2026-31.03.2026 tarih aralığında Topkapı sitesi B blok 14 no'lu dairenin satışı gerçekleşmiştir.

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

Şirket'in faaliyetleri kredi riski, likidite riski, kur riski ve faiz oranı riskine maruz kalabilmektedir. Söz konusu risklerin gerçekleşme durumuna göre Şirket faaliyetleri olumlu ya da olumsuz yönde etkilenebilmektedir. Bu risklere ilişkin detaylı bilgiye işbu İzahnamenin 5 numaralı bölümünde yer verilmiştir.

10.3. İhraççının borçluluk durumu

BORÇLULUK DURUMU (TL)	**31.03.2026**
Kısa Vadeli Yükümlülükler	**325.220.413**
Garantili	-
Teminatlı	-
Garantisiz/Teminatsız	325.220.413

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Uzun Vadeli Yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç	**1.945.926.215**
Garantili	-
Teminatlı	-
Garantisiz/Teminatsız	1.945.926.215
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	**2.271.146.628**
Özkaynaklar	**5.316.324.239**
Ödenmiş Sermaye	501.000.000
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	565.295.084
Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler	8.070.134
Geçmiş Yıl Karları	4.272.588.573
Net Dönem Karı/ (Zararı)	(30.629.552)
TOPLAM KAYNAKLAR	**7.587.470.867**
NET BORÇLULUK DURUMU (TL)	
A. Nakit	522.148
B. Nakit Benzerleri	-
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	-
D. Likidite (A+B+C)	522.148
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	3.986.140
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	55.158.777
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısmı	-
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	803.580
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	55.962.357
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	51.454.069
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	-
L. Tahviller	-
M. Diğer Uzun Vadeli Finansal Borçlar	-
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	-
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	51.454.069

İşbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in borçluluk durumunda 31.03.2026 tarihindeki durumuna göre önemli bir değişiklik meydana gelmemiştir.

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

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

Şirket faaliyetlerinin finansmanı öncelikle faaliyetlerin karlı bir şekilde sonuçlandırılması suretiyle otofinansman yoluyla sürdürülmektedir. Faaliyetlerin finansmanında kira gelirleri ve gayrimenkul satışları da önemli unsurlar arasında yer almaktadır. Şirket ayrıca kaynak ihtiyacı olduğunda özkaynak dışında rotatif banka kredileri de kullanmaktadır.

Kısa Vadeli Borçlanmalar

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Şirket'in kısa vadeli borçlanmaları, rotatif krediler ve kredi kartlarından oluşmaktadır. 31.12.2023 tarihi itibarıyla Şirket'in kısa vadeli borçlanmaları bulunmamaktadır. 31.12.2024 tarihi itibarıyla kısa vadeli borçlanmalar 118.653.191 TL tutarında olup, 116.790.843 TL'si rotatif kredilerden oluşmaktadır. 31.12.2025 tarihi itibarıyla kısa vadeli borçlanmalar 81.088.422 TL olup, 77.314.054 TL'si rotatif kredilerden oluşmaktadır. 31.03.2026 tarihi itibarıyla kısa vadeli borçlanmalar 55.962.357 TL olup, 55.158.777 TL'si rotatif kredilerden oluşmaktadır.

Şirket'in 31.03.2026 tarihi itibarıyla ortalama faiz oranı TL rotatif krediler için %45-47'dir (31 Aralık 2025: %45-47, 31 Aralık 2024: %45-47, 31 Aralık 2023: Yoktur).

31.12. 2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihleri itibarıyla kısa vadeli borçlanmalara ait detay tablo aşağıda yer almaktadır:

Kısa Vadeli Borçlanmalar (TL)	**31.12.2023**	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.03.2026**
Rotatif TL Krediler	-	116.790.843	77.314.054	55.158.777
Kredi Kartları	-	1.862.348	3.774.368	803.580
Toplam	**-**	**118.653.191**	**81.088.422**	**55.962.357**

Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları

Şirket'in uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları, taksitli kredilerden oluşmaktadır. 31.12.2023 ve 31.12. 2024 tarihlerinde tarihleri itibarıyla uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları sırasıyla, 154.973.514 TL ve 29.141.631 TL tutarındadır. Bu tutar Emlak Yönetim Hizmetleri ve Ticaret AŞ ile yapılan taksitli satış sözleşmesine istinaden toplam kalan taksitli borç tutarıdır. 31.12.2025 ve 31.03.2026 tarihi itibarıyla Şirket'in uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları bulunmamaktadır.

Taksitli TL kredilerin ilgili dönemindeki ortalama faiz oranı %8-9'dur.

31.12.2023, 31.12.2024, 31.12.2025 ve 31.03.2026 tarihleri itibarıyla uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımlarına ait detay tablo aşağıda yer almaktadır:

Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları (TL)	**31.12.2023**	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.03.2026**
Taksitli TL Krediler	154.973.514	29.141.631	-	-
Toplam	**154.973.514**	**29.141.631**	-	-

Kısa Vadeli Ticari Borçlar

Şirket'in kısa vadeli ticari borçları, ticari borçlar ve borç senetlerinden oluşmaktadır. 31.12.2023, 31.12.2024, 31.12.2025 ve 31.03.2026 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari borçlar sırasıyla, 92.163 TL, 8.658.529 TL, 138.234.012 TL ve 236.332.255 TL tutarındadır.

31.03.2026 tarihi itibarıyla Ticari Borçlar kaleminde takip edilen 236.332.255 TL'nin 194.483.122 TL'si Bakırcı Yapı'nın hakediş bedeli olarak Bakırcı GYO'ya düzenlemiş olduğu hakediş bedellerinden kaynaklı olup Bakırcı Topkapı Zenit Projesi ve Bakırcı Kaya Rezidans Projesine ilişkin inşaat faaliyetlerinden kaynaklı ticari borç bakiyeleridir. Kalan 41.849.133 TL ise ilişkili olmayan taraflara borçlar kapsamındadır.

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

31.12.2023, 31.12.2024, 31.12.2025 ve 31.03.2026 tarihleri itibarıyla ticari borçlara ait detay tablo aşağıda yer almaktadır:

Ticari Borçlar (TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.03.2026
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	92.163	8.658.529	51.233.282	41.849.133
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	-	-	87.000.730	194.483.122
Toplam	**92.163**	**8.658.529**	**138.234.012**	**236.332.255**

Uzun Vadeli Yükümlülükler

Şirket'in uzun vadeli yükümlülükleri, uzun vadeli borçlanmalar ve ertelenmiş vergi yükümlülüğünden oluşmaktadır. 31.12.2023, 31.12.2024, 31.12.2025 ve 31.03.2026 tarihleri itibarıyla uzun vadeli yükümlülükler sırasıyla, 1.731.185.414 TL, 1.830.378.258 TL, 1.881.527.546 TL ve 1.945.926.215 TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in uzun vadeli yükümlülükleri 2024 yılsonunda 2023 yılsonuna göre %5,73 artışının sebebi ertenmiş vergi yükümlülüğünün artış göstermesidir. 2025 yılsonunda ise 2024 yılsonuna göre ertelenmiş vergi yükümlülüğünün artmasıyla %2,79 oranında artmıştır. 31.03.2026 döneminin 31.12.2025 dönemi finansal tablolarından %3,42 oranında yüksek olmasının sebebi ise ertelenmiş vergi yükümlülüğündeki 64.398.669 TL'lik artış olmuştur.

Uzun Vadeli Borçlanmalar

Şirket'in 31.12.2023 tarihi itibarıyla 38.596.593 TL tutarında uzun vadeli borcu bulunmaktayken 31.12.2024, 31.12.2025 ve 31.03.2026 tarihlerinde sona eren finansal dönemlerde uzun vadeli finansal borcu bulunmamaktadır.

11.2. Nakit akışlarına ilişkin değerlendirme:

ÖZET NAKİT AKIM TABLOSU (TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.03.2025	31.03.2026
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	**(146.180.041)**	**(62.332.578)**	**48.441.649**	**(13.937.998)**	**32.499.853**
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	**(525.829.364)**	**(795.928)**	**(11.121.167)**	**(378.933)**	**(11.864.861)**
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	**702.889.404**	**34.476.788**	**(36.170.131)**	**15.665.862**	**(20.471.405)**
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ	**30.879.999**	**(28.651.718)**	**1.150.351**	**1.348.931**	**163.587**
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	233.614	31.021.779	252.652	252.655	396.689
NAKİT ÜZERİNDEKİ PARASAL KAYIP ETKİSİ	(91.834)	(2.117.409)	(1.006.314)	(105.708)	(38.128)
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	31.021.779	252.652	396.689	1.495.878	522.148

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

11.3. Fon durumu ve borçlanma ihtiyacı hakkında değerlendirme:

Net Borç / Toplam Sermaye oranının yüksekliği Şirket'in finansal borçlarını ödeyememe riskini göstermektedir. Net borç hazır değerlerin toplam finansal borç tutarından düşülmesiyle hesaplanmaktadır. Hazır değerler nakit ve nakit benzerlerinden oluşmaktadır. Toplam sermaye özkaynak ile net borcun toplanmasıyla hesaplanır.

İzahnamede yer verilmesi gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla net borç/toplam özkaynak oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Sermaye Riski (TL)	**31.12.2023**	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.03.2026**
Toplam Yükümlülükler	1.888.241.741	1.993.322.319	2.173.193.130	2.271.146.628
Nakit ve Nakit Benzerleri (-)	31.021.779	252.652	396.689	522.148
Net Borç	**1.857.219.962**	**1.993.069.667**	**2.172.796.441**	**2.270.624.480**
Toplam Özsermaye	6.408.504.816	5.503.023.482	5.346.953.791	5.316.324.239
Toplam Kaynaklar	8.296.746.557	7.496.345.801	7.520.146.921	7.587.470.867
Net Borç/Öz Sermaye Oranı	**28,98%**	**36,22%**	**40,64%**	**42,72%**

11.4. İşletme sermayesi beyanı:

Net işletme sermayesi, Şirket'in dönen varlıkları ile kısa vadeli yükümlülükleri arasındaki farkı ifade eder ve kısa vadeli yükümlülüklerini ödeme yeteneğini gösterir. Mevcut durumda devam eden Bakırcı Zenit Topkapı ve Bakırcı Kaya Residence projelerinin finansal tablolarda uzun vadeli olarak sınıflandırılması nedeniyle Şirket'in net işletme sermayesi negatif görünmektedir. Ancak Şirket söz konusu projelerin finansmanını ön satışlarla gerçekleştirdiğinden anılan projelerden elde edilen kaynak kısa vadeli yükümlülüklerin karşılanmasında da kullanılabilmektedir. Bu durum dikkate alındığında Şirketin vadesi gelen yükümlülüklerini karşılama gücü bulunmaktadır**.**

31.12.2023, 31.12.2024, 31.12.2025 ve 31.03.2026 tarihleri itibarıyla işletme sermayesine ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmaktadır:

İşletme Sermayesi Tablosu (TL)	**31.12.2023**	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.03.2026**
Dönen Varlıklar	31.416.621	10.151.673	134.515.736	78.674.457
Kısa Vadeli Yükümlülükler	157.056.327	162.944.061	291.665.584	325.220.413
Net İşletme Sermayesi	**-125.639.706**	**-152.792.388**	**-157.149.848**	**-246.545.956**

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

Yoktur.

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

Yoktur.

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR

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

Yoktur.

13. EĞİLİM BİLGİLERİ

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

Şirket performansını etkileyen temel faktörler arasında ulusal ve uluslararası finansal piyasalardaki koşullar, döviz kurundaki dalgalanmalar, deprem gibi doğal afetler, gayrimenkul sektöründeki yatırım eğilimleri, finansmana erişim ve finansman maliyeti gibi hususlar bulunmaktadır. Diğer taraftan sektörün, finansal piyasalar ve ekonominin genel gidişatı doğrultusunda şekillenme eğilimi nedeniyle yaşanabilecek ekonomik kriz ve dalgalanmalar ile imar, inşaat, çevre izinlerinin ve diğer izinlerin ya da ruhsatların alınmasında yaşanabilecek zorluklar Şirket'in ve sektörün gelirlerini olumsuz yönde etkileyebilir ve gelecekte yapılması planlanan yatırımların ertelenmesine veya iptaline neden olabilir.

Bahsi geçen risk faktörlerinin yanı sıra Şirket, sektör ve bölgedeki trendleri yakından takip edip, yatırım kararlarını öngörülen talepler doğrultusunda şekillendirmektedir.

Bu İzahname'de yer verilen son yıllık finansal tablo tarihi olan 31.03.2026 tarihinden sonra gayrimenkul sektöründe görülen eğilimlere aşağıda başlıklar halinde yer verilmekte olup, Şirket'te bu eğilimlere tabidir.

Üretim

Belediyeler tarafından 2023, 2024 ve 2025 dönemlerinde verilen yapı ruhsatı izinleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Yapı Ruhsatı İstatistikleri, 2023-2026 (adet)							
Yıl	**Çeyrek**	**Bina sayısı**	**Yıllık Değişim (%)**	**Daire sayısı**	**Yıllık Değişim (%)**	**Yüzölçümü**	**Yıllık Değişim (%)**
2024		**143.003**	**(6,6)**	**854.052**	**(7,7)**	**179.927.498**	**(8,8)**
	I	32.836	27,2	207.441	54,4	44.028.183	42,8
	II	27.624	(19,1)	153.657	(24,8)	33.550.406	(25,7)
	III	34.230	(13,2)	183.342	(18,7)	39.030.154	(20,2)
	IV	48.313	(10,1)	309.612	(14,2)	63.318.754	(12,6)
2025		**170.744**	**19,4**	**1.187.924**	**39,1**	**226.707.582**	**26,0**
	I	28.901	(12,0)	169.580	(18,3)	35.226.118	(20,0)
	II	41.931	51,8	307.986	100,4	56.793.153	69,3
	III	42.198	23,3	284.705	55,3	56.237.206	44,1
	IV	57.714	19,5	425.653	37,5	78.451.106	23,9
2026	**I**	**34.579**	**19,6**	**232.252**	**37,0**	**44.406.211**	**26,1**

Kaynak: TÜİK, Yapı İzin İstatistikleri - I. Çeyrek: Ocak-Mart 2026 - Veri Portalı - TÜİK

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Yapı ruhsatlarının sayısı;

- 2024 yılında bir önceki yıla göre bina sayısında %6,6; yüzölçümünde %8,8; daire sayısında %7,7 azalış,
- 2025 yılında bir önceki yıla göre bina sayısında %19,4; yüzölçümünde %26,0; daire sayısında %39,1 artış,
- 2026 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre bina sayısında %19,6; yüzölçümünde %37,0; daire sayısında %26,01 artış,

göstermiştir.

Satış

2023 ve 2025 yılları arasında gerçekleştirilen toplam konut satışları ve ilgili satışların gerçekleştirildiği ilk 10 şehir aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Konut satış sayıları (adet)		
Yıl	**İl**	**Toplam**
2023	**Türkiye**	**1 225 926**
1	İstanbul	198 739
2	Ankara	114 432
3	İzmir	65 465
4	Antalya	64 721
5	Bursa	45 416
6	Mersin	34 990
7	Gaziantep	32 260
8	Konya	31 865
9	Kocaeli	31 141
10	Balıkesir	28 337
2024	**Türkiye**	**1 478 025**
1	İstanbul	239 213
2	Ankara	134 046
3	İzmir	80 398
4	Antalya	77 512
5	Bursa	53 362
6	Mersin	47 090
7	Gaziantep	42 467
8	Konya	37 975
9	Kocaeli	34 776
10	Tekirdağ	34 649
2025	**Türkiye**	**1 688 910**
1	İstanbul	280 262
2	Ankara	152 534
3	İzmir	96 998

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Konut satış sayıları (adet)		
Yıl	**İl**	**Toplam**
4	Antalya	86 730
5	Mersin	57 821
6	Bursa	57 693
7	Gaziantep	45 267
8	Konya	43 017
9	Tekirdağ	42 152
10	Kocaeli	41 496

Kaynak: TÜİK

2024 yılı verilerine göre konut satış sayıları bir önceki yılın toplam satış sayısına göre %20,56 oranında yükselirken 2025 yılı konut satış sayıları bir önceki yıla göre %14,27 oranında artış kaydetmiştir.

Stoklar

Belediyeler tarafından 2023, 2024 ve 2025 yıllarında verilen ve inşaat sürecinin tamamlandığını belirten tapu kaydını, bağımsız bölümlerin cinslerini, numaralarını, metrekarelerini ve mal sahiplerini gösteren yapı kullanma iznine ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2024-2026 (adet)						
Yıl	**Toplam Bina sayısı**	**Yıllık Değişim (%)**	**Toplam Daire sayısı**	**Yıllık Değişim (%)**	**Toplam Yüzölçümü (m^2)**	**Yıllık Değişim (%)**
2024	104 005	13,4	636 138	18	136 333 207	16,9
2025	102 658	-1,3	692 708	8,9	141 483 323	3,8
2026/1Ç	23 954	4,8	163 227	10,1	31 961 223	3,5

Kaynak: TÜİK

Yapı kullanma izin belgelerinin sayısı;

- 2024 yılında bir önceki yıla göre bina sayısında %13,4; yüzölçümünde %16,9; daire sayısında %18 oranında artış,
- 2025 yılında bir önceki yıla kıyasla bina sayısında %1,3; yüzölçümünde %3,8; daire sayısında ise %8,9 oranında artış,
- 2026 yılı ilk çeyreğinde bir önceki yıla göre bina sayısında %4,8; yüzölçümünde %3,5 ve daire sayısında %10,1 oranında artış

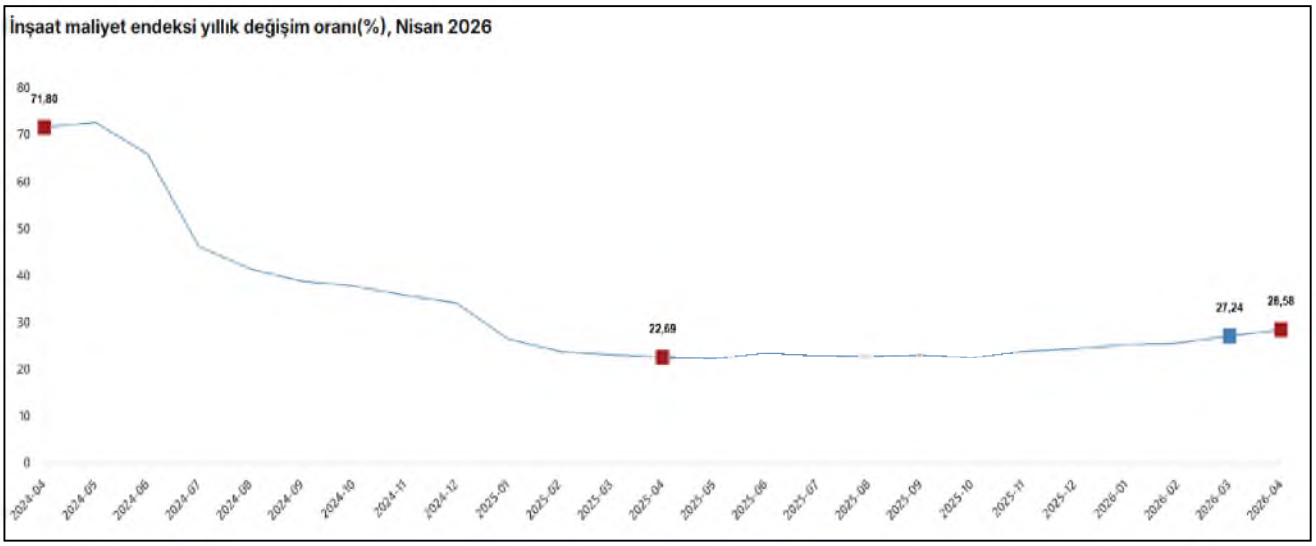
göstermiştir.

Belediyeler tarafından 2025 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 65 milyon m² iken; bunun 46,8 milyon m²'si iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar, 5,7 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar olarak gerçekleşmiştir.

Maliyetler

Son yıllarda döviz kurlarında yaşanan yükselişle birlikte yüksek enflasyon, başta emtia fiyatları ve işçilik olmak üzere gayrimenkul sektöründeki girdi maliyetlerinin artmasına neden olmaktadır.

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama



Kaynak: TÜİK (İnşaat Maliyet Endeksi - Nisan 2026 - Veri Portalı - TÜİK)

İnşaat maliyet endeksinde, 2026 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre %2,73 artarken, bir önceki yılın aynı ayına göre %28,58 oranında artış görülmüştür. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,75, işçilik endeksi ise %1,03 oranında artış kaydetmiştir. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %27,75, işçilik endeksi %30,02 oranında artış göstermiştir.

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

Risk faktörleri başlıklı 5. bölümde belirtilen riskler dışında, ihraççının finansal durumu ve faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikleri talepler taahhütler veya olaylar bulunmamaktadır.

14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

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

Yoktur.

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

Yoktur.

14.3. Kar tahmin ve beklentilerine ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

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

Yoktur.

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

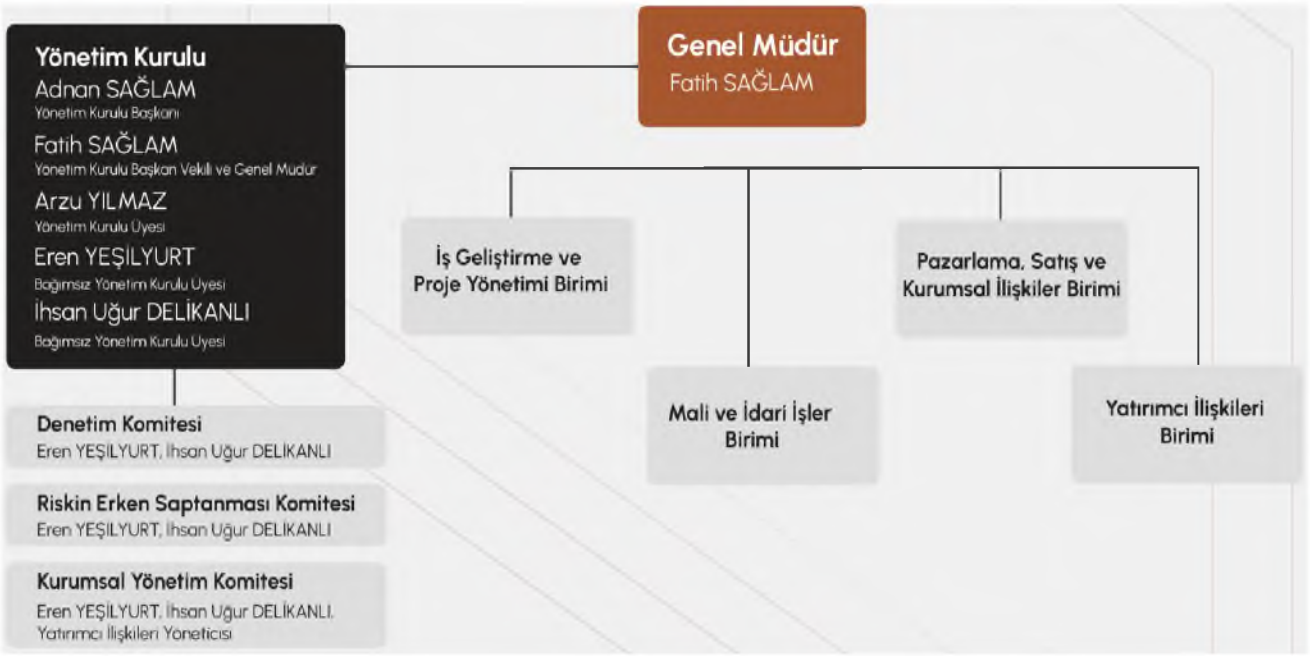
14.5. Daha önce yapılmış kar tahminleri ile bu tahminlerin işbu izahname tarihi itibarıyla hala doğru olup olmadığı hakkında bilgi:

Yoktur.

15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

15.1. İhraççının genel organizasyon şeması:

Şirket'in organizasyon şeması aşağıda yer almaktadır:



**** Yatırımcı ilişkileri birimi henüz kurulmamış olup, halka açılma ile birlikte, sermaye piyasası mevzuatında yer alan sürelere riayet edilerek bir yatırımcı ilişkileri birim yöneticisi atanacak ve söz konusu birim kurulacaktır.***

15.2. İdari yapı:

15.2.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
					(TL)	(%)
Adnan SAĞLAM	Yönetim Kurulu Başkanı	Göztepe Mah. İstoç Oto Tic.Mer. 3. Cad. E Plaza No: 7/11 Bağcılar/İstanbul	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	15 Ay/8 Ay	167.000.000	33,33
Fatih SAĞLAM	Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve Genel Müdür	Göztepe Mah. İstoç Oto Tic.Mer. 3. Cad. E Plaza No: 7/11 Bağcılar/İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür	15 Ay/8 Ay	334.000.000	66,67

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Arzu YILMAZ	Yönetim Kurulu Üyesi	Göztepe Mah. İstoç Oto Tic.Mer. 3. Cad. E Plaza No: 7/11 Bağcılar/İstanbul	-	15 Ay/8 Ay	-	-
Eren YEŞİLYURT	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Göztepe Mah. İstoç Oto Tic.Mer. 3. Cad. E Plaza No: 7/11 Bağcılar/İstanbul	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	15 Ay/8 Ay	-	-
İhsan Uğur DELİKANLI	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Göztepe Mah. İstoç Oto Tic.Mer. 3. Cad. E Plaza No: 7/11 Bağcılar/İstanbul	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	15 Ay/8 Ay	-	-

Yönetim kurulu üyelerinin ihraççı dışında yürüttükleri görevler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Adı Soyadı	**Yönetim Kurulu üyelerinin ihraççı dışında yürüttükleri görevler**
Adnan SAĞLAM	Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Tic. AŞ / Yönetim Kurulu Başkanı
	Bakırcı Konut Yatırım AŞ / Yönetim Kurulu Başkanı
	Serenity Suites Turizm ve Tic. AŞ / Yönetim Kurulu Başkanı
	Maarif Yapı ve Gayrimenkul Tic. AŞ / Ortak
	İdeal Profil SRL (Romanya) / Yönetim Kurulu Başkanı
Fatih SAĞLAM	Bakırcı Yapı İnşaat Gıda San. Tic. Ltd. Şti. / Ortak
	Bakırcı Konut Yatırım AŞ / Ortak
	Serenity Suites Turizm ve Tic. AŞ / Ortak
	Olimpiyat Özel Sağlık Hizmetleri Ticaret AŞ / Ortak
	Maarif Yapı ve Gayrimenkul Tic. AŞ / Ortak
Arzu YILMAZ	Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Tic. AŞ / Personel
	Olimpiyat Özel Sağlık Hizmetleri Ticaret AŞ / Ortak
Eren YEŞİLYURT	Atlas Portföy Yönetimi AŞ / Yönetim Kurulu Başkan Vekili
	Öncü Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı AŞ / Yönetim Kurulu Üyesi
İhsan Uğur DELİKANLI	Bossofin Finans Teknolojileri AŞ / Yönetim Kurulu Başkanı
	Mint Finansman AŞ / Yönetim Kurulu Üyesi
	Fimple Bilişim Sistemleri AŞ / Yönetim Kurulu Üyesi
	Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ / Yönetim Kurulu Üyesi
	Ardventure Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı AŞ / Yönetim Kurulu Üyesi
	İstanbul Topkapı Üniversitesi / Tam Zamanlı Öğretim Üyesi
	İmplika Teknoloji ve Danışmanlık AŞ / Yönetim Kurulu Üyesi
	ICBC Turkey Bank AŞ / Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

15.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

Şirket yönetiminde söz sahibi olan personele ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Adı Soyadı	**Görevi**	**İş Adresi**	**Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler**	**Sermaye Payı**	
				(TL)	**(%)**

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Fatih SAĞLAM	Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve Genel Müdür	Göztepe Mah. İstoç Oto Tic. Mer. 3. Cad. E Plaza No: 7/11 Bağcılar/İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür	334.000.000	66,67

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

Şirket'in kuruluş esas sözleşmesi 19.03.2018 tarihinde tescil edilmiş olup, son 5 yıl içerisinde kurulmamıştır.

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

Yönetim Kurulu Başkanı Adnan SAĞLAM; Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve Genel Müdür Fatih SAĞLAM ile kardeşi Yönetim Kurulu üyesi Arzu YILMAZ'ın amcasıdır.

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

Yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan kişilerin özgeçmişlerine aşağıda yer verilmektedir:

Yönetim Kurulu Üyeleri

Adnan SAĞLAM - Yönetim Kurulu Başkanı

1963 yılında Nevşehir'de doğmuştur. 1984 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi (İTÜ) Mimarlık Fakültesinden mezun olmuştur. Aynı tarihlerde çalışma hayatına atılan Adnan Sağlam Mimarlık Ofisi kurarak Proje ve inşaat faaliyetlerine başlamıştır. 2005 yılında kardeşi İnşaat Mühendisi Bayram Sağlam ve Yeğeni Endüstri Yüksek Mühendisi Fatih Sağlam ile birlikte Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul AŞ'nin kurmuşlar ve bugüne kadar edindikleri tecrübeyle şirketin büyümesini gerçekleştirmeye başlamışlardır. İnşaat ve taahhüt işleri dışında müşavirlik, turizm ve sektöründe de faaliyet gösteren şirketler kurmuştur. Adnan Sağlam; inşaat ve taahhüt alanında faaliyet gösteren Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Tic. AŞ, Bakırcı Turizm Yatırım AŞ, Bakırcı Konut Yatırım AŞ adlı şirketlerin ortağı ve/veya Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısıdır. Bakırcı Yapı başta olmak üzere bu şirketler aracılığıyla bugüne kadar 1.500.000 m² konut ve işyeri üretilmiştir. Bu kapsamda geliştirilen/tamamlanan gayrimenkul projeleri arasında Osmanbey Evleri, Alibey Konakları, Serenity Küçükköy, Serenity Halkalı, Paşa Konağı, GOP Kentsel Dönüşüm Projesi, Serenity Plus, Bakırcı Kemer, Serenity Cadde, GOP Öğrenci Yurdu, Bakırcı Topkapı, Bakırcı Mimaroba, Autogross (90.000 m² inşaat alanına sahip OTO AVM) projeleri yer almaktadır. Ayrıca 15 Temmuz Meydanı ve Kapalı Otopark İnşaatı, İstoç YT Blok İnşaatı, Çekmeköy Kaymakamlık Binası, Tuzla Tahaffuzhane Caddesi Kapalı Otopark İnşaatı, Ümraniye Kaymakamlık Binası İnşaatı, Eyüp Üç Şehitler İlköğretim Okulu, Eyüp Şehit Öğretmenler İlköğretim Okulu, Boğaziçi Üniversitesi Öğrenci Yurdu, Samandıra Anadolu Teknik Meslek Lisesi İnşaatı projelerinin taahhüt işleri üstlenilmiştir. Adnan Sağlam, aynı zamanda turizm sektöründe faaliyette bulunan Serenity Suites AŞ ile Yenikapı Turizm Ltd. Şti.'nin ortağı ve yönetim kurulu başkanıdır. Romanya'da da yatırımları bulunan Adnan Sağlam, NEVİBAD (Nevşehirli Bürokrat ve İş Adamları Derneği) üyesi olup, ortağı olduğu Bakırcı Yapı'ya yaptırıp Sağlık

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Bakanlığı'na bağışlattığı Gaziosmanpaşa Recep Sağlam Aile Sağlığı Merkezi adlı sosyal sorumluluk projelerini gerçekleştirmiştir.

Fatih SAĞLAM - Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve Genel Müdür

1983 yılında İstanbul'da doğmuştur. 2005 yılında Yıldız Teknik Üniversitesi Endüstri Mühendisliği bölümünden mezun olmuş, 2008 yılında yüksek lisansını tamamlayarak Endüstri Yüksek Mühendisi unvanını almıştır. 2005 yılında ortak olarak dahil olduğu Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Tic. AŞ'de iş hayatına başlamış; pazarlama, satış, finans ve iş geliştirme süreçlerinde aktif rol almıştır. Bu süreçte şirketin büyümesine katkı sağlamış ve Bakırcı Yapı'nın sektörün önemli firmalarından biri haline gelmesinde görev üstlenmiştir. Fatih SAĞLAM; inşaat ve taahhüt alanında faaliyet gösteren Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Tic. AŞ, Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ, Bakırcı Konut Yatırım AŞ, Bakırcı İnşaat Gıda Ltd. Şti. ve Maarif Yapı ve Gayrimenkul Tic. AŞ şirketlerinin ortağıdır. Bakırcı Yapı başta olmak üzere bu şirketler aracılığıyla bugüne kadar 1.500.000 m²'nin üzerinde konut ve ticari alan geliştirilmiş ve inşa edilmiştir. Bu kapsamda geliştirilen/tamamlanan gayrimenkul projeleri arasında Osmanbey Evleri, Alibey Konakları, Serenity Küçükköy, Serenity Halkalı, Paşa Konağı, GOP Kentsel Dönüşüm Projesi, Serenity Plus, Bakırcı Kemer, Serenity Cadde, GOP Öğrenci Yurdu, Bakırcı Topkapı, Bakırcı Mimaroba, Autogross (90.000 m^2 inşaat alanına sahip OTO AVM) projeleri yer almaktadır. Ayrıca 15 Temmuz Meydanı ve Kapalı Otopark İnşaatı, İstoç YT Blok İnşaatı, Çekmeköy Kaymakamlık Binası, Tuzla Tahaffuzhane Caddesi Kapalı Otopark İnşaatı, Ümraniye Kaymakamlık Binası İnşaatı, Eyüp Üç Şehitler İlköğretim Okulu, Eyüp Şehit Öğretmenler İlköğretim Okulu, Boğaziçi Üniversitesi Öğrenci Yurdu, Samandıra Anadolu Teknik Meslek Lisesi İnşaatı projelerinin taahhüt işleri üstlenilmiştir. Fatih SAĞLAM, aynı zamanda turizm sektöründe faaliyette bulunan Serenity Suites AŞ isimli şirketin ve sağlık sektöründeki Olimpiyat Sağlık Hizmetleri AŞ şirketlerinin ortağıdır. Fatih SAĞLAM halen Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ'de yönetim kurulu başkan vekili ve genel müdür olarak çalışma hayatına devam etmektedir. Romanya'da da yatırımları bulunan Fatih SAĞLAM, sosyal sorumluluk alanında da faaliyet göstermektedir. Gaziosmanpaşa Recep Sağlam Aile Sağlığı Merkezi'nin yapımına katkıda bulunmuş, ayrıca eğitim burslarıyla çeşitli sosyal sorumluluk projelerine destek vermektedir. Fatih Sağlam, evli ve üç çocuk babasıdır.

Arzu YILMAZ – Yönetim Kurulu Üyesi

1988 yılında İstanbul'da doğmuştur. İlk ve orta öğreniminin ardından Beykent Üniversitesi Yönetim Bilişim Sistemleri bölümünden 2012 yılında mezun olmuştur. Üniversite öğreniminin ardından GEOS Boston Language School'da İngilizce eğitimi almıştır. 2017 yılında Olimpiyat Sağlık Hizmetleri AŞ'ye ortak olmuştur. 2024 yılından itibaren Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Tic. AŞ bünyesinde aktif olarak çalışmaya başlamıştır. Şirket bünyesinde operasyon süreçlerinin yönetimi, müşteri ve iş ortakları ilişkilerinin yürütülmesi görevlerini yürütmektedir. İyi derecede İngilizce bilen Arzu Yılmaz, evli ve iki çocuk annesidir.

Eren YEŞİLYURT – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Tokat'ın Turhal ilçesinde 13.08.1973 tarihinde doğmuştur. İlk, orta ve lise eğitimini Tokat ili Turhal ilçesinde tamamlamıştır. 1993 yılında girdiği Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi İşletme Bölümü'nden 1997 yılında mezun olmuştur. Yüksek lisansını 2017 – 2019 yılları arasında İstanbul Ticaret Üniversitesi Bankacılık ve Uluslararası Finans Bölümü'nde yapmıştır. 1998 yılında Hazine ve

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Maliye Bakanlığı Gelirler Kontrolörlüğü sınavını kazanmıştır. Sırasıyla gelirler kontrolörü, gelirler baş kontrolörü, vergi başmüfettişi ünvanlarını almıştır. Hazine ve Maliye Bakanlığı Vergi Denetim Kurulu Büyük Ölçekli Mükellefler Grup Başkanlığı'nda iki yıl başkan yardımcılığı, sekiz yıl başkanlık, Transfer Fiyatlandırması ve Örtülü Kazanç Aktarımı Grup Başkanlığı, Kaçakçılık ve Organize Suçlarla Mücadele Grup Başkanlığı, Vergi Denetim Kurulu Merkezi Rapor Değerlendirme Komisyon Üyeliği görevlerinde bulunmuştur. Hazine ve Maliye Bakanlığı'ndaki görevleri ile birlikte yönetimi kamuya ait Aydınlı Şirketler Grubu'nda Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği ve Kaynak Şirketler Grubu'nda Yönetim Kurulu Üyeliği yapmıştır. Şubat 2023'te Hazine ve Maliye Bakanlığı'ndan istifa ederek Türkiye Futbol Federasyonu Genel Sekreter Yardımcısı olmuştur. Buradaki görevinden de 2024 yılının Mart ayında ayrılmıştır. Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetçi yetkilerine sahiptir. 2009-2011 yılları arasında dil öğrenimi ve mesleki araştırmalar için 2 yıl süreyle ABD'nin Boston eyaletinde bulunmuştur. Maliye, hukuk, finans ve vergi alanlarında yayınlanmış birçok makalesi olup, bu gibi konularda birçok panele konuşmacı olarak katılmıştır.

Doç. Dr. İhsan Uğur DELİKANLI - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1991'de ODTÜ İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi'nden mezun olmuştur. 2002'de Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü'nden İktisat Teorisi alanında, 2004'te University of Exeter'den Finansal Yönetim alanında MBA yüksek lisans dereceleri, 2010 yılında da Başkent Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü'nden Muhasebe-Finans alanında doktora derecesi almıştır. Temmuz 2021'de Finans Doçenti olmuştur. 1992 yılı başında TBMM'de kariyerine başlayan İhsan Uğur Delikanlı, 1994 yılında Hazine Müsteşarlığı'na geçmiştir. Hazine Müsteşarlığı'nda ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu'nda, bankalar yeminli murakıbı, düzenleme daire başkanı, başkan yardımcısı ve kurul üyesi olarak 22 yıldan fazla bir süre hem banka denetimi hem de düzenlemesi alanında görevler üstlenmiştir. 2005 yılında Kazakistan ROSC Ekibinin, Basel III kurallarının hazırlandığı 2009 – 2012 yıllarında ise Basel Bankacılık Gözetim ve Denetim Komitesi'nin çalışmalarına üye olarak aktif katılım sağlamış, 2004 – 2012 yılları arasında da vergi konseyi üyeliği görevlerinde bulunmuştur. Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu'nda 6 yıl Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almıştır. 2012 sonunda özel sektöre geçmiş olup; Aktifbank'ta Genel Müdür Yardımcısı, Temmuz 2014'ten Temmuz 2018 sonuna kadar da merkezi Selanik / Yunanistan'da bulunan, Türkiye de dahil 11 ülkenin ortaklığında kurulmuş olan Karadeniz Ticaret ve Kalkınma Bankası'nda Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmıştır. Yeminli mali müşavir, bağımsız denetçi, melek yatırımcı ve sermaye piyasası faaliyetleri Düzey 3 lisanslarına sahip olup, muhasebe, finans ve bankacılık alanlarında biri İngilizce olarak yayımlanmış 3 kitabı ile ulusal ve uluslararası hakemli dergilerde yayımlanan çok sayıda makalesi bulunmaktadır. Finansal teknolojiler ve danışmanlık alanında faaliyet gösteren şirketlerde Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almıştır. Halen İstanbul Topkapı Üniversitesi'nde yarı zamanlı öğretim üyesi olarak dersler vermektedir.

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

Adı Soyadı	İhraççıdaki Görevi	Son 5 Yılda İhraççı Dışında Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı		Durum
			(TL)	(%)	

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Yönetim Kurulu Üyeleri		Şirket	Görevi			Devam Ediyor/ Etmiyor
Adnan SAĞLAM	Yönetim Kurulu Başkanı	Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Ticaret AŞ	YK Başkan Vekili	11.000.000	33,33	Devam Ediyor
		Bakırcı Konut Yatırım AŞ	YK Başkanı	400.000	33,33	Devam Ediyor
		Serenity Suites Turizm ve Ticaret AŞ	YK Başkanı	21.990	14,67	Devam Ediyor
		Maarif Yapı ve Gayrimenkul Ticaret AŞ	Ortak	16.660	16,66	Devam Ediyor
		İdeal Profil SRL (Romanya)	YK Başkanı	167.100 RON	100,00	Devam Ediyor
		Denge Altyapı Proje Müşavirlik ve İnşaat AŞ	YK Üyesi	20.000	10,00	Devam Etmiyor
Fatih SAĞLAM	Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve Genel Müdür	Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Ticaret AŞ	YK Üyesi*	11.000.000	33,33	Devam Ediyor
		Bakırcı Yapı İnşaat Gıda Sanayi Ticaret Ltd. Şti.	Ortak	750.000	50,00	Devam Ediyor
		Bakırcı Konut Yatırım AŞ	Ortak	400.000	33,33	Devam Ediyor
		Serenity Suites Turizm ve Ticaret AŞ	Ortak	21.990	14,67	Devam Ediyor
		Olimpiyat Özel Sağlık Hizmetleri Ticaret AŞ	Ortak	100.000	5,00	Devam Ediyor
		Maarif Yapı ve Gayrimenkul Ticaret AŞ	Ortak	16.660	16,66	Devam Ediyor
Arzu YILMAZ	Yönetim Kurulu Üyesi	Olimpiyat Özel Sağlık Hizmetleri Ticaret AŞ	Ortak	100.000	5,00	Devam Ediyor
Eren YEŞİLYURT	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	D-Ödeme Elektronik Para ve Ödeme Hizmetleri AŞ	YK Üyesi	-	-	Devam Etmiyor
		Hepsi Finans AŞ	YK Üyesi	-	-	Devam Etmiyor
		Atlas Portföy Yönetimi AŞ	YK Başkan Vekili	-	-	Devam Ediyor
		Öncü Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı AŞ	YK Üyesi	-	-	Devam Ediyor
İhsan Uğur DELİKANLI	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	İmplika Teknoloji ve Danışmanlış AŞ	YK Üyesi	-	-	Devam Ediyor
		Mint Finansman AŞ	YK Üyesi	-	-	Devam Ediyor

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

		Fimple Bilişim Sistemleri AŞ	YK Üyesi	-	-	Devam Ediyor
		Sistem Global Danışmanlık AŞ	YK Üyesi	-	-	Devam Etmiyor
		Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ	YK Üyesi	-	-	Devam Ediyor
		Ardventure Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı AŞ	YK Üyesi	-	-	Devam Ediyor

** Ortaklık statüsü devam etmekte olup, mevcut durumda yönetim kurulu üyesi değildir.*

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

Yoktur.

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

Yoktur.

16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

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

Şirket'in 01.01-31.03.2026 finansal tablo dönemi içerisinde üst yönetime (yönetim kurulu üyelerine huzur hakkı kapsamında) sağlanan fayda ve menfaatler 122.759 TL'dir (31.12.2025: 425.210 TL, 31.12.2024: Yoktur, 31.12.2023: Yoktur).

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

Yoktur.

