

BAKIRCI GYO

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Başvuru İzahnamesi

Başvuru İzahnamesi yayımlanma tarihi itibarıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru çerçevesinde incelenmekte olup, henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca Şirket'in internet sitesinde, halka arzda satışa aracılık edecek olan İntegral Yatırım Menkul Değerler Anonim Şirketi ve Alnus Yatırım Menkul Değerler Anonim Şirketi'nin internet sitelerinde ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yayınlanacaktır.

Halka arz kapsamında herhangi bir yatırım kararı Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını müteakip verilmeli ve yatırımcılar yatırım kararlarını nihai İzahname'de yaptıkları incelemelere dayandırmalıdır.


İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saa. Rok. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4 46 651 8427

**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. İstif. 3. Cd. E Plaza No:11 İç K. No: 11
Boğaziçi / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.**


ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Halkalı Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 213 00 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Başvuru İzahnamesi

Bu İzahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nca/...../2025 tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 501.000.000 TL'den 668.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabilecek 167.000.000 TL nominal değerli 167.000.000 adet B Grubu nama 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) halka arzda satışa aracılık edecek İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin (www.integralyatirim.com.tr) ve Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin (www.alnusyatirim.com) internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (www.kap.org.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nın 10'uncu maddesi uyarınca, izahnamede ve izahnamenin eklerinde yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan ihraççı sorumludur. Zararın ihraççıdan tazmin edilememesi veya edilemeyeceğinin açıkça belli olması halinde; halka arz edenler, ihraca aracılık eden lider yetkili kuruluş, varsa garantör ve ihraççının yönetim kurulu üyeleri kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur. 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 değerlendirme kuruluşları gibi izahnameyi oluşturan belgelerde yer almak üzere hazırlanan raporları hazırlayan kişi ve kurumlar da hazırladıkları raporlarda yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden SPKn hükümleri çerçevesinde sorumludur.


İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saa. Sok. Spine Tower
No: 5 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 415 851 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. İstis. 3. Cd. E Plaza No: 11 Kat: 11
Beşiktaş / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034


ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Hacıhalil Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 212 5500 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

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 öngörülerini ve beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, İhraççı’nın geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir.

İÇİNDEKİLER

I. BORSA GÖRÜŞÜ:.....	10
II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:	10
1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER	11
2. ÖZET	13
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER	13
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER	30
5. RİSK FAKTÖRLERİ	33
6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER	54
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	71
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER	91
9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER	92
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER	96
11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI	108
12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR	112
13. EĞİLİM BİLGİLERİ	112
14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ	119
15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER	119
16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER	128
17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI	128
18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER	136
19. ANA PAY SAHİPLERİ	136
20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER	140
21. DİĞER BİLGİLER	141
22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER	151
23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER	152
24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER	155

 **İNTEGRAL**
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Sarı Sok. Güneş Kat: 5
No: 5 Kat: 5 Sarı Sok. / İSTANBUL
Maslak V.D. 4 81 8427

 **BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Göztepe Mah. İnteg. 3. Cd. E Plaza No: 11 K. No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034

 **ALNUS YATIRIM**
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Nispetiye Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 240 0000 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR.....	167
26. BORSADA İŞLEM GÖRMeye İLİŞKİN BİLGİLER	193
27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER	195
28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ	196
29. SULANMA ETKİSİ	198
30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER	198
31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER.....	201
32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI	201
33. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ	213
34. İNCELEMeye AÇIK BELGELER	214
35. EKLER	214

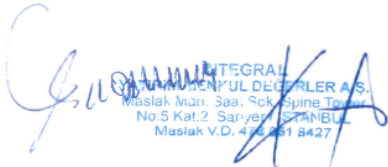

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saa. Rock Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4 51 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. İstis. 3. Cd. E Plaza No: 3 Kat: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034


ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Haberler Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 211 1100 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

KISALTMA VE TANIMLAMALAR

KISALTMA	TANIM
a.d.	Anlamsız değer
A.Ş.	Anonim Şirketi
ABD Doları, Amerikan doları, USD	Amerika Birleşik Devletleri Doları
Alnus Yatırım	Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Aracı Kurumlar / Halka Arza Aracılık Edenler/ Yetkili Kuruluşlar / Konsorsiyum Liderleri	İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ve Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Atak Değerleme	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Avro, EUR	Avrupa Birliği Para Birimi
AVM	Alışveriş Merkezi
Ar-Ge	Araştırma ve Geliştirme
Bağımsız Denetim Şirketi	Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.
Bakırcı Turizm	Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret A.Ş.
Bakırcı Yapı	Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Ticaret A.Ş.
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


İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mdn. 3aa, Sok. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 476 651 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mh. İstif. 3. A.Ş. E Plaza No: 7 Kat: No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034
6


ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Hacıhalil Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 23 08 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

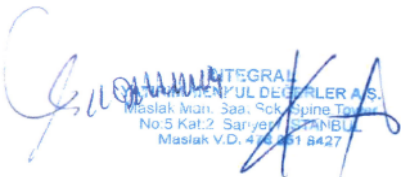
Farsa Yapı	Farsa Yapı ve Gayrimenkul Ticaret Ltd. Şti.
Fiyat Tespit Raporu	Halka arz fiyatının belirlenmesinde kullanılan yöntemlere ilişkin olarak İntegral Yatırım tarafından hazırlanan raporu
GKS	Genel Kredi Sözleşmesi
GSYH	Gayrisafi Yurt İçi Hasıla
GVK	06.01.1961 tarih ve 10700 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
GYO-DER, GYODER