17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

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

İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile genel müdürüne ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Yönetim Kurulu Üyeleri

Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
Adnan SAĞLAM	Yönetim Kurulu Başkanı	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	15 Ay/8 Ay
Fatih SAĞLAM	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür	15 Ay/8 Ay
Arzu YILMAZ	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	15 Ay/8 Ay
Eren YEŞİLYURT	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	15 Ay/8 Ay
İhsan Uğur DELİKANLI	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	15 Ay/8 Ay

Yönetimde Söz Sahibi Olan Personel

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
Fatih SAĞLAM	Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve Genel Müdür	Genel Müdür	Süresiz

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

Şirket'in yönetim kurulu üyelerinin ve genel müdürünün iş ilişkisi Şirket tarafından tek taraflı olarak feshedildiğinde, 4857 sayılı İş Kanunu çerçevesinde tazminat, hak edilmiş izin ücreti vb. ödeme yükümlülüğü doğabilecektir.

Yönetim kurulu üyeleri ve genel müdürün iş ilişkisi sona erdirildiğinde 4857 sayılı İş Kanunu'ndan kaynaklanan haklar haricinde herhangi bir hak sağlayacak sözleşme bulunmamaktadır.

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

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesi, *"Yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak belirlenen komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden ilgili mevzuata uygun olarak oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir."* şeklinde olup; bu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in mevcut yönetim kurulu üyelerine ilişkin detaylı bilgi yukarıda verilmektedir. Şirket tarafından Denetimden Sorumlu Komite, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi 18.03.2026 tarih ve 2026/04 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile kurulmuştur. Aynı yönetim kurulu toplantısında, mevzuat uyarınca ayrı bir Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi oluşturulmasına gerek bulunmadığından bu komitelerin görevlerinin Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmesine karar verilmiştir.

Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca komitelerin en az iki üyeden oluşması gerekmektedir. Bu kapsamda, Denetimden Sorumlu Komite ve Riskin Erken Saptanması Komitesi üyeleri aşağıdaki gibidir:

Komite Adı	Başkan	Üyeler
Denetimden Sorumlu Komite	İhsan Uğur DELİKANLI	Eren YEŞİLYURT
Riskin Erken Saptanması Komitesi	Eren YEŞİLYURT	İhsan Uğur DELİKANLI
Kurumsal Yönetim Komitesi*	Eren YEŞİLYURT	İhsan Uğur DELİKANLI

** Yatırımcı ilişkileri birimi henüz kurulmamış olup, halka açılma ile birlikte, sermaye piyasası mevzuatında yer alan sürelere riayet edilerek bir yatırımcı ilişkileri yöneticisi atanacaktır.*

Komitelerin görev tanımları ve çalışma esaslarına ilişkin detaylar aşağıda yer almaktadır:

Denetimden Sorumlu Komite

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Denetim Komitesi'nin başlıca amacı, Şirket'in muhasebe sistemi ve muhasebe uygulamalarının, Şirket'e ilişkin finansal bilgilerin kamuya açıklanmasının, Şirket'in bağımsız denetiminin, Şirket'in iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimidir. Denetimden Sorumlu Komite en az iki üyeden oluşur. Denetimden Sorumlu Komite başkanı ve üyeleri bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilir. Komite üyelerinden en az birinin denetim/muhasebe ve finans konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip olması gerekir. Komite, en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az dört kere toplanır. Toplantı ve karar nisabı Komite üye toplam sayısının salt çoğunluğudur.

Denetimden Sorumlu Komite'nin görev ve sorumlulukları şunlardır:

- Şirket'in muhasebe sistemi, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve Şirket'in iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetiminin yapılması,
- Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, bağımsız denetim kuruluşundan alınacak hizmetlerin kapsamının belirlenmesi, bağımsız denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmalarının gözetimi,
- Bağımsız denetçinin bağımsızlık kriterleri karşısındaki durumunun ve bağımsız denetim kuruluşundan alınabilecek ilave hizmetlerin değerlendirilmesi,
- Bağımsız denetim kuruluşu tarafından Komite'ye iletilen bağımsız denetim kapsamında ulaşılacak tespitleri, ortaklığın muhasebe politikası ve uygulamalarıyla ilgili önemli hususları; bağımsız denetçi tarafından daha önce Şirket yönetimine iletilen SPK'nın muhasebe standartları ile muhasebe ilkeleri çerçevesinde alternatif uygulama ve kamuya açıklama seçeneklerinin değerlendirilmesi,
- Şirket muhasebe ve iç kontrol sistemi ile bağımsız denetimiyle ilgili olarak ortaklığa ulaşan şikâyetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması,
- Kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların, Şirketin izlediği muhasebe ilkelerine, gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin olarak Şirket'in sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerinin görüşlerini alarak, kendi değerlendirmeleriyle birlikte Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirmek,
- SPK düzenlemeleri ile Komiteye verilen/verilecek olan diğer görevleri yerine getirmek.

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin amacı, Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, etki ve olasılıklarının hesaplanması, bu risklerin Şirketin kurumsal risk alma profiline uygun olarak yönetilmesi, raporlanması, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapılarak Yönetim Kurulu'na tavsiye ve önerilerde bulunmaktır.

Riskin Erken Saptanması Komitesi en az iki üyeden oluşur. Riskin Erken Saptanması Komitesi başkanı bağımsız üyelerden seçilir. Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin iki üyeden oluşması halinde her ikisi, ikiden fazla üyesinin bulunması halinde üyelerin çoğunluğu, icrada görevli olmayan Yönetim Kurulu üyelerinden seçilir. Gerektiğinde, Yönetim kurulu üyesi olmayan konusunda uzman kişiler de komiteye üye olarak atanabilir. Riskin Erken Saptanması Komitesi her iki ayda bir olmak üzere yılda en az altı defa toplanır. Toplantı ve karar nisabı Komite üye toplam sayısının salt çoğunluğudur.

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin görev ve sorumlulukları şunlardır:

- Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesi ile ilgili çalışmaların yapılması,
- Risk yönetim sistemlerinin etkinliklerinin en az yılda bir kez gözden geçirilmesi,
- SPK düzenlemeleri ve Türk Ticaret Kanunu ile Komite'ye verilen/verilecek diğer görevlerin yerine getirilmesi.

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

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum" başlıklı 16. maddesinde "*Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uygulaması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan yönetim kurulu kararları geçersiz olup esas sözleşmeye aykırı sayılır. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri konusunda Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uyulur.*" hükmü yer almaktadır.

Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 5'inci maddesi uyarınca paylarının ilk kez halka arz edilmesi veya borsada işlem görmeye başlaması için SPK'ya başvuran ortaklıklar, SPK tarafından grupların belirlenmesine ilişkin listenin ilanına kadar üçüncü grupta yer alan ortaklıkların yükümlülüklerine tabidir. Bu nedenle Şirket, SPK tarafından yeni liste ilan edilene kadar üçüncü gruptaki ortaklıkların yükümlülüklerine tabi olacaktır.

Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamındaki söz konusu yükümlülüklere Şirket'in paylarının borsada işlem görmeye başlaması sonrasında yapılacak ilk genel kurul tarihi itibarıyla gerekli uyumu sağlaması gerekmektedir. Bu bağlamda, Şirket, paylarının borsada işlem görmeye başlamasından sonra yapılacak ilk genel kurul itibarıyla Kurumsal Yönetim Tebliği'ne uyum sürecini tamamlamış olacaktır. Şirket, Kurumsal Yönetim Tebliği hükümlerine titizlikle uymaya gayret edecektir.

Kurumsal Yönetim Tebliği ile öngörülen ilkeler kapsamında yer alan unsurlardan biri Kar Payı Dağıtım Politikası, Ücretlendirme Politikası ve Bağış ve Yardım Politikası'nın oluşturulmasıdır. Şirket TTK, SPKn, II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği, Kurumsal Yönetim Tebliği, esas sözleşme hükümleri ve ilgili diğer mevzuat uyarınca söz konusu politikaları hazırlamıştır.

Bu kapsamda, 18.03.2025 tarihli genel kurulda kar dağıtım politikası kabul edilmiştir. Yönetim kurulunun 29.04.2025 tarih ve 2025/14 sayılı kararı ile ücretlendirme politikası ve bağış ve yardım politikası belirlenmiş olup, bağış ve yardım politikası takip eden ilk 09.05.2025 tarihli genel kurulda pay sahiplerinin onayına sunulmuştur. Yönetim kurulu tarafından belirlenen ve genel kurul tarafından onaylanan ilgili politikaların içeriği aşağıdaki şekildedir.

Ücretlendirme Politikası

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Ücretlendirme politikasının amacı ücretlendirme ile ilgili uygulamaların, ilgili mevzuat ile Şirket faaliyetlerinin kapsamı ve yapısı, Şirket'in stratejileri ve uzun vadeli hedefleri ile uyumlu olarak planlanıp yürütülmesini sağlamaktır.

Ücretlendirme politikası, Şirket'in yeni yetenekleri Şirket'e kazandırmak ve performansı yüksek çalışanlarımızı korumak ve ödüllendirmek amacı ile oluşturulmuştur. Ücretlendirme politikası belirlenirken, sektörle rekabet edebilmek, yeni yetenekleri Şirket'e kazandırabilmek ve dış devinimi azaltabilmek amacı ile sektörel veriler göz önünde tutulur.

Kurumsal yönetim komitesi ücretlendirme politikasını değerlendirmek ve önerilerini Şirket'in yönetim kurulu onayına sunmakla görevli ve yetkilidir.

Yönetim kurulu üyelerine her yıl genel kurul tarafından belirlenen tutarda ücret (yan hakları ve diğer menfaatleri de kapsamaktadır) ödenecektir. Yönetim kurulu üye ücret seviyeleri belirlenirken, yönetim kurulu üyesinin karar verme sürecinde aldığı sorumluluk, sahip olması gereken bilgi, beceri, yetkinlik gibi unsurlar dikkate alınacak ve ayrıca sektörde yer alan benzer şirketlerin yönetim kurulu üye ücret seviyeleri ile karşılaştırmalar yapılacaktır. İdari sorumluluğu bulunan çalışanlara, yönetim kurulu tarafından onaylanan tutarda ücret ödenecektir. İdari sorumluluğu bulunan çalışanlara yapılan ödemeler, Şirket'in kısa ve uzun vadeli hedeflerine ulaşmasını ve sürdürülebilir performansın sağlanmasını teşvik etmek üzere kurgulanacaktır.

Ücretler Şirket'in etik değerleri, iç dengeleri ve stratejik hedefleri ile uyumlu olacaktır. İdari sorumluluğu bulunan çalışanlar, üstlendikleri sorumluluklar dikkate alınarak adil şekilde ücretlendirilecektir.

Baz ücretler her yıl, Kurumsal Yönetim Komitesi önerileri ve Yönetim Kurulu kararı ile gözden geçirilmek suretiyle belirlenecektir.

Prim ödemeleri, kurumsal hedeflere ulaşmada çalışanların etkinliğinin artırılması, performans sürekliliğinin temin edilmesi; bireysel performansın ön plana çıkartılarak başarılı çalışanların ayrıştırılması; Şirket için katma değer yaratan çalışanların bu doğrultuda ödüllendirilmesi için yapılan ödemelerdir.

Performans değerlendirme sonuçlarına göre beklenen düzeyin üzerinde performans gösteren çalışanların daha yüksek ücret artışı ve prim almaları amaçlanacaktır. Ücretlendirme ve prim çalışmalarında ilgili dönemlere ait performans ölçümleri dikkate alınacak ve prim ödemeleri başta olmak üzere, performansa dayalı ödeme miktarları önceden garanti edilmeyecektir.

Terfi eden veya görev değişikliği olan çalışanların ücret kademesinde değişiklik olduğu takdirde, çalışanın yeni ücreti yeni kademe içindeki pozisyonuna bağlı olarak belirlenecektir. Ücret, prim ve diğer özlük haklarının gizliliği esastır. Yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

çalışanlara, borç verilmeyecek, kredi kullandırılmayacak veya bunlar lehine teminat, kefalet veya garanti verilmeyecektir.

Yönetim kurulu üyeleri ile idari sorumluluğu bulunan çalışanların üstlendikleri sorumluluk ve görevleri gereği katlandıkları giderler Şirket tarafından karşılanacaktır.

Yıl içinde üst idari sorumluluğu bulunan çalışanlar ve yönetim kurulu üyelerine ödenen toplam miktarlar, ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak izleyen genel kurul toplantısında mevzuata uygun olarak ortakların bilgisine sunulacak ve finansal raporlar çerçevesinde kamuya açıklanacaktır.

Ücretlendirme politikasının uygulanması, geliştirilmesi ve takip edilmesinden yönetim kurulu sorumlu olacaktır. Ücretlendirme uygulamalarının yönetim kurulu adına izlenmesi, denetlenmesi ve raporlanması sürecini kurumsal yönetim komitesi yürütür.

Kâr Dağıtım Politikası

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

Dağıtılmasına karar verilen karın dağıtım şekli ve zamanı, Sermaye Piyasası Mevzuatı gözetilerek yönetim kurulunun bu konudaki teklifi üzerine genel kurulca kararlaştırılır.

Şirket kâr dağıtımında Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun olarak pay sahipleri ve Şirket menfaatleri arasında dengeli ve tutarlı bir politika izlenme hedefinde olup, kar dağıtımında orta ve uzun vadeli Şirket stratejisi, yatırım ve finansman politikaları, sürdürülebilir büyüme hızı, kârlılık ve her türlü kredi ve finansman geri ödemelerinin dikkate alınması suretiyle belirlenecek nakit durumu göz önünde bulundurulacaktır.

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi uyarınca, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının ("GYO") kurumlar vergisi istisnasından faydalanılabilmesi için GYO'ların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların[2] en az %50'sinin elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması gerektiğini dikkate alan Şirketimiz, kurumlar vergisi istisnasından istifade edilebilmesi amacıyla yukarıda belirtilen kâr dağıtım şartını 2025 yılı hesap dönemine ilişkin dağıtılabilir kârdan başlamak üzere her hesap dönemi itibarıyla sağlama hedefindedir.

Bu doğrultuda Şirketimiz 2025 yılı hesap dönemine ilişkin dağıtılabilir kârdan başlamak üzere ilgili mevzuat çerçevesinde hesaplanan dağıtılabilir kârın en az %50'sinin, taşınmazlardan elde edilen kazancın %50'sinden düşük olmaması kaydıyla, nakit olarak dağıtılmasının Genel Kurul'a teklif edilmesi esasına dayalı bir kâr dağıtım politikası benimsemektedir.

Esas Sözleşme hükümlerine göre genel kurul tarafından verilen kar dağıtım kararı geri alınamaz.

Yönetim kurulu, genel kurul tarafından yetkilendirilmiş olmak ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun ilgili madde hükümleri ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemelerine uymak şartı ile kar

[2] Alım-satım kazançları, kira gelirleri, taşınmaza dayalı hakların devir ve temlikinden elde edilen kazançlar, taşınmaz inşaat projelerinden elde edilen gelirler, taşınmaz işletme gelirleri gibi doğrudan taşınmazlardan elde edilen gelir ve kazançlardır. Şüpheye mahal vermemek adına bunlara enflasyon düzeltmesi sonucu bulunan kazançlar da dahildir.

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

payı avansı dağıtabilir. Kâr payı avansı tutarının hesaplanmasında ve dağıtımında ilgili mevzuat hükümlerine uyulur.

Genel Kurul'un kâr payı dağıtma kararı alması durumunda kâr payı dağıtım işlemlerine en geç dağıtım kararı verilen Genel Kurul toplantısının yapıldığı hesap dönemi sonu itibarıyla başlanacaktır.

Yönetim Kurulunun, Genel Kurul'a kârın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde, bunun nedenleri ile dağıtılmayan kârın kullanım şekline ilişkin bilgi Genel Kurul toplantısında pay sahiplerine sunulur, Şirket faaliyet raporunda yer alır ve kamuya açıklanır.

Bağış ve Yardım Politikası

Şirket, Esas Sözleşmeye, TTK'ya ve SPK düzenlemelerine bağlı kalınması, sermaye piyasası mevzuatının örtülü kazanç aktarımı düzenlemelerine aykırılık teşkil edilmemesi, gerekli özel durum açıklamalarının yapılması ve yıl içinde yapılan bağışların Genel Kurulda ortaklara sunulması şartıyla, çeşitli amaçlarla kurulmuş olan kurum, vakıf ve derneklerle diğer kurum ve kuruluşlara bağış yapabilir. Yapılacak bağışların üst sınırı Genel Kurul tarafından belirlenir ve bu sınırı aşan bağış yapılmaz. SPK bağış tutarına üst sınır getirmeye yetkilidir.

Bağış politikası Genel Kurulun onayına sunulur. Genel Kurul tarafından onaylanan politika doğrultusunda, dönem içinde yapılan tüm bağış ve yardımların tutarı ve yararlanıcıları ile politika değişiklikleri hakkında Genel Kurul toplantısında ayrı bir gündem maddesi ile ortaklara bilgi verilir.

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

Şirket organlarının yanı sıra Yatırımcı İlişkileri Bölümü, başta bilgi alma ve inceleme hakkı olmak üzere pay sahipliği haklarının korunması ve kullanılmasının kolaylaştırılmasında etkin rol oynamaktadır.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü tüm çalışmalarında elektronik haberleşme ortamlarını ve Şirket'in internet sitesini kullanmaya özen göstererek Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 11/5 maddesindeki esaslar çerçevesinde genel hatlarıyla aşağıdaki faaliyetleri gerçekleştirir.

- Pay sahiplerine ve pay sahipleri ile ortaklık arasında yapılan yazışmalar ile diğer bilgi ve belgelere ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli, güncel olarak tutulmasını sağlamak, MKK nezdindeki işlemleri yürütmek
- Yatırımcıların Şirket ile ilgili yazılı taleplerini Şirket ile ilgili kamuya açıklanmamış gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere, mevzuat ve Şirket'in kamuyu aydınlatma politikası çerçevesinde açık ve net olarak, yüz yüze veya iletişim araçları aracılığıyla yanıtlamak,
- Genel kurul toplantısı ile ilgili olarak pay sahiplerinin bilgi ve incelemesine sunulması gereken dokümanları hazırlamak ve genel kurul toplantısının ilgili mevzuata, Esas Sözleşme'ye ve ortaklığın diğer iç düzenlemelerine uygun olarak yapılmasını sağlayacak tedbirleri almak,
- Kurumsal yönetim ve kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus dahil sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesini gözetmek ve izlemek, mevzuat gereği yapılan açıklamaların yanı sıra kamuoyu ile iletişimin koordinasyonunu sağlamak, yatırımcılarla ve analistlerle görüşmeler gerçekleştirmek üzere panel, konferans, tanıtım ve seminer toplantılarına katılmak.

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

İşbu İzahname tarihi itibarıyla sermaye piyasası lisanslarına sahip personel istihdam edilmemiş ve yatırımcı ilişkileri bölümü oluşturulmamıştır. Kurumsal Yönetim Tebliği çerçevesinde madde 11/6 uyarınca paylarının ilk defa halka arz edilmesi ve borsada işlem görmeye başlaması için Kurul'a başvuran ortaklık olarak, yatırımcı ilişkileri bölümü oluşturarak, bu kapsamdaki yükümlülüklerini, paylarının borsada işlem görmeye başlamasından itibaren altı ay içerisinde yerine getirmesi gerekmektedir. Şirket, bu doğrultuda en kısa sürede mevzuatta yer alan şartları sağlayan personel atamasını gerçekleştirecektir.

18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

18.1. İzahnamede yer alan her bir finansal tablo dönemi için ortalama olarak veya dönem sonları itibarıyla personel sayısı, bu sayıda görülen önemli değişiklikler ile mümkün ve önemli ise belli başlı faaliyet alanları ve coğrafi bölge itibarıyla personelin dağılımı hakkında açıklama:

31.12.2023, 31.12.2024, 31.12.2025 ve 31.03.2026 tarihlerinde sona eren finansal tablo dönemlerinde ve işbu izahname tarihi itibarıyla personel sayısı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Dönem	PERSONEL SAYISI
31.12.2023	-
31.12.2024	-
31.12.2025	7
31.03.2026	12
Mevcut Durum (İzahname tarihi)	12

18.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları:

18.2.1. Yönetim kurulu üyelerinin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yoktur.

18.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personelin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yoktur.

18.2.3. Personelin ihraççıya fon sağlamasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi:

Yoktur.

19. ANA PAY SAHİPLERİ

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

Şirket'in 501.000.000 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin ortaklar arasındaki dağılımını son genel kurul toplantı tarihi ve izahname tarihi itibarıyla gösteren tabloya aşağıda yer verilmektedir:

Bakırcı GYO'nun Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Ortağın Adı Soyadı	Pay Grubu*	Sermaye Payı / Sermaye Oranı			
		Son Olağan Genel Kurul Toplantısı (18.03.2026)		İzahname Tarihi İtibarıyla	
		(TL)	(%)	(TL)	(%)
Bayram Sağlam	A	33.400.000	6,67	-	-
	B	133.600.000	26,67	-	-
Fatih Sağlam	A	33.400.000	6,67	66.800.000	13,33
	B	133.600.000	26,67	267.200.000	53,33
Adnan Sağlam	A	33.400.000	6,67	33.400.000	6,67
	B	133.600.000	26,67	133.600.000	26,67
TOPLAM		**501.000.000**	**100,00**	**501.000.000**	**100,00**

** A Grubu payların Yönetim Kurulu Üyesi Aday Gösterme İmtiyazı bulunmaktadır.*

SPK'nın 15.05.2026 tarih ve 31/914 sayılı toplantısında, İhraççı'nın 501.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesini temsil eden paylardan Bayram SAĞLAM'ın sahip olduğu 33.400.000 TL nominal değerli (A) grubu imtiyazlı paylar ile 133.600.000 TL nominal değerli (B) grubu payların tamamının, Şirket sermayesinde aynı oran ve miktarda pay sahibi olan mevcut ortaklardan Fatih SAĞLAM'a devrine izin verilmesi talebinin, III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 15 inci maddesinin birinci fıkrası kapsamında olumlu karşılanmasına karar verilmiş olup, söz konusu paylar 02.06.2026 tarihinde devrolmuştur.

Şirket'in sermayesinde dolaylı olarak pay sahibi olan herhangi bir gerçek veya tüzel kişi bulunmamaktadır.

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

Şirket'in 501.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesi her biri 1 TL nominal değerli 100.200.000 adet (A) Grubu nama yazılı ve 400.800.000 adet (B) Grubu hamiline yazılı paya ayrılmıştır. Şirket esas sözleşmesinin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesi uyarınca (A) Grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme İmtiyazı bulunmaktadır. Yönetim kurulunun 5 üyeden oluşması durumunda 3 yönetim kurulu üyesi, yönetim kurulunun 6 veya 7 üyeden oluşması durumunda 4 yönetim kurulu üyesi; 8 veya 9 üyeden oluşması durumunda 5 yönetim kurulu üyesi (A) grubu pay sahiplerinin gösterdikleri adaylar arasından seçilir. (B) grubu paylara herhangi bir imtiyaz tanınmamıştır.

19.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi:

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazların türü	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	Yönetim Kurulu Üyesi Aday Gösterme İmtiyazı	1	100.200.000	20
B	Hamiline	Bulunmamaktadır	1	400.800.000	80
TOPLAM				**501.000.000**	**100**

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Şirket sermayesini temsil eden 100.200.000 TL nominal değerli (A) Grubu paylar Adnan Sağlam ve Fatih Sağlam'a ait olup, (A) Grubu payların sahibine tanıdığı imtiyazlara ilişkin detaylı bilgi aşağıda yer almaktadır.

Esas Sözleşmenin "*İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler*" başlıklı 9. maddesine göre; yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz.

Yine aynı maddeye göre sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, Şirket faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste beş yıl dönem zararı etmesi halinde imtiyazlı paylar Sermaye Piyasası Kurulu kararı ile ortadan kalkar. Halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

Esas Sözleşmenin *"Yönetim Kurulu ve Görev Süresi"* başlıklı 14. maddesine göre ise; A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulunun 5 üyeden oluşması durumunda 3 yönetim kurulu üyesi, yönetim kurulunun 6 veya 7 üyeden oluşması durumunda 4 yönetim kurulu üyesi; 8 veya 9 üyeden oluşması durumunda 5 yönetim kurulu üyesi (A) grubu pay sahiplerinin gösterdikleri adaylar arasından seçilir. (B) grubu paylara herhangi bir imtiyaz tanınmamıştır..

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

III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 3'üncü maddesinin birinci fıkrasının (y) bendi kapsamında yönetim kontrolü, tek başına veya birlikte hareket ettikleri kişilerle birlikte doğrudan veya dolaylı olarak ortaklığın oy haklarının yüzde ellisinden fazlasına veya genel kurulda yönetim kurulu üye sayısının salt çoğunluğuna karşılık gelen sayıda üyelikler için aday gösterme veren imtiyazlı payların çoğunluğuna sahip olunması olarak tanımlanmıştır. Mevcut durumda Fatih SAĞLAM hem toplam oy haklarının yüzde ellisinden fazlasına hem de imtiyazlı payların çoğunluğuna sahip olup, anılan madde hükmü kapsamında Şirket'in yönetim kontolüne sahiptir.

Şirket, yönetim hâkimiyetinden kaynaklanan gücün kötüye kullanılmasını engellemek için TTK, SPK düzenlemeleri ve Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde hareket edecektir.

Yönetim hakimiyetinin kötüye kullanılmasını engellemek için esas sözleşmede özel bir hüküm bulunmamakla beraber esas sözleşmede yer alan ve aşağıda verilen hükümlerin yönetim hakimiyetinin kötüye kullanılmasının engellenmesine katkı sağlayacağı düşünülmektedir:

Esas Sözleşme'nin:

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

(i) "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14'üncü maddesine göre yönetim kuruluna ikiden az olmamak üzere SPK'nın Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

(ii) "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14'üncü maddesi uyarınca; yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak belirlenen komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden ilgili mevzuata uygun olarak oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir.

(iii) "Yönetim Kurulu Toplantıları" balıklı 15'inci maddesine göre yönetim kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile alır. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır.

(iv) "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum" başlıklı 16'ncı maddesine göre SPK tarafından uygulaması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan yönetim kurulu kararları geçersiz olup esas sözleşmeye aykırı sayılır. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

Yapılacak halka arz ve sermaye artırımı sonrası Şirket paylarının Borsa'da işlem görmesini müteakip, Şirket'in SPK ve Borsa'nın denetimine ve gözetimine tabi olması da kontrol gücünün kötüye kullanılmasını engelleyecek etkenler arasındadır.

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

Şirket'in yönetim hakimiyetinde değişikliğe yol açabilecek bir anlaşma bulunmamakla birlikte, SPKn'nun 28'inci maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen durumların ortaya çıkması halinde paylar üzerindeki imtiyazların Kurul kararı doğrultusunda kalkarak yönetim hakimiyetinin kaybedilmesi de gerçekleşebilecektir.

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

Şirket'in Yönetim Kurulu Başkanı Adnan SAĞLAM; Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve Genel Müdür Fatih SAĞLAM ile kardeşi yönetim kurulu üyesi Arzu YILMAZ'ın amcasıdır.

20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

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

Şirket olağan ticari operasyonları içerisinde ilişkili taraflarla çeşitli işlemler yapmaktadır. Şirket hissedarının sahip olduğu şirketlerle bazı operasyonel ve finansal ilişkiler içerisindedir.

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Şirket'in ilişkili taraf işlemleri hakkında bilgi 31.03.2026 tarihli Bağımsız Denetim Raporu'nun 3 numaralı dipnotunda yer almaktadır.

Şirket'in 31.03.2026 tarihli finansal tablosunda ilişkili taraf kapsamında değerlendirilen ve işlem gerçekleştirilen şirket ilişki düzeyleri ve özet bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

İlişkili Taraf Ünvanı/Adı Soyadı	Ülke	Faaliyet Konusu	İlişkili Taraf İlişkisi	Para Birimi	Sermaye	Bakırcı GYO'nun Ortaklık Payı
Adnan Sağlam	Türkiye	-	Şirket Ortağı	TL	-	-
Fatih Sağlam	Türkiye	-	Şirket Ortağı	TL	-	-
Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Ticaret AŞ	Türkiye	Bina İnşaatı	Ortakların Hissedar Olduğu Şirket	TL	33.000.000	-
Serenity Suites Turizm ve Ticaret AŞ	Türkiye	Otel İşletmeciliği	Ortakların Hissedar Olduğu Şirket	TL	150.000	-

İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Diğer Borçlar (TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.03.2026
Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Ticaret AŞ	391.862	430.299	-	36.000
Bayram Sağlam*	38.161	13.215	10.096	-
Adnan Sağlam	655.056	226.853	173.313	-
Fatih Sağlam	197.523	68.404	52.261	-
Toplam	**1.282.602**	**738.771**	**235.670**	**36.000**

* Bayram Sağlam, 31.12.2025 tarihi itibarıyla Şirket'in ortağı olduğundan anılan tarih itibarıyla sona eren finansal döneme ait bağımsız denetim raporunda ilişkili taraf olarak belirtilmiş olup, söz konusu kişi izahname tarihi itibarıyla ortaklık paylarını Fatih SAĞLAM'a devretmiş ve ilişkili taraf statüsü sonlanmıştır.

İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.03.2026
Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Ticaret AŞ	-	-	87.000.730	194.483.122
Toplam	-	-	**87.000.730**	**194.483.122**

İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.03.2026
Serenity Suites Turizm ve Ticaret AŞ	-	3.158.615	8.577.600	3.183.633
Toplam	-	**3.158.615**	**8.577.600**	**3.183.633**

İlişkili Taraflardan Alışlar (TL)	Ticari Mal (*)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.03.2025	31.03.2026
		Kira				
Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Ticaret AŞ	98.759.580	13.442	39.678	84.292	8.042	30.000
Toplam	**98.759.580**	**13.442**	**39.678**	**84.292**	**8.042**	**30.000**

* Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2025 döneminde Bakırcı Topkapı Sitesi A Blok 111, 141, 144, 145, 146, 147, 148, 149 ve 150 no'lu toplam 9 adet daire satın alımına ilişkin tutardır.

İlişkili Taraflara Satışlar (TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.03.2025	31.03.2026

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Serenity Suites Turizm ve Ticaret AŞ*	809.258	8.600.235	10.162.008	2.788.866	2.873.678
Toplam	**809.258**	**8.600.235**	**77.540.508**	**2.788.866**	**2.873.678**

* Serenity Suites'in işletmesini üstlenen firmadan alınan kira gelirleridir.

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

İzahnamede yer verilen finansal tablo dönemleri itibarıyla ilişkili taraflarla yapılan işlemlerin Şirket'in net satış hasılatı içerisindeki payını gösterir tablolar aşağıda yer almaktadır.

İlişkili Taraflara Yapılan Satışların Hasılata Oranı (%)					
	31.12.2023	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.03.2025**	**31.03.2026**
Serenity Suites Turizm ve Ticaret AŞ	35,59	47,57	4,40	53,55	9,01
Toplam	**35,59**	**47,57**	**4,40**	**53,55**	**9,01**

21. DİĞER BİLGİLER

21.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 501.000.000 TL'dir. Şirketin çıkarılmış sermayesi 1 TL itibari değerde 501.000.000 adet paya ayrılmıştır. Şirket'in çıkarılmış sermayesini temsil eden pay grupları, A grubu nama yazılı 100.200.000 adet pay karşılığı 100.200.000 TL'den; B grubu hamiline yazılı 400.800.000 adet pay karşılığı 400.800.000 TL'den oluşmaktadır.

21.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirket, SPKn hükümlerine göre kayıtlı sermaye sistemini kabul etmiş ve SPK'nın 13.02.2025 tarih ve 8/289 sayılı izni ile kayıtlı sermaye sistemine geçmiştir. Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 1.500.000.000 TL olup, her biri 1 (bir) TL itibari değerde 1.500.000.000 (iki milyar) adet paya bölünmüştür.

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

Şirket'in fiili dolaşımda olan payı yoktur.

- 08.11.2023 tarih ve 10953 sayılı TTSG ilan edildiği üzere, Şirket'in sermayesi 400.000 TL'den 31.769.857,60 TL'ye artırılmış ve artırılan 31.369.857,60 TL tutarındaki sermaye Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Ticaret AŞ'nin kısmi bölünmesi sürecinde Şirket'in net mukayyet değeri ile devraldığı net varlıklardan karşılanmıştır.

- 04.12.2023 tarih ve 10971 sayılı TTSG'de ilan edildiği üzere, Şirket sermayesi 31.769.857,60 TL'den 459.000.000 TL'ye artırılmış ve artırılan 427.230.142,40 TL tutarındaki sermayenin 203.849.528,00 TL'si İstanbul İli Arnavutköy İlçesi Ömerli Mahallesi 224 Ada 5 Parselde bulunan ve Bayram SAĞLAM, Adnan SAĞLAM ve Fatih SAĞLAM adına kayıtlı gayrimenkulün ayni olarak sermayeye ilave edilmesi ile; 167.059.033,21 TL'si ortaklara borçlar hesabına mahsuben; kalan 56.321.581,19 TL nakden ödenerek karşılanmıştır.

- 25.12.2023 tarih ve 10986 sayılı TTSG'de ilan edildiği üzere, Şirket'in sermayesi 459.000.000 TL'den 474.000.000 TL'ye artırılmış ve artırılan 15.000.000 TL tutarındaki sermaye nakden ödenmiştir.

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

• 24.01.2024 tarih ve 11007 sayılı TTSG'de ilan edildiği üzere, Şirket'in sermayesi 474.000.000 TL'den 501.000.000 TL'ye artırılmış ve artırılan 27.000.000 TL tutarındaki sermaye nakden ödenmiştir.

Şirket, SPK'nın 28.02.2025 tarih ve E-12233903-340.02-68556 sayılı ve Ticaret Bakanlığı'nın E-50035491-431.02-00107139016 sayılı iznini takiben, 26.03.2025 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilen ve 18.03.2025 tarihli Genel Kurul kararı ile "Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" ünvanını alarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Şirket, işbu İzahname'ye konu finansal tablo dönemleri içerisinde toplamda 4 kere sermaye artırımı yapmıştır.

Tescil Tarihi	TTSG Tarihi	TTSG Sayısı	Artırım Tutarı (TL)	Sermaye Artırımının Kaynağı	Yeni Sermaye (TL)
08.11.2023	08.11.2023	10953	31.369.857,60	Kısmi Bölünme	31.769.857,60
04.12.2023	04.12.2023	10971	427.230.142,40	203.849.528,00 TL'si ayni sermaye; 167.059.033,21 TL'si ortaklara borçlar; 56.321.581,19 TL nakden	459.000.000,00
23.12.2023	25.12.2023	10986	15.000.000,00	Tamamı Nakden	474.000.000,00

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

24.01.2024	24.01.2024	11007	27.000.000,00	Tamamı Nakden	501.000.000,00

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

Yoktur.

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

Şirket payları mevcut durumda borsada işlem görmemektedir.

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

Yoktur.

21.12. Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler:

Şirket'in amaç ve faaliyet konusu, Esas Sözleşme'nin 5. maddesinde yer almakta olup, İzahname'nin 21.13 nolu maddesinde özetlenmiştir.

Yönetim görev süresi, yönetim kurulu toplantıları, Şirket'in temsil ve ilzamı Esas Sözleşme'nin 14., 15. ve 18. maddelerinde yer almakta olup işbu İzahname'nin 21.14 no.lu bölümünde özetlenmiştir.

Esas Sözleşme ayrıca Şirket'in merkez ve şubelerine, pay gruplarına, sermaye artırımlarına ilişkin esasları, kar dağıtımına ilişkin bilgileri, yapılacak ilanları ve kurumsal yönetim ilkelerine uyumu içermektedir.

Genel kurula ilişkin esaslara ise Esas Sözleşme'nin 22-28. maddelerinde ve İzahname'nin 21.17 no.lu maddesinde yer verilmiştir. Şirket'in genel kurul çalışma esaslarına ilişkin yönergesi 02.04.2025 tarih ve 11303 sayılı TTSG'de yayımlanmıştır. Söz konusu yönerge genel kurul toplantısının açılması, toplantı başkanlığının oluşturulması, gündemin görülmesine başlamadan yapılacak işlemler, oy kullanma usulü, gündem maddelerinin görüşülmesi, toplantı tutanağının düzenlenmesi gibi hususları içermektedir.

Şirket, 18.03.2026 tarih ve 2026/03 sayılı yönetim kurulu kararı ile 01.05.2027 tarihine kadar geçerli olacak şekilde imza sirküleri çıkarmıştır.

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

Esas Sözleşme'nin "Şirketin Amacı ve Faaliyet Konusu" başlıklı 5'inci maddesine göre Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

21.14. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri:

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14'üncü maddesi uyarınca Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamı, TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok 3 (üç) yıl için seçilen TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz en az 5 (beş) en fazla 9 (dokuz) üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir.

*"**YÖNETİM KURULU VE GÖREV SÜRESİ***

***MADDE 14.** Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamı, TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok üç yıl için seçilen TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz en az 5 en fazla 9 üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir.*

Yönetim kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekâlet etmek üzere bir başkan vekili seçer. Bir tüzel kişi yönetim kuruluna üye seçildiği takdirde, tüzel kişiyle birlikte, tüzel kişi adına, tüzel kişi tarafından belirlenen, sadece bir gerçek kişi de tescil ve ilan olunur; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, şirketin internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına yönetim kurulu toplantılarına katılacak gerçek kişinin değişmesi halinde, bu husus da derhal tescil ve ilan edilir; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, şirketin internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına sadece, bu tescil edilmiş kişi toplantılara katılıp oy kullanabilir.

Yönetim kurulu üyelerinin ve tüzel kişi adına tescil edilecek gerçek kişinin tam ehliyetli olmaları ve TTK ve sermaye piyasası mevzuatının gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde belirtilen koşulları taşımaları şarttır. Üyeliği sona erdiren sebepler seçilmeye de engeldir.

Yönetim kurulu, TTK, Sermaye Piyasası Kanunu, şirket esas sözleşmesi, genel kurul kararları ve ilgili mevzuat hükümleri ile verilen görevleri yerine getirir. Kanunla veya esas sözleşme ile Genel Kuruldan karar alınmasına bağlı tutulan hususların dışında kalan tüm konularda yönetim kurulu karar almaya yetkilidir.

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

A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulunun 5 üyeden oluşması durumunda 3 yönetim kurulu üyesi, yönetim kurulunun 6 veya 7 üyeden oluşması durumunda 4 yönetim kurulu üyesi; 8 veya 9 üyeden oluşması durumunda 5 yönetim kurulu üyesi A grubu pay sahiplerinin gösterdikleri adaylar arasından seçilir.

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

Yönetim kurulu üyeleri, gündemde ilgili bir maddenin bulunması veya gündemde madde bulunmasa bile haklı bir sebebin varlığı halinde, genel kurul kararıyla her zaman görevden alınabilir.

Yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak belirlenen komiteler oluşturulur. Komitelerin görev

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden ilgili mevzuata uygun olarak oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir."

Esas Sözleşmenin "Yönetim Kurulu Toplantıları" başlıklı 15. maddesi uyarınca;

*"**YÖNETİM KURULU TOPLANTILARI***

***MADDE 15.** Yönetim kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan vekilinin çağrısıyla toplanır. Yönetim kurulu üyelerinden her biri de başkan veya başkan vekiline yazılı olarak başvurup kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya başkan vekili yine de Kurulu toplantıya çağırmazsa üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar.*

Üyelerden hiçbiri toplantı yapılması isteminde bulunmadığı takdirde, yönetim kurulu kararları, kurul üyelerinden birinin belirli bir konuda yaptığı, karar şeklinde yazılmış önerisine, en az üye tam sayısının çoğunluğunun yazılı onayı alınmak suretiyle de verilebilir. Aynı önerinin tüm yönetim kurulu üyelerine yapılmış olması bu yolla alınacak kararın geçerlilik şartıdır. Onayların aynı kâğıtta bulunması şart değildir; ancak onay imzalarının bulunduğu kâğıtların tümünün yönetim kurulu karar defterine yapıştırılması veya kabul edenlerin imzalarını içeren bir karara dönüştürülüp karar defterine geçirilmesi kararın geçerliliği için gereklidir.

Yönetim kurulunun toplantı gündemi yönetim kurulu başkanı tarafından tespit edilir. Yönetim kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir.

Toplantı yeri Şirket merkezidir. Ancak yönetim kurulu, karar almak şartı ile başka bir yerde de toplanabilir.

Yönetim kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile alır. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Yönetim kurulu üyeleri birbirlerini temsilen oy veremeyecekleri gibi, toplantılara vekil aracılığıyla da katılamazlar. Oylar eşit olduğu takdirde o konu gelecek toplantıya bırakılır. İkinci toplantıda da eşitlik olursa söz konusu öneri reddedilmiş sayılır. Kararların geçerliliği yazılıp imza edilmiş olmalarına bağlıdır. Yönetim kurulunda oylar kabul veya red olarak kullanılır. Red oyu veren, kararın altına red gerekçesini yazarak imzalar.

Şirket'in yönetim kurulu toplantısına katılma hakkına sahip olanlar bu toplantılara, TTK'nın 1527'nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Ticaret Bakanlığının, "Ticaret Şirketlerinde Anonim Şirket Genel Kurulları Dışında Elektronik Ortamda Yapılacak Kurullar Hakkında Tebliği" hükümleri uyarınca hak sahiplerinin bu toplantılara elektronik ortamda katılmalarına ve oy vermelerine imkan tanıyacak Elektronik Toplantı Sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak toplantılarda şirket esas sözleşmesinin bu hükmü uyarınca kurulmuş olan sistem üzerinden veya destek hizmeti alınacak sistem üzerinden hak sahiplerinin ilgili mevzuatta belirtilen haklarını ilgili Bakanlık Tebliği hükümlerinde belirtilen çerçevede kullanabilmesi sağlanır.

Yönetim kurulunun elektronik ortamda yapıldığı hâllerde bu esas sözleşmede öngörülen toplantı ile karar nisaplarına ilişkin hükümler aynen uygulanır."

Esas Sözleşme'nin "Şirket'in Yönetim, Temsil ve İlzamı" başlıklı 18. maddesi uyarınca;

*"**ŞİRKETİN YÖNETİM, TEMSİL VE İLZAMI***

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

MADDE 18. Şirket, yönetim kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil ve ilzam olunur. Yönetim kurulu, TTK, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuatla ve genel kurulca kendisine verilen görevleri ifa eder.

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

Yönetim, devredilmediği takdirde, yönetim kurulunun tüm üyelerine aittir.

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

Yönetim kurulu görev süresini aşan sözleşmeler akdedebilir.

Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve Şirket'i ilzam edecek her türlü sözleşme, bono, çek ve benzeri tüm evrakın geçerli olabilmesi için, bunların; Şirket unvanı altına atılmış ve Şirket'i ilzama yetkili en az iki kişinin imzasını taşıması gereklidir."

Şirket tarafından Denetimden Sorumlu Komite, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi 18.03.2026 tarihli ve 2026/04 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile kurulmuştur. Aynı yönetim kurulu toplantısında, mevzuat uyarınca ayrı bir Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi oluşturulmasına gerek bulunmadığından bu komitelerin görevlerinin Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmesine karar verilmiştir.

Komite üyelerine dair bilgiler aşağıda yer almaktadır:

Komite Adı	Başkan	Üyeler
Denetimden Sorumlu Komite	İhsan Uğur DELİKANLI	Eren YEŞİLYURT
Riskin Erken Saptanması Komitesi	Eren YEŞİLYURT	İhsan Uğur DELİKANLI
Kurumsal Yönetim Komitesi*	Eren YEŞİLYURT	İhsan Uğur DELİKANLI

**** Yatırımcı ilişkileri birimi henüz kurulmamış olup, halka açılma ile birlikte, sermaye piyasası mevzuatında yer alan sürelere riayet edilerek bir yatırımcı ilişkileri yöneticisi atanacaktır.***

Komitelerin görev tanımları ve çalışma esaslarına ilişkin bilgiler işbu izahname bölüm 17.3'te yer almaktadır.

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

Esas Sözleşme'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8'inci maddesi uyarınca, Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 501.000.000 TL'dir. Şirketin çıkarılmış sermayesi 1 TL itibari değerde 501.000.000 adet paya ayrılmıştır. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama yazılı 100.200.000 adet pay karşılığı 100.200.000 TL'den; B grubu hamiline yazılı 400.800.000 adet pay

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

karşılığı 400.800.000 TL'den oluşmaktadır. A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz.

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

Esas Sözleşmenin "İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9. maddesine göre; yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz.

Yine aynı maddeye göre sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, Şirket faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste beş yıl dönem zararı etmesi halinde imtiyazlı paylar Sermaye Piyasası Kurulu kararı ile ortadan kalkar. Halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

Esas Sözleşmenin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesine göre ise; A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulunun 5 üyeden oluşması durumunda 3 yönetim kurulu üyesi, yönetim kurulunun 6 veya 7 üyeden oluşması durumunda 4 yönetim kurulu üyesi; 8 veya 9 üyeden oluşması durumunda 5 yönetim kurulu üyesi (A) grubu pay sahiplerinin gösterdikleri adaylar arasından seçilir. (B) grubu paylara herhangi bir imtiyaz tanınmamıştır.

21.16. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar:

Esas Sözleşmenin "İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9. maddesine göre Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz.

Sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, Şirket faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste beş yıl dönem zararı etmesi halinde imtiyazlı paylar Sermaye Piyasası Kurulu kararı ile ortadan kalkar.

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

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

Esas Sözleşme'nin "Genel Kurul Toplantıları" başlıklı 22. maddesi uyarınca Genel kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, yönetim kurulunun yıllık raporuna, karın kullanım şekline, dağıtılacak kar ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, yönetim kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır.

Genel kurul, süresi dolmuş olsa bile, yönetim kurulu tarafından toplantıya çağrılabilir. Tasfiye memurları da görevleri ile ilgili konular için, genel kurulu toplantıya çağırabilirler. Yönetim kurulunun devamlı olarak toplanamaması, toplantı nisabının oluşmasına imkan bulunmaması veya mevcut olmaması durumlarında, mahkemenin izniyle, tek bir pay sahibi genel kurulu toplantıya çağırabilir. TTK'nın 411 ve 416'ncı maddesi hükümleri saklıdır.

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

Gerektiği takdirde genel kurul olağanüstü toplantıya çağrılır. Olağanüstü genel kurul, TTK ve bu esas sözleşmede yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü genel kurulun toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur. Yönetim kurulu hazır bulunanlar listesini, kayden izlenen payların sahipleri ile ilgili olarak Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından sağlanacak "pay sahipleri çizelgesi"ne göre hazırlar. Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin en az bir oy hakkı vardır. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantı ve karar nisapları, TTK ve Sermaye Piyasası Kanunu ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine tabidir.

Esas Sözleşme'nin "Genel Kurul Toplantısına Elektronik Ortamda Katılım" başlıklı 23. maddesi uyarınca Şirketin genel kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, TTK'nın 1527'nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca hak sahiplerinin genel kurul toplantılarına elektronik ortamda katılmalarına, görüş açıklamalarına, öneride bulunmalarına ve oy kullanmalarına imkan tanıyacak elektronik genel kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak tüm genel kurul toplantılarında esas sözleşmenin bu hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır. Şirket genel kuruluna elektronik ortamda katılım, MKK tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Esas Sözleşme'nin "Toplantı Yeri ve Genel Kurula Çağrı" başlıklı 24. maddesi uyarınca Genel Kurul şirket merkezinde ya da şirket merkezinin bulunduğu şehrin elverişli bir yerinde ya da şirket merkezinin bulunduğu mülki idare birimi sınırları dışındaki başka bir yerde toplanır. Genel kurul toplantıya, şirketin internet sitesinde, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde yayımlanan ilanla çağrılır. Bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, toplantı tarihinden en az üç hafta önce yapılır. Genel kurula çağrının şekli ile ilgili olarak sermaye piyasası mevzuatı, genel kurula katılacak hak sahipleri ile ilgili olarak ise TTK'nın 415'inci maddesi uygulanır.

Esas Sözleşme'nin "Toplantıda İlgili Bakanlık Temsilcisinin Bulunması" başlıklı 25. maddesi uyarınca Genel kurul toplantılarında ilgili Bakanlık temsilcilerinin katılımı hakkında TTK'nın 407'nci maddesinin üçüncü fıkrası hükmü uygulanır.

Esas Sözleşme'nin "Temsilci Tayini" başlıklı 26. maddesi uyarınca pay sahibi, paylarından doğan haklarını kullanmak için, genel kurula kendisi katılabileceği gibi, pay sahibi olan veya olmayan bir kişiyi de Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat düzenlemeleri çerçevesinde temsilci olarak genel kurula yollayabilir. Yetki belgesinin şekli Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri saklı kalmak kaydıyla, Yönetim Kurulu tarafından belirlenir. Payın birden fazla sahibi varsa içlerinden biri veya üçüncü bir kişi temsilci olarak atanabilir. Katılma haklarını temsilci olarak kullanan kişi, temsil edilenin talimatına uyar. Talimata aykırılık oyu geçersiz kılmaz.

Esas Sözleşme'nin "Oyların Kullanılma Şekli" başlıklı 27. maddesi uyarınca Genel kurul toplantılarında oylar, yönetim kurulu tarafından T.C. Ticaret Bakanlığı düzenlemelerine uygun olarak hazırlanacak iç yönergeye göre verilir. Toplantıya fiziken katılmayan pay sahipleri oylarını elektronik ortamda yapılan genel kurul toplantılarına ilişkin mevzuat hükümlerine göre kullanırlar.

Esas Sözleşme'nin "İlanlar" başlıklı 28. maddesi uyarınca Genel Kurul toplantı ilanı, mevzuat ile öngörülen usullerin yanı sıra, mümkün olan en fazla pay sahibine ulaşmayı sağlayacak, elektronik haberleşme dahil, her türlü iletişim vasıtası ile genel kurul toplantı tarihinden asgari üç hafta önce yapılır.

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

Esas Sözleşme'nin 9. maddesi uyarınca; Şirket paylarının halka arzdan sonraki dönemde, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri SPK iznine tabidir.

21.19. Payların devrine ilişkin esaslar:

Pay devirleri SPKn ve TTK'nın ilgili hükümlerine çerçevesinde yapılacaktır.

Esas Sözleşme'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesi uyarınca; A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz.

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

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

Yoktur. Ancak GYO Tebliği madde 9/4 uyarınca ayni sermaye artırımı kararı sadece genel kurulda alınabilir.

22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

1. MOTİM İSTOÇ TİCARET MERKEZİ PROJESİ'NE İLİŞKİN SÖZLEŞMELER

Şirket portföyünde yer alan ve İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Mahmutbey Mahallesi, 2144 Ada 4 parselde kayıtlı taşınmaz üzerinde geliştirilecek olan Motim İstoç Ticaret Merkezi Projesi, birbiriyle bağlantılı iki temel sözleşme üzerine kurulmuştur. Bu yapı, projenin hem yüklenici organizasyonunu hem de arsa malikleriyle olan hukuki ve ticari ilişkisini düzenlemektedir.

Projenin hukuki altyapısını oluşturan ilk belge, Yüklenici görevini üstlenecek olan adi ortaklığın kuruluşuna ilişkindir. Bu kapsamda, Şirket (Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret AŞ) ile Mersoy Tarım İnşaat Madencilik Nakliyat Kuyumculuk Sanayi Ticaret Ltd. Şti. arasında 16.11.2023 tarihinde bir adi ortaklık sözleşmesi imzalanmıştır. Anılan sözleşme ile, projeyi hayata geçirmekle sorumlu olacak olan ve %50'si Şirket'e, %50'si ise Mersoy Tarım'a ait olan "Bakırcı Mersoy Proje Adi Ortaklığı" kurulmuştur. Söz konusu adi ortaklığa ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir.

Ünvanı	**:**	Bakırcı Mersoy Proje Adi Ortaklığı
Adresi	**:**	Göztepe Mahallesi İstoç 3. Cadde E Blok No: 7/11 Bağcılar/İstanbul
Telefon	**:**	+90 212 625 15 16
Vergi Dairesi ve Numarası	**:**	Güneşli Vergi Dairesi- 1321810330
Faaliyet Konusu	**:**	2144 ada 4 parsel üzerindeki projenin geliştirilmesidir.

Adi ortaklık oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Ortağın;	**Şirket Sermayesindeki Pay**	
Adı Soyadı	**Tutarı (TL)**	**Oranı (%)**
Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret AŞ	50.000	50
Mersoy Tarım İnşaat Madencilik Nakliyat Kuyumculuk Sanayi Ticaret Ltd. Şti.	50.000	50
Toplam	**100.000**	**100**

Ortaklık sözleşmesinde, aksi karar alınıncaya kadar tüzel kişilikleri temsil etmek üzere 2'şer kişiden oluşan 4 kişilik bir icra kurulu oluşturulmuş ve her bir tüzel kişiliği temsil etmek üzere 1'er kişinin de müştereken temsil ve ilzama yetkili olduğu belirtilmiştir. 16.11.2023 tarihinde Adi Ortaklık Sözleşmesi ile birlikte bu husus Bakırköy 56. Noterliği huzurunda 42142 numarası ile yürürlüğe girmiştir

Projenin yer aldığı arsanın tüm malikleri ile "Bakırcı Mersoy Proje Adi Ortaklığı" arasında Yüklenici sıfatıyla 16.11.2023 tarihinde "Düzenleme Şeklinde Arsa Payı Karşılığı İnşaat ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi" imzalanmıştır. Sözleşmenin imzalandığı tarihte arsanın mülkiyeti; %50'si Azad

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Auto Otomotiv Akaryakıt İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.'ye, %25'i Şirket'e, %25'i ise Mersoy Tarım İnşaat Madencilik Nakliyat Kuyumculuk Sanayi Ticaret Ltd. Şti.'ye aittir. İlgili sözleşme uyarınca, toplam yapı inşaat alanının (emsale dahil ve emsal harici satılabilir tüm alanlar) %55'inin Arsa Sahipleri'ne, %45'inin ise Yüklenici'ye ait olacağı kararlaştırılmıştır. Bağımsız bölümlerin proje üzerinden satılması halinde elde edilecek gelirin de bu oranlar dahilinde paylaşılacağı hüküm altına alınmıştır. İşbu İzahname tarihi itibarıyla Mersoy Tarım'a ait %25'lik arsa payının %5'inin Gürses Oto Alım Satım Ticaret AŞ'ye ve kalan %20'lik kısmının ise 14 farklı gerçek ve tüzel kişiye devredildiği anlaşılmıştır.

Taşınmazın tapu kütüğünde 29.12.2023 tarih ve 52376 yevmiye sayısı ile *"%45 hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır (Bakırcı Mersoy Proje Adi Ortaklığı lehine)"* şerhi bulunmaktadır. Orijinal arsa sahiplerinden Mersoy Tarım'a ait arsa paylarının bir kısmı, bu şerh tarihinden sonra, 30.10.2024 ile 29.08.2025 tarihleri arasında üçüncü kişilere devredilmiştir. Söz konusu kat karşılığı inşaat hakkı şerhi, arsa paylarının 30.10.2024 ile 29.08.2025 tarihleri arasında üçüncü kişilere devredilmesinden önceki tarihte yapılmıştır.

Türk Medeni Kanunu (TMK) m. 1009 uyarınca, arsa payı karşılığı inşaat, taşınmaz satış vaadi, kira, alım, önalım, gerialım sözleşmelerinden doğan haklar ile şerhedilebileceği kanunlarda açıkça öngörülen diğer haklar tapu kütüğüne şerhedilebilir. Bunlar şerh verilmekle o taşınmaz üzerinde sonradan kazanılan hakların sahiplerine karşı ileri sürülebilir. Bu hukuki durum, edimin muhatabını yalnızca sözleşmenin kurucu tarafları olmaktan çıkararak, taşınmazın sonradan mülkiyetini edinen tüm üçüncü kişileri kapsayacak şekilde genişletir. TMK m. 1020 uyarınca düzenlenen 'tapu sicilinin açıklığı (aleniyeti)' ilkesi gereğince, şerh tarihinden sonra arsa payını devralan yeni paydaşların, tapu kütüğündeki kısıtlamaları bilmediğini ileri sürmesi mümkün değildir. Dolayısıyla yeni malikler, taşınmazı tapudaki şerh yükümlülüğü ile mukayyet (kısıtlı) olarak iktisap etmişlerdir. Bu çerçevede, yüklenici Bakırcı Mersoy Proje Adi Ortaklığı'nın inşaatı tamamlama ve Sözleşme'nin 5. maddesinde düzenlenen %45 payın mülkiyetini talep etme hakkı, taşınmazı sonradan devralan yeni maliklere karşı da aynen korunmaktadır.

Projenin ikinci ve ana belgesi ise, arsanın tüm malikleri ile yukarıda bahsedilen "Bakırcı Mersoy Proje Adi Ortaklığı" arasında Yüklenici sıfatıyla 16.11.2023 tarihinde imzalanan "Düzenleme Şeklinde Arsa Payı Karşılığı İnşaat ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi"dir. Sözleşmenin imzalandığı tarihte arsanın mülkiyeti; %50'si Azad Auto Otomotiv Akaryakıt İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.'ye, %25'i Şirket'e, %25'i ise Mersoy Tarım İnşaat Madencilik Nakliyat Kuyumculuk Sanayi Ticaret Ltd. Şti.'ye aittir.

Arsa Payı Karşılığı İnşaat ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi'nin konusu, İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Mahmutbey Mahallesi'nde kain 2144 Ada 4 parselde kayıtlı taşınmaz üzerinde, tüm finansmanı Yüklenici tarafından karşılanmak üzere bir inşaat projesi geliştirilmesi ve ortaya çıkacak bağımsız bölümlerin taraflar arasında paylaşılmasıdır. İlgili sözleşme uyarınca, inşaat sonucunda ortaya çıkacak toplam yapı inşaat alanının (emsale dahil ve emsal harici satılabilir tüm alanlar) %55'inin Arsa Sahipleri'ne, %45'inin ise Yüklenici'ye ait olacağı kararlaştırılmıştır. Bağımsız bölümlerin proje üzerinden satılması halinde elde edilecek gelirin de bu oranlar dahilinde paylaşılacağı hüküm altına alınmıştır. Aynı sözleşme uyarınca inşaatın sözleşmede belirtilen sürede bitirilememesi halinde Yüklenici'nin, teslim edilemeyen her bir bağımsız bölüm için aylık 5.000 TL "gecikme tazminatı"

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

ödeyeceği şeklinde bir cezai şart hükmünün bulunduğu tespit edilmiştir. Ayrıca, gecikmenin 180 günü aşması halinde Arsa Sahipleri'nin sözleşmeyi feshetme hakkı vardır.

Projenin fiili inşaat faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla, Bakırcı Mersoy Proje Adi Ortaklığı ile "Müteahhit" sıfatıyla hareket eden Bakırcı Karaarslan İnşaat Adi Ortaklığı arasında 20.10.2025 tarihinde bir "İnşaat İşleri Yapım Sözleşmesi" imzalanmıştır. Anılan sözleşme, projenin tüm bileşenleriyle (kaba, ince, dekorasyon, mekanik, elektrik, peyzaj vb.) anahtar teslimi olarak tamamlanmasını kapsamaktadır.

2. BAKIRCI KAYA RESİDENCE PROJESİ'NE İLİŞKİN SÖZLEŞMELER

Bakırcı Kaya Residence Projesi'ne İlişkin Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi

Şirket (sözleşme tarihindeki unvanı ile Bakırcı Turizm Yatırım Tic. AŞ), "Müteahhit" sıfatıyla; "Arsa Sahibi" NET Otomotiv ve Uluslararası Nakliyat AŞ (Net Otomotiv) ile İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi, 3283 ada 6 parselde kayıtlı taşınmaz üzerinde bir proje geliştirmek amacıyla, Bakırköy 56. Noterliği'nde 30 Mayıs 2023 tarih ve 21660 yevmiye numarası ile "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" akdetmiştir. Taraflar arasında imzalanan sözleşmeye göre, Net Otomotiv'in sözleşmeye konu taşınmazlardaki hisselerinin %50'si, onaylı projesine uygun olarak inşaatı yapma ve anahtar teslimi bitirme bedeli olarak Şirket'e devredilecektir. İnşaatın ilerleme seviyelerine bağlı olarak arsa paylarının belirli oranlarda Şirket'e devredileceği hükme bağlanmıştır. Mevcut durum itibarıyla sözleşmede belirtilen aşamaların gerçekleşmesi sonucunda arsanın 1/8 oranında hissesinin Şirket'e devredildiği, tapu kayıtlarında hisse edinim nedeninin "kat karşılığı temlik" olarak belirtildiği anlaşılmaktadır.

Müteahhitlik Sözleşmesi

Projenin fiili inşaat faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla, "Proje Geliştirici" sıfatıyla Şirket ile grup şirketlerinden olan ve "Müteahhit" sıfatıyla hareket eden Bakırcı Yapı arasında 05.09.2024 tarihinde bir müteahhitlik sözleşmesi imzalanmıştır. Anılan sözleşme, projenin tüm bileşenleriyle (kaba, ince, dekorasyon, mekanik, elektrik, peyzaj vb.) anahtar teslimi olarak tamamlanmasını kapsamaktadır.

Sözleşmenin 3. Maddesi uyarınca, işin bedeli "Maliyet Artı Sabit Müteahhitlik Genel Gideri ve Müteahhitlik Karı" usulüyle belirlenmiştir. Bu modelde, Müteahhit'in karı ve genel giderleri, Proje Geliştirici ve Müteahhit'in ortaklaşa yürüttüğü bir komisyon tarafından onaylanan toplam proje harcamalarının %6'sı olarak sabitlenmiştir.

3. BAKIRCI ZENİT PROJESİ'NE İLİŞKİN SÖZLEŞMELER

Bakırcı Zenit Topkapı Projesi'ne İlişkin Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi

Şirket, "Yüklenici" sıfatıyla, İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi'nde bulunan 3366 Ada, 3-4-5 parsel sayılı taşınmazın malikleri olan çok sayıda gerçek kişi ("Arsa Malikleri") ile Bakırköy 23. Noterliği'nde 21.02.2022 tarih ve 04582 yevmiye numarası ile "Düzenleme Şeklinde Gelir Paylaşımlı İnşaat Sözleşmesi" imzalamıştır. Sözleşmenin 3. maddesi, hukuki ilişkinin temelini, arsa payı devri yerine, Yüklenici tarafından geliştirilecek projeden elde edilecek gelirin paylaşımı olarak tanımlamaktadır. Söz konusu sözleşmenin tadili amacıyla, Bakırköy 23. Noterliği nezdinde 31.10.2024 tarih ve 27493 yevmiye numarasıyla "Düzenleme Şeklinde Gelir Paylaşımlı İnşaat

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Sözleşmesi'ne Ek Sözleşme" akdetmişlerdir. Tapuya şerh edilen bu ek sözleşme ile Düzenleme Şeklinde Gelir Paylaşımlı İnşaat Sözleşmesi'nin, bir arsa sahibinin arsasını bir yükleniciye vermesi, yüklenicinin de bunun karşılığında arsa üzerine bina inşa ederek tamamlanan bağımsız bölümlerin belirli bir kısmını arsa sahibine bırakmayı taahhüt ettiği kat karşılığı inşaat sözleşmesi niteliğini kazandığı anlaşılmıştır.

ÇED Hizmet Sözleşmesi: "ÇED Gerekli Değildir" belgesinin alınması amacıyla, Şirket ile Çevre Norm Danışmanlık Mühendislik Ltd. Şti. arasında 11.06.2024 tarihinde bir hizmet alım sözleşmesi yapılmıştır. Sözleşmede belirli bir süre öngörülmemiş, işin bitimi belge alımına bağlanmıştır. Sözleşmede, Şirket'in gerekli evrakları zamanında sunmaması ve dosyanın iptal olması durumunda alınan peşinatın iade edilmeyeceği belirtilmiştir.

Müteahhitlik Sözleşmesi

Projenin fiili inşaat faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla, "Proje Geliştirici" sıfatıyla Şirket ile grup şirketlerinden olan ve "Müteahhit" sıfatıyla hareket eden Bakırcı Yapı arasında 29.11.2024 tarihinde bir müteahhitlik sözleşmesi imzalanmıştır. Anılan sözleşme, projenin tüm bileşenleriyle (kaba, ince, dekorasyon, mekanik, elektrik, peyzaj vb.) anahtar teslimi olarak tamamlanmasını kapsamaktadır.

Sözleşmenin 3. Maddesi uyarınca, işin bedeli "Maliyet Artı Sabit Müteahhitlik Genel Gideri ve Müteahhitlik Karı" usulüyle belirlenmiştir. Bu modelde, Müteahhit'in karı ve genel giderleri, Proje Geliştirici ve Müteahhit'in ortaklaşa yürüttüğü bir komisyon tarafından onaylanan toplam proje harcamalarının %6'sı olarak sabitlenmiştir.

4. BAKIRCI ÖMERLİ LOJİSTİK MERKEZİ

Müteahhitlik Sözleşmesi

İstanbul ili, Arnavutköy ilçesi, Ömerli Mahallesi sınırları dâhilinde yer alan Bakırcı Ömerli Lojistik Merkezi Projesi'nin fiili inşaat faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla, arsa sahipleri Farsa Yapı ve Gayrimenkul Ticaret Ltd. Şti. ve Bakırcı Turizm Yatırım A.Ş. (Şirket'in sözleşme tarihindeki unvanı) ile Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Ticaret A.Ş. (müteahhit) arasında 15.05.2024 tarihinde bir müteahhitlik sözleşmesi akdedilmiştir.

Sözleşmenin konusu; bahse konu proje ile ilgili tüm müteahhitlik imalatları, varsa zemin güçlendirme, kaba, ince, endüstriyel iç ve ortak alan dekorasyonları, çatı, cephe, elektrik, mekanik, asansör, sosyal altyapı, teknik altyapı, geri dolgular, çevre tanzimi ve peyzaj işlerinin, sözleşme ve eklerindeki projelere, şartnamelere ve ilgili mevzuata uygun olarak anahtar teslimi usulüyle eksiksiz şekilde yapılması, tamamlanması ve teslim edilmesidir. İlgili sözleşme uyarınca, işin bedeli "Maliyet Artı Sabit Müteahhitlik Genel Gideri ve Müteahhitlik Karı" usulüyle belirlenmiştir. Bu modelde, Müteahhit'in karı ve genel giderleri, Arsa Sahibi ve Müteahhit'in ortaklaşa yürüttüğü komisyon tarafından onaylanan toplam proje harcamalarının %10'u eklenerek hakediş usulüyle yapılacak ödeme bedeli olarak sabitlenmiştir.

5. KİRA SÖZLEŞMELERİ

Şirket'in Bakırcı Enerji AŞ olan ünvanı 2021 yılında Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret AŞ olarak değiştirilmiştir. 05.01.2024 tarihinde imzalanan tek bir "Kira Devir Protokolü" ile kira sözleşmelerine ilişkin olarak Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Tic. AŞ'ye ait hak ve yükümlülükler Bakırcı Turizm

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Yatırım Tic. AŞ'ye devredilmiştir. Anılan protokol ve ünvan değişikliği nedeniyle aşağıda yer verilen kira sözleşmelerinde "Bakırcı Yapı" bugün itibarıyla Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olarak anlaşılmalıdır.

Sözleşmelerde Şirket paylarının halka arzını yasaklayan, kısıtlayan veya herhangi bir onaya tabi kılan bir hüküm yer almamaktadır.

Şirket'in kiraya veren sıfatıyla yer aldığı sözleşmeler aşağıda yer almaktadır:

GOP Yurt Binası Kira Sözleşmesi

GOP Yurt Binası'na ilişkin kira sözleşmesi 15.02.2021 tarihinde imzalanmıştır. Sözleşmede Kiracı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Kiraya Verenler ise Sami D**** ve Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Tic. AŞ olarak yer almaktadır. Bakırcı Yapı ile Şirket arasında 15.05.2024 tarihli "Kira Sözleşmesinin Devri Protokolü" ile Bakırcı Yapı'nın ilgili kira sözleşmesinden sahip olduğu hak ve yükümlülükleri Şirket (Eski ünvanı: Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret A.Ş.)'ye devredilmiştir.

Şirket'in (Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret AŞ), gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm sürecinde, GOP Yurt Binası'nın mülkiyetinin tamamı, projeyi geliştiren Sami D**** ve Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Tic. AŞ'den Şirket'e devredilmiştir. Söz konusu devir işlemi, kira sözleşmesinin imzalanmasından sonraki bir tarihte gerçekleşmiştir. Mevcut durumda mülkiyetin devrine bağlı olarak Şirket kiraya veren konumundadır.

Sözleşme, İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Fevzi Çakmak Mahallesi'ndeki yurt binasının tamamının kiralanmasını düzenlemektedir. 15.02.2021 başlangıç tarihli sözleşmenin süresi 3 (üç) yıl olarak belirlenmiş olup, taraflardan birinin sözleşme bitiminden en az bir ay önce fesih bildiriminde bulunmaması halinde sözleşme aynı koşullarla birer yıllık sürelerle uzayacaktır.

Sözleşme'nin 4. maddesi, kira artış oranını, artışın yapılacağı ayda Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endeksi'nin (TÜFE) on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı olarak belirlemiştir. Sözleşme'nin 3. maddesi fesih şartlarını düzenlemektedir; buna göre, Kiracı'nın sözleşmeyi 3 yıllık süreden önce mücbir sebep haricinde tahliye etmesi durumunda, bir yıllık kira bedeli tutarında cezai müeyyide uygulanacaktır. Ayrıca, anılan sözleşmenin 10. maddesi Kiracı'ya kiralananı üçüncü şahıslara kiralama veya kullanım hakkını devretme yetkisi tanırken, 18. madde Kiraya Verenler'in gayrimenkul üzerinde ipotek gibi ayni haklar tesis etmesini Kiracı'nın yazılı onayına bağlamaktadır.

Taşınmazın mevcut kira bedelinin aylık 505.519,85 TL olmakla birlikte; 01.10.2021 tarihinde yer teslimi yapılan Yurt Binası için 5 (beş) yıllık kira tespit davası açma süresi 01.10.2026 tarihinde dolacaktır.

Serenity Suites Airport Hotel Kira Sözleşmesi

Anılan sözleşmede Kiracı Serenity Suites Turizm ve Ticaret AŞ, Kiralayan ise Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Tic. AŞ'dir. Bakırcı Yapı ile Şirket arasında 15.05.2024 tarihli "Kira Sözleşmesinin Devri Protokolü" ile Bakırcı Yapı'nın ilgili kira sözleşmesinden sahip olduğu hak ve yükümlülükleri Şirket (Eski ünvanı: Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret A.Ş.)'ye devredilmiştir. Sözleşme, Şirket'in mülkiyetinde bulunan, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Merkez Mahallesi'ndeki Serenity Suites Airport Hotel bünyesindeki 45 adet bağımsız bölümün, otel olarak işletilmesi amacıyla

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

kiralanmasını konu almaktadır. 01.04.2022 tarihinde başlayan sözleşmenin süresi 5 (beş) yıl olarak kararlaştırılmıştır. Sözleşme uyarınca halen ödenmekte olan aylık kira bedelinin 936.362,63 TL (KDV Hariç)'dir.

Ayrıca; söz konusu kira sözleşmesine ek 11.08.2026 tarihinde Serenity Suites Turizm ve Ticaret A.Ş. ile Şirket arasında "Kira Döneminin ve Bedelinin Belirlenmesi Protokolü" imzalanmıştır. İlgili Protokol'e göre kira bedelinde bir değişikliğe gidilerek; eski kira bedelinin tahsil edilecek kira bedeline göre alt bir limit olarak belirlenmiş ve Protokol tarihinden sonra otelin işletilmesi sonucu elde edilen net gelirin %80'i ile otelin işletilmesi sonucu elde edilen brüt gelirin %20'sinin yüksek olanından sabit kira bedelinin düşülmesi sonucu bulunan tutarın kiraya verene ödenmesi hükme bağlanmıştır.

Bakırcı Kemer Sitesi (Eyüpsultan) İşyeri Kira Sözleşmeleri*

Şirket portföyünde yer alan, İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Kemerburgaz Mahallesi'ndeki Bakırcı Kemer Sitesi'nde bulunan muhtelif işyerleri, çeşitli ticari işletmelere kiralanmıştır. Bu sözleşmelerde Kiralayan taraf Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Ticaret AŞ'dir.

- 18 no'lu Bağımsız Bölüm: Kiracı Aybars F****, Kiralayan ise Bakırcı Yapı olup; 01.04.2020 tarihinde 1 (bir) yıl süreli olarak 9.000 TL + KDV aylık kira bedeli üzerinden imzalanan sözleşmede, yıllık kira artış oranı yıllık TÜFE olarak belirlenmiştir.

- 19 no'lu Bağımsız Bölüm: Balance Grup İnşaat Limited A.Ş. ile Şirket arasında 10.03.2026 tarihinde aylık net 78.150.000 TL+KDV bedelle bir kira sözleşmesi imzalandığı ve yıllık kira artış oranının yıllık TÜFE artış oranı olarak belirlendiği anlaşılmıştır.

- 20 no'lu Bağımsız Bölüm: Kiracı Öge Deniz P****, Kiralayan ise Bakırcı Yapı olup; 22.06.2020 tarihinde 6.000 TL + KDV aylık kira bedeli üzerinden imzalanan sözleşmede, yıllık kira artış oranı ÜFE/TÜFE ortalaması olarak belirlenmiştir.

18 ve 20 nolu bağımsız bölümlere ilişkin kira sözleşmelerinin tarafı Bakırcı Yapı olmakla birlikte; 05.01.2024 tarihinde imzalanan "Kira Devir Protokolü" ile kira sözleşmelerine ilişkin olarak Bakırcı Yapı'ya ait hak ve yükümlülükleri Bakırcı Turizm Yatırım Tic. A.Ş.'ne (Şirket'in eski ünvanı) devredilmiştir.

6. GENEL KREDİ SÖZLEŞMELERİ

Halk Bankası AŞ Genel Kredi Sözleşmesi

Şirket (*sözleşme tarihindeki ünvanı ile Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret AŞ)* ile Türkiye Halk Bankası AŞ arasında, Şirket'e toplam 250.000.000 TL limit dahilinde nakdi ve gayrinakdi kredi kullandırılması amacıyla bir Genel Kredi Sözleşmesi akdedilmiştir. Sözleşme kapsamındaki kefalet beyanları 25.03.2025 tarihinde imzalanmıştır. Bu sözleşmede Şirket ortaklarından Bayram SAĞLAM, Adnan SAĞLAM, Fatih SAĞLAM ile ayrıca Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Ticaret AŞ müşterek ve müteselsil kefil sıfatıyla yer almaktadırlar.

Ziraat Bankası AŞ Genel Kredi Sözleşmesi

Şirket ile Ziraat Bankası AŞ arasında 15.10.2024 tarihinde, 60.000.000 TL limitli bir Genel Kredi Sözleşmesi imzalanmıştır. Bu sözleşme kapsamındaki yükümlülükler, Şirket ortaklarından Fatih

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

SAĞLAM ve Adnan SAĞLAM'ın şahsi kefaletlerinin yanı sıra, ilişkili şirket olan Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Ticaret AŞ'nin tüzel kişi kefaleti ile de teminat altına alınmıştır.

Garanti Bankası AŞ Genel Kredi Sözleşmesi

Şirket (*sözleşme tarihindeki ünvanı ile Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret AŞ*) ile Türkiye Garanti Bankası AŞ Topkapı Ticari Şubesi arasında, Şirket'e toplam 100.000.000 TL limit dahilinde nakdi ve gayrinakdi kredi kullandırılması amacıyla T 0666410 seri numaralı bir Genel Kredi Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ Bağımsız Hukukçu Raporu 34/70 Sözleşmesi akdedilmiştir. Sözleşme kapsamındaki kefalet beyanları 05.04.2024 tarihinde imzalanmıştır. Bu sözleşme tahtındaki yükümlülükler, Şirket ortaklarından Bayram SAĞLAM, Adnan SAĞLAM ve Fatih SAĞLAM'ın her birinin 125.000.000 TL azami tutarlı müteselsil kefil sıfatıyla verdikleri şahsi kefaletler ile ilişkili şirketler olan Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Ticaret AŞ ve Bakırcı Yapı İnşaat Gıda San. ve Tic. Ltd. Şti.'nin her birinin 125.000.000 TL azami tutarlı tüzel kişi kefaletleri ile teminat altına alınmıştır.

Deniz Bank AŞ Genel Kredi Sözleşmesi

Şirket ile Deniz Bank AŞ arasında 04.06.2026 tarihinde, 5.000.000 TL limitli bir Genel Kredi Sözleşmesi imzalanmıştır. Bu sözleşme kapsamındaki yükümlülükler, Şirket ortaklarından Bayram SAĞLAM, Fatih SAĞLAM ve Adnan SAĞLAM'ın şahsi kefaletlerinin yanı sıra, ilişkili şirket olan Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Ticaret AŞ'nin tüzel kişi kefaleti ile de teminat altına alınmıştır.

7. DANIŞMANLIK VE HİZMET SÖZLEŞMELERİ

Halka Arza Aracılık ve Finansal Danışmanlık Sözleşmesi

Şirket ve İntegral Yatırım Menkul Değerler AŞ arasında 3 Temmuz 2026 tarihinde Halka Arza Aracılık ve Finansal Danışmanlık Sözleşmesi imzalanmıştır. İşbu sözleşme ile Şirket'in SPK'ya yapılacak başvuruda finansal danışmanlık hizmetlerinin sunulması ve SPK'nın GYO'ya dönüşüme ilişkin onayını müteakiben halka arzı ve bu konuda Şirket'e finansal danışmanlık ve aracılık hizmeti sunulması ile ilgilidir.

Finansal Danışmanlık Sözleşmesi

Şirket ve Alnus Yatırım Menkul Değerler AŞ arasında 3 Temmuz 2026 tarihinde Finansal Danışmanlık Sözleşmesi imzalanmıştır. İşbu sözleşme kapsamında halka açılma öncesinde şirketin dahil olduğu grubun yapılandırılmasına, hazırlanacak özel amaçlı bağımsız denetim raporunun hazırlanmasına, esas sözleşme değişikliği işlemlerine ilişkin başvuru dosyasının hazırlanmasına ve izahname ile başvuru süreçlerinin yönetilmesine ilişkin finansal danışmanlık sözleşmesi imzalanmıştır.

Danışmanlık Hizmeti ve Bağımsız Hukukçu Raporu Sözleşmesi

Şirket ve Av. Ümit İhsan YAYLA arasında Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümü ile ilgili hukuki danışmalık sağlanması, KSS sistemine geçiş ve başvurusunun yapılması, başvuru öncesi ve sonrasında gerekli yönetim kurulu kararları ve genel kurul kararlarının hazırlanması ile bağımsız hukukçu raporunun hazırlanması amacıyla 29.11.2023 tarihinde Danışmanlık Hizmet ve Bağımsız Hukukçu Raporu Sözleşmesi imzalanmıştır.

Bağımsız Denetim Sözleşmesi

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Şirket ile Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik AŞ arasında 31.03.2026 tarihli finansal tablo dipnotlarının denetimi ve finansal tablolar hakkında görüş verilmesi ve bağımsız denetim raporunun hazırlanması amacıyla 22.04.2026 tarihinde Bağımsız Denetim Sözleşmesi imzalanmıştır.

Değerleme Hizmet Sözleşmesi

Şirket ile Atak Gayrimenkul Değerleme AŞ arasında Şirket'in portföyünde yer alan taşınmazların değer tespitine yönelik 01.12.2025 tarihinde Değerleme Hizmet Sözleşmesi imzalanmıştır.

Şirket ile Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ arasında Şirket'in portföyünde yer alan taşınmazların değer tespitine yönelik 11.12.2023 ve 15.04.2024 tarihlerinde Değerleme Hizmet Sözleşmesi imzalanmıştır.

23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

23.1. İhraççının Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan ve izahnamede yer alması gereken finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları:

TFRS'ye göre hazırlanan ve Kurul'un bağımsız denetime ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde denetime tabi tutulan ve İzahname'de yer alması gereken 31.03.2026,31.03.2025, 31.12.2025, 31.12.2024 ve 31.12.2023 tarihlerinde sona eren finansal dönemler için hazırlanmış olan finansal tablolar ve bunlara ilişkin özel bağımsız denetim raporu işbu İzahname'nin ekinde yer almaktadır.

23.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemlerinde bağımsız denetimi gerçekleştiren kuruluşların unvanları, bağımsız denetim görüşü ve denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçinin değişmiş olması halinde nedenleri hakkında bilgi:

Hesap Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Ortak Denetçisinin Adı Soyadı	Görüş
01.01.2023-31.12.2023	Yeditepe Bağımsız Denetim Raporu	Zekeriya ÇELİK	Olumlu
01.01.2024-31.12.2024			
01.01.2025-31.12.2025			
01.01.2026-31.03.2026			

23.3. Son finansal tablo tarihinden sonra meydana gelen, ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya ticari konumu üzerinde etkili olabilecek önemli değişiklikler (üretim, satış, stoklar, siparişler, maliyet ve satış fiyatları hakkındaki gelişmeleri de içermelidir) veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Finansal tablo tarihi ile İzahname tarihi arasındaki dönemde, İstanbul Zeytinburnu Merkezefendi'de 2956 ada 52 parselde bulunan Bakırcı Topkapı Sitesi'nde yer alan 141 ve 146 no'lu bağımsız bölümlerin 23.05.2026 tarihinde sırasıyla 17.894.120 TL ve 17.792.280 TL; 147 no'lu bağımsız bölümün 06.08.2026 tarihinde 18.733.394 TL ve 148 no'lu bağımsız bölümün ise 20.04.2026 tarihinde 17.748.960 TL olmak üzere toplam 72.168.754 TL satış işlemi gerçekleştirilmiştir. Söz konusu tutarlar KDV hariç tutarlardır.

23.4. Proforma finansal bilgiler:

Yoktur.

23.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

23.6. İhraççının esas sözleşmesi ile kamuya açıkladığı diğer bilgi ve belgelerde yer alan kar payı dağıtım esasları ile izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla kar dağıtımı konusunda almış olduğu kararlara ilişkin bilgi:

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Karın Dağıtımı ve Yedek Akçeler" başlıklı 31'inci maddesi uyarınca kâr payı dağıtım esasları aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

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

Genel Kanuni Yedek Akçe

a) %5'i kanuni yedek akçeye ayrılır.

Birinci Temettü

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

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

İkinci Temettü

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

Genel Kanuni Yedek Akçe

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

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

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

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Kar Dağıtım Zamanı" başlıklı 32'nci maddesi uyarınca yıllık karın hak sahiplerine hangi tarihte ne şekilde verileceği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak yönetim kurulunun teklifi üzerine genel kurul tarafından kararlaştırılır. Bu esas sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan kârlar geri alınmaz.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Kar Payı Avansı" başlıklı 33'üncü maddesi uyarınca Genel Kurul, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde pay sahiplerine kar payı avansı dağıtılmasına karar verebilir. Kar payı avansı tutarının hesaplanmasında ve dağıtımında ilgili mevzuat hükümlerine uyulur.

Şirket'in kâr dağıtım politikası 18.03.2025 tarihli genel kurul kararı toplantısında onaylanmıştır. Buna göre kar dağıtım politikasında:

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

Dağıtılmasına karar verilen karın dağıtım şekli ve zamanı, Sermaye Piyasası Mevzuatı gözetilerek yönetim kurulunun bu konudaki teklifi üzerine genel kurulca kararlaştırılır.

Şirket kâr dağıtımında Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun olarak pay sahipleri ve Şirket menfaatleri arasında dengeli ve tutarlı bir politika izlenme hedefinde olup, kar dağıtımında orta ve uzun vadeli Şirket stratejisi, yatırım ve finansman politikaları, sürdürülebilir büyüme hızı, kârlılık ve her türlü kredi ve finansman geri ödemelerinin dikkate alınması suretiyle belirlenecek nakit durumu göz önünde bulundurulacaktır.

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi uyarınca, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının ("GYO") kurumlar vergisi istisnasından faydalanılabilmesi için GYO'ların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların[3] *en az %50'sinin elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması gerektiğini dikkate alan Şirketimiz, kurumlar vergisi istisnasından istifade edilebilmesi amacıyla yukarıda belirtilen kâr dağıtım şartını 2025 yılı hesap dönemine ilişkin dağıtılabilir kârdan başlamak üzere her hesap dönemi itibarıyla sağlama hedefindedir.*

Bu doğrultuda Şirketimiz 2025 yılı hesap dönemine ilişkin dağıtılabilir kârdan başlamak üzere ilgili mevzuat çerçevesinde hesaplanan dağıtılabilir kârın en az %50'sinin, taşınmazlardan elde edilen

[3] Alım-satım kazançları, kira gelirleri, taşınmaza dayalı hakların devir ve temlikinden elde edilen kazançlar, taşınmaz inşaat projelerinden elde edilen gelirler, taşınmaz işletme gelirleri gibi doğrudan taşınmazlardan elde edilen gelir ve kazançlardır. Şüpheye mahal vermemek adına bunlara enflasyon düzeltmesi sonucu bulunan kazançlar da dahildir.

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

kazancın %50'sinden düşük olmaması kaydıyla, nakit olarak dağıtılmasının Genel Kurul'a teklif edilmesi esasına dayalı bir kâr dağıtım politikası benimsemektedir…

Esas Sözleşme hükümlerine göre genel kurul tarafından verilen kar dağıtım kararı geri alınamaz.

Yönetim kurulu, genel kurul tarafından yetkilendirilmiş olmak ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun ilgili madde hükümleri ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemelerine uymak şartı ile kâr payı avansı dağıtabilir. Kâr payı avansı tutarının hesaplanmasında ve dağıtımında ilgili mevzuat hükümlerine uyulur.

Genel Kurul'un kâr payı dağıtma kararı alması durumunda kâr payı dağıtım işlemlerine en geç dağıtım kararı verilen Genel Kurul toplantısının yapıldığı hesap dönemi sonu itibarıyla başlanacaktır.

Yönetim Kurulunun, Genel Kurul'a kârın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde, bunun nedenleri ile dağıtılmayan kârın kullanım şekline ilişkin bilgi Genel Kurul toplantısında pay sahiplerine sunulur, Şirket faaliyet raporunda yer alır ve kamuya açıklanır."

İşbu Kâr Dağıtım Politikası'nda değişiklik yapılmak istenmesi durumunda, bu değişikliğe ilişkin Yönetim Kurulu kararı ve değişikliğin gerekçesi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurulur.

23.7. Son 12 ayda ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek davalar, hukuki takibatlar ve tahkim işlemleri veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:

Şirket'in taraf olduğu dava bulunmamaktadır.

23.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler:

Yoktur.

24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

24.1. İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecek payların ISIN (uluslararası menkul kıymet tanımlama numarası) veya başka benzer tanımlama kodu bilgisi dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi:

Halka arz edilmesi planlanan beher payın nominal değeri 1 TL olup, Şirket'in çıkarılmış sermayenin 501.000.000 TL'den 668.000.000 TL'ye artırılması suretiyle ihraç edilecek 167.000.000 TL nominal değerli (B) Grubu pay halka arz edilecektir. Halka arz edilmesi planlanan paylara ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Halka Arz Sonrası Sermayeye Oranı (%)
B	Hamiline	Yoktur	167.000.000	1	167.000.000	25,00

Halka arz edilmesi planlanan toplam 167.000.000 TL nominal değerli (B) Grubu payların halka arz sonrası oluşacak 668.000.000 TL tutarındaki çıkarılmış sermayeye oranı %25,00 olacaktır.

İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in 501.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesini temsil eden paylar, (A) ve (B) olmak üzere iki gruba ayrılmış olup, mevcut durum itibarıyla (A) Grubu paylar 1 TL nominal

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

değerli 100.200.000 adet paydan oluşmakta; (B) Grubu paylar ise 1 TL nominal değerli 400.800.000 adet paydan oluşmaktadır.

A Grubu pay sahiplerine Şirket'in Yönetim Kuruluna aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır.

İhraç edilecek paylar B Grubu hamiline yazılı paylardır.

Halka arz edilecek paylara ilişkin ISIN, Kurul onayının ardından Takasbank'tan temin edilecek olup, paylar MKK nezdinde kaydileştirilecektir.

a) İç kaynaklardan yapılan sermaye artırımının kaynakları hakkında bilgi:

Yoktur.

b) İç kaynaklardan artırılarak bedelsiz olarak mevcut ortaklara dağıtılacak paylar ile ilgili bilgi:

Yoktur.

c) Bedelsiz olarak verilecek payların dağıtım esasları:

Yoktur.

24.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu:

Şirket'in merkezi Türkiye'de bulunmakta olup, Şirket T.C. Kanunlarına tabiidir. Şirket'in payları sermaye piyasası mevzuatı kapsamında oluşturulmuştur.

24.3. Payların kaydileştirilip kaydileştirilmediği hakkında bilgi:

Şirket payları henüz kaydileştirilmemiş olup, halka arz çalışmaları sırasında kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydileştirilmesi planlanmaktadır.

24.4. Payların hangi para birimine göre ihraç edildiği hakkında bilgi:

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

24.5. Kısıtlamalar da dahil olmak üzere paylara ilişkin haklar ve bu hakları kullanma prosedürü hakkında bilgi:

İhraç edilecek paylar, ilgili mevzuat uyarınca, pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır:

Kardan Pay Alma Hakkı (SPKn m. 19 ve TTK m. 507, II-19. 1 sayılı Kâr Payı Tebliği)

TTK'nın 507. maddesi, SPKn'nin 19. maddesi ve II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği uyarınca, pay sahipleri, genel kurul tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtılan kârdan pay alma hakkına sahiptir.

Hak Kazanılan Tarih:

SPKn madde 19 ve Kar Payı Tebliği madde 5 uyarınca, halka açık ortaklıklarda kar payı dağıtım tarihi itibarıyla ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın diğer paylarla birlikte eşit olarak kar payı alma hakkı elde eder.

Zamanaşımı:

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Zamanaşımına uğrayan kar payı ve kar payı avansı bedelleri hakkında 2308 sayılı Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Pay Bedellerinin Hazineye İntikali Hakkında Kanun hükümleri uygulanır. Ancak anılan Kanun'un tüm hükümleri, Anayasa Mahkemesi'nin 10.04.2019 tarih ve 2018/136 E. ve 2019/21 K. sayılı kararı ile iptal edilmiştir. Bedelsiz olarak dağıtılan paylarda zamanaşımı bulunmamaktadır.

Hakkın Kullanımına İlişkin Sınırlamalar ve bu hakkın yurt dışında yerleşik pay sahipleri tarafından prosedürü:

Yoktur.

Kar payı oranı veya hesaplanma yöntemi, ödemelerin dönemleri ve kümülatif mahiyette olup olmadığı:

Esas Sözleşme hükümlerine uygun olarak Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve genel kabul gören muhasebe ilkelerine göre tespit edilir ve dağıtılır. Dağıtılmasına karar verilen karın dağıtım şekli ve zamanı, Yönetim Kurulu'nun bu konudaki teklifi üzerine Genel Kurul'ca kararlaştırılır.

Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (Sermaye Piyasası Kanunu Madde 23, 24, II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği)

SPKn'nin 23 ve 24'üncü maddesi ve II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği uyarınca, önemli nitelikteki işlemlere ilişkin Genel Kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleten pay sahipleri, anılan düzenlemelerde belirtilen şartların varlığı halinde paylarını Şirket'e satarak ayrılma hakkına sahiptir.

Ayrılma hakkının doğmadığı haller ve bu hakkın kullanımına ilişkin usul ve esaslar mevzubahis tebliğ ile düzenlenmektedir.

Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (Sermaye Piyasası Kanunu Madde 27, II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği)

Pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dahil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların Şirket'in oy haklarının %98 (yüzde doksan sekiz)'ine (ya da SPK tarafından ileride değiştirilebilecek bir orana) veya daha fazlasına ulaşması veya bu durumda iken ek pay alınması durumunda, paya sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini Şirket'ten çıkarma hakkı doğar. Bu kişiler, SPK tarafından belirlenen süre içinde azınlıkta kalan ortakların paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını Şirket'ten talep edebilirler. Satım bedeli SPKn'nin 27'nci maddesi Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği hükümleri çerçevesinde belirlenir.

Ortaklıktan çıkarma hakkının doğduğu durumlarda, azınlıkta kalan pay sahipleri açısından satma hakkı doğar. Bu pay sahipleri Kurul'ca belirlenen süre içinde, paylarının adil bir bedel karşılığında satın alınmasını oy haklarının Kurul'ca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler.

Ortaklıktan çıkarma ve satma hakkının kullanımına ilişkin prosedür Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği hükümlerine tabidir.

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Tasfiye Halinde Tasfiye Bakiyesine Katılım Hakkı (TTK Madde 507)

Şirket'in sona ermesi halinde her pay sahibi, Esas Sözleşme'de sona eren Şirket'in malvarlığının kullanılmasına ilişkin, başka bir hüküm bulunmadığı takdirde tasfiye sonucunda kalan tutara payı oranında katılır. Esas Sözleşme'nin 34'üncü maddesi uyarınca Şirket'in sona ermesi, tasfiyesi ile buna bağlı muamelelerin nasıl yapılacağı hakkında TTK, sermaye piyasası mevzuatı ve diğer ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK madde 462, SPKn madde 19, VII-128.1 Pay Tebliği)

TTK'nın 462'nci maddesi uyarınca, Esas Sözleşme veya Genel Kurul kararıyla ayrılmış ve belirli bir amaca özgülenmemiş yedek akçeler ile kanuni yedek akçelerin serbestçe kullanılabilen kısımları ve mevzuatın bilançoya konulmasına, sermayeye eklenmesine izin verdiği fonlar sermayeye dönüştürülerek sermaye iç kaynaklardan artırılabilir.

SPKn'nin 19'uncu maddesi ve sayılı Pay Tebliği uyarınca, Şirket'in sermaye artırımlarında, bedelsiz paylar artırım tarihinde mevcut paylara dağıtılır. Her pay sahibi, yeni çıkarılan payları, mevcut paylarının sermayeye oranına göre, alma hakkını haizdir.

Yeni Pay Alma Hakkı (TTK md. 461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn md. 18)

Her pay sahibi, yeni çıkarılan payları, mevcut paylarının sermayeye oranına göre, alma hakkını haizdir. Esas Sözleşme'nin "*Sermaye ve Paylar*" başlıklı 8'inci maddesi uyarınca Yönetim Kurulu, SPKn hükümlerine uygun olarak gerekli gördüğü zamanlarda, kayıtlı sermaye tavanı içinde kalmak kaydıyla yeni pay ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırma; imtiyazlı veya nominal değerinin altında veya üzerinde paylar ihraç etme; pay sahiplerinin yeni pay alma haklarını kısıtlama hususlarında karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz. Yönetim Kurulu sermaye artırımı kararında yeni pay haklarını kısmen veya tamamen sınırlandırmaya yetkilidir. Yeni pay almaya ilişkin hakların kullanım işlemleri MKK tarafından gerçekleştirilecektir.

Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (SPKn md. 29, 30, II-30.1 sayılı Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği, TTK md. 414, 415, 419, 425, 1527)

Genel Kurul, toplantıya Esas Sözleşme'de gösterilen şekilde, Şirket'in internet sitesinde, KAP'ta, Elektronik Genel Kurul Sistemi ("**EGKS**") sisteminde ve Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ilanla çağrılır. Bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere toplantı tarihinden en az 3 (üç) hafta önce yapılır.

Genel Kurul'a katılacak pay sahipleri fiziki ortamda veya elektronik ortamda bizzat kendileri katılabildikleri gibi temsilcileri vasıtasıyla da katılabilmektedirler.

Genel Kurul'a elektronik ortamda katılım, pay sahiplerinin veya temsilcilerinin güvenli elektronik imzaları ile mümkündür.

Bu nedenle EGKS'de işlem yapacak pay sahiplerinin öncelikle MKK, e-MKK Bilgi Portalı'na kaydolarak iletişim bilgilerini kaydetmeleri ve ayrıca güvenli elektronik imzaya da sahip olmaları gerekmektedir. E-MKK Bilgi Portalı'na kaydolmayan ve güvenli elektronik imzaları bulunmayan pay sahipleri veya temsilcilerinin elektronik ortamda Genel Kurul'a katılmaları mümkün değildir.

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Ayrıca, toplantıya elektronik ortamda katılmak isteyen pay sahiplerinin veya temsilcilerinin 28.08.2012 tarih ve 28395 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik" ve 29.08.2012 tarih ve 28396 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan "Anonim Şirketlerin Genel Kurullarında Uygulanacak Elektronik Genel Kurul Sistemi Hakkında Tebliğ" hükümlerine uygun olarak yükümlülüklerini yerine getirmeleri gerekmektedir.

Fiziki ortamda Genel Kurul'a şahsen katılmak isteyen pay sahiplerimiz, MKK sisteminde yer alan "Pay Sahipleri Listesi"nde kayıtlı olan paylarına ilişkin haklarını kimlik ibraz etmek suretiyle kullanabileceklerdir.

SPKn madde 30 uyarınca Genel Kurul'a katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz.

Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK 407,409,417)

TTK'nın 407'nci maddesi uyarınca; pay sahipleri şirket işlerine ilişkin haklarını Genel Kurul'da kullanırlar. TTK'nın 409'uncu maddesi uyarınca; Genel Kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren 3 (üç) ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, Yönetim Kurulu'nun yıllık raporuna, karın kullanım şekline, dağıtılacak kar ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, Yönetim Kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır.

Esas Sözleşme'nin "*Toplantı Yeri ve Genel Kurul'a Çağrı*" başlıklı 24'üncü maddesi uyarınca Genel Kurul Şirket merkezinde ya da Şirket merkezinin bulunduğu şehrin elverişli bir yerinde toplanır.

TTK'nın 417'nci maddesi uyarınca; Yönetim Kurulu, SPKn'nin 13'üncü maddesi uyarınca Genel Kurul'a katılabilecek kayden izlenen payların sahiplerine ilişkin listeyi, MKK'dan sağlayacağı "Pay Sahipleri Çizelgesi"ne göre düzenler.

Yönetim Kurulu, kayden izlenmeyen paylar ile ilgili olarak Genel Kurul'a katılabilecekler listesini düzenlerken, senede bağlanmamış bulunan veya nama yazılı olan paylar ile ilmühaber sahipleri için pay defteri kayıtlarını, hamiline yazılı pay senedi sahipleri bakımından da giriş kartı alanları dikkate alır.

Bu maddenin 1'inci ve 2'nci fıkralarına göre düzenlenecek Genel Kurul'a katılabilecekler listesi, Yönetim Kurulu başkanı tarafından imzalanır ve toplantıdan önce Genel Kurul'un yapılacağı yerde bulundurulur. Listede özellikle, pay sahiplerinin ad ve soyadları veya unvanları, adresleri, sahip oldukları pay miktarı, payların itibari değerleri, grupları, Şirket'in esas sermayesi ile ödenmiş olan tutar veya çıkarılmış sermaye toplantıya aslen ve temsil yoluyla katılacakların imza yerleri gösterilir.

Genel Kurul'a katılanların imzaladığı liste "Hazır Bulunanlar Listesi" adını alır.

SPKn'nun 13'üncü maddesi uyarınca kayden izlenen paylara ilişkin pay sahipleri çizelgesinin MKK'dan sağlanmasının usul ve esasları, gereğinde Genel Kurul toplantısının yapılacağı gün ile sınırlı olmak üzere ayların devrinin yasaklanması ve ilgili diğer konular Sermaye Piyasası Kurulu tarafından bir tebliğ ile düzenlenir.

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Oy Hakkı (SPKn md. 30, TTK md. 432, 433, 434,435,436)

TTK madde 432 uyarınca,

1) Bir pay, birden çok kişinin ortak mülkiyetindeyse, bunlar içlerinden birini veya üçüncü bir kişiyi, genel kurulda paydan doğan haklarını kullanması için temsilci olarak atayabilirler.

2) Bir payın üzerinde intifa hakkı bulunması halinde, aksi kararlaştırılmamışsa, oy hakkı, intifa hakkı sahibi tarafından kullanılır. Ancak, intifa hakkı sahibi, pay sahibinin menfaatlerini hakkaniyete uygun bir şekilde göz önünde tutarak hareket etmemiş olması dolayısıyla pay sahibine karşı sorumludur.

TTK madde 433 uyarınca,

Oy hakkının kullanılmasına ilişkin sınırlamaları dolanmak veya herhangi bir şekilde etkisiz bırakmak amacıyla, payların veya pay senetlerinin devri ya da pay senetlerinin başkasına verilmesi geçersizdir.

TTK madde 434 uyarınca,

1) Pay sahipleri, oy haklarını genel kurulda, paylarının toplam itibarî değeriyle orantılı olarak kullanır.

2) Her pay sahibi sadece bir paya sahip olsa da en az bir oy hakkını haizdir.

TTK madde 435 uyarınca,

1) Oy hakkı, payın, kanunen veya esas sözleşmeyle belirlenmiş bulunan en az miktarının ödenmesiyle doğar.

TTK madde 436 uyarınca,

1) Pay sahibi kendisi, eşi, alt ve üstsoyu veya bunların ortağı oldukları şahıs şirketleri ya da hakimiyetleri altındaki sermaye şirketleri ile şirket arasındaki kişisel nitelikte bir işe veya işleme veya herhangi bir yargı kurumu ya da hakemdeki davaya ilişkin olan müzakerelerde oy kullanamaz.

2) Şirket yönetim kurulu üyeleriyle yönetimde görevli imza yetkisini haiz kişiler, yönetim kurulu üyelerinin ibra edilmelerine ilişkin kararlarda kendilerine ait paylardan doğan oy haklarını kullanamaz.

SPKn madde 30 uyarınca,

(1) Halka açık ortaklık genel kuruluna katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz.

(2) Payları kayden izlenen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına, yönetim kurulu tarafından MKK'dan sağlanan pay sahipleri listesi dikkate alınarak oluşturulan hazır bulunanlar listesinde adı yer alan pay sahipleri katılabilir. Bu listede adı bulunan hak sahipleri kimlik göstererek genel kurula katılırlar. Söz konusu listenin genel kurul toplantı tarihinden azami kaç gün önceki pay sahiplerinden oluşacağını ve/veya gereğinde pay sahipleri ile temsilcilerinin toplantıya katılacaklarını bu maddenin beşinci fıkrasında belirtilen elektronik ortam üzerinden MKK'ya bildirmelerine ilişkin esasları belirlemeye Kurul yetkilidir.

(3) Payları kayden izlenmeyen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına katılma hakkı olan pay sahiplerinin tespitinde, 6102 sayılı Kanun hükümleri uygulanır.

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

(4) Halka açık ortaklıkların genel kurullarında oy kullanma hakkına sahip olanlar, bu haklarını vekil tayin ettikleri kişiler aracılığıyla da kullanabilirler. Ancak, payları kayden izlenmeyen halka açık ortaklıklarda hamiline yazılı payların zilyetliğinin devri veya bunlara mutasarrıf olunduğunu gösteren belgelerin temliki yoluyla da genel hükümler çerçevesinde oy kullandırılabilir. Saklama hizmeti sunanların, saklama hizmeti sundukları paylara ilişkin oy haklarını vekil sıfatıyla kullanmaları halinde de bu fıkra hükmü uygulanır. Çağrı yoluyla vekalet toplanmasına ve vekaleten oy kullanmaya ilişkin usul ve esaslar Kurulca belirlenir. 6102 sayılı Kanun'un 428'inci maddesi bu Kanun kapsamında uygulanmaz.

(5) Payları kayden izlenen anonim ortaklık genel kurullarına elektronik ortamda katılım, MKK tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.

Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn md. 14, II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği, TTK md. 437)

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu'nun yıllık faaliyet raporu, denetleme raporları ve Yönetim Kurulu'nun kar dağıtım önerisi, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca kamuya ilan edilir, Genel Kurul toplantılarından önce Şirket'in merkez ve şubelerinde, pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulur. Bunlardan finansal tablolar 1 (bir) yıl süre ile merkezde pay sahiplerinin bilgi edinmelerine açık tutulur. Her pay sahibi, gideri Şirket'e ait olmak üzere gelir tablosuyla bilançonun bir suretini isteyebilir. Pay sahibi Genel Kurul'da, Yönetim Kurulu'ndan, Şirket'in işleri; denetçilerden denetimin yapılma şekli ve sonuçları hakkında bilgi isteyebilir. Bilgi verme yükümlülüğü, Şirket'in bağlı şirketlerini de kapsar. Verilecek bilgiler, hesap verme ve dürüstlük ilkeleri bakımından özenli ve gerçeğe uygun olmalıdır.

İptal Davası Açma Hakkı (TTK md. 445-451, SPKn md. 18/6, 20/2)

Yönetim Kurulu'nun kayıtlı sermaye sistemine ilişkin esaslar çerçevesinde aldığı kararlar aleyhine, Genel Kurul kararlarının iptaline ilişkin hükümler çerçevesinde Yönetim Kurulu üyeleri veya hakları ihlal edilen pay sahipleri, kararın ilanından itibaren 30 (otuz) gün içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer ticaret mahkemesinde iptal davası açabilirler.

Kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar şahsen kendilerine yükletilebildiği ölçüde Yönetim Kurulu üyeleri ve hazırladıkları raporlarla sınırlı olarak bağımsız denetimi yapanlar, ara dönem finansal tablolarının gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmamasından veya mevzuat ile muhasebe ilke ve kurallarına uygun olarak düzenlenmemiş olması nedeniyle dağıtılan kar payı avansının doğru olmamasından doğan zararlar için Ortaklığa, pay sahiplerine, Ortaklık alacaklılarına ve ayrıca doğrudan doğruya olmak üzere kar payı avansının kararlaştırıldığı veya ödendiği hesap dönemi içinde pay iktisap etmiş bulunan kişilere karşı sorumludurlar. Hukuki sorumluluk doğuran hallerin varlığı halinde, pay sahipleri ve Yönetim Kurulu üyeleri tarafından kararın ilanından itibaren 30 (otuz) gün içinde iptal davası açılabilir.

Genel Kurul toplantısında hazır bulunup da karara olumsuz oy veren ve bu muhalefetini tutanağa geçirten, toplantıda hazır bulunsun veya bulunmasın, olumsuz oy kullanmış olsun ya da olmasın; çağrının usulüne göre yapılmadığını, gündemin gereği gibi ilan edilmediğini, Genel Kurul'a katılma yetkisi bulunmayan kişilerin veya temsilcilerinin toplantıya katılıp oy kullandıklarını, Genel Kurul'a katılmasına ve oy kullanmasına haksız olarak izin verilmediğini ve yukarıda sayılan aykırılıkların

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Genel Kurul kararının alınmasında etkili olduğunu ileri süren pay sahipleri, kanun veya Esas Sözleşme hükümlerine ve özellikle dürüstlük kuralına aykırı olan Genel Kurul kararları aleyhine, karar tarihinden itibaren 3 (üç) ay içinde iptal davası açabilirler.

Azınlık Hakları (TTK md. 411, 412, 420, 439. 531, 559 SPKn madde 27):

Sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri, Yönetim Kurulu'ndan, yazılı olarak gerektirici sebepleri ve gündemi belirterek, Genel Kurul'u toplantıya çağırmasını veya Genel Kurul zaten toplanacak ise, karara bağlanmasını istedikleri konuları gündeme koymasını isteyebilirler. Pay sahiplerinin çağrı veya gündeme madde konulmasına ilişkin istemleri Yönetim Kurulu tarafından reddedildiği veya isteme 7 (yedi) iş günü içinde olumlu cevap verilmediği takdirde, aynı pay sahiplerinin başvurusu üzerine, Genel Kurul'un toplantıya çağrılmasına şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesi karar verebilir.

Genel Kurul'un özel denetim istemini reddetmesi halinde, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibarî değeri toplamı en az 1.000.000 (bir milyon) TL olan pay sahipleri 3 (üç) ay içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer asliye ticaret mahkemesinden özel denetçi atamasını isteyebilir.

TTK madde 531 uyarınca haklı sebeplerin varlığında sermayenin en az yirmide birini temsil eden payların sahipleri, Şirket'in merkezinin bulunduğu yerdeki Asliye Ticaret Mahkemesi'nden şirketin feshine karar verilmesini isteyebilirler. Mahkeme fesih yerine davacı pay sahiplerine paylarının karar tarihine en yakın gerçek değerlerinin ödenip davacı pay sahiplerinin Şirket'ten çıkarılmalarına veya duruma uygun düşen ve kabul edilebilir diğer bir çözüme karar verebilir.

Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK md. 207, 438, 439):

Her pay sahibi, pay sahipliği haklarının kullanılabilmesi için gerekli olduğu takdirde ve bilgi alma veya inceleme hakkı daha önce kullanılmışsa, belirli olayların özel bir denetimle açıklığa kavuşturulmasını, gündemde yer almasa bile Genel Kurul'dan isteyebilir. Genel Kurul istemi onaylarsa, Şirket veya her bir pay sahibi 30 (otuz) gün içinde, Şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinden bir özel denetçi atanmasını isteyebilir.

TTK madde 439 uyarınca, Genel Kurul'un özel denetim istemini reddetmesi halinde, sermayenin en az onda birini, halka açık anonim şirketlerde yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibari değeri toplamı en az 1.000.000 (bir milyon) Türk Lirası olan pay sahipleri 3 (üç) ay içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer asliye ticaret mahkemesinden özel denetçi atamasını isteyebilir.

24.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları:

Şirket Yönetim Kurulu'nun 15.04.2025 tarih ve 2025/8 sayılı toplantısında özetle;

1. Şirket'in 501.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin 1.500.000.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı dahilinde 167.000.000 TL artırılarak 668.000.000 TL'ye çıkarılmasına,

2. Sermaye artırımı kapsamında ihraç edilen toplam 167.000.000 TL nominal değerli 1 adet beheri 1 TL nominal değerli hamiline yazılı payın, B grubu pay olarak çıkarılmasına,

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

3. Sermaye artırımı kapsamında ihraç edilen 1 TL nominal değerli 167.000.000 adet B grubu paya ilişkin olarak Şirket'in mevcut pay sahiplerinin tamamının yeni pay alma haklarının halka arz kapsamında talepte bulunacak yatırımcılar lehine tamamen kısıtlanmasına,

4. Sermaye artırımı kapsamında ihraç edilen 1 TL nominal değerli 167.000.000 adet B grubu payların İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanan fiyat tespit raporu sonucu belirlenecek halka arz fiyatından primli olarak halka arz edilmesine, artırılan sermayenin halka arz gelirlerinden karşılanmasına ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun tebliğ ve diğer düzenlemeleri dahil olmak üzere ilgili mevzuat kapsamında halka arz edilmesine,

5. Halka arz edilecek toplam 167.000.000 TL nominal değerli B grubu payların halka arzına aracılık için İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin yetkilendirilmesine,

6. Halka arz kapsamında satılamayan payların bulunması nedeniyle III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 11. Maddesi çerçevesinde asgari %25 halka açıklık oranına ulaşılamaması halinde halka arzın iptal edilmesine ve en geç üç ay içerisinde Şirket'in esas sözleşmesinin gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetini kapsamayacak şekilde değiştirilmek üzere Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulmasına,

7. Bu kararın ve ekte yer alan 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 461 'inci maddesi uyarınca hazırlanan Yönetim Kurulu Raporu'nun tescil ve ilan edilmesine ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda duyurulması da dahil olmak üzere gerekli tüm işlemlerin yapılmasına,

8. Sermaye artırımı ve halka arz işlemlerinin tamamlanmasını müteakip, Şirket esas sözleşmesinin nihai sermaye artırım tutarını yansıtacak şekilde tadil edilmesi amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulması ve tadil tasarısına dair onay alınmasını müteakip esas sözleşmenin tadili için gerekli tescil ve ilan işlemlerinin gerçekleştirilmesine,

9. Yukarıdaki hususlar kapsamında gerekli başvuruların ve işlemlerin yapılması için Sermaye Piyasası Kurulu, Borsa İstanbul A.Ş., Ticaret Bakanlığı, Merkezi Kayıt Kuruluş A.Ş., İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü de dahil olmak üzere ve bunlarla sınırlı olmamak üzere tüm resmi kurum ve kuruluşlara yapılacak olan başvurular, yazışmalar ve benzer belge ve bilgileri tanzime ve imzalamaya, ilgili kurumlar tarafından talep edilecek ek bilgi ve belge de dahil olmak üzere, söz konusu bilgi ve belgelerin takibine ve tekemmülüne, ilgili diğer makam ve dairelerdeki usul ve işlemleri ifa ve ikmale, Şirket'in Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yapılması gereken açıklamalar için gerekli tüm işlemleri yerine getirme konusunda yapılacak tüm işlemlerde Şirket'i herhangi bir rakamsal sınırlama olmaksızın, en geniş şekilde temsil etmeye Şirketimiz imza sirküleri uyarınca Şirket'i temsile yetkili olan kişilerin yetkili kılınmasına

karar verilmiştir.

24.7. Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtların bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Halka Arz Edilen Paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtlar bulunmamaktadır. Ancak, SPK'nın 19.09.2024 tarihli ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca, söz konusu bu İlke Kararı yürürlükte kaldığı sürece halka arza katılan ve dağıtımdan pay alan yatırımcılar, dağıtım listesinin kesinleşmesini takiben hesaplarına aktarılan

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

payları, paylar hesaplarına geçtiği tarihten itibaren 90 gün boyunca borsa dışında satamaz, başka yatırımcı hesaplarına virmanlayamaz veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu edemezler.

24.8. İhraç edilecek paylara ilişkin zorunlu pay alım teklifi, satın alma ve/veya satma haklarına ilişkin kurallar hakkında bilgi:

Halka açık ortaklıklarda yönetim kontrolünü sağlayan payların veya oy haklarının iktisap edilmesi halinde söz konusu payların veya oy haklarının iktisabının kamuya açıklandığı tarihte pay sahibi olan diğer ortakların paylarını satın almak üzere teklif yapılması zorunlu olup, halka açık anonim ortaklıkların pay sahiplerine yapılacak pay alım teklifine ilişkin esaslar Kurul'un pay alım teklifine ilişkin düzenlemelerinde yer almaktadır.

Pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dâhil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların halka açık ortaklığın oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına ulaşması durumunda, söz konusu paylara sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini ortaklıktan çıkarma hakkı doğar. Bu kişiler, Kurulca belirlenen süre içinde, azınlıkta kalan ortakların paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını ortaklıktan talep edebilirler. Satım bedeli, SPKn 'nun 24'üncü maddesi çerçevesinde belirlenir.

Yukarıda yer alan şartlar çerçevesinde ortaklıktan çıkarma hakkının doğduğu durumlarda, azınlıkta kalan pay sahipleri açısından satma hakkı doğar. Bu pay sahipleri Kurulca belirlenen süre içinde, paylarının adil bir bedel karşılığında satın alınmasını oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler. TTK'nın 208 inci maddesi halka açık ortaklıklara uygulanmaz.

SPKn 'nun 23'üncü maddesinde yer alan önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy veren ve bu muhalefeti tutanağa geçirten pay sahipleri, paylarını halka açık ortaklığa satarak ayrılma hakkına sahiptir. Kurul, halka açık ortaklığın niteliğine göre, ayrılma hakkını, ayrılma hakkına konu önemli nitelikteki işlemin kamuya açıklandığı tarihte sahip olunan paylar için kullanılabilmesine ilişkin esasları belirlemeye yetkilidir. Halka açık ortaklık bu payları pay sahibinin talebi üzerine, Kurulca belirlenecek esaslara göre adil bir bedel üzerinden satın almakla yükümlüdür. Halka açık anonim ortaklıklarda pay sahiplerinin ayrılma hakkına ilişkin esaslar Kurul'un önemli nitelikteki işlemler ve ayrılma hakkına ilişkin düzenlemelerinde yer almaktadır.

Pay sahibinin SPKn 'nun 23'üncü maddesinde belirtilen önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılmasına veya oy kullanmasına haksız bir biçimde izin verilmemesi, çağrının usulüne göre yapılmaması veya gündemin gereği gibi ilan edilmemesi hâllerinde, genel kurul kararlarına muhalif kalma ve muhalefet şerhini tutanağa kaydettirme şartı aranmaksızın bir önceki paragraftaki hüküm uygulanır.

24.9. Cari yıl ve bir önceki yılda ihraççının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi:

Yoktur.

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

25.1. Halka arzın koşulları, halka arza ilişkin bilgiler, tahmini halka arz takvimi ve halka arza katılmak için yapılması gerekenler

25.1.1. Halka arzın tabi olduğu koşullar:

Halka arzın gerçekleştirilmesi için, SPK'nın onayı ile birlikte halka arz edilen payların borsada işlem görebilmesi için Borsa İstanbul'un uygun görüşünün alınması gerekmektedir. Borsa İstanbul'un Şirket paylarının halka arz sonrası ilgili pazarda işlem görüp göremeyeceğine dair görüşlerine izahnamenin "I. Borsa Görüşü" başlıklı bölümünde yer verilmiştir.

Halka arza ilişkin olarak SPK ve Borsa İstanbul dışında başka bir kurumun onayına gerek bulunmamaktadır.

SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK.128.23 (19.09.2024 tarihli ve 1508 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca, halka arza katılan ve dağıtımdan pay alan yatırımcılar, dağıtım listesinin kesinleşmesini takiben hesaplarına aktarılan payları, paylar hesaplarına geçtiği tarihten itibaren 90 gün boyunca Borsa dışında satamaz, başka yatırımcı hesaplarına virmanlayamaz veya Borsa'da özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu edemezler. Şirket'in mevcut ortaklarının sahip oldukları paylar için (varsa halka arz edilen kısım hariç) bu kısıtlama, izahname onay tarihinden itibaren 180 gün boyunca ve Borsa'da satışı da kapsayacak şekilde uygulanır. Şirket'in Mevcut Ortakları 29.04.2025 tarihinde SPK'nın i-SPK-128.23 (19/09/2024 tarihli ve 1508 s.k.) sayılı İlke Kararını da göz önünde bulundurularak, sahibi olduğu Şirket paylarını (halka arz edilen kısım hariç), Şirket paylarının borsada işlem görme tarihinden itibaren 1 (bir) yıl boyunca, borsada ya da borsa dışında satmayacağını, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacağını veya Borsa'da özel emirle ve/veya toptan satış işlemine konu etmeyeceğini taahhüt etmiştir.

25.1.2. Halka arz edilen payların nominal değeri:

Halka arz edilecek payların toplam nominal değeri 167.000.000 TL olup; bu payların tamamı sermaye artırımı suretiyle ihraç edilecek B Grubu Şirket paylarından oluşmaktadır.

Şirket kayıtlı sermaye sistemine tabi olup, halka arz sonucu sermaye artırımı ile ihraç edilen paylardan satılamayan paylar Yönetim Kurulu tarafından iptal edileceğinden, böyle bir durumun gerçekleşmesi halinde nihai olarak halka arz edilecek pay tutarı ve oranı değişebilecektir. Nihai tutar ve oran Yönetim Kurulu kararı ile belirlenecek olup, Kurul onayını takiben tescil ve ilan edilecektir.

Şirket paylarının (III-48.1) Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 11'inci maddesinde belirtilen asgari %25 olan halka arz oranına ulaşması planlanmakta olup, söz konusu asgari halka arz oranına ulaşılamaması halinde halka arzın iptal edileceğini ve en geç 3 ay içerisinde Şirket esas sözleşmesinin gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerini kapsamayacak şekilde değiştirmek üzere Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulacaktır.

25.1.3. Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi

25.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:

Halka arz edilecek paylar için 3 iş günü boyunca talep toplanacaktır. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri ihraççının (www.bakircigyo.com.tr) ve halka arzda satışa aracılık edecek olan İntegral

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Yatırım'ın (www.integralyatirim.com.tr) internet siteleri ile KAP'ta ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir. Halka arzın 2026 yılının ikinci yarısında tamamlanması planlanmaktadır.

25.1.3.2. Halka arza başvuru süreci

a) Satış yöntemi ve başvuru şekli:

Satış Yöntemi:

Halka arzda satış, İntegral Yatırım liderliğinde oluşturulacak konsorsiyum tarafından II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nde tanımlanan "Sabit Fiyat ile Talep Toplama" ve "En İyi Gayret Aracılığı" yöntemi ile gerçekleştirilecektir.

Satışa sunulan paylara 3 iş günü boyunca talep toplama gerçekleştirilecek olup, söz konusu süre içerisinde yeterli talep gelmesi durumunda dahi bu sürenin sonuna kadar talep toplamaya devam edilir. Satışı planlanan paylara ilişkin talep toplanmış olması, bu taleplerin mutlaka karşılanacağı anlamına gelmemektedir.

Şirket paylarının halka arzında talepte bulunacak yatırımcı grupları "Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar", "Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar" ve "Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar"dır.

Halka arza katılacak yatırımcıların, Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar, Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar ve Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar tahsisat gruplarından sadece birine dahil olacak şekilde başvurması esastır. Birden fazla talepte bulunan yatırımcıların bulunması durumunda ilgili yatırımcının yalnızca en yüksek miktarlı talebi kabul edilecektir. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar olarak başvuranların nihai talep adedi belirlendikten sonra farklı konsorsiyum üyelerinden eşit miktarda mükerrer talep yapılmışsa veya yetersiz bilgi girişinden dolayı kararsız kalınıyorsa İntegral Yatırım ve Şirket'in uygun gördüğü şekilde dikkate alınacaktır. Ancak, yatırımcıların yalnızca en yüksek talebinin kabul edilmesi uygulaması sonrası hesaplanacak Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar toplam talep miktarının, anılan tahsisat gruplarına ayrılan pay miktarından az olması durumunda mükerrer talepte bulunan söz konusu yatırımcıların diğer talepleri de söz konusu yatırımcının dahil olduğu gruba tahsis edilen toplam pay adedinin dörtte birini geçmeyecek şekilde dikkate alınacaktır.

Şirket paylarının halka arzında talepte bulunacak yatırımcılar aşağıdaki şekilde gruplandırılmıştır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar:

Yurt dışında işçi, serbest meslek ve müstakil iş sahipleri dâhil Türkiye'de ikametgâh sahibi gerçek ve tüzel kişiler ile yerleşmek niyeti ile 1 (bir) takvim yılı içerisinde Türkiye'de devamlı olarak 6 aydan fazla oturanları ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşlarını da kapsamak üzere, aşağıda tanımlanan Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar dışında kalan tüm gerçek ve tüzel kişilerdir. SPK'nın 19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca işbu izahnamenin 25.1.14 numaralı bölümünde yer alan halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek kişiler listesinde yer alan kişiler ve bunların eşleri ile birinci derece kan ve sıhri hısımları, Yurt İçi Bireysel Yatırımcı grubu dışında kalan diğer hiçbir tahsisat gruplarından talepte bulunamazlar. Bu kategorideki yatırımcılar için azami pay başvuru miktarı 30.000 adet olup; bu kategoriden dağıtıma dahil olmak isteyen yatırımcılar en fazla 30.000 adet talepte bulunabileceklerdir.

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar:

Asgari 30.001 azami 4.175.000 adet başvuru yapmaları şartıyla; yurt dışında işçi, serbest meslek ve müstakil iş sahipleri dâhil Türkiye'de ikametgah sahibi gerçek ve tüzel kişiler, yerleşmek niyetiyle bir takvim yılı içinde Türkiye'de devamlı olarak 6 aydan fazla oturanları ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşlarını da kapsamak üzere aşağıda tanımlanan Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar (Anonim ve limited şirketler bu kategoriden başvurabilir) tanımları dışında kalan ve merkezi Türkiye'de bulunan tüm tüzel kişilerdir. Bu kategorideki yatırımcılar için asgari pay başvuru miktarı e az 30.001 en fazla 4.175.000 adet olup; bu kategoriden dağıtıma dahil olmak isteyen yatırımcılar en az 30.001 en fazla 4.175.000 adet talepte bulunabileceklerdir. SPK'nın 19.09.2024 tarihli ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca, işbu izahnamenin 25.1.14. maddesinde yer alan, içsel bilgiye ulaşabilecek kişiler listesinde yer alanlar ve bunların eşleri ile birinci derece kan ve sıhri hısımları, Yurt İçi Bireysel Yatırımcı grubu dışında kalan diğer hiçbir tahsisat grubundan talepte bulunamazlar.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar:

Merkezi Türkiye'de bulunan;

- Aracı kurumlar, bankalar, portföy yönetim şirketleri, yatırım fonları (gayrimenkul yatırım fonları, girişim sermayesi yatırım fonları, unvanında serbest ve/veya özel ibaresi yer alan yatırım fonları hariç), emeklilik yatırım fonları, menkul kıymetler yatırım ortaklıkları, girişim sermayesi yatırım ortaklıkları, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, sigorta şirketleri, ipotek finansman kuruluşları,

- Emekli ve yardım sandıkları, 17/7/1964 tarihli ve 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'nun geçici 20'nci maddesi uyarınca kurulmuş olan sandıklar,

- Kamu kurum ve kuruluşları, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası, Dünya Bankası ve Uluslararası Para Fonu gibi uluslararası kuruluşlar,

- Nitelikleri itibarıyla bu kurumlara benzer olduğu SPK tarafından kabul edilebilecek diğer kuruluşlardır.

Kurul'un i-SPK.128.23 (19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı kararı) sayılı İlke Kararı uyarınca, PYŞ'ler, aracı kurumlar ve yatırım ve kalkınma bankaları tarafından bireysel portföy yöneticiliği sözleşmesi imzalamış olduğu müşterileri adına iletilen talepler ile gayrimenkul yatırım fonları, girişim sermayesi yatırım fonları, ünvanında serbest ve/veya özel ibaresi yer alan yatırım fonları ve III-39.1 sayılı Yatırım Kuruluşlarının Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Tebliğ md. 31/1-d bendi kapsamındaki kuruluşların ilettiği talepler yurt içi kurumsal yatırımcı grubu kapsamında değerlendirilmeyecektir.

Talep toplama ve dağıtım SPK'nın 19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı İlke Kararı'na aykırı olmamak koşuluyla işbu izahnamede belirtildiği şekilde yapılacaktır.

Başvuru Şekli:

Bu halka arzda "Yurt İçi Bireysel Yatırımcı" ve "Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar" olarak pay satın almak isteyenlerin halka arz talep toplama süresi içinde ve işbu İzahname'nin 25.1.3.2.c maddesinde yer alan başvuru yerlerinde belirtilen Konsorsiyum Üyeleri'nin merkez, şube ve acentelerine başvuru yaparak talep formu doldurmaları gerekmektedir.

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar tahsisat grubuna dahil olacak yatırımcılar taleplerini sadece İntegral Yatırım'a müracaat ederek talep formunu doldurmak suretiyle iletebilirler. Yatırımcılar talep formunda talep ettikleri pay adedini belirteceklerdir. Yatırımcıların miktarsal talepleri dikkate alınacak, tutarsal talepleri kabul edilmeyecektir.

Talepte bulunacak yatırımcılar, aşağıda belirtilen belgeleri, talep formlarına ekleyeceklerdir.

- **Gerçek Kişi Yatırımcılar**: Kimlik (nüfus cüzdanı veya sürücü belgesi veya pasaport) fotokopisi

- **Tüzel Kişi Yatırımcılar**: İmza sirkülerinin noter tasdikli örneği, kuruluş gazetesi, vergi levhası ve ticaret sicil kayıt belgesi fotokopisi

İnternet, telefon bankacılığı veya ATM'ler vasıtası ile talepte bulunacak yatırımcıların İnternet şubesi, telefon bankacılığı şubesi veya ATM'de işlem yapmaya yetkili olma şartı aranacaktır.

Talep sahiplerinin edinmeye hak kazandıkları sermaye piyasası araçlarının kendileri adına açılmış hesaplara aktarılması zorunludur. Bu konudaki sorumluluk talebi toplayan kuruma aittir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar için işbu İzahnamenin 25.2.3.f maddesinde belirtilen şekilde yapılacak mükerrer taramanın ardından yatırımcılardan 30.000 adet ve altında başvuru yapan Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve 30.001 adet ve üzerinde başvuru yapan Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar ayrı ayrı dağıtıma tabi tutulacaktır. Yatırımcıların Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar, Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar ve Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar tahsisat gruplarından sadece birine dahil olacak şekilde başvurması esastır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar talep formunu doldurarak talep ettikleri pay miktarını belirtmeleri gerekmektedir. Talep miktarının 1 (bir) adet ve katları şeklinde olması şarttır. "Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar" için talep edilebilecek azami pay miktarı 30.000 adet olup, her hâlükârda söz konusu yatırımcının dahil olduğu gruba tahsis edilen toplam pay adedinin dörtte birini geçemeyecektir. Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar için talep edilebilecek asgari pay miktarı 30.001 adettir. Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar için talep edilebilecek azami pay miktarı söz konusu yatırımcının dahil olduğu gruba tahsis edilen toplam pay adedinin dörtte birini geçemeyecektir. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebilirler.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için en düşük talep miktarı 1 adettir. Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar için talep edilebilecek en düşük pay miktarı 30.001 adettir. Yatırımcıların miktarsal talepleri dikkate alınacak, tutarsal talepler kabul edilmeyecektir. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar olarak başvuranlar, 1,00 (bir) TL nominal değerdeki bir payın 25.3.1'inci maddede belirtilen fiyatının talep edilen pay adedi ile çarpımı sonucu bulunan pay bedelini aracı kurumların belirtecekleri hesaplara nakden veya hesaben yatırabilecekleri gibi teminat yöntemiyle de başvuruda bulunabilir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ile Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcıların başvurularında II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin ekinde yer alan talep formuna göre gereken asgari bilgileri içermeyen ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları ile Türkiye'de yerleşik yabancı uyruklular dışında kalan bireysel yatırımcıların T.C. kimlik numarasını içermeyen başvurular da iptal edilerek dağıtıma dahil edilmeyecektir. Eksikliği nedeniyle iptal edilen kayıtlar talep listelerinden

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

çıkarıldıktan ve talepler her bir tahsis grubu bazında ayrıldıktan sonra, nihai talep adedi belirlenecektir. İzahnamenin 25.2.3.f maddesi kapsamında mükerrer taleplerin dağıtıma dahil edilmeme durumu saklıdır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcıların başvuruları bir defadan fazla talepte bulunan yatırımcıların tespit edilmesi amacıyla konsolide edilecek, bu durumda yatırımcılar bulunması halinde söz konusu yatırımcıların yalnızca en yüksek miktarlı talebi dikkate alınacaktır. Farklı konsorsiyum üyelerinden eşit miktarda mükerrer talep yapılmışsa veya yetersiz bilgi girişinden dolayı kararsız kalınıyorsa İntegral Yatırım ve Şirket'in uygun gördüğü şekilde dikkate alınacaktır. Ancak, yatırımcıların yalnızca en yüksek talebinin kabul edilmesi uygulaması sonrası hesaplanacak Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar toplam talep miktarının, anılan tahsisat gruplarına ayrılan pay miktarından az olması durumunda mükerrer talepte bulunan söz konusu yatırımcıların diğer talepleri de söz konusu yatırımcının dahil olduğu gruba tahsis edilen toplam pay adedinin dörtte birini geçmeyecek şekilde dikkate alınacaktır.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcıların talep formunu doldurarak, talep ettikleri pay miktarını belirtmeleri gerekmektedir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar sadece İntegral Yatırım'a başvuruda bulunabileceklerdir. Talep miktarının 1 (bir) adet ve katları şeklinde olması şarttır. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar için talep edilebilecek azami pay miktarı söz konusu yatırımcının dahil olduğu gruba tahsis edilen toplam pay adedinin dörtte birini geçemeyecektir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebilirler. En düşük talep miktarı 1 (bir) lot olacaktır. Kurumsal yatırımcılar ödenmeme riskinin İntegral Yatırım tarafından üstlenilmesi kaydıyla, pay bedellerini talep toplama süresinin bitimini takiben ödeyebilirler.

Yatırım kuruluşları tarafından gerekli güvenlik önlemlerinin sağlanmış olması koşuluyla, yatırımcılar talep formunu elektronik ortamda da doldurularak onaylayabilir.

Bilgi eksikliği nedeniyle iptal edilen kayıtlar ile işbu İzahname'nin 25.2.3.f maddesi kapsamında yapılacak mükerrer tarama sonucu dağıtıma dahil edilmeyecek kayıtlar talep listelerinden çıkarıldıktan ve talepler her bir tahsis grubu bazında ayrıldıktan sonra talebin söz konusu tahsisat grubuna ilişkin satışa sunulan pay miktarından az ya da eşit olması durumunda bütün talepler karşılanır. Bu durumda mükerrer talepte bulunan yatırımcıların diğer talepleri de söz konusu yatırımcının dahil olduğu grup için belirlenen azami talep adedini geçmeyecek şekilde dikkate alınabilir. Taleplerin satışa sunulan pay miktarından fazla olması durumunda her bir tahsisat grubuna dağıtım, aşağıda belirtilen şekilde kendi içinde ayrı ayrı yapılacaktır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara Dağıtım:

Eşit dağıtım yöntemine göre yapılacaktır. Bu grup için tahsis edilen pay miktarı talepte bulunan yatırımcı sayısına bölünür ve bu suretle bulunan tutar ve altındaki alım talepleri karşılanır. Kalan tutarlar, talebi tamamen karşılanamayan yatırımcı sayısına bölünerek aynı şekilde dağıtılır. Bu şekildeki dağıtım işlemine bu grup için tahsis edilerek satışa sunulan sermaye piyasası araçlarının tamamı dağıtılıncaya kadar devam olunur. Dağıtım sonucunda ortaya çıkan miktarlar, miktar konusunda bir alt sınır koyan yatırımcılar açısından gözden geçirilir. Miktarın bu alt sınırın altında kalması halinde yatırımcı isteğine uygun olarak listeden çıkarılır ve bu miktarlar tekrar dağıtıma tabi tutulur. Dağıtım hesaplamalarında küsurat ortaya çıkması durumunda, küsurat tama iblağ edilerek

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

talebi tamamen karşılanamayan yatırımcılar arasında, İntegral Yatırım ve Şirket'in uygun gördüğü şekilde dağıtım yapılır.

Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılara Dağıtım:

Oransal dağıtım yöntemine göre yapılacaktır. Oransal dağıtımda; ilk aşamada (yetmesi kaydıyla) mükerrerlik kontrolü yapıldıktan sonra her bir yatırımcıya birer adetlik pay verilecektir. Daha sonra kalan tahsisat miktarının, kalan talep miktarına bölünmesiyle arzın talebi karşılama oranı bulunacaktır. Hesaplanan arzın talebi karşılama oranı her bir yatırımcıya ilişkin birer pay dağıtıldıktan sonra kalan talep adedi ile çarpılacak ve paylar dağıtılacaktır. Dağıtım hesaplamalarında küsurat ortaya çıkması durumunda, küsurat tama iblağ edilerek talebi tamamen karşılanamayan yatırımcılar arasında, İntegral Yatırım ve Şirket'in uygun gördüğü şekilde dağıtım yapılır.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara Dağıtım:

Yurt içi kurumsal yatırımcı grubunda yapılacak dağıtımda; yeterli talep olması halinde, tahsis edilen pay tutarının en az %50'sinin yatırım fonlarına, emeklilik yatırım fonlarına ve/veya otomatik katılım sistemi emeklilik yatırım fonlarına dağıtılması ve her bir kurumsal yatırımcı bazında dağıtılacak pay tutarının, halka arz edilen payların toplam tutarının %1'ini aşmayacak şekilde belirlenmesi esastır. Bir portföy yönetim şirketinin ("PYŞ") kurucusu ve / veya yöneticisi olduğu fonlar açısından söz konusu sınırlama PYŞ bazında ve %3 olarak uygulanır. PYŞ'ler ve PYŞ'lerin yönetim, denetim veya sermaye bakımından doğrudan veya dolaylı olarak ilişkide bulundukları tüzel kişilerin kendi nam ve hesabına talepte bulunmak istemeleri halinde dağıtılacak pay tutarı, yeterli talep olması halinde, halka arz tutarının %2'sini geçemez. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ödenmeme riskinin İntegral Yatırım tarafından üstlenilmesi kaydıyla, pay bedellerini talep toplama süresinin bitimini takiben ödeyebilirler.

PYŞ'ler, aracı kurumlar ve yatırım ve kalkınma bankaları tarafından bireysel portföy yöneticiliği sözleşmesi imzalamış olduğu müşterileri adına iletilen talepler ile gayrimenkul yatırım fonları, girişim sermayesi yatırım fonları, ünvanında serbest ve/veya özel ibaresi yer alan yatırım fonları ve III-39.1 sayılı Yatırım Kuruluşlarının Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Tebliğ'in 31'inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendi kapsamındaki kuruluşların ilettiği talepler kurumsal yatırımcı grubu kapsamında değerlendirilmeyecektir.

Tüm yatırımcı gruplarına dağıtım yapılırken, dağıtım sonucu ortaya çıkan miktarlar alt sınır koyan yatırımcılar açısından gözden geçirilecek, ortaya çıkan miktarın bu alt sınırın altında kalması halinde yatırımcı isteğine uygun olarak listeden çıkarılacak ve bu alt miktarlar tekrar dağıtıma tabi tutulacaktır.

Yatırımcı gruplarına belirtilen yöntemlere göre dağıtım yapılırken, hesaplamalarda küsurat ortaya çıkmasından dolayı dağıtılamayan paylar, pay talebi tamamen karşılanamayan yatırımcılar arasında İntegral Yatırım ve Şirket'in uygun gördüğü şekilde dağıtılacaktır.

Karşılanamayan taleplerden dolayı oluşan iade bedeli, dağıtım listesinin Şirket tarafından onaylanarak kesinleşmesini izleyen iş günü içerisinde, satışı gerçekleştiren Konsorsiyum Üyeleri tarafından başvuru yerlerinde yatırımcılara iade edilecektir.

İntegral Yatırım, talep toplama süresinin bitimini izleyen en geç 1 (bir) iş günü içerisinde dağıtım listelerini, her bir tahsisat grubu için ayrı ayrı kesinleştirerek Şirket'e verecektir. Şirket, dağıtım

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

listelerini en geç kendisine teslim edilen gün içerisinde onaylayacak ve onayı İntegral Yatırım'a bildirecektir.

b) Pay bedellerinin ödenme yeri, şekli ve süresine ilişkin bilgi:

Her bir tahsisat grubunun pay bedellerini ödeme yeri ve şekline ilişkin detaylı bilgi aşağıda verilmiştir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı olarak halka arzdan pay almak isteyenlerin işbu İzahname'nin 25.1.3.2 (c) maddesinde belirtilen Konsorsiyum Üyeleri'nin merkez ve şubelerine talepte bulunmak için başvurarak talep formu doldurmaları gerekmektedir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı olarak başvuranlar, 1,00 (bir) TL nominal değerdeki payın 25.3.1'de belirtilen satış fiyatının talep edilen pay adedi ile çarpımı sonucu bulunan pay bedelini aşağıdaki ödeme seçeneklerinden bir veya birden fazlasını seçerek talepte bulanabilirler.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı olarak başvuranlar talep ettikleri pay bedelini nakden yatırabilecekleri gibi, yatırım hesaplarında mevcut olan ve aşağıdaki tabloda belirtilen daha önce farklı bir işleme teminat olarak gösterilmemiş ve üzerinde herhangi bir bloke olmayan varlıkların bir veya birkaçını teminat göstermek suretiyle de pay talep edebileceklerdir. Ödeme seçenekleri "nakden ödeme" ve/veya "blokaj yöntemiyle talepte bulunma" şeklinde olabilir. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için "Talep Bedeli", talep ettikleri pay adetleri ile pay fiyatının çarpımı sonucu ortaya çıkacak tutardır.

Nakden Ödeme:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar talep ettikleri pay adedine ilişkin Talep Bedeli'ni işbu İzahname'nin "*1 TL nominal değerli bir payın satış fiyatı ile talepte bulunan yatırımcının katlanacağı maliyetler hakkında bilgi*" başlıklı 25.3.1'inci maddesinde belirtilen pay fiyatı üzerinden nakden ve/veya hesaben yatırabileceklerdir.

Blokaj Yöntemiyle Talepte Bulunma:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar talep bedeli karşılığında teminata alınacak kıymetler ve/veya dövizler, teminat oranları ve teminata alışta veya bozdurmada uygulanacak fiyatlar aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Teminat Tutarı = Talep Bedeli (/) İlgili kıymet için tabloda belirtilen teminat katsayısı

Teminata Alınacak Kıymet	Teminat Katsayısı	Teminata Alımda Uygulanacak Fiyat	Teminat Bozumunda Uygulanacak Fiyat
Para Piyasası Fonu	97%	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu	97%	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu	90%	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Kamu Borçlanma Araçları Fonu	90%	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

TL DİBS	95%	Her bir konsorsiyum üyesinin ilgili günde açıkladığı ilk gösterge alış fiyatı	DİBS'lerde her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın ilgili gündeki işlem anındaki cari alış fiyatı
Eurobond (T.C. Hazinesi'nin ihraç ettiği)	95%	Bloomberg elektronik alım-satım ekranında her bir konsorsiyum üyesi bankanın gördüğü en az üç işlem yapılabilir fiyat sağlayıcısının ortalama fiyatı dikkate alınacaktır.	Bloomberg elektronik alım-satım ekranında fiyat sağlayıcıların verdiği işlem yapılabilir cari piyasa fiyatı kullanılacaktır.
ÖSBA (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir.)	85%	BIST Borçlanma Araçları Kesin Alım Satım Pazarında oluşan son işgünü ağırlıklı ortalama fiyatı	BIST Borçlanma Araçları Kesin Alım Satım Pazarında oluşan son cari piyasa fiyatı
Kira Sertifikası (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören Kira Sertifikalarını teminata konu edebilir.)	85%	Kira Sertifikalarında, Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda oluşan son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı	Kira Sertifikalarında, Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda oluşan o günkü ortalama fiyat/işlem geçmemişse son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı
Kira Sertifikaları Katılım Fonları	90%	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Hisse Senedi Fonu	90%	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Değişken Fon	90%	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Pay (BİST 30'da yer alan paylar teminata konu olabilir)	90%	BIST Pay Piyasası'nda oluşan son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı	BİST Pay Piyasası'nda oluşan cari piyasa fiyatı
Döviz (ABD Doları, Avro, İngiliz Sterlini)	90%	TCMB tarafından açıklanan bir gün öncesinin alış kuru veya her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın söz konusu yabancı para için ilk açıkladığı döviz alış gişe kuru (küsuratlı döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.)	Döviz teminatında her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın anlık döviz alış gişe kuru (küsuratlı döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.)

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

TL Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	100%	-	-
Döviz (Avro ve ABD Doları) Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	90%	Döviz cinsinden vadeli mevduatların TL'ye dönüştürülmesinde, her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın söz konusu yabancı para için anlık döviz alış gişe kuru (Küsuratlı döviz tutarları bir ve karları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.)	Döviz cinsinden vadeli mevduatların TL'ye dönüştürülmesinde, her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın söz konusu yabancı para için anlık döviz alış gişe kuru (Küsuratlı döviz tutarları bir ve karları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.) Mevduatın bozulması sırasında yatırımcının tüm mevduatı bozulmayacak sadece blokaja alınan kısım bozulacaktır.

Teminat tutarlarının hesaplanmasında, kullanılan menkul kıymetin asgari adet, adet katları ve birim tutarları dikkate alınarak, teminat gösterilen menkul kıymet adedi asgari adedin altında kalmayacak ve kesirli ve/veya ilgili menkul kıymet için belirtilen katların dışında bir adet oluşmayacak şekilde aşağı yuvarlama yapılabilecektir.

Hesaplarında bulunan kıymetleri teminata vermek suretiyle Yurt İçi Bireysel Yatırımcı olarak başvuranlar;

- Dağıtım listelerinin açıklandığı gün saat 12:00'a kadar dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelini nakden ödeyebilirler. Bu durumda, teminata alınan kıymetler ve/veya dövizler üzerindeki bloke aynı gün kaldırılır.
- Dağıtım listelerinin açıklandığı gün saat 12:00'a kadar dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelini kısmen nakden ödeyebilirler. Bu durumunda, bedeli ödenmeyen kısmın tahsil edilebilmesi için teminata alınan kıymetler bozdurulacaktır. Birden fazla kıymetin teminata konu olması durumunda, talep formunda seçilmiş olan kıymetler en likit olandan en az likit olana doğru sıralanarak bozdurulacaktır. Ancak, ilgili talep formunda belirtilmek suretiyle, Konsorsiyum Üyesi aracı kurumlar ve acentelerin teminata alınan kıymetleri kendi belirleyecekleri sıra ile re'sen paraya çevirme ve bedelleri tahsil yetkisi saklıdır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı olarak başvuranların teminatlarının nakde dönüşümü ile ilgili riskler talebi giren aracı kuruma aittir. Konsorsiyum üyeleri ile acenteleri birbirinden farklı kıymetleri teminata kabul edebilirler ve teminatları farklı şekilde nakde dönüştürebilirler.

Konsorsiyum Üyeleri ile emir iletimine yetkili aracı kuruluşlar birbirlerinden farklı kıymetleri teminata kabul edebilirler. Konsorsiyum Üyeleri ile emir iletimine yetkili aracı kuruluşların teminata kabul edecekleri kıymetler İzahname'nin "*Başvuru yerleri*" 25.1.3.2.c maddesinde yer alan ilgili tabloda belirtilmektedir.

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı olarak başvuru yapanlar, mevcut kıymetlerini teminat göstererek talep formunu imzaladıkları anda, taleplerini gerçekleştirebilmeleri için dağıtım listesinin onaylanması sonucunda almaya hak kazanılan payların bedelinin teminatını teşkil etmek üzere, teminata alınan varlıklar üzerinde hesabın bulunduğu konsorsiyum üyesi aracı kurum lehine rehin tesis edilir. Hak kazanılan pay bedellerinin zamanında nakden ve defaten ödenmemesi halinde, teminat niteliğindeki varlıklar, hiçbir yazılı ya da sözlü ihbar veya ihtara gerek olmaksızın ve başka bir işleme gerek kalmaksızın, aracı kurum tarafından, yukarıdaki tabloda belirtilen "Teminat Bozumunda Uygulanacak Fiyat" üzerinden re'sen paraya çevirerek, almaya hak kazanılan pay bedelleri re'sen tahsil edilir. Bu kapsamda talepte bulunan yatırımcılar, talepte bulunulan aracı kurumu yetkilendirdiklerini ve bu yetkinin ifasından doğabilecek her türlü zararlardan ilgili aracı kurumun hiçbir şekilde sorumlu olmayacağını gayrikabili rücu kabul, beyan ve taahhüt etmiş olacaklardır.

Her bir konsorsiyum üyesi, Kurul'un kredili menkul kıymet alımına ilişkin düzenlemeleri ve Kurul Karar Organı'nın i-SPK45.4 (24/03/2022 tarihli ve 14/461 s.k) ve i-SPK.45.5 (16/06/2022 tarihli ve 32/917 s.k.) çerçevesinde, İlke Kararı ile uyumlu olacak şekilde kendilerine kredi komitesi ile limit tahsis edilmesi uygun bulunan yatırımcıların, kredi limitleri dahilinde kalmak kaydıyla kredili başvurularını kabul edebilirler ve tahsis edilen krediye ilişkin faiz hesaplaması hususunda hangi tarih aralığının esas alınacağı taraflar arasında akdedilecek çerçeve sözleşme hükümleri uyarınca serbestçe tayin edilebilir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'ın teminatlarının nakde dönüşümü ile ilgili riskler talebi giren aracı kuruma aittir.

Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar

Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar, işbu İzahname'nin 25.1.3.2.c (Başvuru Yerleri) maddesinde belirtilen Konsorsiyum Üyeleri'nin ilgili başvuru yerlerinde talep formu doldurarak talepte bulunabilirler. Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar, talep ettikleri pay adedine ilişkin talep bedeline kısmen veya tamamen nakden yatırabilecekleri gibi, kısmen veya tamamen BİST-30 endeksinde yer alan payları teminat gösterebilir. Ödeme seçenekleri sadece "nakden ödeme" veya sadece "blokaj yöntemiyle talepte bulunma" şeklinde olabilir. Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu, 1,00 TL nominal değerdeki bir payın Fiyat Tespit Raporu'nda belirtilen satış fiyatının talep edilen pay adedi ile çarpımı sonucu bulunan pay bedelini tamamı kadar nakit ve/veya %120'i oranında BİST-30 endeksinde yer alan pay teminatı göstererek ödeyebilir.

Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu talep ettikleri pay adedine ilişkin talep bedellerini nakden ve / veya hesaben yatırabileceklerdir. Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu talep bedeli karşılığında talep bedelinin %120'si oranında BİST-30 endeksinde yer alan pay teminatı gösterilmesi gerekmektedir. Hesaplarında bulunan kıymetleri teminata vermek suretiyle talepte bulunan Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu;

- Dağıtım listelerinin açıklandığı gün saat 12:00'ye kadar dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelini nakden ödeyebilirler. Bu durumda, teminata alınan BİST 30 endeksinde yer alan pay teminatları üzerindeki bloke aynı gün kaldırılır.

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

- Dağıtım listelerinin açıklandığı gün saat 12:00'ye kadar dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelini kısmen nakden ödeyebilirler. Bu durumda, bedeli ödenmeyen kısmın tahsil edilebilmesi için teminata alınan kıymetler bozdurulacaktır.

Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu'nun teminatlarının nakde dönüşümü ile ilgili riskler talebi giren aracı kuruma aittir.

Dağıtım listesinin onaylanması sonucunda almaya hak kazanılan payların bedelinin teminatını teşkil etmek üzere, SPK'nın i-SPK.128.23 (19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı kararı) sayılı İlke Kararına uygun kıymetlerini teminat göstererek talepte bulunan Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu, talep formunu imzaladıkları anda, taleplerini gerçekleştirebilmeleri için teminata alınan kıymetler üzerinde, hesabın bulunduğu Konsorsiyum Üyesi aracı kurum lehine rehin tesis edilir. Hak kazanılan pay bedellerinin zamanında nakden ve defaten ödenmemesi halinde, teminat niteliğindeki kıymetler, hiçbir yazılı ya da sözlü ihbar veya ihtara gerek olmaksızın ve başka bir işleme gerek kalmaksızın, aracı kurum tarafından re'sen paraya çevirerek, almaya hak kazanılan pay bedelleri re'sen tahsil edilir. Bu kapsamda talepte bulunan yatırımcılar, talepte bulunulan aracı kurumu yetkilendirdiklerini ve bu yetkinin ifasından doğabilecek her türlü zararlardan ilgili aracı kurumun hiçbir şekilde sorumlu olmayacağını gayrikabili rücu kabul, beyan ve taahhüt etmiş olacaklardır. Her bir konsorsiyum üyesi, Kurul'un kredili menkul kıymet alımına ilişkin düzenlemeleri ve Kurul Karar Organı'nın i-SPK.45.4 (24/03/2022 tarihli ve 14/461 s.k.) ve i-SPK.45.5 (16/06/2022 tarihli ve 32/917 s.k.) sayılı ilke kararları ile uyumlu olacak şekilde kendilerine kredi komitesi ile limit tahsis edilmesi uygun bulunan yatırımcıların, kredi limitleri dâhilinde kalmak kaydıyla, talep dahilinde yine SPK'nın anılan düzenlemelerinde belirtilen teminatlandırma ve özkaynak esasları çerçevesinde kredili başvurularını kabul edebilirler. Kredi, halka arz talebinin yapıldığı günden itibaren kullanılmış sayılacak ve ilgili tarihten başlamak üzere kredi faizi hesaplaması söz konusu olacaktır.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar sadece İntegral Yatırım üzerinden başvuruda bulunabileceklerdir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'ın talepte bulunmak için işbu İzahname'nin 25.1.3.2.c maddesinde belirtilen İntegral Yatırım başvuru yerlerine başvurarak, talep formu doldurmaları gerekmektedir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar pay bedellerini talep anında ödemeyebileceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar, almaya hak kazandıkları pay miktarının belirlenen nihai satış fiyatı ile çarpılması sonucu oluşacak pay bedelini dağıtım listelerinin onaylanmasını takip eden 2'nci iş günü saat 12:00'a kadar talepte bulundukları İntegral Yatırım ödeyeceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'ın bu şekilde yapacakları ödemeler nakden veya hesaben yapılacaktır. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar dağıtım listelerinin onaylanmasından sonra almaya hak kazandıkları payların bedellerini ödemekten imtina edemezler.

Satışı gerçekleştirilen pay bedelleri Konsorsiyum Üyeleri tarafından, dağıtım listelerinin bildirildiği günü takip eden 2. (ikinci) iş günü saat 12.00'ye kadar İntegral Yatırım Menkul Değerler AŞ'nin kendilerine bildirilen hesabına komisyon kesintisi yapılmadan gönderilecektir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar kategorisinde Kurul'un i-SPK 5.2 (19/01/2023 Tarihli ve 3/96 s.k.) ve 20/412 sayılı ve i-SPK.128.23 (19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı kararı) sayılı İlke Kararlarına uygun talep sahiplerinin talepleri dikkate alınacaktır.

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Kurul'un i-SPK.128.23 (19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı kararı) İlke Kararı uyarınca, Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı grubunda yapılacak dağıtımda; yeterli talep olmaması halinde, tahsis edilen pay tutarının en az %50'sinin yatırım fonlarına, emeklilik yatırım fonlarına ve/veya otomatik katılım sistemi emeklilik yatırım fonlarına dağıtılması ve her bir kurumsal yatırımcı bazında dağıtılacak pay tutarının, halka arz edilen payların toplam tutarının %1'ini aşmayacak şekilde belirlenmesi esastır. Bir portföy yönetim şirketinin kurucusu ve/veya yöneticisi olduğu fonlar açısından söz konusu sınırlama %3 olarak uygulanır. Portföy yönetim şirketleri ve portföy yönetim şirketlerinin yönetim, denetim veya sermaye bakımından doğrudan veya dolaylı olarak ilişkide bulundukları tüzel kişilerin kendi nam ve hesabına talepte bulunmak istemeleri halinde dağıtılacak pay tutarı, yeterli talep olması halinde, halka arz tutarının %2'sini geçemez.

Halka arza katılan tüm yatırımcıların ödeyecekleri pay bedelleri, tahsilatları yapan yatırım kuruluşları tarafından dağıtım listelerinin bildirildiği günü takip eden 2. (ikinci) iş günü saat 12.00'ye kadar İntegral Yatırım'a komisyon kesintisi yapılmadan aktarılacaktır. Halka arz edilen pay bedelleri, İntegral Yatırım tarafından tahsil edildikten sonra, Şirket'e ve Halka Arz Eden'e ait, halka arz için açılmış olan aşağıda bilgileri yer alan banka hesabına yatırılacaktır.

Hesap Sahibi	:	Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Banka	:	T. Garanti Bankası A.Ş.
Şube	:	Topkapı Ticari Şube
IBAN	:	TR95 0006 2001 6700 0006 2974 07

c) Başvuru yerleri:

Halka arza Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar kategorilerinden katılmak isteyen yatırımcılar, aşağıdaki tüm yetkili aracı kurumların (Konsorsiyum Lideri de dahil olmak üzere tüm Konsorsiyum Üyeleri) merkez ve şubeleri ile satışa yetkili acente olan bankaların ilgili şubelerine talepte bulunmak için başvurabilirler.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı kategorilerindeki yatırımcılar, aşağıdaki yetkili aracı kurumların merkez ve şubeleri ile satışa yetkili emir iletimine aracı kurum olan (acente) bankaların ilgili şubelerinin yanı sıra, bu kurumların, ATM, İnternet veya telefon bankacılığı şubelerine, taleplerini iletmek için başvurabilirler. İnternet şubesi telefon bankacılığı şubesi veya ATM vasıtasıyla talep başvurusunda bulunmak isteyen yatırımcıların, İnternet şubesi, telefon bankacılığı şubesi veya ATM'de işlem yapmaya yetkili olmaları gerekmektedir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'ın talepleri sadece İntegral Yatırım tarafından toplanacaktır.

Talepleri kabul edecek konsorsiyum üyeleri (Konsorsiyum Lideri aynı zamanda konsorsiyum üyesidir) ve başvuru yerleri aşağıda yer almaktadır.

KONSORSİYUM LİDERİ:

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER AŞ

Maslak Mahallesi Saat Sokak Spine Tower No: 5 Kat: 2 İç Kapı No: 41-46 34398 Maslak-Sarıyer/İstanbul

Tel: 0 212 329 32 00 Faks: 0 212 328 30 81

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

www.integralyatirim.com.tr internet adresi ve İntegral Mobil Uygulaması

KONSORSİYUM ÜYELERİ:

A1 CAPİTAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER AŞ

Esentepe Mahallesi Büyükdere Caddesi Levent Plaza Blok No: 173 İç Kapı No: 29 Şişli/İstanbul

Tel: 0 212 371 18 00 Faks: 0 212 371 18 01

Genel Müdürlük, Adana-Seyhan, Ankara, Ankara Çankaya, Ankara-Tunalı Hilmi, Antalya, Bursa, Çanakkale, Eskişehir, İstanbul-Zorlu Center, İstanbul-Ataşehir, İstanbul-Beylikdüzü, İstanbul-Göztepe, İstanbul–Merkez, İstanbul Nurol Tower, İstanbul-Kadıköy, İzmir, İzmir-Konak İrtibat Şubeleri, www.a1capital.com.tr internet adresi

ACAR MENKUL DEĞERLER AŞ

Esentepe, Keskin Kalem Sok. No:29, 34394 Şişli/İstanbul

Tel: 0 212 216 26 61 Faks: 0 212 266 05 43

İzmir Şubesi, www.acar.com.tr ve Acar Mobile mobil uygulaması

AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER AŞ

Yamanevler Mah. Ahmet Tevfik İleri Cad. No:22-26 İç Kapı No:49 Ümraniye/İSTANBUL

Tel: 0212 444 09 68 - 0212 304 19 19 Faks: 0 216 519 03 71

Genel Müdürlük, Sarıyer Şube, Çorum Şube, İstanbul Göktürk İrtibat Bürosu, Maslak İrtibat Bürosu, Bağdat Caddesi İrtibat Bürosu, Ankara İrtibat Bürosu, İzmir İrtibat Bürosu, Denizli İrtibat Bürosu, Isparta İrtibat Bürosu, Konya İrtibat Bürosu, Gaziantep İrtibat Bürosu ve www.ahlatciyatirim.com.tr internet adresi

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER AŞ

Sabancı Center 4.Levent 34330 Beşiktaş / İstanbul

Tel: 0 212 334 94 94 Faks: 0 212 249 12 87

Ak Yatırım Genel Müdürlük ve tüm şubeleri, Akbank Mobil Uygulaması, www.akbank.com ve 444 25 25 no'lu telefon

ALLBATROSS YATIRIM MENKUL DEĞERLER AŞ

Huzur Mah. Azerbaycan Cad. Skyland Sitesi D No:4D/3 303 34475 Sarıyer / İstanbul

Tel: 0 212 331 77 00 EPOSTA: info@allbatrossyatirim.com

ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER AŞ

Esentepe Mah. Haberler Sokak No:10 Şişli/İstanbul

Tel: 0 212 213 08 00 Faks: 0 212 346 09 89

Genel Müdürlük, Merkez Şube ve tüm irtibat büroları; 0 212 213 08 00 numaralı telefon, www.alnusyatirim.com internet sitesi ile Alnus Trader mobil uygulaması

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

ALTERNATİF MENKUL DEĞERLER AŞ

Ayazağa Mah. Azerbaycan Cad. 2D Blok No:3M Kat:3/5 Sarıyer/İstanbul

Tel: 444 00 / 0212 315 58 00 54 Faks: 0212 231 38 42

444 00 54 numaralı telefon ve www.alternatifmenkul.com.tr internet adresi ile Alternatif Trader Mobil uygulaması

ANADOLU YATIRIM MENKUL KIYMETLER AŞ

Yamanevler Mah. Toya Sok. No:3 Ümraniye/İstanbul

Tel: 0 216 649 77 00 Faks: 0 216 634 58 78

Anadolu Yatırım Genel Müdürlük ve Anadolubank'ın tüm şubeleri ile Anadolubank Mobil uygulaması

ATA YATIRIM MENKUL KIYMETLER AŞ

Emirhan Cad. No:109 A Blok Kat 12 34349 Balmumcu/İstanbul

Tel: 0212 310 60 60 Faks: 0212 310 62 10

Genel Müdürlük ve Ata Yatırım şubeleri, 0212 310 60 60 numaralı telefon, www.atayatirim.com.tr internet sitesi, ATAONLINE, HADİ YATIRIM ve MİSYON BANK mobil uygulamaları

BİZİM MENKUL DEĞERLER AŞ

Merdivenköy Mah. Bora Sok. Göztepe Nida Kule İş Merkezi No:1 Kat:17 34732 Kadıköy/İstanbul

Tel: 0 216 547 13 00 Faks: 0 216 547 13 98 ve 0 216 547 13 99

444 1 263 numaralı telefon ve www.bmd.com.tr internet sitesi ile BMD Trader mobil uygulaması

BULLS YATIRIM MENKUL DEĞERLER AŞ

Esentepe, Büyükdere Caddesi No:173 1. Levent Plaza B Blok Kat:5 Şişli / İstanbul

Tel: 0 212 410 05 00 Faks: 0 212 410 05 05

Bulls Yatırım Menkul Değerler AŞ Genel Müdürlük ve İrtibat Büroları, 212 410 0500 numaralı telefon ve www.bullsyatirim.com internet sitesi

BURGAN YATIRIM MENKUL DEĞERLER AŞ

Maslak Mahallesi Eski Büyükdere Caddesi No:13 Kat:9 34485 Sarıyer/İstanbul

Tel: 0 212 317 27 27 Faks: 0 212 317 27 26

Burgan Bank AŞ ve Burgan Yatırım şubeleri; www.burgan.com.tr ve www.burganyatirim.com.tr internet siteleri, Burgan Trade mobil uygulaması

COLENDİ MENKUL DEĞERLER AŞ

İnkılap Mahallesi, Dr. Adnan Büyükdeniz Cd. No:2, Blok No:4, İç Kapı No:16, 34768 Ümraniye/İstanbul

Tel: 444 4 785 Faks: 0 216 599 02 38

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

444 4 785 numaralı telefon, www.colendimenkul.com internet adresi

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER AŞ

Büyükdere Cad. No:141, Kat 9 Esentepe Şişli/İstanbul

Tel: 0 212 348 91 91 Faks: 0 212 211 83 16

MobilDeniz mobil uygulaması, Denizbank AŞ İnternet Bankacılığı (www.denizbank.com), 0 212 906 1000 ve 0212 348 9035 no'lu telefonlar, Deniz Yatırım Menkul Kıymetler AŞ'nin tüm şubeleri ile DenizBank AŞ'nin tüm şubeleri

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler AŞ, www.denizyatirim.com'da telefon numaraları bulunan şubelerden halka arz talebi alacaktır. Söz konusu telefon numaraları aracılığı ile yapılan halka arz başvurularında müşterilerden ıslak imzalı talep formu talep edilmeyecektir.

DESTEK YATIRIM MENKUL DEĞERLER AŞ

Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Tekfen No: 209 İç Kapı No: 26 Şişli / İstanbul

Tel: 444 0 204 Faks: +0 212 371 50 60

Destek Yatırım Genel Müdürlük, Bağdat Caddesi, Ankara, Bursa ve İzmir Şubeleri, 444 0 204 numaralı telefon, https://esube.destekyatirim.com/auth/login internet sitesi ve Destek Yatırım Mobil

DİNAMİK MENKUL DEĞERLER AŞ

Kültür Mah. Nisbetiye Cad. Akmerkez No:56/13 B3 Blok Kat:7 34340 Beşiktaş/İstanbul

Tel: 0 212 371 01 00 Faks: 0 212 353 10 46

Merkez Şube İrtibat Bürosu ile www.dinamikmenkul.com.tr internet sitesi ve SLAYZ mobil uygulaması

FİBA YATIRIM MENKUL DEĞERLER AŞ

Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Astoria No:127a İç Kapı No:33 Şişli / İstanbul

Tel: 444 30 60 Faks: -

444 30 60 numaralı telefon, Fiba Banka AŞ Fibayatırım Mobil ve Fibabanka Borsa Market mobil uygulamaları.

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER AŞ

Nisbetiye Mah. Barbaros Bulvarı Çiftçi Tovvers No: 96/256 Beşiktaş/İstanbul

Tel: 0 212 384 10 10 Faks: 0 212 318 48 40

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler AŞ'nin tüm şubeleri ve www.garantibbva.com.tr İnternet Bankacılığı, 444 0 630 Garanti BBVA Yatırımcı Destek Merkezi ile Garanti BBVA Mobil uygulaması

GEDİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER AŞ

Altayçeşme Mahallesi, Çamlı Sokak, No: 21, Kat: 10-11-12, 34843 Maltepe/İstanbul

Tel: 0 216 453 00 00 Faks: 0 216 377 11 36

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Gedik Yatırım tüm şubeleri; 0 216 453 00 53 numaralı telefon ile www.gedik.com internet sitesi ve Gedik Trader Mobil uygulaması

GLOBAL MENKUL DEĞERLER AŞ

Barbaros Mah. Ihlamur Bul. No: 3/89 K: 9 34746 Ataşehir/İstanbul

Tel: 0 212 244 55 66 Faks: 0 212 244 55 67

Merkez Şube, İzmir Şube, Bursa Şubesi, Denizli Şube, Adana Şube ve Ankara Şube, www.global.com.tr internet sitesi, Global On-Line mobil uygulaması ve 444 03 21 telefon numarası

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER AŞ

Finanskent Mah. Finans Cad. No: 28 İç Kapı No: 62 Ümraniye/İSTANBUL

Tel: 0 216 285 09 00 Faks: 0 216 688 53 90

Halk Yatırım İstanbul (Avrupa), İstanbul (Asya), İstanbul (Beylikdüzü), İstanbul (Kadıköy), Adana, Ankara, Ankara Başkent, Antalya, Bursa, Denizli, İzmir, Samsun Şubeleri ile tüm Türkiye Halk Bankası A.Ş. Şubeleri, 444 42 55 ile Şube İletişim Kanalları, www.halkyatirim.com.tr ve www.halkbank.com.tr internet siteleri ve Halk Yatırım Trader, Halkbank Mobil mobil uygulaması

ING YATIRIM MENKUL DEĞERLER AŞ

Reşitpaşa Mah. Eski Büyükdere Cad. No: 8 Kat: 10 Sarıyer/İstanbul

Tel: 0 212 367 70 00 Faks:0212 367 70 70

ING Yatırım Menkul Değerler Ankara, Maslak, Kadıköy, Antalya, İzmir Şubeleri ve ING Özel Bankacılık Şubeleri; 0850 222 06 00 numaralı telefon ve www.ing.com.tr internet sitesi, ING MOBİL uygulaması

INVEST-AZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER AŞ

Esentepe Mh. Büyükdere Cd. 126, Özsezen İş Merkezi C Blok 34394 Şişli İstanbul

Tel: 0 212 238 88 88 Faks: 0 212 347 66 00

Ankara, İzmir, Tarabya, Kadıköy Rıhtım, Eskişehir, ve Giresun İrtibat Büroları; 0 212 238 88 88 numaralı telefon ile www.investaz.com.tr internet sitesi

İNFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER AŞ

Barbaros Mah., Ihlamur Blv., No:3, Ağaoğlu My Newwork, İç Kapı No:188 Ataşehir/İstanbul

Tel: 0 212 700 35 00 Faks: 0 216 692 12 75

Etiler, Maslak, Çankaya, Söğütözü, Ankara, İzmir ve Denizli şubeleri, Ataşehir, Beşiktaş, Göztepe, Levent, Şişli, Tuzla, Adana, Bursa, Gaziantep, Kırıkkale ve Mersin İrtibat Büroları ve www.infoyatirim.com internet sitesi ve İnfoTrade Pro mobil uygulaması ve İnfox mobil uygulaması

İŞ YATIRIM MENKUL DEĞERLER AŞ

Levent Mah. Meltem Sok. İş Kuleleri Kule 2 Kat:13 No:10/14 34330 Beşiktaş/İstanbul

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Tel: (0212) 350 20 00, Faks: (0212) 350 20 01

Genel Müdürlük, Adana, Ankara (Ankara, Anadolu, Başkent), Antalya, Bodrum, Bursa (Bursa, Nilüfer Bursa), Çorlu, Denizli, Diyarbakır, Eskişehir, Gaziantep, İstanbul (Ataşehir, Bağdat Caddesi, Beylikdüzü, Boğaziçi, Etiler, Güneşli, Kalamış, Levent, Maslak, Maltepe, Nişantaşı, Taksim, Tuzla, Yeşilyurt), İzmir (9 Eylül, Ege, İzmir), İzmit, Kayseri, Konya, Mersin, Samsun ve Trabzon şubeleri, TradeMaster Web, TradeMaster Mobile Uygulaması, Herkese Borsa mobil uygulaması. Herkese Borsa uygulamasında başvuru sırasında teminat olarak kabul edilebilecek kıymetler sadece İş Portföy Para Piyasası Fonu ve İş Portföy Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu'dur.), Türkiye İş Bankası AŞ'nin tüm şubeleri, www.isbank.com.tr adresi ve İşCep mobil uygulaması (Sadece İş Portföy Para Piyasası Fonu ve İş Portföy Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu teminata alınarak kabul edilecek başvurular)

KUVEYT TÜRK YATIRIM MENKUL DEĞERLER AŞ

Yamanevler, Ahmet Tevfik İleri Cd No:26, 34768 Ümraniye/İstanbul Tel: 444 1 101

Kuveyt Türk Yatırım Menkul Değerler AŞ Genel Müdürlük ve tüm şubeleri, Kuveyt Türk Katılım Bankası AŞ Genel Müdürlük, 444 1 101 numaralı telefon ile Kuveyt Türk Katılım Bankası AŞ Mobil Şube*, Tradeplus mobil uygulamaları

*Halka arz olacak Şirket'in katılım endeksine dahil olma kriterlerini karşılama durumunda geçerlidir. Şirket katılım endeksine dahil olma kriterlerine sahip değilse, bu kanallardan talep toplanmayacaktır.

MARBAŞ MENKUL DEĞERLER AŞ

Esentepe Mah. Ecza Sokak Safter İş Merkezi No:6 Şişli/İstanbul

Tel: 0 212 286 30 00 Faks: 0 212 286 30 50

Tüm Şubeler, 0 212 286 30 00 numaralı telefon ve www.marbasmenkul.com.tr internet sitesi ile M-Trader2 mobil uygulaması

MEKSA YATIRIM MENKUL DEĞERLER AŞ

Kavacık Mah. Şht. Teğmen Ali Yılmaz Sk. Güven Sazak Plaza No: 13 Kat:3-4 Beykoz/İstanbul

Tel: 0 216 681 34 00 Faks: 0 216 693 05 70 ve 0 216 693 05 71

Meksa Yatırım Menkul Değerler AŞ Genel Müdürlük ile Tüm şube ve İrtibat Büroları, www.meksa.com.tr internet sitesi, Meksa Mobile mobil uygulaması

MİDAS MENKUL DEĞERLER AŞ

Altunizade Mah. İnci Çıkmazı Sokak No:3 Daire:3 Üsküdar İstanbul 34662

Tel: 0216 706 75 96 Faks:-

MİDAS Uygulaması

OSMANLI YATIRIM MENKUL DEĞERLER AŞ

Büyükdere Caddesi Nurol Plaza B Blok No 255 Kat 8 Maslak/Sarıyer/İstanbul

Tel: 444 1 730, 0 212 366 88 00, 0 312 466 93 28,

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

0 232 484 35 70, 0 322 458 91 08, 0 258 262 18 88,

0 212 366 88 66, 0 224 452 34 36

Faks: 0 212 328 40 70

İstanbul, Ankara, İzmir, Bursa, Adana, Denizli şubeleri; 444 1 730 numaralı telefon ile https://online.osmanlimenkul.com.tr/login.asp internet sitesi, Aktif Trader Mobil ve Osmanlı Mobil mobil uygulamaları

OYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER AŞ

Ayazağa Mahallesi Kemerburgaz Caddesi Vadi İstanbul Park 7B Blok No:7C Kat:18 Sarıyer/İstanbul

Tel: (0212) 319 12 00, Faks: (0212) 351 05 99

OYAK Yatırım Menkul Değerler AŞ Genel Müdürlük ile tüm şubeleri, Türkiye Finans Katılım Bankası AŞ Genel Müdürlük ile tüm şubeleri* ve Albaraka Türk Katılım Bankası AŞ Genel Müdürlük ile tüm şubeleri* ve 0850 222 0 414 numaralı telefon ile www.oyakyatirim.com.tr, www.turkiyefinans.com.tr* ve www.albaraka.com.tr* internet adresleri ile ve OYAK Yatırım, Türkiye Finans* ve Albaraka Türk mobil* uygulamaları

*Şirket'in katılım endeksine dahil olma kriterlerini karşılaması durumunda geçerlidir.

PHİLLİPCAPİTAL MENKUL DEĞERLER AŞ

Nida Kule Levent İş Merkezi Esentepe Mah. Harman1 Sok. No:7-9 Kat:3 Şişli/İstanbul

Tel: 0 212 239 10 00 Faks: 0 212 233 69 29

PhillipCapital Genel Müdürlüğü, Adana, Alsancak, Ankara, Antalya, Ayvalık, Bağdat Cad., Beylikdüzü, Levent, Denizli, Fethiye, İzmir, İzmit, Maltepe, Trabzon irtibat büroları, 0 212 239 10 00 numaralı telefon, www.phillipcapital.com.tr internet adresi ile Phillip Mobile G mobil uygulaması

PİRAMİT MENKUL KIYMETLER AŞ

Ömer Avni Mah. İnönü Cad. Tümşah Han No:36 Kat:4 D:10 Taksim / Beyoğlu / İstanbul

Tel: 0 212 293 95 00 Faks: 0 212 293 95 60

Tel: 0 212 293 95 00 numaralı telefon, online.piramitmenkul.com.tr/login internet adresi

PUSULA YATIRIM MENKUL DEĞERLER AŞ

Kısıklı Mah. Seher Yeli Sokak Dış Kapı No: 4 İç Kapı No:2 Üsküdar /İstanbul

Tel : 0 212 370 03 70 Faks : 0 212 370 03 71

İstanbul Levent, Ankara, İzmir, Karabük irtibat büroları

www.pusulayatirim.com.tr internet sitesi ve Pusulam Trader mobil uygulaması

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER AŞ

Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A-Blok Kat:4-5 Esentepe / Şişli / İSTANBUL

Tel: 0 212 334 33 33 Faks: 0 212 334 33 34

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Şeker Yatırım Menkul Değerler AŞ ve Şubeleri, Şekerbank TAŞ ve Şubeleri ile www.sekeryatirim.com.tr internet sitesi

TACİRLER YATIRIM MENKUL DEĞERLER AŞ

Akmerkez Nispetiye Cad. B3 Blok K:9 Etiler/İstanbul

Tel: 0 212 355 46 46 Faks: 0 212 282 09 98

Tacirler Yatırım Genel Müdürlüğü, Adana, Ankara, Antalya, Bakırköy, Bursa, Denizli, Karadeniz Ereğli, Erenköy, Gaziantep, İzmir, İzmit, Kartal, Kayseri, Girne, Mersin, Alsancak, Çukurambar, Çankaya, Bodrum, Karşıyaka Şubeleri ve Merkez Şubesi ile Marmaris, Akatlar ve Trabzon irtibat büroları ve Odea Bank AŞ şubeleri, www.tacirler.com.tr internet sitesi ile Tacirler Yatırım mobil uygulaması

TEB YATIRIM MENKUL DEĞERLER AŞ

TEB Kampüs D Blok İnkılap Mah. Sokullu Cad. No:7B 34768 Ümraniye/İstanbul

Tel: 0216 636 4444 Faks: 0216 631 4400

TEB Yatırım Menkul Değerler AŞ Genel Müdürlük ve Şubeleri, Türk Ekonomi Bankası AŞ Şubeleri, www.teb.com.tr internet sitesi ile Cepteteb mobil uygulaması / TEB Yatırım Prime, prime.tebyatirim.com.tr

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER AŞ

Maslak Mah. Eski Büyükdere Cad. Kapital Plaza No:17-19 İç Kapı No:5 Sarıyer / İstanbul

Tel: 0212 365 10 00 Faks: 0212 290 69 95

Antalya İrtibat Bürosu, Akasya İrtibat Bürosu, Kadıköy İrtibat Bürosu, Ankara İrtibat Bürosu, Bodrum İrtibat Bürosu, İzmir İrtibat Bürosu, Adana İrtibat Bürosu ile www.terayatirim.com internet sitesi

TRIVE YATIRIM MENKUL DEĞERLER AŞ

Askerocağı Caddesi No:6 Süzer Plaza, Elmadağ Cd. Numara: 82 O2. kat, 34367 Şişli/İstanbul Tel: 0212 345 00 62, 0212 345 00 66 Faks: 0212 345 07 66

444 39 34 numaralı telefon ve www.trive.com.tr internet adresi

ÜNLÜ MENKUL DEĞERLER AŞ

Ahi Evran Caddesi Polaris Plaza No: 21 Kat: 1 Maslak/İstanbul/Türkiye

Tel: 0 212 367 36 36 Faks: 0 212 346 10 40

İstanbul, Ankara, İzmir, Antalya ve Bağdat Caddesi Şubeleri ile www.utrade.com.tr ve www.unlumenkul.com internet siteleri ile UTRADE ve Piapiri mobil uygulamaları

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER AŞ

Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi F2-A Blok No:18 Beşiktaş/İstanbul

Tel: 0 212 352 35 77 Faks: 0 212 352 36 20

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Vakıf Yatırım Genel Müdürlük ve tüm şubeleri ve T. Vakıflar Bankası TAO tüm şubeleri, Vakıf Katılım Bankası AŞ tüm şubeleri*. T. Vakıflar Bankası TAO 0850 222 0724 numaralı telefon ile www.vakifbank.com.tr, www.vakifyatirim.com.tr, www.vakifkatilim.com.tr* ve www.kuveytturk.com.tr* internet siteleri ve T. Vakıflar Bankası TAO Mobil Bankacılık mobil uygulaması, Kuveyt Türk Katılım Bankası AŞ Mobil Şube, Tradeplus Mobil uygulaması*

*Halka arz olacak Şirket'in katılım endeksine dahil olma kriterlerini karşılama durumunda geçerlidir. Şirket katılım endeksine dahil olma kriterlerine sahip değilse, bu kanallardan talep toplanmayacaktır.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER AŞ

Levent Mah. Cömert Sok. No:1A A Blok D:21-22-23-24-25-27 Beşiktaş 34330 İSTANBUL

Tel: 0 212 319 80 80 Faks: 0 212 264 14 09

Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler AŞ Şubeleri, Yapı ve Kredi Bankası AŞ Şubeleri ve YKB İnternet Şube, Yatırım Dünyam websitesi, 444 0 444 telefon numaralı Müşteri İletişim Merkezi, www.yapikredi.com.tr ve www.yatirimdunyam.com.tr internet siteleri ve YKB Mobil Bankacılık uygulaması ve Yatırım Dünyam mobil uygulaması

YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER AŞ

Meclisi Mebusan Cad. No:81 Fındıklı Beyoğlu / İSTANBUL

Tel: 0 212 317 69 00 Faks: 0 212 282 15 50 – 51

Yatırım Finansman Menkul Değerler AŞ Genel Müdürlüğü ve Tüm Şubeleri, 0212 317 69 00 numaralı telefon, www.yf.com.tr internet adresi ile YFTrade Mobile ve YaFi mobil uygulamaları

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER AŞ

Finanskent Mah. Finans Cad. B Blok No: 44B İç Kapı No: 15 Ümraniye/İstanbul

Tel: 0216 590 17 00

Ziraat Yatırım Menkul Değerler AŞ, T.C. Ziraat Bankası AŞ, Ziraat Katılım Bankası AŞ*, Ziraat Dinamik Banka AŞ, Prim Menkul Değerler AŞ ve Pay Menkul Değerler AŞ, 0850 22 22 979 numaralı telefon ile www.ziraatyatirim.com.tr, www.ziraatkatilim.com.tr*, www.ziraatdinamik.com.tr ve www.ziraatbank.com.tr internet adresleri ve ZBORSA, ZİRAAT TRADER, ZİRAAT MOBİL, ZİRAAT KATILIM MOBİL*, ZİRAAT DİNAMİK MOBİL uygulamaları

*Şirket'in katılım endeksine dahil olma kriterlerini karşılaması durumunda geçerlidir.

Her bir Konsorsiyum Üyesi'nin Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için teminata kabul edeceği kıymetler aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Başvuru Yeri	Teminata Alınacak Kıymet
İntegral Yatırım Menkul Değerler AŞ	• Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin)

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

A1 Capital Yatırım Menkul Değerler AŞ	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Hisse Senedi Yoğun Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro)
Acar Menkul Değerler AŞ	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Değişken Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar)
Ahlatcı Yatırım Menkul Değerler AŞ	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin)
Ak Yatırım Menkul Değerler AŞ Akbank TAŞ	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında) (BİST 30 endeksi kapsamındaki paylardan Borsa İstanbul AŞ Piyasalarında Uygulanacak Gözetim Tedbirleri Yönergesi'ndeki ilgili hükümler çerçevesinde, Tedbir Yönetim Sistemi kapsamında, "Açığa Satış ve Kredili İşlem Yasağı", "Brüt Takas" veya "Emir İptalinin, Emir Miktar Azaltımı ile Emir Fiyat Kötüleştirmesinin Yasaklanması" tedbirlerinden herhangi birisi uygulanmayanlar.) (Sadece kendi başına teminata konu olabilir.)

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Allbatross Yatırım Menkul Değerler AŞ	• TL DİBS • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin)
Alnus Yatırım Menkul Değerler AŞ	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Kira Sertifikası (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören Kira Sertifikalarını teminata konu edebilir.) • Kira Sertifikası Katılım Fonları • Hisse Senedi Yoğun Fonu • Değişken Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin) • Vadeli Mevduat/ Katılma Hesabı Blokesi (TL, ABD Doları, Avro)
Alternatif Menkul Değerler AŞ	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • Hisse Senedi Yoğun Fonu • Değişken Fon

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

	• Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin)
Anadolu Yatırım Menkul Kıymetler AŞ Anadolubank AŞ	• Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin) *Anadolubank Mobil uygulaması üzerinden yapılacak başvurularda, yatırımcının Anadolu Yatırım nezdindeki cari hesabında bulunan TL tutarı sadece teminat olarak dikkate alınacaktır. Diğer kanallarda ise yukarıda belirtilen tüm teminatlar dikkate alınmaktadır.
Ata Yatırım Menkul Kıymetler AŞ TOM Katılım Bankası AŞ Misyon Yatırım Bankası AŞ	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Kira Sertifikası (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören Kira Sertifikalarını teminata konu edebilir.) • Kira Sertifikası Katılım Fonları • Hisse Senedi Yoğun Fonu • Değişken Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin)
Bizim Menkul Değerler AŞ	• Kira Sertifikası (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

	işlem gören Kira Sertifikalarını teminata konu edebilir.) • Kira Sertifikası Katılım Fonları • Pay (BİST 30'da yer alan paylar)
Bulls Yatırım Menkul Değerler AŞ	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nınihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Araçları (Her aracı kurum sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören ÖSBA'ları teminata kabul edebilir.) • Kira Sertifikası (Her aracı kurum sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören ÖSBA'ları teminata kabul edebilir.) • Kira Sertifikası Katılım Fonları • Hisse Senedi Yoğun Fon • Değişken Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi – ABD Doları • Döviz Blokesi – Avro • Döviz Blokesi – İngiliz Sterlini • Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı Blokesi – TL • Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı Blokesi – ABD • Doları • Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı Blokesi – Avro • Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı Blokesi – İngiliz Sterlini
Burgan Yatırım Menkul Değerler AŞ	Nakit (talepte bulunulan tutarın tamamı kadar)

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Colendi Menkul Değerler AŞ	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Kira Sertifikası (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören Kira Sertifikalarını teminata konu edebilir.) • Kira Sertifikası Katılım Fonları • Hisse Senedi Yoğun Fon • Değişken Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin) • Vadeli Mevduat/ Katılma Hesabı Blokesi (TL, ABD Doları, Avro, Sterlin)
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler AŞ DenizBank A.Ş	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Her Aracı Kurum sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir.)

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

	• Kira Sertifikası (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören Kira Sertifikalarını teminata konu edebilir.) • Kira Sertifikası Katılım Fonları • Hisse Senedi Yoğun Fonu • Değişken Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin) • Vadeli Mevduat (TL, ABD Doları, Avro, Sterlin)
Destek Yatırım Menkul Değerler AŞ	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Hisse Senedi Yoğun Fon • Değişken Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro)
Dinamik Menkul Değerler AŞ	• Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi (ABD Doları)
Fiba Yatırım Menkul Değerler AŞ	Kullanılmayacaktır.
Garanti Yatırım Menkul Kıymetler AŞ T.Garanti Bankası AŞ	• Para Piyasası Fonu (GPY1. ve GPY 2. Para piyasası fonu) • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (GPY) • TL DİBS • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin)
Gedik Yatırım Menkul Değerler AŞ	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

	• Kamu Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Kira Sertifikası (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören Kira Sertifikalarını teminata konu edebilir.) • Hisse Senedi Fonu • Değişken Fon • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin) • Vadeli Mevduat/ Katılma Hesabı Blokesi (TL, ABD Doları, Avro)
Global Menkul Değerler AŞ	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Kira Sertifikası (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören Kira Sertifikalarını teminata konu edebilir.) • Kira Sertifikası Katılım Fonları

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

	• Hisse Senedi Yoğun Fonu • Değişken Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin)
Halk Yatırım Menkul Değerler AŞ	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
Türkiye Halk Bankası AŞ	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin)
ING Yatırım Menkul Değerler AŞ ING Bank AŞ (Özel Bankacılık Şubeleri)	• Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro)
InvestAZ Yatırım Menkul Değerler AŞ	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin) • Vadeli Mevduat/ Katılma Hesabı Blokesi (TL, ABD Doları, Avro, Sterlin)
İnfo Yatırım Menkul Değerler AŞ	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Kira Sertifikası (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören Kira Sertifikalarını teminata konu edebilir.)

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

	• Kira Sertifikası Katılım Fonları • Hisse Senedi Yoğun Fon • Değişken Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin)
İş Yatırım Menkul Değerler AŞ	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA - sadece kendi ihraç ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören borçlanma araçları) • Hisse Senedi Fonu • Değişken Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Kira Sertifikası • Kira Sertifikası Katılım Fonları *Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar için; • Talepte bulunulan tutarın tamamı kadar nakit • Talepte bulunulan tutarın %120'si oranında BİST 30 endeksinde yer alan pay teminatı
Türkiye İş Bankası AŞ	• Para Piyasası Fonu (Sadece İş Portföy Para Piyasası Fonu) • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Sadece İş Portföy Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu) • TL DİBS (İşCep'ten alınan taleplerde bu teminat kullandırılmamaktadır)

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

	• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin; Sadece Sabit Yöntem) (İşCep'ten alınan taleplerde bu teminat kullandırılmamaktadır) *Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar için; • Talepte bulunulan tutarın tamamı kadar nakit
Kuveyt Türk Yatırım Menkul Değerler AŞ	Kullanılmayacaktır.
Marbaş Menkul Değerler AŞ	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin)
Meksa Yatırım Menkul Değerler AŞ	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Hisse Senedi Fonu • Değişken Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin)

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

	• Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı Blokesi – TL • Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı Blokesi – ABD • Doları • Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı Blokesi – Avro • Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı Blokesi – İngiliz • Sterlini • Kira Sertifikası Katılım Fonları • Kira Sertifikası (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)
Midas Menkul Değerler AŞ	Kullanılmayacaktır.
Osmanlı Yatırım Menkul Değerler AŞ	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Hisse Senedi Yoğun Fon • Değişken Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro)
OYAK Yatırım Menkul Değerler AŞ Türkiye Finans Katılım Bankası AŞ* Albaraka Türk Katılım Bankası AŞ*	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Kira Sertifikası Katılım Fonları

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

	• Pay (BİST 30'da yer alan paylar)** • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin) *Şirket'in katılım endeksine dahil olma kriterlerini karşılama durumunda geçerlidir. **Sanal, mobil veya emir iletimine aracılık yapan kurumlardan değil, sadece OYAK Yatırım müşteri temsilcileri tarafından BİST30 hisseleri teminat verilerek girilebilecektir.
PhillipCapital Menkul Değerler AŞ	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Hisse Senedi Yoğun Fon • Değişken Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro)
Piramit Menkul Kıymetler AŞ	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Kira Sertifikası (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

	İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Kira Sertifikası Katılım Fonları • Hisse Senedi Yoğun Fonu • Değişken Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin) • Vadeli Mevduat Blokesi / Katılma Hesabı (TL, ABD Doları, Avro, Sterlin)
Pusula Yatırım Menkul Değerler AŞ	• Para Piyasası Fonu • TL DİBS • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin)
Şeker Yatırım Menkul Değerler AŞ Şekerbank TAŞ	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin)
Tacirler Yatırım Menkul Değerler AŞ Odeabank AŞ	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Hisse Senedi Yoğun Fon • Değişken Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin)

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

TEB Yatırım Menkul Değerler AŞ	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
TEB AŞ	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Döviz Blokesi – ABD Doları (TEB AŞ - Yalnızca vadesiz ABD Doları DTH'ları kullanılabilecektir.) • Döviz Blokesi – Avro (TEB AŞ – Yalnızca vadesiz Avro DTH'ları kullanılabilecektir.) • Vadeli Mevduat – TL (TEB AŞ - Özellikli mevduat ürünleri hariç olmak üzere vadesi tahsilat günü ile aynı valör gününe sahip TL mevduatlar kullanılabilecektir.)
Tera Yatırım Menkul Değerler AŞ	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Kira Sertifikası (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören Kira Sertifikalarını teminata konu edebilir.) • Kira Sertifikası Katılım Fonları • Hisse Senedi Yoğun Fon • Değişken Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin)

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Trive Yatırım Menkul Değerler AŞ	• Para Piyasası Fonu (Sadece KIE fonu) • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin)
Ünlü Menkul Değerler AŞ	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Kira Sertifikası (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören Kira Sertifikalarını teminata konu edebilir.) • Kira Sertifikası Katılım Fonları • Hisse Senedi Yoğun Fon • Değişken Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin) • Vadeli Mevduat/ Katılma Hesabı Blokesi (TL, ABD Doları, Avro)
Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ	• Para Piyasası Fonu (V Portföy VakıfBank Para Piyasası Fonu)

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

	• TL DİBS • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro)
T. Vakıflar Bankası TAO	• Para Piyasası Fonu (V Portföy VakıfBank Para Piyasası Fonu) • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (V Portföy VakıfBank Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu) • TL DİBS • V Portföy Kısa Vadeli Kira Sertifikaları Katılım Fonu • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro) (İnternet bankacılığı ve mobil bankacılık hariç) • TL Vadeli Mevduat (İnternet ve mobil bankacılığı hariç) • Döviz Vadeli Mevduat Blokesi (ABD Doları, Avro) (İnternet ve mobil bankacılığı hariç)
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler AŞ	• Para Piyasası Fonu (Sadece Yapı Kredi Portföy Para Piyasası Fonu-YFBL1) • TL DİBS (Yatırım danışmanı üzerinden iletilen taleplerde geçerlidir) • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) (Yatırım danışmanı üzerinden iletilen taleplerde geçerlidir) • Pay (Bist 30'da yer alan paylar) (VBTS ve brüt takas kapsamındaki hisse senetleri hariç)

İntegral Yatırım Menkul Değerler AŞ **Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ**

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

	• Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro) (Yatırım Dünyam internet sitesi ve mobil uygulaması hariç)
Yapı ve Kredi Bankası AŞ	• Para Piyasası Fonu (Sadece Yapı Kredi Portföy Para Piyasası Fonu-YFBL1) • Vadeli Mevduat - TL • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin) • Vadeli Mevduat Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin)
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Kira Sertifikası (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Hisse Senedi Yoğun Fonu • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro)
Ziraat Yatırım Menkul Değerler AŞ Ziraat Bankası AŞ Ziraat Katılım Bankası AŞ* Ziraat Dinamik Banka AŞ Prim Menkul Değerler AŞ Pay Menkul Değerler AŞ * Şirket'in katılım endeksine dahil olma kriterlerini karşılaması durumunda geçerlidir	• Para Piyasası Fonu (Sadece Ziraat Portföy tarafından kurulan) • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Sadece Ziraat Portföy tarafından kurulan) • Kira Serfikası Fonları (Sadece Ziraat Portföy tarafından kurulan)

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar'a oransal dağıtım yapılması durumunda her bir Konsorsiyum Üyesi'nin Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar olarak başvuranlardan teminata kabul edeceği kıymetler aşağıdaki tabloda gösterilmektedir:

Başvuru Yeri	**Teminata Alınacak Kıymet**
İntegral Yatırım Menkul Değerler AŞ	• Nakit • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
A1 Capital Yatırım Menkul Değerler AŞ	• Nakit • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
Acar Menkul Değerler AŞ	• Nakit • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
Ahlatcı Yatırım Menkul Değerler AŞ	• Nakit • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
Ak Yatırım Menkul Değerler AŞ Akbank TAŞ	• Nakit • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
Allbatross Yatırım Menkul Değerler AŞ	• Nakit • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
Alnus Yatırım Menkul Değerler AŞ	• Nakit • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
Alternatif Menkul Değerler AŞ	• Nakit • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
Anadolu Yatırım Menkul Kıymetler AŞ Anadolubank AŞ	• Nakit • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
Ata Yatırım Menkul Kıymetler AŞ TOM Katılım Bankası AŞ Misyon Yatırım Bankası AŞ	• Nakit • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
Bizim Menkul Değerler AŞ	• Nakit • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
Bulls Yatırım Menkul Değerler AŞ	• Nakit • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
Burgan Yatırım Menkul Değerler AŞ	• Nakit
Colendi Menkul Değerler AŞ	• Nakit • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler AŞ DenizBank AŞ	• Nakit • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
Destek Yatırım Menkul Değerler AŞ	• Nakit • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
Dinamik Menkul Değerler AŞ	• Nakit • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
Fiba Yatırım Menkul Değerler AŞ	• Nakit

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Fibabanka AŞ	• Nakit
Garanti Yatırım Menkul Kıymetler AŞ T.Garanti Bankası AŞ	• Nakit
Gedik Yatırım Menkul Değerler AŞ	• Nakit • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
Global Menkul Değerler AŞ	• Nakit • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
Halk Yatırım Menkul Değerler AŞ	• Nakit
Türkiye Halk Bankası AŞ	• Nakit
ING Yatırım Menkul Değerler AŞ ING Bank AŞ (Özel Bankacılık Şubeleri)	• Nakit • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
InvestAZ Yatırım Menkul Değerler AŞ	• Nakit • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
İnfo Yatırım Menkul Değerler AŞ	• Nakit • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
İş Yatırım Menkul Değerler AŞ	• Nakit • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
Türkiye İş Bankası AŞ	• Nakit
Kuveyt Türk Yatırım Menkul Değerler AŞ	• Nakit
Marbaş Menkul Değerler AŞ	• Nakit • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
Meksa Yatırım Menkul Değerler AŞ	• Nakit • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
Midas Menkul Değerler AŞ	• Nakit
Osmanlı Yatırım Menkul Değerler AŞ	• Nakit • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
OYAK Yatırım Menkul Değerler AŞ Türkiye Finans Katılım Bankası AŞ* Albaraka Türk Katılım Bankası AŞ*	• Nakit • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
PhillipCapital Menkul Değerler AŞ	• Nakit • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
Piramit Menkul Kıymetler AŞ	• Nakit • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
Pusula Yatırım Menkul Değerler AŞ	• Nakit • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
Şeker Yatırım Menkul Değerler AŞ Şekerbank TAŞ	• Nakit • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
Tacirler Yatırım Menkul Değerler AŞ	• Nakit

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Odeabank AŞ	• Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
TEB Yatırım Menkul Değerler AŞ	• Nakit
TEB AŞ	• Nakit
Tera Yatırım Menkul Değerler AŞ	• Nakit • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
Trive Yatırım Menkul Değerler AŞ	• Nakit • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
Ünlü Menkul Değerler AŞ	• Nakit • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ	• Nakit • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
T. Vakıflar Bankası TAO	• Nakit
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler AŞ	• Nakit • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında) *(VBTS ve Brüt takas kapsamındaki hisse senetleri hariç)*
Yapı ve Kredi Bankası AŞ	• Nakit
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş	• Nakit • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
Ziraat Yatırım Menkul Değerler AŞ Ziraat Bankası AŞ Ziraat Katılım Bankası AŞ* Ziraat Dinamik Banka AŞ Prim Menkul Değerler AŞ Pay Menkul Değerler AŞ ** Şirket'in katılım endeksine dahil olma kriterlerini karşılaması durumunda geçerlidir*	• Nakit

d) Payların dağıtım zamanı ve yeri:

Halka arzdan pay alan ortakların söz konusu payları Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır.

Paylar, Şirket tarafından dağıtım listesinin onaylanmasını takiben ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla konsorsiyum üyeleri tarafından yatırımcıların MKK nezdindeki hesaplarına aktarılacaktır.

Talebi karşılanan yatırımcıların payları, kaydi sistem esasları çerçevesinde, dağıtım listesinin konsorsiyum üyelerine iletilmesini takip eden en geç 2 (iki) iş günü içerisinde ve pay bedellerinin tam olarak ödenmesi şartıyla kaydi olarak teslim edilecektir.

25.1.4. Halka arzın ne zaman ve hangi şartlar altında iptal edilebileceği veya ertelenebileceği ile satış başladıktan sonra iptalin mümkün olup olmadığına dair açıklama:

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

İntegral Yatırım ve Şirket arasında imzalanan "Halka Arza Aracılık ve Finansal Danışmanlık Sözleşmesi"nde yer alan ve aşağıda yazılı nedenlere dayanılarak talep toplama süresi içerisinde halka arz iptal edilebilir ya da ileri bir tarihe ertelenebilir.

- Yasama, yürütme veya sermaye piyasaları ile ilgili karar almaya yetkili organlar tarafından yapılan düzenlemeler nedeniyle Sözleşme'den kaynaklanan yükümlülüklerin Şirket ve İntegral Yatırım tarafından yerine getirilmesini imkansız kılacak veya önemli ölçüde güçleştirecek hukuki düzenlemeler yapılması,

- Halka arzı esaslı olarak olumsuz etkileyecek ölçüde savaş hali, deprem, ayaklanma, yaygın terör eylemleri, enerji kıtlığı, hükümet darbesi ve/veya tabi afet ve uluslararası ihtilafların meydana gelmesi,

- Ekonomik ve siyasi gelişmeler ile para ve sermaye piyasalarındaki gelişmelerin halka arz edilen payların pazarlanmasına imkan vermeyecek durumda olması nedeniyle yeterli talebin oluşmayacağının ve piyasaların durumu itibarıyla halka arzdan beklenen faydanın gerçekleşmeyeceğinin öngörülmesi,

- Ülke ekonomisini, ulusal veya uluslararası sermaye ve finans piyasalarını, Şirket'in faaliyet gösterdiği sektörü ya da Şirket'in mali bünyesini ciddi etkileyerek halka arzın başarısını engelleyebilecek beklenmedik durumların ortaya çıkması,

- Şirket'in yönetici ve ortakları ile Şirket aleyhine, halka arzı önemli derecede etkileyen ya da etkileyebilecek herhangi bir soruşturma, dava açılması,

- Halka arz süresi içinde Şirket'in mali durumunda meydana gelen ve İzahname'de yer alan bilgilerin bundan böyle gerçeğe aykırı hale gelmesi sonucunda halka arzı, ihraç fiyatını veya payların pazarlanmasını etkileyebilecek ölçüde olumsuz değişikliklerin ortaya çıkması.

Ayrıca, talep toplama sürecinin başlamasından dağıtım listesinin Şirket tarafından onaylanmasına kadar geçen süreçte, halka arza devamı imkansız kılacak derecede önemli bir sebebin ortaya çıkması, nihai halka arz fiyatının tespitinde İntegral Yatırım ve Şirket arasında uzlaşmaya varılamaması, toplanan kesin talebin satışa sunulan pay miktarından az olması halinde, halka arzı Şirket ve/veya İntegral Yatırım tarafından durdurabilecektir. Bu kapsamda "önemli sebep", halka arza devamı imkânsız kılacak ve uygulamada "önemli sebep" olarak kabul edilen durumlar ile dünyanın herhangi bir yerinde veya Türkiye'de ciddi ekonomik ve siyasal sonuçlar doğuran ve halka arza devamı imkânsız kılacak gelişmeleri de içermektedir.

Yukarıda yer alan koşullar nedeniyle halka arzın iptali halinde, İhraççı ve Halka Arz Eden Pay Sahipleri, nakit olarak talepte bulunan yatırımcıların talep bedellerini nemalandırılmaksızın yatırımcılara ödeyecektir. İzahnamede ve tasarruf sahiplerine satış duyurusunda açıklanan konularda değişikliklerle ilgili İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği'nin 24. maddesi hükümleri saklıdır.

25.1.5. Karşılanamayan taleplere ait bedeller ile yatırımcılar tarafından satış fiyatının üzerinde ödenen tutarların iade şekli hakkında bilgi:

Karşılanamayan taleplerden dolayı oluşan iade bedeli dağıtım listesinin Konsorsiyum Üyeleri'ne teslim edilmesini takiben derhal, satışı gerçekleştiren Konsorsiyum Üyeleri tarafından başvuru yerlerinde pay bedellerini nakden ödeyen yatırımcılara iade edilecektir ve kıymet blokesi yöntemiyle başvuran yatırımcıların da kıymetlerindeki blokajlar İşbu İzahname'nin "Halka arz başvuru süreci"

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

başlıklı 25.1.3.2. numaralı bölümünün "b) Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi" başlıklı kısmında anlatıldığı şekilde kaldırılacaktır.

25.1.6. Talep edilebilecek asgari ve/veya azami pay miktarları hakkında bilgi:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar için talep miktarının 1 (bir) adet ve katları şeklinde olması şarttır. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için talep edilebilecek asgari pay miktarı 1 adettir. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için talep edilebilecek azami pay miktarı 30.000 adettir.

Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar için talep edilebilecek asgari pay miktarı 30.001 adettir. Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar için talep edilebilecek azami pay miktarı söz konusu yatırımcının dahil olduğu gruba tahsis edilen toplam pay adedinin dörtte birini geçemeyecektir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar için talep miktarının 1 (bir) adet ve katları şeklinde olması şarttır. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar için talep edilebilecek asgari pay miktarı1 (bir) adettir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar için talep edilebilecek azami pay miktarı söz konusu yatırımcının dahil olduğu gruba tahsis edilen toplam pay adedinin dörtte birini geçemeyecektir.

Yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebileceklerdir.

SPK'nın i-SPK.128.23 (19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı kararı) sayılı İlke Kararı uyarınca yatırımcı bazında, talepte bulunulabilecek pay tutarı, gruba tahsis edilen toplam pay tutarının dörtte birini geçemeyecektir. Tüm yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin bir alt sınır belirleyebilirler. İzahname'nin 25.2.3.f maddesi kapsamında mükerrer taleplerin dağıtıma dahil edilmeme durumu saklıdır.

25.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi:

SPKn'nun 8'inci maddesi uyarınca, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde durum ihraççı tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhâl Kurula bildirilir.

Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde, satış süreci durdurulabilir.

Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren yedi iş günü içinde Sermaye Piyasası Kanunu'nda yer alan esaslar çerçevesinde Kurul'ca onaylanır ve İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği (II-5.1) 28 inci maddesinde belirtilen yerlerde derhal ilan edilir. Ayrıca ihraççının ve yetkili kuruluşun internet sitesinde ve ihraççının KAP üyesi olması durumunda KAP'ta, izahnamenin ilgili kısımlarının eski ve yeni şekline ilişkin karşılaştırma imkanı tanıyacak bilgiye ve izahnamenin tüm değişikliklerin işlendiği tek metin haline getirilmiş değişiklik sonrası haline de yer verilir.

Değişiklik veya yeni hususların yayımlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar, izahnamede yapılan ek ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren iki iş günü içinde taleplerini geri alma hakkına sahiptirler.

Ayrıca, İzahname'de herhangi bir değişiklik olmasa dahi yatırımcılar, talep toplama süresi içerisinde taleplerini değiştirme ya da geri alma hakkına sahiptir.

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

25.1.8. Payların teslim yöntemi ve süresi:

İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar dağıtım listesinin Konsorsiyum Üyelerine iletilmesini takip eden azami iki iş günü içerisinde teslim edilecektir.

SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK.128.23 (19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı kararı) sayılı İlke Kararı uyarınca halka arz katılan ve dağıtımdan pay alan yatırımcılar, dağıtım listesinin kesinleşmesini takiben hesaplarına aktarılan payları, paylar hesaplarına geçtiği tarihten itibaren 90 (doksan) gün boyunca borsa dışında satamaz, başka yatırımcı hesaplarına virmanlayamaz veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu edemezler.

25.1.9. Halka arz sonuçlarının ne şekilde kamuya duyurulacağı hakkında bilgi:

Halka arz sonuçları, Kurul'un sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden 2 (iki) iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

25.1.10. Yeni Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler

Şirket'in 15.04.2025 tarih ve 2025/08 sayılı Yönetim Kurulu Kararı çerçevesinde, mevcut ortaklar için yeni pay alma hakkı sermaye artırımı yoluyla halka arzın gerçekleştirilmesi için tamamen kısıtlanmıştır.

25.1.11. Satın alma taahhüdünde bulunan gerçek ve/veya tüzel kişilerin adı, iş adresleri ve bir payın satın alma fiyatı ile bu kişilerin ihraççı ile olan ilişkisi hakkında bilgi:

Yoktur.

25.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler:

Yoktur. Tasarruf sahiplerine satış duyurusu, İhraççı'nın kurumsal internet sitesinde (www.bakircigyo.com.tr.com), KAP'ta (www.kap.org.tr) ve Konsorsiyum Lideri olan İntegral Yatırım'ın (www.integralyatirim.com.tr.com) internet sitelerinde ilan edilecektir.

25.1.13. Halka arz nedeniyle toplanan bedellerin nemalandırılıp nemalandırılmayacağı, nemalandırılacaksa esasları:

Halka arz nedeniyle toplanan bedeller nemalandırılmayacaktır.

25.1.14. Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi:

Şirket'in, halka arza aracılık edenlerin, payların değerini etkileyebilecek nitelikteki bilgiye ulaşabilecek konumdaki idari sorumluluğu bulunan kişilerin, Şirket'in %5 ve üzerinde paya sahip ortaklarının ve halka arz nedeniyle hizmet aldığı diğer kişi/kurumların listesi aşağıda yer almaktadır.

Adı Soyadı	Kurum Adı
Adnan SAĞLAM	Bakırcı GYO AŞ
Fatih SAĞLAM	Bakırcı GYO AŞ
Eren YEŞİLYURT	Bakırcı GYO AŞ
İhsan Uğur DELİKANLI	Bakırcı GYO AŞ
Mehmet Fatih YILDIRIM	Bakırcı GYO AŞ

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Eser MEHMETOĞLU	Bakırcı GYO AŞ
Ozan İzzet AKDENİZ	Bakırcı GYO AŞ
Mustafa Emrah EREN	Bakırcı GYO AŞ
Rahşan SAATOĞLU	Bakırcı GYO AŞ
Zeynep AKBUDAK	Bakırcı GYO AŞ
Resul ÇIVĞIN	Bakırcı GYO AŞ
Kadir Cenk ULUKARTAL	İntegral Yatırım Menkul Değerler AŞ
Kıvanç MEMİŞOĞLU	İntegral Yatırım Menkul Değerler AŞ
Aslı Usul SEVER	İntegral Yatırım Menkul Değerler AŞ
İbrahim TAŞDOĞAN	İntegral Yatırım Menkul Değerler AŞ
Osman İlker SAVURAN	İntegral Yatırım Menkul Değerler AŞ
Bora ERALP	İntegral Yatırım Menkul Değerler AŞ
Deniz TUNCA	İntegral Yatırım Menkul Değerler AŞ
Erdem KÖŞKER	İntegral Yatırım Menkul Değerler AŞ
Özkan KAHRAMAN	İntegral Yatırım Menkul Değerler AŞ
Gürkan ÖZBULAK	İntegral Yatırım Menkul Değerler AŞ
Yasemin AYAN	İntegral Yatırım Menkul Değerler AŞ
Seyit Tahir ÖZEK	Alnus Yatırım Menkul Değerler AŞ
Osman SARAÇ	Alnus Yatırım Menkul Değerler AŞ
Metin Kartal EMÜR	Alnus Yatırım Menkul Değerler AŞ
Fadimenur DEMİR	Alnus Yatırım Menkul Değerler AŞ
Nilgün Bozkurt ÇANKAYA	Alnus Yatırım Menkul Değerler AŞ
Hikmet Gül YAHYAOĞLU	Alnus Yatırım Menkul Değerler AŞ
Ilgın SAPAZ	Alnus Yatırım Menkul Değerler AŞ
Can Hüseyin SARIMADEN	Alnus Yatırım Menkul Değerler AŞ
Yusuf KAVAK	Alnus Yatırım Menkul Değerler AŞ
Yalçın PERÇİN	Aynus Holding AŞ
Dilara SÜRMEN	Atak Gayrimenkul Değerleme AŞ
Onur Öktem YILDIRIM	Atak Gayrimenkul Değerleme AŞ
Hüseyin ÇINAR	Atak Gayrimenkul Değerleme AŞ
Zekeriya ÇELİK	Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik AŞ
Hasan ERSİN	Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik AŞ
Muhammed CAN	Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik AŞ
Ümit İhsan YAYLA	Ümit Yayla Avukatlık Bürosu
Filiz YAYLA	Ümit Yayla Avukatlık Bürosu

25.2. Dağıtım ve tahsis planı:

25.2.1. Halka arzın birden fazla ülkede aynı anda yapıldığı durumlarda, bu ülkelerden birine belli bir oranda tahsisat yapılmışsa buna ilişkin bilgi:

Yoktur.

25.2.2. İhraççının bildiği ölçüde, ihraççının ana hissedarları veya yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin yapılacak halka arzda iştirak taahhüdünde bulunma niyetinin olup olmadığı veya herhangi bir kişinin halka arz edilecek payların yüzde beşinden fazlasına taahhütte bulunmaya niyetli olup olmadığına ilişkin bilgi:

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Yoktur.

25.2.3. Halka arzda yatırımcılara tahsis ve dağıtım esasları:

a) Yatırımcı grubu bazında tahsisat oranları:

II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 18'inci maddesinin dördüncü fıkrası hükmü uyarınca halka arz edilecek sermaye piyasası araçlarının nominal değerinin, en az %10'unun (yüzde onunun) Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'a ve %10'unun (yüzde onunun) Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'a tahsis edilmesi zorunlu olup Kurul, halka arz edilecek sermaye piyasası araçlarının piyasa değeri, piyasa koşulları ve benzeri gerekçeler ile ihraççının talebini de dikkate alarak bu fıkrada yer alan asgari tahsisat oranlarını 0'a (sıfıra) kadar indirmeye veya 1 (bir) kat daha artırmaya yetkili kılınmıştır.

SPK'nın ilgili düzenlemeleri çerçevesinde tahsisat oranları aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

Halka arz edilecek toplam 167.000.000 TL nominal değerli payların;

- 116.900.000 TL nominal değerdeki %70 oranındaki kısmı Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'a
- 16.700.000 TL nominal değerdeki %10 oranındaki kısmı Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar'a
- 33.400.000 TL nominal değerdeki %20 oranındaki kısmı Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'a

gerçekleştirilecek satışlar için tahsis edilmiştir.

b) Tahsisat değişikliğinin yapılabileceği şartlar, büyüklüğü ve tahsisat değişikliğinde münferit dilimler için uygulanabilir yüzdeler:

Şirket paylarının Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için %10 (yüzdeon), Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar için %10 (yüzdeon) altına düşmemesi şartıyla;

Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.23 (19/09/2024 tarihli ve 1508 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca; izahnamede tanımlanması şartıyla, kurumsal yatırımcı grubu dışında kalan Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı grubu için halka arz edilecek toplam tutarın %10'una kadar tahsisat yapılabilir. Bu grup için, Tebliğ'in 20'nci maddesinin ikinci ve üçüncü fıkraları kapsamında eşit dağıtım veya oransal dağıtım yöntemi kullanılabilir. Tebliğ'in 20'nci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca oransal dağıtım yönteminin kullanılması durumunda, talepte bulunulan tutarın tamamı kadar nakit ve/veya %120'si oranında BİST-30 endeksinde yer alan pay teminatı gösterilmesi gerekmektedir. Yatırımcı bazında, talepte bulunulabilecek pay tutarı, gruba tahsis edilen toplam pay tutarının dörtte birini geçemeyecektir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı grubunda yapılacak dağıtımda; yeterli talep olması halinde, tahsis edilen pay tutarının en az %50'sinin yatırım fonlarına, emeklilik yatırım fonlarına ve/veya otomatik katılım sistemi emeklilik yatırım fonlarına dağıtılması ve her bir kurumsal yatırımcı bazında dağıtılacak pay tutarının, halka arz edilen payların toplam tutarının %1'ini aşmayacak şekilde belirlenmesi esastır. Bir portföy yönetim şirketinin kurucusu ve/veya yöneticisi olduğu fonlar açısından söz konusu sınırlama %3 olarak uygulanır. Portföy yönetim şirketleri ve portföy yönetim şirketlerinin yönetim, denetim veya sermaye bakımından doğrudan veya dolaylı olarak ilişkide bulundukları tüzel kişilerin kendi nam ve hesabına talepte bulunmak istemeleri halinde dağıtılacak pay tutarı, yeterli talep olması halinde, halka arz tutarının %2'sini geçemez.

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

c) Bireysel yatırımcılar ve ihraççının çalışanlarına ilişkin tahsisat grubunda tahsis edilen nominal değerden daha fazla talep gelmesi durumunda uygulanacak dağıtım yöntemi/yöntemleri:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar tahsisat gruplarına ilişkin olarak tahsis edilen nominal değerden daha fazla talep gelmesi durumunda uygulanacak farklı bir yöntem yoktur.

d) Tahsisatta belirli yatırımcı gruplarına veya belirli diğer gruplara tanınabilecek ayrıcalıklar ve bu gruplara dahil edilme kriterleri:

Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu tahsisat grubuna dahil olacak yatırımcıların talep toplama tarihleri itibarıyla söz konusu tahsisat tanımı şartlarını sağlıyor olmaları gerekmektedir. Söz konusu tahsisat grubuna dahil olabilmek için yatırımcıların kurumsal yatırımcı tanımına girmiyor olmaları ve asgari olarak 30.001 adet, azami olarak ise Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu'na tahsis edilen tutarın dörtte biri (4.175.000 adet) kadar talepte bulunmaları gerekmektedir.

e) Tek bir bireysel yatırımcıya dağıtılması öngörülen asgari pay tutarı:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı grupları için toplam yatırımcı sayısının bu yatırımcı grubuna dağılacak toplam pay adedinden az veya eşit olduğu durumlarda talebi bilgi eksikliğinden iptal edilmiş ve alt sınır belirtmesi sebebiyle talebi karşılanamayanlar hariç o gruptaki tüm yatırımcılara en az 1 (bir) lot dağıtılacaktır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı grupları için toplam yatırımcı sayısının bu yatırımcı grubuna dağılacak toplam lot adedinden fazla olduğu durumlarda ise hangi yatırımcılara birer adet lot dağıtılacağına İntegral Yatırım ve Şirket tarafından Kurul'un II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 19'uncu maddesinde yer alan eşit ve adil davranılması esası gözetilerek karar verilecektir.

f) Mükerrer talep olması halinde uygulanacak esaslar:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar grubunda eşit dağıtım yöntemi; Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar grubunda oransal dağıtım yöntemi kullanılacaktır. Anılan tahsisat gruplarında mükerrer talep kontrolü yapıldıktan sonra sadece en yüksek miktarlı talepler dikkate alınacaktır.

Bu kapsamda, T.C. kimlik numarası veya vergi kimlik numarası kullanılarak yatırımcı bazında tekleştirme esasına göre aynı ve/veya farklı aracı kurumlardan iletilen ancak aynı T.C. kimlik numarası veya vergi kimlik numarasına sahip olan Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ile Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılara ait emirlerden en yüksek tutarlı emir dikkate alınacaktır. Aynı T.C. kimlik numarası veya vergi numarasına sahip mükerrer girilen diğer emirler dağıtıma konu edilmeyecektir. Ancak, yatırımcıların yalnızca en yüksek talebinin kabul edilmesi uygulaması sonrası hesaplanacak Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar toplam talep miktarının, anılan tahsisat gruplarına ayrılan pay miktarından az olması durumunda mükerrer talepte bulunan söz konusu yatırımcıların diğer talepleri de söz konusu yatırımcının dahil olduğu gruba tahsis edilen toplam pay adedinin dörtte birini geçmeyecek şekilde dikkate alınacaktır. Dağıtım hesaplarında küsurat ortaya çıkması durumunda, dağıtılamayan paylar, pay talebi tamamen karşılanamayan yatırımcılar arasında İntegral Yatırım ve Şirket'in uygun gördüğü şekilde dağıtılacaktır.

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı grubunda öncelikle, işbu İzahnamenin 25.1.3.2 (a) maddesinde belirtilen şekilde [her bir kurumsal yatırımcıya verilecek pay miktarına SPK'nın i-SPK-128.23 (19/09/2024 tarihli ve 1508 s.k.) sayılı İlke Kararı'nda yer verilen hususlara uymak şartıyla Konsorsiyum Liderlerinin önerisi de dikkate alınarak Şirket tarafından karar verilecektir] nihai talep adedi belirlenecektir.

Ancak talep toplama süresi sonunda Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak miktarda talep gelmemiş ise mükerrer talepte bulunan yatırımcıların en yüksek miktarlı ikinci talep tutarları da dikkate alınabilecektir. İlgili yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarın tamamını karşılayacak talep belirleninceye kadar hesaplamaya bu şekilde devam edilecektir.

g) Halka arz süresinin erken sonlandırılma koşulları ve erken sonlandırılabilecek tarihler:

Yoktur.

h) Halka arz edilecek paylara ilişkin yapılacak tahsisatlara yönelik olarak, iletilen talepler veya fiyat tekliflerinin, işlemi yapan veya yapılmasına aracı olan yetkili kuruluş bazında belirlenmesinin mümkün olup olmadığı hakkında bilgi:

Halka arz edilecek paylara ilişkin yapılacak tahsisatlara yönelik olarak iletilen talepler veya fiyat tekliflerinin, işlemi yapan veya yapılmasına aracı olan yetkili kuruluş bazında belirlenmesi mümkün değildir.

25.2.4. Talepte bulunan yatırımcılara, halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarının bildirilme süreci hakkında bilgi:

Halka arzda talepte bulunan yatırımcılar, dağıtım listelerinin onaylandığı günü takip eden iş günü talepte bulundukları Konsorsiyum Üyesi'ne başvurarak halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarlarını öğrenebilirler. Ayrıca, halka arz sonuçları, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtımın kesinleştiği günü takip eden iki iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

25.2.5. Ek satış işlemlerine ilişkin bilgi:

Ek pay satışı yapılması planlanmamaktadır.

25.3. Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi

25.3.1. 1,00 TL nominal değerli bir payın satış fiyatı ile talepte bulunan yatırımcının katlanacağı maliyetler hakkında bilgi

Beheri 1 TL nominal değerde 1 adet paya denk gelen 1 TL nominal değerli bir lot payın satış fiyatı 12,93 TL olarak belirlenmiştir.

II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği hükümlerine uygun olarak halka arz fiyatı, yapılacak bir özel durum açıklamasıyla talep toplama süresinin başlangıç tarihinden önce veya söz konusu süreler içerisinde İzahname değişikliği gerektirmeksizin aşağı yönlü revize edilebilir. Fiyatın talep toplama süresinin başlangıç tarihinden önce revize edilmesi durumunda halka arza en erken

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

yapılacak özel durum açıklamasını takip eden ikinci gün başlanacak, revizenin talep toplama süresi içerisinde yapılması durumunda ise belirlenen halka arz süresine en az iki iş günü ilave edecektir.

Talepte bulunacak yatırımcılar, konsorsiyum üyesi aracı kurum bazında azami olarak aşağıda detayları verildiği üzere hesap açma ücreti, sermaye piyasası aracının MKK'ya virman ücreti, yatırımcının başka aracı kuruluştaki hesabına virman ücreti, EFT ücreti, damga vergisi ve konsorsiyum üyesi tarafından detayı verilen diğer giderleri ödeyeceklerdir.

Konsorsiyum Üyeleri'nin, halka arzda talepte bulunan yatırımcılardan talep edecekleri komisyon ve benzeri giderler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Kurum	Hesap Açma Ücreti	Sermaye Piyasası Aracının MKK"ya Virman Ücreti	Yatırımcının Başka Aracı Kuruluştaki Hesabına Virman Ücreti	EFT Ücreti	Damga Vergisi	Diğer
İntegral Yatırım Menkul Değerler AŞ	Yoktur	Yoktur	9,97 TL + BSMV	Takasbank tarafından alınan ücretler: Tutar üzerinden %0,005 (Yüzbinde beş + BSMV) (500.000.-/10.500.000.- TL arasındaki tutarlar) Asgari:25,00 TL + BSMV (500.000.- TL'den az olan tutarlar için) Azami:525 TL+ BSMV(10.500.000.- TL'yi aşan tutarlar için)	Yoktur	Komisyon oranı; %0,1 (Binde 1) + BSMV
A1 Capital Yatırım Menkul Değerler AŞ	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
Acar Menkul Değerler AŞ	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
Ahlatcı Yatırım Menkul Değerler AŞ	MKK'nın tarafımızdan aldığı ücretler aynen yansıtılır	MKK'nın almış olduğu ücret	Takasbank üzerinden alınmaz	Takasbank'ın almış olduğu EFT ücreti	Yoktur	MKK'nın tarafımızdan aldığı ücretler aynen yansıtılır
Ak Yatırım Menkul Değerler AŞ	Yoktur	Yoktur	31,32 TL+ BSMV (işlem sayısı üzerinden)	%0,5 (min. 120 TL+BSMV, max. 640 TL+BSMV	Yoktur	Yoktur
Allbatross Yatırım	MKK Tarifesi	Yoktur	Kurum Skalası	Kurum Skalası	Yoktur	Yoktur

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Menkul Değerler AŞ						
Alnus Yatırım Menkul Değerler AŞ	Yoktur	Yoktur	50 TL	1-10.000 TL – 9,50 + BSMV 10.000-50.000 TL – 18,50 TL + BSMV 50.000-200.000 TL – 36,50 TL + BSMV 200.000 - 1.000.000 TL – 76,50 TL + BSMV 1.000.000 TL ve üzeri – 145 TL + BSMV	Yoktur	Yoktur
Alternatif Yatırım Menkul Değerler AŞ	Yoktur	MKK tarifesi + BSMV	MKK tarifesi + BSMV	5 TL	Yoktur	Yoktur
Anadolu Yatırım Menkul Kıymetler AŞ	MKK Tarifesi	Yoktur	MKK Tarifesi	Kurum skalası uygulanacaktır.	Yoktur	Yoktur
Ata Yatırım Menkul Kıymetler AŞ	MKK'nın tarafımızdan aldığı ücretler aynen yansıtılır.	MKK'nın tarafımızdan aldığı ücretler aynen yansıtılır.	MKK'nın tarafımızdan aldığı ücretler aynen yansıtılır.	Web sitesinde "Ücretler ve Tarifeler" bölümünde ilan edilmiştir.	Yoktur	Halka arz sürecine ilişkin diğer gider bulunmuyor, yatırımcı kurum ilişkisinin devamında söz konusu olabilir.
Bizim Menkul Değerler AŞ	Yoktur	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	Yazılı Talimatlardan alınmaktadır.	Yoktur	Halka arz sırasında diğer gider bulunmamakta olup, yatırımcı kurum ilişkisinin devam etmesi durumunda olabilir.
Bulls Yatırım Menkul Değerler AŞ	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
Burgan Yatırım Menkul Değerler AŞ	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
Colendi Menkul Değerler AŞ	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler AŞ	MKK tarifesi	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	MKK'nın müşteri özelinde aldığı ücretler yansıtılmaktadır

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

						(virman ücretleri vb.)
Destek Yatırım Menkul Değerler AŞ	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
Dinamik Menkul Değerler AŞ	Yoktur	Hisse başına 1,32 TL	Skalaya Göre	Skalaya Göre	Yoktur	Yoktur
Fiba Yatırım Menkul Değerler AŞ	MKK, Takasbank ve/veya yetkili saklama kuruluşu tarafından tahsil edilen tutar	MKK, Takasbank ve/veya yetkili saklama kuruluşu tarafından tahsil edilen tutar	MKK, Takasbank ve/veya yetkili saklama kuruluşu tarafından tahsil edilen tutar	MKK, Takasbank ve/veya yetkili saklama kuruluşu tarafından tahsil edilen tutar	MKK, Takasbank ve/veya yetkili saklama kuruluşu tarafından tahsil edilen tutar	Yoktur
Garanti Yatırım Menkul Kıymetler AŞ	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	Yoktur	Yoktur	MKK kurumu tarafından alınan ücretler müşteri hesaplarına yansıtılmaktadır
Gedik Yatırım Menkul Değerler AŞ	Yoktur	Yoktur	Ücretlendirme Politikası'nda yer alan tarife geçerlidir. https://gedik.com/ucretlendirme-politikasi	Ücretlendirme Politikası'nda yer alan tarife geçerlidir. https://gedik.com/ucretlendirme-politikasi	Yoktur	Ücretlendirme Politikası'nda yer alan tarife geçerlidir. https://gedik.com/ucretlendirme-politikasi
Global Menkul Değerler AŞ	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	Kurumun internet sitesinde ilan edilen güncel tarifeler uygulanmaktadır.	Yoktur	Yoktur
Halk Yatırım Menkul Değerler AŞ	MKK'nın almış olduğu ücret	MKK'nın almış olduğu ücret	MKK'nın almış olduğu ücret	Takasbank'ın almış olduğu EFT ücreti	Yoktur.	İşlemlere ait düzenleyici kuruluş masrafları alınmaktadır.
ING Yatırım Menkul Değerler AŞ	MKK ücret tarifesi	MKK ücret tarifesi	MKK ücret tarifesi	Yoktur	Yoktur	Yoktur
InvestAZ Yatırım Menkul Değerler AŞ	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	Gönderilen hisselerinin alış maliyetlerine göre parça sayısı*3,57 TL	Yoktur	Yoktur	https://www.investaz.com.tr/para-yatirma-cekme
İnfo Yatırım Menkul Değerler AŞ	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	Yoktur	Yoktur	MKK tarafından alınan ücretler müşteri

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

						hesaplarına yansıtılmaktadır.
İş Yatırım Menkul Değerler AŞ	13,56 TL + BSMV	Yoktur.	Onbinde 0,3 35,17 TL + BSMV alt limit 175,85 + BSMV üst limit	14 TL + BSMV (TL EFT işlemleri) 30 USD + BSMV (Yabancı para EFT işlemler)	Yoktur.	Yoktur.
Türkiye İş Bankası AŞ	-	-	325 TL + BSMV	Gelen EFT üzerinden masraf alınmamaktadır	-	Halka arz sırasında yatırımcıdan herhangi bir diğer masraf alınmayacak olup, izleyen dönemde Türkiye İş Bankası AŞ'nin yatırım hesabı saklama komisyon tarifesi geçerli olacaktır.
Kuveyt Türk Yatırım Menkul Değerler AŞ	Yoktur	Saklayıcı Kurum Virman Tarifesi uygulanacaktır.	Saklayıcı Kurum Virman Tarifesi uygulanacaktır.	Yoktur	Yoktur	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır.
Kuveyt Türk Katılım Bankası AŞ	Yoktur	Saklayıcı Kurum Virman Tarifesi uygulanacaktır.	Saklayıcı Kurum Virman Tarifesi uygulanacaktır.	Yoktur	Yoktur	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır.
Marbaş Menkul Değerler AŞ	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
Meksa Yatırım Menkul Değerler AŞ	Yoktur	Yoktur	MKK Tarifesi	Yürürlükteki EFT Tarifesi	Yoktur	Yoktur
Midas Menkul Değerler AŞ	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
Osmanlı Yatırım Menkul Değerler AŞ	Yoktur	Yoktur	5 TL + BMV	Web sitesinde ilan edilen tarife uygulanmaktadır	Yoktur	Şirketimiz resmi internet sitesi www.osmanlimenkul.com.tr adresinde yayınlanır.
OYAK Yatırım Menkul Değerler AŞ	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Phillip Capital Menkul Değerler AŞ	19,25 TL	Yoktur	27,00 TL	İnternet şubesinden 2.000.000 TL'ye kadar ücretsiz.	Yoktur	Yoktur
Piramit Menkul Kıymetler AŞ	Yoktur	10 TL (Pay Başına)	10 TL (Pay Başına)	24,50 TL	Yoktur	Yoktur
Pusula Yatırım Menkul Değerler AŞ	Yoktur	Yoktur	10 TL (İşlem Başına)	Yoktur	Yoktur	Yoktur
Şeker Yatırım Menkul Değerler AŞ	Yoktur	Yoktur	26,25.- TL	125,00.- TL	Yoktur	Yoktur
Tacirler Yatırım Menkul Değerler AŞ	Yoktur	Yoktur	30 TL (Pay Başına)	0 TL- 50.000 TL'ye kadar 75 TL, 50.001–350.000 TL'ye kadar 135 TL, 350.001- 700.000 TL'ye kadar 250 TL, 700.001-1.000.000 TL'ye kadar 350 TL, 1.000.001 TL ve üzeri 500 TL	Yoktur	Yoktur
TEB Yatırım Menkul Değerler AŞ	Yoktur	Yoktur	Yoktur	TEB AŞ nezdindeki hesaplardan yapılacak EFT'lerden BSMV hariç azami 422,10 TL	Yoktur	Saklamada olan sermaye piyasası araçlarının nominal değeri üzerinden 3'er aylık dönemlerde onbinde 2.1 oranında saklama komisyonu alınmaktadır.
Tera Yatırım Menkul Değerler AŞ	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	Yoktur	Yoktur	MKK kurumu tarafından alınan ücretler müşteri hesaplarına yansıtılmaktadır.
Trive Yatırım Menkul Değerler AŞ	MKK Tarifesi	Yoktur	Kurum Skalası	Kurum Skalası	Yoktur	Yoktur
Ünlü Menkul Değerler AŞ	Azami 5 TL	Yoktur	Azami 3,75 TL	Onbinde 1 (Asgari 5 TL Azami 100 TL)	Yoktur	Şirketimiz resmi internet sitesinde https://www.unlumenkul.com/yasal-duyurular/ adresinde yayınlanır.
Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ	Saklayıcı Kurum hesap açma tarifesi	Saklayıcı Kurum Virman Tarifesi	Saklayıcı Kurum Virman Tarifesi uygulanacaktır.	Saklayıcı Kurum EFT Tarifesi uygulanacaktır.	Yoktur	Müşteriden sadece yasal olarak alınması

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

	uygulanacaktır.	uygulanacaktır.				gereken masraflar alınacaktır.
T. Vakıflar Bankası TAO	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır.	MKK Tarifesi + BSMV	MKK Tarifesi + BSMV	Yürürlükteki eft skalası uygulanacaktır.	Yoktur	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır.
Vakıf Katılım Bankası AŞ* (*- Halka arz olacak Şirket'in katılım endeksine dahil olma kriterlerini karşılama durumunda geçerlidir. Şirket katılım endeksine dahil olma kriterlerine sahip değilse, bu kanallardan talep toplanmayacaktır.)	Yoktur	Saklayıcı Kurum Virman tarifesi uygulanacaktır.	Saklayıcı Kurum Virman tarifesi uygulanacaktır.	Yoktur	Yoktur	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır.
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler AŞ	Yoktur	MKK Tarifesi + BSMV	MKK Tarifesi + BSMV	Yoktur	Yoktur	Yoktur
Yatırım Finansman Menkul Değerler AŞ	Alınmıyor	Müşterilerden alınmıyor	Maliyet Başına 7 TL + BSMV	0 - 500.000 TL arası: 50 TL + BSMV, 500.001 TL - 1.000.000 TL arası: 100 TL + BSMV, 1.000.001 TL - 2.500.000 TL arası: 200 TL + BSMV, 2.500.001 TL - 5.000.000 TL arası: 400 TL + BSMV, 5.000.001 TL - 10.000.000 TL arası: 750 TL + BSMV ve 10.000.001 TL ve üzeri 800 TL + BSMV	Yoktur.	Halka arz sırasında yatırımcıdan herhangi bir diğer masraf alınmayacak olup, izleyen dönemde https://www.vf.com.tr/urun-ve-hizmetler/komisyon-ve-ucretlendirmeler internet adresinde yer alan komisyon tarifeleri geçerli olacaktır.

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Ziraat Yatırım Menkul Değerler AŞ	Yoktur	Yoktur	MKK Tarifesi +BSMV	Yoktur	Yoktur	MKK tarafından alınan ücretler müşteri hesaplarına yansıtılmaktadır.

25.3.2. Halka arz fiyatının tespitinde kullanılan yöntemler ile satış fiyatının belirli olmaması durumunda halka arz fiyatının kamuya duyurulması süreci ile halka arz fiyatının veya fiyat tespitindeki kriterlerin belirlenmesinde kimin sorumlu olduğuna dair bilgi:

1,00 TL nominal değerdeki payın satış fiyatı 12,93 TL olarak belirlenmiştir. Halka arz fiyatının tespitinde kullanılan yaklaşım ve yöntemler Maliyet Yaklaşımı-Toplama Yöntemi ve Pazar Yaklaşımı-Borsadaki Kılavuz Emsaller Yöntemi'dır. Bu yöntemlere ilişkin detaylı açıklamalar Fiyat Tespit Raporu'nda sunulmuştur.

Farklı değerleme yöntemleri ile farklı tarihlerdeki finansal veriler ile piyasa çarpanlarının kullanılması durumunda farklı değerlere ulaşılması mümkün olup, tasarruf sahipleri tarafından gerçekleştirilecek yatırım kararları, söz konusu unsurlar dikkate alındıktan sonra verilmelidir.

Halka arz fiyatına ve bu fiyatın belirlenme yöntemlerine ilişkin olarak İntegral Yatırım Menkul Değerler AŞ tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu, halka arzın başlangıç tarihinden en az üç gün önce KAP'ta (www.kap.org.tr), Şirket'in internet sitesinde (www.bakircigyo.com.tr) ve İntegral Yatırım'ın internet sitesinde (www.integralyatirim.com.tr) ilan edilecektir.

Halka arz fiyatının ve fiyat tespitindeki kriterlerin belirlenmesinde nihai sorumluluk Şirket'e aittir.

25.3.3. Yeni pay alma hakkı kısıtlanmışsa yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından dolayı menfaat sağlayanlar hakkında bilgi:

Yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanmıştır. Yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından doğrudan sadece İhraççı menfaat sağlayacaktır. Halka Arz Edilen Paylar karşılığında İhraççı fon elde edecektir.

Pay sahiplerinin yeni pay alma hakları, halka arz kapsamında yeni pay ihracının halka arzın kısıtlı süresi içinde hızlı ve esnek bir biçimde tamamlanması, Şirket'e yeni yatırımcıların yatırım yapabilmesinin sağlanması ve daha geniş bir yatırımcı tabanına ulaşma, bu geniş yatırımcı tabanıyla Şirket'in ihtiyaç duyacağı fonlamaya daha kolay erişme imkânlarına sahip olunması amacıyla ilgili mevzuat uyarınca yönetim kurulu tarafından tamamen sınırlandırılmıştır.

25.3.4. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin veya ilişkili kişilerin (bunların eşleri ile birinci derecede kan ve sıhri hısımları) geçmiş yıl ile içerisinde bulunulan yıl içerisinde iktisap ettiği veya iktisap etme hakkına sahip oldukları ihraççı payları için ödedikleri veya ödeyecekleri fiyat ile halka arz fiyatının karşılaştırılması:

Bayram SAĞLAM, Şirket sermayesinde sahip olduğu 33.400.000 TL nominal değerli A grubu paylar ile 133.600.000 TL nominal değerli B grubu payları, 16.01.2026 tarihli pay devri sözleşmesine istinaden belirlenen esaslar kapsamında pay başına halka arz fiyatından Fatih SAĞLAM'a devretmiştir.

25.4. Aracılık Yüklenimi ve Halka Arza Aracılık

25.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi:

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlara ilişkin bilgiler izahnamenin "*Başvuru Yerleri*" başlıklı 25.1.3.2. (c) bölümünde yer almaktadır.

25.4.2. Halka arzın yapılacağı ülkelerde yer alan saklama ve ödeme kuruluşlarının isimleri:

Halka arz sadece Türkiye Cumhuriyeti'nde gerçekleşeceğinden dolayı payların saklama, takas ve ödeme işlemleri Takasbank ve MKK tarafından gerçekleştirilecektir.

25.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi:

Konsorsiyum Lideri İntegral Yatırım ve Konsorsiyum Üyeleri "En İyi Gayret Aracılığı" yoluyla satışa aracılık edecektir. Bu nedenle satışta yüklenimde bulunan herhangi bir kişi ya da kurum bulunmamaktadır .

25.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

Şirket ve İntegral Yatırım arasındaki Halka Arza Aracılık ve Finansal Danışmanlık Sözleşmesi 03.07.2026 tarihinde, Şirket ve konsorsiyum üyeleri arasındaki Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi 10.07.2026 tarihinde imzalanmıştır. Söz konusu sözleşmeler tarafları tanıtıcı bilgiler, sözleşmenin konusu, Halka Arz Edilen Paylar'la ilgili bilgiler, aracılığın türü, satışın yapılacağı yatırımcılar, Şirket ve Konsorsiyum'un hak, yükümlülük ve taahhütleri, aracılık komisyonu ve masraflar, vergi, resim, harç ve diğer yükümlülükler, satış, tahsis ve dağıtım ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılardan talep toplanmasına ilişkin hükümler ile bu İzahname'nin 25.1.4. bölümünde belirtilen aracılık ve halka arz iptal koşullarına ilişkin hükümleri içermektedir.

25.5. Halka arza ilişkin ilgili gerçek ve tüzel kişilerin menfaatleri:

Şirket, sermaye artırımı yoluyla halka arz edilecek payların satışı suretiyle halka arz geliri elde edecektir. Şirket paylarının halka arzında halka arza aracılık eden konsorsiyum lideri İntegral Yatırım ve konsorsiyum üyesi yatırım kuruluşları ise halka arza aracılık komisyonu elde edeceklerdir.

İntegral Yatırım halka arz işlemi nedeniyle elde edeceği komisyon geliri hariç, doğrudan veya dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. İntegral Yatırım ile Şirket arasında Halka Arza Aracılık ve Liderlik Yetkilendirme Sözleşmesi ile Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi hariç herhangi bir anlaşma ve çıkar çatışması yoktur.

Şirket ve Finansal Danışmanı Alnus Yatırım arasında çıkar çatışması bulunmamaktadır. Alnus Yatırım ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Finansal Danışman olan Alnus Yatırım, halka arz işlemi nedeniyle bir başarı primi elde edecektir. Alnus Yatırım ile Şirket arasında Finansal Danışmanlık Sözleşmesi hariç herhangi bir anlaşma yoktur.

Halka arz sırasında, halka arza aracılık eden İntegral Yatırım'ın halka arza aracılık komisyonu, finansal danışmanlık hizmeti sunan Alnus Yatırım'ın primi, Ümit Yayla Avukatlı Bürosu'nun hukuki danışmanlık ücreti ve bağımsız denetim şirketi olan Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik AŞ'nin denetim ücreti elde etmesi söz konusu olacaktır. Söz konusu maliyetler, işbu İzahname'nin 28 numaralı "Halka Arz Geliri ve Maliyetleri" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmaktadır.

Şirket ve bağımsız hukukçu raporunu hazırlayan Ümit Yayla Avukatlık Bürosu arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Ümit Yayla Avukatlı Bürosu ve Şirket arasında

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Ümit Yayla Avukatlı Bürosu'nun doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Ümit Yayla Avukatlı Bürosu ve Şirket arasında, halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri haricinde, herhangi bir anlaşma yoktur. Ümit Yayla Avukatlı Bürosu halka arza ilişkin sunulan hukukçu raporunun hazırlanması için hizmet ücreti elde edecektir.

Şirket ve finansal tablolarının bağımsız denetimini yapan Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik AŞ arasında çıkar çatışması bulunmamaktadır. Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik AŞ ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik AŞ'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik AŞ ve Şirket arasında herhangi bir anlaşma yoktur. Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik AŞ Şirket'e sunduğu bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde edecektir.

Şirket ve gayrimenkullerin değerlemesini yapan Atak Gayrimenkul Değerleme AŞ ve arasında çıkar çatışması bulunmamaktadır. Atak Gayrimenkul Değerleme AŞ ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Atak Gayrimenkul Değerleme AŞ'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Atak Gayrimenkul Değerleme AŞ ve Şirket arasında herhangi bir anlaşma yoktur. Atak Gayrimenkul Değerleme AŞ, Şirket'e sunduğu gayrimenkul değerleme hizmeti kapsamında ücret elde edecektir.

26. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

26.1. Payların Borsada işlem görmesi için başvuru yapılıp yapılmadığı ve biliniyorsa en erken işlem görme tarihleri:

Şirket payları henüz borsada işlem görmemektedir. Halka arzda ihraç edilecek payların Borsa İstanbul'un ilgili Pazarı'nda işlem görmesi için 02.05.2025 tarihinde Borsa İstanbul'a başvuru yapılmıştır.

Halka arz söz konusu payların Borsa'da işlem göreceği anlamına gelmemekte olup, Halka Arz Edilen Paylar'ın satış tamamlandıktan sonra Borsa İstanbul'da işlem görebilmesi Borsa İstanbul mevzuatının ilgili hükümleri çerçevesinde Borsa İstanbul AŞ Genel Müdürlüğü'nün vereceği olumlu karara bağlıdır. Söz konusu karar alınmadıkça Halka Arz Edilen Paylar'ın borsada işlem görme imkânı olmayacaktır. Borsa İstanbul AŞ Genel Müdürlüğü'nün kararı sonucu payların Borsa'da işlem görme tarihi belirlenebilecektir. Genel olarak; halka arz sonrası ikincil piyasa işlem sırasının açılması, Borsa'nın, Şirket'in KAP sayfasında yapacağı duyuruyu takip eden iş günü gerçekleşmektedir.

Borsa İstanbul'un görüşüne bu İzahname'nin 1 numaralı bölümünde yer verilmektedir.

26.2. İhraççının aynı grup paylarının borsaya kote olup olmadığına/borsada işlem görüp görmediğine veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Yoktur.

26.3. Borsada işlem görmesi amaçlanan paylarla eş zamanlı olarak;

- Söz konusu paylarla aynı grupta yer alanların tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa konu edilmesi veya satın alınmasının taahhüt edilmesi veya,

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

- İhraççının başka bir grup payının veya sermaye piyasası araçlarının tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa ya da halka arza konu edilmesi durumunda

bu işlemlerin mahiyeti ve bu işlemlerin ait olduğu sermaye piyasası araçlarının sayısı, nominal değeri ve özellikleri hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

26.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları:

Yoktur.

26.5. Fiyat istikrarı işlemlerinin planlanıp planlanmadığı:

Fiyat istikrarı işlemlerinin yapılması planlanmaktadır.

26.5.1. Fiyat istikrarı işlemlerinin yerine getirilmesine yönelik garantinin olmadığına ilişkin açıklama:

İntegral Yatırım Şirket paylarına yönelik olarak fiyat istikrarı işlemlerinde bulunmayı planlamaktadır. İntegral Yatırım, fiyat istikrarı işlemlerini kesin olarak yerine getireceğine ilişkin herhangi bir taahhüt vermemektedir. İntegral Yatırım, fiyat istikrarı işlemlerine hiç başlamayabileceği gibi, fiyat istikrarı işlemlerinde bulunması halinde de gerekçesini açıklamak suretiyle, bu işlemi istediği her an sona erdirebilir.

26.5.2. Fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirilebileceği zaman aralığı:

Payların borsada işlem görmeye başlamasından itibaren 30 (otuz) gündür.

26.5.3. Fiyat istikrarına ilişkin işlemleri gerçekleştirebilecek aracı kurumun ticaret unvanı:

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

26.5.4. Fiyat istikrarına ilişkin sürenin bitiminden sonra pay fiyatlarının düşebileceğine ilişkin açıklama:

Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler en fazla 26.5.2. numaralı maddede belirtilen süreyle sınırlıdır. Pay fiyatı, fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler sonucunda yükselmiş olsa bile, bu sürenin bitiminden sonra tekrar düşebilir.

26.5.5. Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerin amacı:

Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerde amaç, pay fiyatının halka arz fiyatının altına düşmesi halinde alımda bulunarak fiyat istikrarına belli bir süreyle katkıda bulunmaktır. Ancak bu işlem, herhangi bir fiyat taahhüdü niteliğinde değildir ve fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirildiği dönemde payın piyasa fiyatı piyasa koşullarına göre olması gereken fiyata göre yüksek olabilmektedir. Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerde halka arz fiyatının üzerinde emir verilemez.

26.5.6. Fiyat istikrarı işlemlerinde sorumluluk ve bu işlemlerde kullanılacak kaynağın niteliği:

Fiyat istikrarı işlemlerine ilişkin tüm sorumluluk, bu işlemleri gerçekleştiren aracı kurum İntegral Yatırım Menkul Değerler AŞ'ye aittir.

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

İntegral Yatırım, fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerde kullanılacak fonu, Şirket'in paylarının satışından elde edilen gelirden karşılayacaktır. İntegral Yatırım, fiyat istikrarı işlemlerinde brüt halka arz gelirinin %15'ini, Şirket ile arasında imzalanan sözleşme hükümlerine uygun olarak fiyat istikrarı işlemleri için kullanmayı planlamaktadır. Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerin sonunda İntegral Yatırım'ın fiyat istikrarı fon hesabında kalan, kullanılmayan tutar Şirket'e iade edilecektir.

26.5.7. Yatırımcıların karar verme sürecinde etkili olabilecek diğer bilgiler:

Yoktur.

27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER

27.1. Paylarını halka arz edecek ortak/ortaklar hakkında bilgi:

Yoktur.

27.2. Paylarını halka arz edecek ortakların satışa sunduğu payların nominal değeri

Yoktur.

27.3. Halka arzdan sonra dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin taahhütler:

a) İhraççı tarafından verilen taahhüt:

İhraççı 22.04.2025 tarihli ve 2025/11 sayılı Yönetim Kurulu Kararına dayanarak, Şirket paylarının Borsa İstanbul AŞ'de işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca;

i) Herhangi bir bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımı yapılmamasına ve dolaşımdaki pay miktarının bu suretle artırılmamasına,

ii) Borsa'da işlem gören pay miktarının artmasına neden olacak yeni bir satış veya halka arz yapılmamasına ve dolaşımdaki pay miktarının artması neticesini doğuracak herhangi başka bir karar alınmamasına,

iii) Borsa'da işlem gören pay miktarının artmasına neden olacak yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair ya da dolaşımdaki pay miktarının artması neticesini doğuracak herhangi bir açıklamada bulunulmamasına

karar verilmiştir.

b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler:

Şirket'in mevcut ortakları Adnan Sağlam ve Fatih Sağlam 20.08.2025 tarihinde tarihli taahhütleri ile Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, sahip oldukları halka arza konu olmayan Şirket paylarının, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde Borsa İstanbul'da veya Borsa İstanbul dışında satışa veya halka arza konu edilmeyeceğine, bu doğrultuda bir karar alınmayacağına ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağına ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağına (*Şüpheye mahal vermemek adına, onaylı İzahname'de yer alacak olan koşullara tabi olarak, payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren*

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

gerçekleştirilebilecek olan günlük alım emri taahhüdü kapsamında edinilebilecek olan paylar hariçtir.) ilişkin taahhütte bulunmuştur.

Şirket'in mevcut pay sahipleri, 04.08.2026 tarihli taahhütleriyle, SPK'nın VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 8'inci maddesi çerçevesinde; Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca maliki oldukları Şirket paylarının halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan Borsa İstanbul'da satmayacaklarına, bu payların halka arz fiyatının altında Borsa İstanbul'da satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işleme tabi tutmayacaklarına, belirtilen süre içinde söz konusu payların kısmen veya tamamen Borsa dışında satılması veya devredilmesi durumunda Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde özel durum açıklaması yapılacağına ve Borsa İstanbul dışında satılan payları alanların da bu sınırlamaya tabi olacağının alıcılara bildirileceğine ilişkin taahhütte bulunmuştur.

Şirket'in mevcut pay sahipleri, 04.08.2026 tarihli taahhütleriyle, Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.23 (19/09/2024 tarihli ve 1508 s.k.) sayılı İlke Kararı'nın dördüncü maddesi kapsamında; sahibi oldukları Şirket paylarını (halka arz edilen kısım hariç), izahname onay tarihinden itibaren 1 yıl boyunca, borsa dışında veya borsada satmayacakları, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacakları veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu etmeyeceklerine ilişkin taahhütte bulunmuştur..

c) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler:

İşbu izahnamenin 27.3. bölümünün (b) bendinde yer alan taahhütler, SPK'nın VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 8'inci maddesinin 1'inci fıkrası ile SPK'nın i-SPK.128.23 (19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı kararı) sayılı İlke Kararı kapsamında verilmesi gereken taahhütleri de kapsamaktadır.

Ayrıca Şirket'in 04.08.2026 tarihli beyanı uyarınca, halka arz kapsamında satılamayan payların bulunması nedeniyle III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 11. maddesi çerçevesinde asgari %25 halka açıklık oranına ulaşılamaması halinde halka arzın iptal edilmesi ve en geç üç ay içerisinde Şirket'in esas sözleşmesinin gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetini kapsamayacak şekilde değiştirilmek üzere Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulması yönünde taahhütte bulunulmuştur.

d) Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhütler:

Yoktur.

e) Taahhütlerde yer alan diğer önemli hususlar:

Yoktur.

28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

28.1. Halka arza ilişkin ihraççının elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam ve pay başına maliyet:

Şirket'in sermaye artırımı yoluyla gerçekleşecek halka arzdan 2.159.310.000,00 TL brüt; 2.049.135.273,75 TL net halka arz geliri elde etmesi beklenmektedir.

Halka arzın sermaye artırımı suretiyle gerçekleştirilmesinden dolayı aracılık ve danışmanlık maliyetleri, borsa tarafından alınacak ilk kotasyon ücretleri ile Halka Arz Edilen Paylar'ın nominal

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

değeri ile ihraç değeri arasındaki fark üzerinden alınacak Kurul ücreti Şirket tarafından karşılanacaktır. Şirket'in sermayesinin tamamının nominal değeri üzerinden alınan Kurul ücreti ile diğer giderler Şirket tarafından karşılanacaktır.

Halka arza ilişkin toplam maliyetin yaklaşık 110.174.726,25 TL, halka arz edilecek pay başına maliyetin ise 0,66 TL olacağı tahmin edilmektedir. Halka arz maliyetleri Şirket tarafından karşılanacak olup, Şirket'in toplam halka arz maliyetinin 110.174.726,25 TL'sine katlanması beklenmektedir.

Halka arz maliyetlerinin kırılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Tahmini Maliyet	**Tutar (TL)**
SPK Kurul Ücreti (Sermayenin nominal değeri üzerinden)	1.336.000,00
SPK Kurul Ücreti (İhraç değeri ve nominal değer farkı üzerinden)	1.992.310,00
Borsa İstanbul İşlem Görme Başvuru Ücreti	163.800,00
MKK Üyelik Ücreti	701.400,00
Rekabet Kurulu Ücreti	66.800,00
Bağımsız Denetim	1.680.000,00
Reklam, Pazarlama ve Halkla İlişkiler	30.000.000,00
Finansal Danışmanlık ve Aracılık Komisyonu	72.066.971,25
Hukuki Danışmanlık	480.000,00
Gayrimenkul Değerleme	1.387.445,00
Diğer (Ticaret Sicil, Noter ve Diğer Giderler)	300.000,00
Toplam Maliyet	**110.174.726,25**
Halka Arz Büyüklüğü	**2.159.310.000,00**
Net Halka Arz Geliri	**2.049.135.273,75**
Halka Arz Edilen Pay Adedi	**167.000.000,00**
Pay Başına Maliyet	**0,66**

28.2. Halka arzın gerekçesi ve halka arz gelirlerinin kullanım yerleri:

Şirket'in 14.08.2026 tarih ve 2026/09 sayılı Yönetim Kurulu kararına göre;

Bakırcı GYO, sermaye artışı sonucunda elde edeceği halka arz gelirlerini makul bir ekonomik veya finansal gerekçeye dayanmak koşuluyla aşağıdaki tabloda verilen oran aralıkları içerisinde kalınmasına özen göstererek kullanacaktır:

Kullanım Alanı	**Kullanım Oranı (%)**
Projelerin Finansmanı	100-90
Şirketin İşletme Sermayesinin Güçlendirilmesi ve Borç Geri Ödemesi	0-10
Toplam	**100**

Projelerin Finansmanı

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Halka arzdan elde edilecek fonun %100-90'lık bölümü Şirket'in geliştirdiği, geliştirmekte olduğu veya geliştireceği projeler bakımından doğmuş ve/veya doğacak maliyetlerin finansmanında ve bu projelere ilişkin olarak pazarlama ve proje geliştirme Faaliyetlerinde kullanılacaktır. Şirket geliştirdiği ve geliştireceği tüm projeleri tamamlamayı planlamakta olup, maliyetlerin ve piyasa koşullarının sürekli değişmesi nedeniyle proje bazında detaylandırma yapılmamıştır.

İşletme Sermayesinin Güçlendirilmesi ve Borç Geri Ödemesi

Şirket sermaye artırımı ile elden edilecek net halka arz gelirinin %0-10'luk bölümünü şirketin işletme sermayesini güçlendirmek ve borçların geri ödenmesi için kullanmayı planlamaktadır.

Şirket, halka arzdan elde edilecek net geliri yukarıda izah edilen şekilde kullanmaya ihtiyacı olmadığı ve/veya kullanmadığı ölçüde, Şirket menfaatlerini gözeterek kategoriler arasında %10 oranında geçiş yapabilir.

Şirket, global ve yerel ekonomik koşullar dikkate alınarak, söz konusu fonun kullanımında yukarıda gösterilen kategoriler ve tahsisat oranları arasında Şirket menfaatleri doğrultusunda geçiş yapabilecektir. Şirket, halka arzdan elde edilen net gelirleri, yukarıda yer alan alanlarda kullanmaya başlayana kadar Türk Lirası cinsinden vadeli mevduat/katılım hesabı ve/veya Eurobond ve/veya yatırım fonları gibi menkul kıymet alımları suretiyle ve/veya fonun değerini korumak adına benzer korumayı sağlayabilecek herhangi başka bir surette nemalandıracaktır. Anılan süre boyunca ilgili fonun bu yöntemlerden hangisi/hangileri ile nemalandırılacağına ve nemalandırmanın koşullarına global ve yerel ekonomik koşullar çerçevesinde Şirket menfaatlerine uygun olarak karar verilecektir. Fon kullanım planı kapsamında harcama yapılıncaya kadar sermaye artışından elde edilen kaynak nemalandırma sürecinde oluşan getiriler ise fon kullanım oranları çerçevesinde ilgili yatırım alanlarında değerlendirilecektir. Ticari hayatın gereklilikleri ve geleceğe dönük öngörüler çerçevesinde söz konusu belirlemelerde, Kurul'un izni alınmak kaydıyla, değişiklik yapılması mümkündür.

29. SULANMA ETKİSİ

29.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

Sulanma etkisine ilişkin hesaplamalar 31.03.2026 tarihli bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarda yer alan veriler esas alınarak yapılmıştır. Şirket paylarının halka arzı mevcut ortakların rüçhan haklarının kısıtlanarak sermaye artırımı şeklinde olacaktır. Buna göre sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesine ilişkin hesaplama aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Halka arzdan pay alacak yeni ortaklar için pay başına sulanma etkisinin -1,90 TL ile -%14,72 seviyesinde olacağı hesaplanmaktadır. Mevcut Pay Sahipleri için pay başına sulanma etkisi 0,41 TL ile %3,91 seviyesinde olacağı hesaplanmaktadır.

Sulanma Etkisi Analizi	Halka Arz Öncesi	Halka Arz Sonrası
Halka Arz Fiyatı (TL)		12,93
Sermaye Artırımı (nominal TL)		167.000.000,00
Halka Arz Büyüklüğü (TL)		2.159.310.000,00
Tahmini Halka Arz Maliyeti (TL)		110.174.726,5
Net Halka Arz Geliri (TL)		2.049.135.273,75
Özkaynaklar (Defter Değeri) (TL)	5.316.324.239,00	7.365.459.512,75

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Çıkarılmış Sermaye (TL)	501.000.000,00	668.000.000,00
Pay Başına Defter Değeri (TL)	10,61	11,03
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)		0,41
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)		3,91
Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)		-1,90
Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)		-14,72

29.2. Mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda (yeni pay alma haklarını kullanmamaları durumunda) sulanma etkisinin tutarı ve yüzdesi:

İşbu izahnamenin 29.1 numaralı bölümünde gösterildiği üzere mevcut ortaklar için sulanma etkisi 0,41 TL ve %3,91 olacaktır.

30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

30.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler:

Halka arz sürecinde İhraççı'ya danışmanlık hizmeti verenler aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Kurum	Danışmanlık Hizmeti
İntegral Yatırım Menkul Değerler AŞ	Aracılık Hizmetleri
Alnus Yatırım Menkul Değerler AŞ	Finansal Danışmanlık
Ümit Yayla Avukatlık Bürosu	Hukukçu Raporu Hizmeti
Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik AŞ	Bağımsız Denetim Hizmetleri
Atak Gayrimenkul Değerleme AŞ	Gayrimenkul Değerleme Hizmetleri

30.2. Uzman ve bağımsız denetim raporları ile üçüncü kişilerden alınan bilgiler:

İşbu izahnamede sektör yayınlarından ve herkese açık diğer bilgi kaynaklarından elde edilmiş tarihsel pazar verilerine ve öngörülere yer verilmektedir. İzahnamede üçüncü şahıs bilgilerinin kullanıldığı yerlerde, o bilgilerin kaynağı belirtilmiştir. Bu gibi üçüncü şahıs bilgilerinin izahnamede doğru bir biçimde aktarılmış olduğunu teyit ederiz. Bununla birlikte; sektör yayınlarında veya kamuya açık bilgi kaynaklarında üçüncü şahıslarca verilen bilgilerin güvenilir olduğu düşünülmekle birlikte, bağımsız bir doğrulama işleminden geçirilmemiştir.

İhraççı bildiği ve ilgili üçüncü şahısların yayınladığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla, açıklanan bilgileri yanlış ve yanıltıcı hale getirecek herhangi bir eksikliğin bulunmadığını ve söz konusu bilgilerin aynen alındığını beyan eder.

Bu izahnamede ihraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin olarak görüşleri sunulan uzman kişi veya kuruluşlar ile finansal tabloları denetleyen bağımsız denetim kuruluşlarının ihraççı ve/veya ilişkili şirketleri ile hiçbir ilişkisi olmadığı gibi ihraççı ve/veya ilişkili şirketleri tarafından ihraç edilen menkul kıymetlere veya bunları elde etme hakkı veren ya da taahhüt eden opsiyonlara sahip değildirler. Aynı kişiler, İhraççı tarafından daha önce istihdam edilmemişler ya da ihraççıdan herhangi bir ücret almamışlardır. İhraççının yönetim ve denetim organlarından herhangi birine üye olmamışlardır. Ayrıca

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

bu kişi veya kuruluşların halka arza aracılık eden yetkili kuruluş İntegral Yatırım ve finansal danışmanlık hizmeti sunan Alnus Yatırım ile de herhangi bir bağlantıları bulunmamaktadır.

Aşağıda belirtilen hukukçu raporu ve bağımsız denetim raporlarını hazırlayan taraflardan sağlanan bilgiler, ilgili raporlardan aynen alınarak, Şirket'in bildiği veya hazırlayan tarafın yayınladığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla yanlış veya yanıltıcı olmayacak şekilde izahnamede yer almaktadır. Bu raporların yayınlanmasında ilgili raporları hazırlayan kişilerin rızası bulunmaktadır.

Bağımsız Denetim Raporu

Şirket'in 2023, 2024, 2025 yıllık ve 2026/3 aylık hesap dönemlerine ilişkin finansal tabloları ve bunlara ilişkin dipnotlar Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik AŞ tarafından denetlenmiş ve ilgili bağımsız denetim raporları hazırlanmıştır.

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşu	Adresi	Sorumlu Ortak Başdenetçi	Görüş/Sonuç
01.01-31.12.2023	Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik AŞ	Kısıklı Mahallesi Alemdağ Caddesi Masaldan İş Merkezi F Blok No: 60f İç Kapı No: 5 Üsküdar/İstanbul	Zekeriya Çelik	Olumlu
01.01-31.12.2024				
01.01-31.12.2025				
01.01-31.03.2026				

Şirket'in özel bağımsız denetimden geçen finansal tablolarına ilişkin bağımsız denetçi raporunun görüş bölümünde;

"Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ'nin ("Şirket") 31 Mart 2026, 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansal durum tabloları ile 31 Mart 2026, 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Mart 2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tabloları, özkaynaklar değişim tabloları ve nakit akış tabloları ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tabloların, Şirket'in 31 Mart 2026, 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansal durumunu ve 31 Mart 2026, 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Mart 2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS") (Not 2.1) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır..."

denilmektedir.

Gayrimenkul Değerleme Raporları

İşbu İzahname'nin içerisinde yatırımcıların incelemesine sunulan Şirket'in gayrimenkulleri/gayrimenkul projeleri ile ilgili bilgiler, işbu İzahname'nin EK-6'sında imzalı

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

sorumluluk beyanları bulunan Atak Gayrimenkul Değerleme AŞ tarafından hazırlanan gayrimenkul değerleme raporları izahname ekinde sunulmaktadır.

Atak Gayrimenkul Değerleme AŞ		
Değerleme Uzmanları	:	Dilara Sürmen
		Onur Öktem Yıldırım
		Hüseyin Çınar
Adresi	:	Mecidiyeköy Mahallesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4 K:1 Şişli / İSTANBUL
Telefon	:	0 212 577 75 35

Bağımsız Hukukçu Raporu

İşbu İzahname'nin ekinde sunulan yatırımcıların incelemesine sunulan bağımsız hukukçu raporu Ümit Yayla Avukatlık Bürosu tarafından hazırlanmıştır.

Ümit Yayla Avukatlık Bürosu		
Avukat	:	Ümit İhsan Yayla
Adresi	:	Valikonağı Caddesi, No:8/3 Nişantaşı, Şişli / İstanbul
Telefon	:	+90 212 234 33 40

31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER

31.1. Konsolidasyona dahil edilenler hariç olmak üzere ihraççının finansal yatırımları hakkında bilgi:

Yoktur.

32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

Aşağıda özetlenmekte olan hususlar borsada işlem görecek Paylar'ın elde tutulması ve elden çıkarılması sırasında elde edilecek kazanç ve iratların vergilendirilmesi hakkında genel bir bilgi vermek amacıyla İşbu İzahname tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan vergi mevzuatı dikkate alınarak hazırlanmıştır. Özellikli durumlarda yatırımcıların vergi danışmanlarına danışması gerektiği önemle hatırlatılır. İşbu İzahname tarihi itibarıyla yürürlükte olan vergi mevzuatı ve vergi mevzuatının yorumlanma biçimi kapsamında verilen bilgilerin ileride değişebileceğinin hatta mevzuatın geriye yönelik olarak da değişebileceğinin göz önünde bulundurulması gerekmektedir.

32.1. Genel Bakış

32.1.1. Kişilerin Vergilendirilmesi

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ("GVK") ve gelir vergisine ilişkin sair mevzuat uyarınca, Türk hukukunda vergi mükelleflerinin yükümlülüklerini belirleyen 2 çeşit vergi mükellefiyet statüsü mevcuttur. Türkiye'de yerleşik bulunan ("Tam Mükellef") kişiler ve kurumlar Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye'de yerleşik bulunmayan ("Dar Mükellef") kişiler ve kurumlar sadece Türkiye'de elde ettikleri kazanç ve iratlar üzerinden vergilendirilirler.

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

GVK uyarınca, (i) Türkiye'de yerleşmiş olanlar (ii) resmi daire ve müesseselere veya merkezi Türkiye'de bulunan teşekkül ve teşebbüslere bağlı olup adı geçen daire, müessese, teşekkül ve teşebbüslerin işleri dolayısıyla yabancı ülkelerde oturan Türk vatandaşları, Tam Mükellef olarak Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye'de yerleşmiş sayılma durumu (i) ikametgâhın Türkiye'de bulunması veya (ii) bir takvim yılı içerisinde Türkiye'de devamlı olarak altı aydan fazla oturulması olarak tanımlanmıştır. Buna ek olarak, belli bir görev veya iş için Türkiye'ye gelen iş, ilim ve fen adamları, uzmanlar, memurlar, basın ve yayın muhabirleri ve durumları buna benzeyen diğer kimselerle tahsil veya tedavi veya istirahat veya seyahat maksadıyla Türkiye'ye gelen yabancılar ile tutukluluk, hükümlülük veya hastalık gibi elde olmayan sebeplerle Türkiye'de alıkonmuş veya kalmış olanlar Türkiye'de yerleşik sayılmazlar ve dolayısıyla Tam Mükellef olarak değerlendirilmezler. Bununla birlikte, yurt dışında mukim kişilerin Türkiye'de tam veya dar mükellef olup olmadıklarının tespitinde Türkiye ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

Halka Arz Edilecek Paylar'a sahip olan kişilerin, söz konusu Halka Arz Edilecek Paylar'ın BİST'te elden çıkarılmasından kaynaklanan değer artış kazançları ve Halka Arz Edilecek Paylar ile ilgili dağıtılan kar paylarından elde ettikleri menkul sermaye iratları, Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilmektedir.

Gerçek kişilerin 2026 takvim yılı için gelir vergisine tabi gelirleri aşağıda belirtilen oranlara bağlı olarak vergilendirilir.

Gelir Aralığı	Gelir Vergisi Oranı (%)
190.000 TL'ye kadar	15
400.000 TL'nin 190.000 TL'si için 28.500 TL, fazlası	20
1.000.000 TL'nin 400.000 TL'si için 70.500 TL (ücret gelirlerinde 1.500.000 TL'nin 400.000 TL'si için 70.500 TL), fazlası	27
5.300.000 TL'nin 1.000.000 TL'si için 232.500 TL (ücret gelirlerinde 5.300.000 TL'nin 1.500.000 TL'si için 367.000 TL), fazlası	35
5.300.000 TL'den fazlasının 5.300.000 TL'si için 1.737.000 TL (ücret gelirlerinde 5.300.000 TL'den fazlasının 5.300.000 TL'si için 1.697.500 TL), fazlası	40

32.1.2. Kurumların Vergilendirilmesi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") uyarınca, sermaye şirketleri, kooperatifler, iktisadî kamu kuruluşları, dernek veya vakıflara ait iktisadî işletmeler ve iş ortaklıkları, kurum kazançları üzerinden kurumlar vergisine tabidirler. Kurumların vergilendirilebilir kârları Vergi Usul Kanunu ve diğer Türk vergi kanunlarına göre belirlenmektedir.

Halihazırda kurum karlarına uygulanmakta olan kanuni oran %25 olup bu oran 7316 sayılı Amme Alacakları tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 2021 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %25, 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %23 olarak değiştirilmiştir. Kurumlar vergisi oranı 7456 sayılı "6/2/2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telafisi İçin Ek Motorlu

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Taşıtlar Vergisi İhdası ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun", 15.07.2023 tarih ve 32249 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır. Söz konusu Kanun değişikliği ile, Kurumlar Vergisi oranı 2023'ten itibaren geçerli olmak üzere %25 olarak belirlenmiştir. Bankalar, 6361 sayılı Kanun kapsamındaki şirketler, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketlerinin kurum kazançları üzerinden kurumlar vergisi %30 oranında alınır. İlgili düzenleme, 01.10.2023 tarihinden itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak üzere; kurumların 2023 yılı ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlarına, özel hesap dönemine tabi olan kurumların ise 2023 takvim yılında başlayan özel hesap dönemi ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlarına uygulanmak üzere 15.07.2023 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Ayrıca, 17.11.2020 tarih ve 31307 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7256 sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile KVK'da yapılan değişiklik uyarınca Borsa İstanbul Pay Piyasasında ilk defa işlem görmek üzere ve sermayesinin en az %20 (yüzde yirmi)'sini temsil eden payları halka arz edilen kurumların kurum kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı, payların ilk defa halka arz edildiği hesap döneminden başlamak üzere 5 (beş) hesap dönemi boyunca 2 (iki) puan indirimli olarak uygulanacaktır. İndirimden yararlanılan hesap dönemleri süresince şirketlerin bu halka açıklık oranını sağlayamaması durumunda zamanında indirim sebebiyle tahakkuk ettirilmeyen vergiler, vergi ziyaı cezası uygulanmaksızın gecikme faizi ile birlikte tahsil edilecektir.

KVK'da tam ve dar mükellefiyet olmak üzere iki tür vergi mükellefiyeti tanımlanmıştır. KVK uyarınca bir kurumun Tam Mükellef olarak değerlendirilebilmesi için: (i) kanuni merkezinin Türkiye'de bulunması veya (ii) kanuni merkezinin Türkiye dışında bulunmasına rağmen iş bakımından işlemlerin fiilen toplandığı ve yönetildiği merkez olan iş merkezinin Türkiye'de bulunması gerekmektedir. Türk vergi mevzuatı çerçevesinde belirtilen bu iki şartı sağlamayan bir kurum Dar Mükellef olarak değerlendirilir.

Tam mükellef kurumlar gerek Türkiye içinde gerekse Türkiye dışında elde ettikleri kazançlarının tamamı üzerinden Türkiye'de vergilendirilirler. Dar Mükellef kurumlar ise sadece Türkiye'de elde ettikleri kazançları üzerinden vergilendirilirler.

Dar mükellefiyete tabi kişiler bakımından menkul sermaye iratlarının Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için sermayenin Türkiye'de yatırılmış olması gerekmektedir. Dar mükellefiyete tabi kişiler bakımından değer artış kazançlarının Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için söz konusu değer artış kazancını doğuran işin veya muamelenin Türkiye'de ifa edilmesi veya Türkiye'de değerlendirilmesi gerekmektedir. "Türkiye'de değerlendirilmesi" ifadesinden maksat ödemenin Türkiye'de yapılması veya ödeme yabancı bir ülkede yapılmış ise, Türkiye'de ödeyenin veya nam ve hesabına ödeme yapılanın hesaplarına intikal ettirilmesi veya kârından ayrılmasıdır.

KVK'nın 5/1 d-4 maddesi hükmü uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları (esas faaliyet konusu itibarıyla gayrimenkul, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla kurulanlar dışında kalanların kazançları hariç) kurumlar vergisinden müstesnadır. Ancak, 01.01.2025 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere, 02.08.2024 tarihli ve 32620 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile KVK'nın 5. maddesinde değişiklik yapılmıştır. İlgili düzenleme uyarınca GYOlar tarafından vergi istisnasından faydalanılabilmesi için GYOlar'ın sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılması gerekmektedir. Taşınmaz alım satım kazançları bakımından kira gelirleri, taşınmaza dayalı hakların devir ve temlikinden elde edilen kazançlar, taşınmaz inşaat projelerinden elde edilen gelirler, taşınmaz işletme gelirleri gibi doğrudan taşınmazlardan elde edilen gelir ve kazançların anlaşılması gerekmektedir. Kar dağıtımına konu kazanç bahse konu taşınmazlardan elde edilen kazançlara yönelik olup bu gelirler dışındaki kazançların dağıtım zorunluluğu bulunmamaktadır. Kar dağıtım şartının sağlanmaması durumunda taşınmaz gelirleri dahil diğer tüm gelirler için istisnadan yararlanılamayacaktır. Bu sebeple, bu süre içerisinde belirtilen orana kadar karın ortaklara dağıtılmaması durumunda, istisnadan faydalanılması nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılacaktır.

02.08.2024 tarihli ve 32620 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile KVK'da 32/C maddesinde yurt içi asgari kurumlar vergisi düzenlenmiştir. İlgili düzenleme tahtında şirketler adına hesaplanan kurumlar vergisi, indirim ve istisnalar düşülmeden önceki kurum kazancının %10'undan az olamayacaktır. Bu Yurt içi asgari kurumlar vergisi hesaplanırken şirketlerin kazancından KVK 32/C.2 maddesi kapsamındaki istisna ve indirimler düşülmektedir. Bu çerçevede, Şirket sahip olduğu taşınmazlardan elde edilen kazançlar dışında KVK'nın 5.d maddesinde belirtilen kazançlar istisna tutulmaktadır.

Öte yandan, KVK'nın 15. maddesinin üçüncü fıkrası hükmü uyarınca GYO'ların kazançlarından, dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisi yapılır. Ancak Cumhurbaşkanı, bu maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sıfıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde 3. fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bu kapsamda 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı'nın 1/10-ç hükmü uyarınca GYO'lara uygulanacak vergi kesintisi oranı %0 olarak belirlenmiştir. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK'nın 15. maddesinin ikinci fıkrası hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

32.2. Payların elden çıkarılması karşılığında sağlanan kazançların vergilendirilmesi

32.2.1. Borsada işlem gören payların vergilendirme esasları

31.12.2025 tarihine kadar uygulanmak üzere BİST'te işlem gören payların elden çıkarılması sonucu sağlanan değer artış kazançlarının vergilendirilmesi GVK'nın Geçici 67. maddesi çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. GVK'nın geçici 67. maddesi kapsamında değer artış kazançları işlemlere aracılık eden bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar tarafından yapılan tevkifat ile vergilendirilmektedir. GVK'nın Geçici 67. maddesinin yürürlük süresinin 31 Aralık 2025 tarihinden sonraya uzatılmaması veya herhangi bir şekilde kapsamının vergi mevzuatına dâhil edilmemesi durumunda 31 Aralık 2025 tarihinden sonra aşağıda açıklandığı üzere (Bakınız. 33.2.2 Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi) (Yatırım Ortaklığı Payları Hariç), BİST'te işlem

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

gören payların elden çıkarılmasından sağlanacak değer artış kazançları genel hükümler çerçevesinde vergilendirilecektir.

Diğerlerinin yanı sıra, BİST'te işlem gören payların alım satımına aracılık ettikleri yatırımcılar tarafından sağlanan gelirlerin vergilendirilmesinden yükümlü olan ve dolayısıyla vergi tevkifatını yapmakla sorumlu tutulan taraflar bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı kuruluşlardır. Bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı (saklamacı) kuruluşlar tevkifat yükümlülükleri tahtındaki ilgili vergi beyanlarını, üçer aylık dönemler itibarıyla beyan edeceklerdir. Takasbank-MKK dışında saklayıcı kuruluşlardan saklama hizmeti alan yatırımcıların işlemlerinde vergi tevkifatının yapılması esasen ilgili saklayıcı kuruluşun sorumluluğundadır.

BİST'te işlem gören bir payın başka bir banka veya aracı kuruma naklinin istenmesi halinde, nakli gerçekleştirecek banka veya aracı kurum nakli istenen kıymetle ilgili alış bedeli ve alış tarihini naklin yapılacağı kuruma bildirecektir. Bildirilecek tarih ve bedel, tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacaktır. Söz konusu payların bir başka kişi veya kurum adına nakledilmesi halinde alış bedelinin ve alış tarihinin ilgili banka veya aracı kuruma bildirilmesinin yanı sıra işlemin T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'na bildirilmesi gerekmektedir. Bu bildirimler, başka bir kişi veya kurum adına naklin aynı banka veya aracı kurumun bünyesinde gerçekleştirilmesi veya kıymetin sahibi tarafından fiziken teslim alınması halinde de yapılır.

Saklayıcı kuruluşlar, bankalar ve aracı kurumlar tarafından yapılacak vergi tevkifatı oranı kanunen %15 olarak belirlenmiştir. Söz konusu tevkifat oranı bankalar, aracı kuruluşlar ve saklayıcı kuruluşlar tarafından aşağıda yer alan gelirler üzerinden uygulanır:

a) Alım satımına aracılık ettikleri menkul kıymetler ile diğer sermaye piyasası araçlarının alış ve satış bedelleri arasındaki fark,

b) Alımına aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının itfası halinde alış bedeli ile itfa bedeli arasındaki fark,

c) Menkul kıymetlerin veya diğer sermaye piyasası araçlarının tahsiline aracılık ettikleri dönemsel getirileri (herhangi bir menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracına bağlı olmayan),

d) Aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının ödünç işlemlerinden sağlanan gelirler.

Ancak, GVK ve 2012/3141 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı (BKK) uyarınca, kanunen %15 olarak belirlenen tevkifat oranı: (i) paylara ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, BİST'te işlem gören aracı kuruluş varantları dâhil olmak üzere paylar (menkul kıymetler yatırım ortaklık payları hariç) ve pay yoğun fonlarının katılma belgelerinden elde edilen kazançlar T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca ihraç edilen altına dayalı devlet iç borçlanma senetleri ve 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun uyarınca kurulan varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen altına dayalı kira sertifikalarından elde edilen kazançlar için %0, SPKn'na göre SPK'ca onaylanmış finansman bonolarından ve varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen bir yıldan kısa vadeli kira sertifikalarından sağlanan gelirler ile bunların elden çıkarılmasından doğan kazançlardan %15; ve (ii) KVK'nın 2/1 maddesi kapsamındaki mükellefler ile münhasıran menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracı getirileri ile değer artışı kazançları elde etmek ve bunlara bağlı hakları kullanmak amacıyla faaliyette bulunan mükelleflerden 6362 sayılı

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

SPKn'a göre kurulan yatırım fonları ve yatırım ortaklıklarıyla benzer nitelikte olduğu T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca belirlenenler tarafından elde edilenler hariç olmak üzere yukarıdaki (i) bendinde belirtilenler dışında kalan kalan kazançlar için %10 uygulanır.

Yatırımcılar yukarıda belirtilen oranların ileride değişikliğe uğrayabileceğini göz önünde bulundurmalıdır.

Paylar değişik tarihlerde alındıktan sonra bir kısmının elden çıkarılması halinde tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacak alış bedelinin belirlenmesinde ilk giren ilk çıkar metodu esas alınacaktır. Payların alımından önce elden çıkarılması durumunda, elden çıkarılma tarihinden sonra yapılan ilk alım işlemi esas alınarak söz konusu tutar üzerinden tevkifat yapılacak tutar tespit edilir. Aynı gün içinde birden fazla alım satım yapılması halinde o gün içindeki alış maliyetinin tespitinde ağırlıklı ortalama yöntemi uygulanabilecektir. Alış ve satış işlemleri dolayısıyla ödenen komisyonlar ile banka ve sigorta muameleleri vergisi tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınır.

282 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği uyarınca menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarına ilişkin türler (i) sabit getirili menkul kıymetler; (ii) değişken getirili menkul kıymetler; (iii) diğer sermaye piyasası araçları ve (iv) yatırım fonları katılma belgeleri ve yatırım ortaklıkları payları olacak şekilde belirlenmiştir. Paylar ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, menkul kıymetin dâhil olduğu sınıf içinde değerlendirilecektir. Bu kapsamda pay ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem sözleşmeleri ile BİST'te işlem gören pay ve pay endekslerine dayalı olarak ihraç edilen aracı kuruluş varantları paylarının da dâhil olduğu değişken getirili menkul kıymetler sınıfı kapsamında değerlendirilecektir.

Üçer aylık dönem içerisinde, birden fazla pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satım işlemi yapılması halinde tevkifatın gerçekleştirilmesinde bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınır. Pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satımından doğan zararlar takvim yılı aşılmamak kaydıyla izleyen üç aylık döneme devredilir ve takip eden dönemlerin tevkifat matrahından mahsup edilir. Takvim yılının son üç aylık döneminde oluşan zarar tutarının izleyen döneme aktarılması mümkün değildir. Dövize, altına veya başka bir değere endeksli menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracının alış ve satış bedeli olarak işlem tarihindeki TL karşılıkları esas alınarak tevkifat matrahı tespit edilir. Menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracının yabancı bir para cinsinden ihraç edilmiş olması halinde ise tevkifat matrahının tespitinde kur farkı dikkate alınmaz.

Tam mükellef kurumlara ait olup, BİST'te işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle, Tam Mükellef ve Dar Mükellef pay sahipleri tarafından, elde tutulan payların elden çıkarılmasında tevkifat uygulanmaz. Ayrıca, Tam Mükellef kurumlara ait olup, BİST'te işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetlerinin elden çıkarılmasından elde edilen gelirler bakımından GVK'nın değer artışı kazançlarına ilişkin Mükerrer 80'inci maddesi uygulanmaz.

Ticari faaliyet kapsamında elde edilen gelirler, mükelleflerin her türlü ticari ve sınai faaliyetlerinden elde ettikleri kazançları şeklinde tanımlanan ticari kazanç hükümleri çerçevesinde kazancın tespitinde dikkate alınır. Ticari kazancın elde edilmesi sırasında tevkif suretiyle ödenmiş olan vergiler, GVK'nın ilgili hükümleri kapsamında tevkif edilen vergilerin tabi olduğu hükümleri çerçevesinde, tevkifata tabi kazançların beyan edildiği beyannamelerde hesaplanan vergiden mahsup edilir.

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

GVK'nın geçici 67. maddesi kapsamında tevkifata tabi tutulan kazançlar için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye de bu gelirler dâhil edilmez. Söz konusu madde hükümleri uyarınca tevkifata tabi tutulsun tutulmasın dar mükellef gerçek kişi veya kurumlarca Hazine ve Maliye Bakanlığı, 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun'a göre kurulan varlık kiralama şirketleri ve tam mükellef kurumlar tarafından yurt dışında ihraç edilen menkul kıymetlerden sağlanan kazanç ve iratlar için münferit veya özel beyanname verilmez.

Menkul kıymet ve sermaye piyasası araçlarının üçer aylık dönemler itibarıyla tevkifata tabi tutulacak alım satım kazançlarının tespitinde alım satım konusu işlemlerin (yukarıda belirtildiği üzere) aynı türden olmasına dikkat edilecektir. Kazançlar, bu türlere göre ayrı ayrı tespit edilip tevkifata tabi tutulacaktır.

GVK'nın geçici 67/5 maddesi uyarınca, gelir sahibinin gerçek veya tüzel kişi ya da Dar veya Tam Mükellef olması, vergi mükellefiyeti bulunup bulunmaması, vergiden muaf olup olmaması ve elde edilen kazancın vergiden istisna olup olmaması yukarıda ayrıntıları verilen vergilendirme uygulamasını etkilememektedir.

2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ve bu kararda değişiklik yapan muhtelif Bakanlar Kurulu ve Cumhurbaşkanı Karaları uyarınca, halka arz tarihi itibarıyla tevkifat oranları Bakanlar Kurulu'nca %0 olarak belirlenmekle birlikte söz konusu oranın artırılması durumunda dar mükellefler açısından çifte vergilendirme sorunu gündeme gelecektir. GVK'nın geçici 67. maddesinde düzenlenmiş olan tevkifat uygulamalarında, tevkifata konu geliri elde etmiş olan kişinin mukim olduğu ülke ile yapılmış ve yürürlükte olan çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

Dar Mükellef gerçek kişi ve kurumların, GVK'nın geçici 67. maddesi kapsamında Türkiye'deki finansal araçlara kendileri veya yurt dışındaki portföy yönetim şirketleri vasıtasıyla yatırım yapabilmeleri için vergi kimlik numarası almaları gerekmektedir.

Vergi kimlik numarası alınabilmesi için (i) Dar Mükellef gerçek kişilerin pasaportlarının noter onaylı bir örneği ya da vergi dairesi yetkililerince onaylanmak üzere, aslı ve fotokopisini, (ii) Dar Mükellef kurumların ise kendi ülkelerinde geçerli kuruluş belgesinin Türkiye'nin o ülkede bulunan temsilciliğince onaylı Türkçe bir örneğini veya yabancı dilde onaylı kuruluş belgesinin tercüme bürolarınca tercüme edilmiş Türkçe bir örneğini ilgili vergi dairesine ibraz etmeleri gerekmektedir. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları için nüfus cüzdanının ibrazı yeterli olacaktır.

Ayrıca bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar kendilerine işlem yapmak için müracaat eden ancak vergi kimlik numarası ibraz edemeyen yabancı müşterileri için toplu olarak vergi kimlik numarası alabilirler.

01/01/2007 tarihinden itibaren mukimlik belgesi ibraz eden dar mükellef kurumlar için yeniden vergi kimlik numarası alınmasına gerek bulunmayıp, mevcut numaralar kurumun hangi ülkenin mukimi olduğunu gösterecek şekilde kodlama yapılmak suretiyle revize edilecektir.

Çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ise ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi, dar mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.

Tevkifat uygulamasından önce mukimlik belgesinin ibraz edilmemesi halinde Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri dikkate alınmadan %15 (halihazırda 2012/3141 sayılı BKK uyarınca %0 oranında uygulanmaktadır) oranı uygulanmak suretiyle tevkifat yapılacaktır. Ancak bu durumda dahi sonradan söz konusu mukimlik belgesinin ibrazı ile Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri ve iç mevzuat hükümleri doğrultusunda varsa yersiz olarak tevkif suretiyle alınan verginin iadesi talep edilebilecektir.

T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı gerekli gördüğü hallerde, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanacak kişi ve kurumlardan, alım-satımını yaptıkları veya getirisini tahsil ettikleri Türk menkul kıymetleri bakımından, uygulanacak anlaşma hükümlerine göre gerçek hak sahibi (beneficial owner) olduklarına dair ilgili ispat edici belgelerin ibrazını da isteyebilecektir. Bu belgeleri T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın tayin edeceği sürede ibraz etmeyen veya bu belgeler ile veya başkaca bir suretle gerçek hak sahibi olmadığı tespit edilenler bakımından zamanında tahakkuk ve tahsil edilmeyen vergiler için vergi zıyaı doğmuş sayılacaktır.

Türkiye Cumhuriyeti'nin bugüne kadar akdettiği çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları ve anlaşmaların Türkçe metinleri Gelir İdaresi Başkanlığı'nın www.gib.gov.tr web sayfasında yer almaktadır.

32.2.2 Genel olarak pay alım satımı kazançlarının vergilendirilmesi

Bu bölümde GVK'nın geçici 67. maddesinin dışında kalan durumlara ilişkin genel açıklamalar yer almaktadır.

32.2.2.1. Gerçek Kişiler

32.2.2.1.1. Tam Mükellef Gerçek Kişiler

Pay alım satım kazançları, GVK'nın mükerrer 80. maddesi uyarınca gelir vergisine tabi olacaktır. Ancak anılan madde uyarınca "ivazsız olarak iktisap edilen pay senetleri ile tam mükellef kurumlara ait olan ve iki yıldan fazla süreyle elde tutulan pay senetlerinin elden çıkarılması durumunda elde edilen kazançlar" vergiye tabi olmayacaktır. GVK geçici madde 67'de yer alan özel düzenleme uyarınca tam mükellef kurumlara ait olup, Borsa İstanbul'da işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetlerinin elden çıkarılmasından elde edilen gelirler de, GVK'nın mükerrer 80. maddesi kapsamında vergiye tabi olmayacaktır. Pay senetlerinin elden çıkarılmasında da kamu menkul kıymetlerinin satışında olduğu gibi, GVK'nın Mükerrer 81. maddesi uyarınca iktisap bedeli, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Devlet İstatistik Enstitüsü tarafından belirlenen toptan eşya fiyat artış oranında artırılarak dikkate alınabilecektir.

GVK'nın mükerrer 81. maddesi uyarınca mal ve hakların elden çıkarılmasında iktisap bedeli, elden çıkarılan mal ve hakların, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Devlet İstatistik Enstitüsünce belirlenen toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranında artırılarak tespit edilir. Bu endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının %10 veya üzeri olması şarttır.

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

GVK'nın madde 86/1 (c) uyarınca tam mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmiş menkul sermaye iratları GVK'nın 103. maddesinin ikinci gelir dilimindeki tutarı aşıyor ise (bu tutar 2026 yılı için 400.000 TL'dir.) beyan edilmesi gerekir.

32.2.2.1.2. Dar mükellef gerçek kişiler

GVK madde (86/2) çerçevesinde dar mükellefiyette vergiye tabi gelirin tamamı, Türkiye'de tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan; ücretler, serbest meslek kazançları, menkul ve gayrimenkul sermaye iratları ile diğer kazanç ve iratlardan oluşuyorsa yıllık beyanname verilmez. Dar mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmemiş gelirleri mevcut ise, GVK madde (101/2) uyarınca, bu kazançların mal ve hakların Türkiye'de elden çıkarıldığı yerin vergi dairesine münferit beyanname ile bildirilmesi zorunludur. Ancak Türkiye ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

32.2.2.2. Kurumlar

32.2.2.2.1. Kurumlar vergisi mükelleflerinin aktifine kayıtlı payların elden çıkarılmasından sağlanan kazançlar

Ticari faaliyete bağlı olarak işletme bünyesinde elde edilen alım satım kazançları ticari kazanç olarak beyan edilip vergilendirilecektir.

32.2.2.2.2. Tam mükellefiyet kurumlar

Öte yandan, KVK'nın 5/1-e maddesi uyarınca kurumların aktiflerinde en az iki tam yıl süreyle yer alan iştirak paylarının satışından doğan kazancın %75'lik kısmı kurumlar vergisinden istisna tutulmaktadır. Ancak bu istisnadan yararlanabilmek için satış kazancının satışın yapıldığı yılı izleyen 5. yılın sonuna kadar bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında tutulması; satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi ve satışı yapan ve dolayısı ile istisnadan yararlanacak kurumun menkul kıymet ticareti ile uğraşmaması gerekmektedir.

Burada, söz konusu istisnanın amacı, kurumların bağlı değerlerinin ekonomik faaliyetlerde daha etkin bir şekilde kullanılmasına olanak sağlanması ve kurumların mali bünyelerinin güçlendirilmesidir. Bu bağlamda, aranan şartlar arasında bağlı değerlerin başka bir bağlı değere dönüşmüyor olması yer almaktadır.

İstisna edilen kazançtan beş yıl içinde sermayeye ilave dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilen veya işletmeden çekilen ya da dar mükellef kurumlarca ana merkeze aktarılan kısım için uygulanan istisna dolayısıyla zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler zıyaa uğramış sayılır. Aynı süre içinde işletmenin tasfiyesi (KVK'ya göre yapılan devir ve bölünmeler hariç) halinde de bu hüküm uygulanır.

32.2.2.2.3. Dar Mükellef Kurumlar

Dar Mükellef kurum, Türkiye'de bir işyeri açmak suretiyle veya daimi temsilci vasıtasıyla devamlı menkul kıymet alım satım işi yapan kurum statüsünde ise alım satım kazançları ticari kazanç olarak vergiye tabi olacak ve vergileme Tam Mükellef kurumlarda olduğu şekilde gerçekleşecektir. Yukarıda belirtildiği üzere, devamlı olarak menkul kıymet ticareti ile uğraşanların %75'lik kurumlar vergisi istisnasından faydalanmaları mümkün değildir.

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Türkiye'de bir işyeri açmadan veya daimi temsilci vasıtasıyla menkul kıymet alım satım kazancı elde eden Dar Mükellefler açısından da ilgili kazancın Türkiye'de vergilendirilmesi söz konusu olabilir. Dar mükellef kurumların vergilendirilmesi açısından Türkiye'nin imzalamış olduğu yürürlükte bulunan çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarının hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

32.2.2.3 Yabancı fon kazançlarının ve bu fonların portföy yöneticiliğini yapan şirketlerin vergisel durumu

1 Ocak 2006 tarihinden itibaren Kurul'un düzenleme ve denetimine tabi fonlara benzer yabancı fonlar da sermaye şirketi sayılarak kurumlar vergisi mükellefi olacaklardır. KVK'ya 6322 sayılı Kanunun 35'inci maddesiyle, 15 Haziran 2012 tarihinden itibaren yürürlüğe girmek üzere, "Yabancı fon kazançlarının vergilendirilmesi" başlıklı 5/A maddesi eklenmiştir. Bu maddede, yabancı fonlar ile bu fonların aracılık işlemlerini yürüten portföy yöneticiliği yetki belgesine sahip Tam Mükellef portföy yöneticisi şirketlerin vergisel durumları düzenlenmiştir.

KVK'nın 2/1 maddesinde belirtilen yabancı fonların, portföy yöneticisi şirketler aracılığıyla organize bir borsada işlem görsün veya görmesin; (i) her türlü menkul kıymet ve sermaye piyasası aracı; (ii) vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (iii) varant; (iv) döviz; (v) emtiaya dayalı vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (vi) kredi ve benzeri finansal varlıklar; ve (vii) kıymetli maden borsalarında yapılan emtia işlemleri ile ilgili elde ettikleri kazançları için KVK'nın 5/A maddesinde sayılan şartların sağlanması durumunda; portföy yöneticisi şirketler, bu fonların daimi temsilcisi sayılmayacak ve bunların iş yerleri de bu fonların iş yeri veya iş merkezi olarak kabul edilmeyecektir.

Dolayısıyla, yabancı fonların bu kapsamda elde ettikleri kazançları için beyanname verilmeyecek ve diğer kazançlar nedeniyle beyanname verilmesi halinde de bu kazançlar beyannameye dâhil edilmeyecektir.

Bu uygulamanın, yabancı fonların Türkiye kaynaklı gelirleri üzerinden yapılacak vergi kesintisine etkisi yoktur.

Türkiye'de bulunan, aktif büyüklüğünün %51'inden fazlası taşınmazlardan oluşan şirketlere ait hisse senetleri veya ortaklık payları veya bunlara ilişkin vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, elde edilen kazançlar bu uygulama kapsamında değerlendirilmeyecektir.

32.3. Paylara ilişkin kar paylarının ve kar payı avanslarının vergilendirilmesi

KVK 15/2 ve 30/3'üncü maddeleri ile GVK'nın 94/6-b maddesine 4842 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'la yapılan değişiklikle, tevkifat kârın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK'nın 94/6-b maddesi ve Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 15/2 ve 30/3'üncü maddeleri uyarınca, Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellef gerçek kişilere; (ii) gelir ve kurumlar vergisi mükellefiyeti olmayanlara; (iii) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olanlara; (iv) Dar Mükellef gerçek kişilere; (v) Dar Mükellef kurumlara (Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığıyla kâr payı elde edenler hariç); ve (vi) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan Dar Mükelleflere dağıtılan kâr payları üzerinden 21.12.2021 tarih ve 4936 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı gereğince 22.12.2021 tarihinden itibaren %10 oranında tevkifat yapılacaktır (gayrimenkul yatırım ortaklıkları için bu oran %0 oranında uygulanır). Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellefler

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

kurumlara ve (ii) işyeri ve daimi temsilci vasıtasıyla faaliyette bulunan Dar Mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları tevkifata tabi değildir.

32.3.1. Gerçek Kişiler

32.3.1.1. Tam Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'ya 4842 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'la eklenen 22/2 maddesi uyarınca Tam Mükellef kurumlardan elde edilen, GVK'nın 75/2 maddesinin (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kâr paylarının yarısı gelir vergisinden müstesnadır. İlaveten, GVK'ya 7491 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'la eklenen 22/4 maddesi uyarınca kanuni merkezleri Türkiye Cumhuriyeti sınırları içerisinde bulunmayan anonim ve limited şirket niteliğindeki, kurumlardan edinilen, GVK'nın 75/2 maddesinin (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kâr paylarının yarısı %50'si, (i) ilgili şirketin ödenmiş sermayesinin en az %50'sine sahip olmak ve (ii) edinilen kar paylarını ilgili kurumlar vergisi beyannamesi verilme süresine kadar Türkiye'ye transfer etmek şartıyla, kurumlar vergisinden istisnadır.

Kurumlar kâr payı dağıtırken, gelir vergisinden istisna edilen kısım olan yarısı (%50'si) dâhil olmak üzere dağıtılan kâr payının tamamı (%100'ü) üzerinden 22.12.2021 itibarıyla %10 oranında gelir vergisi tevkifatı yapmaktadır. Kâr payının yıllık vergi beyannamesinde beyan edilmesi halinde, söz konusu vergi tevkifatı yıllık vergi beyannamesinde hesaplanan gelir vergisi tutarından mahsup edilir. GVK'nın (86/1-c) maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlardan elde edilmiş, tevkif yoluyla vergilendirilmiş bulunan ve gayrisafi tutarları; 2024 yılı gelirleri için 230.000 TL'yi aşan kâr payları için beyanname verilmesi gerekecektir. Beyan edilen tutar üzerinden hesaplanan gelir vergisinden, kurum bünyesinde kârın dağıtımı aşamasında yapılan %10 oranındaki vergi kesintisinin tamamı (istisnaya tabi olan kısım dâhil) mahsup edilecek olup, mahsup sonrası kalan tutar genel hükümler çerçevesinde red ve iade edilecektir.

Ayrıca, kârın sermayeye eklenmesi kâr dağıtımı sayılmaz. Kâr payı avansları da kâr payları ile aynı kapsamda vergilendirilmektedir.

32.3.1.2. Dar mükellef gerçek kişiler

GVK'nın 94/6-b-ii maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef gerçek kişilere dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulu'nca belirlenen oranlarda (22.12.2021 itibarıyla bu oran %10'dur) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi gerekmektedir.

Dar mükellef gerçek kişiler açısından kâr paylarının tevkifat suretiyle vergilendirmesi nihai vergileme olup, dar mükelleflerce bu gelirler için gelir vergisi beyannamesi verilmesine gerek bulunmamaktadır.

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Diğer taraftan GVK'nın 101. maddesinin 5 no'lu fıkrası gereğince dar mükellef gerçek kişilerin vergisi tevkif suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarını, Türkiye'de elde edildiği yerin vergi dairesine münferit beyanname ile beyan etmeleri gerekmektedir.

32.3.2. Kurumlar

32.3.2.1. Tam Mükellef Kurumlar

Ticari faaliyete bağlı olarak ticari işletme bünyesinde elde edilmesi halinde tevkifat yapılmayacak söz konusu gelirler ticari kazanç olarak beyan edilecektir. KVK'nın 6. maddesinde kapsamındaki "safi kurum kazancı", GVK'nın ticari kazancı düzenleyen hükümlerine göre belirlenecektir. Kurumlar vergisi oranı 7456 Sayılı Kanun ile 2023'ten itibaren geçerli olmak üzere %25'e çıkarılmıştır. Bu oran bankalar, 6361 sayılı Kanun kapsamındaki şirketler, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketlerinin kurum kazançları için ise kurumlar vergisi oranı %30'dur. Borsa İstanbul Pay Piyasasında ilk defa işlem görmek üzere ve sermayesinin en az %20'sini temsil eden payları halka arz edilen kurumların (bankalar, finansal kiralama şirketleri, faktoring şirketleri, finansman şirketleri, ödeme ve elektronik para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketleri hariç) kurum kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı, payların ilk defa halka arz edildiği hesap döneminden başlamak üzere beş hesap dönemi boyunca iki (2) puan indirimli olarak uygulanacaktır.

Ancak, KVK'nın 5/1-a maddesi uyarınca, Tam Mükellef başka bir kuruma iştirak nedeniyle elde edilen kâr payları, tam mükellefiyete tabi girişim sermayesi yatırım fonu katılma payları ile girişim sermayesi yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinden elde edilen kar payları, kurumlar vergisinden müstesnadır. Diğer fon ve yatırım ortaklıklarının katılma payları ve hisse senetlerinden elde edilen kar payları bu istisnadan yararlanamaz.

32.3.2.2. Dar Mükellef Kurumlar

KVK'nın 30/3 maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulu'nca belirlenen oranlarda (%15) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.

Dar mükellef kurumların, Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığı olmaksızın elde ettikleri kâr payları için tevkifat suretiyle vergilendirme nihai vergilendirme olup, dar mükelleflerin bu gelirler için Türkiye'de beyanname vermelerine gerek bulunmamaktadır.

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

33. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ

33.1. İhraççı veya halka arz eden tarafından izahnamenin kullanılmasına ilişkin verilen izin ve izin verilen herhangi bir yetkili kuruluşun payların sonradan tekrar satışına dair kullandığı izahnamenin içeriğinden de ilgili kişilerin sorumlu olmayı kabul ettiklerine dair beyanları:

Yoktur.

33.2. İzahnamenin kullanımına izin verilen süre hakkında bilgi:

Yoktur.

33.3. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulabileceği dönem hakkında bilgi:

Yoktur.

33.4. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulması kapsamında izahnamenin kullanılabileceği ülkeler hakkında bilgi:

Yoktur.

33.5. İzahname kullanım izninin verilmesinin şartı olan diğer açık ve objektif koşullar hakkında bilgi:

Yoktur.

33.6. Yetkili kuruluşlarca payların sonradan tekrar satışının gerçekleştirilmesi durumunda, satışın koşullarına ilişkin bilgilerin yetkili kuruluş tarafından satış esnasında yatırımcılara sunulacağına dair koyu harflerle yazılmış uyarı notu:

Yoktur.

34. İNCELEMEYE AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler Göztepe Mahallesi İstoç 3. Caddesi E Plaza No: 7/11 Bağcılar/İstanbul adresindeki ihraççının merkezi ve başvuru yerleri ile ihraççının internet sitesi (www.bakircigyo.com.tr) ile Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

1) İzahnamede yer alan bilgilerin dayanağını oluşturan her türlü rapor ya da belge ile değerleme ve görüşler (değerleme, uzman, faaliyet ve bağımsız denetim raporları ile yetkili kuruluşlarca hazırlanan raporlar, esas sözleşme, vb.)

2) İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tabloları

35. EKLER

EK 1 : Şirket Esas Sözleşmesi

EK 2 : Genel Kurul İç Yönergesi

EK 3 : 31.03.2026, 31.03.2025, 31.12.2025, 31.12.2024 ve 31.12.2023 hesap dönemlerine ilişkin Finansal Tablolar ve Özel Bağımsız Denetçi Raporu

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

EK 4 : 31.03.2026, 31.03.2025, 31.12.2025, 31.12.2024 ve 31.12.2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ilişkin Bağımsız Denetim Kuruluşu'ndan alınan Sorumluluk Beyanı

EK 5 : 30.06.2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ilişkin Finansal Tablolar ve Özel Bağımsız Denetçi Raporu

EK 6 : 30.06.2026 tarihinde sona eren hesap dönemlerine ilişkin Bağımsız Denetim Kuruluşu'ndan alınan Sorumluluk Beyanı

EK 7 : Şirket portföyündeki gayrimenkullere ilişkin Gayrimenkul Değerleme Raporları

EK 8 : Gayrimenkul Değerleme Kuruluşu Sorumluluk Beyanı

EK 9 : Bağımsız Hukukçu Raporu

EK 10 : Fon Kullanım Yeri Raporu

EK 11 : Fiyat Tespit Raporu

EK 12 : Borsa İstanbul Katılım Finans İlkeleri Bilgi Formu

Doğrulama Kodu: 14d8f2c5-1a67-4308-99ad-5991c4faa2fb
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama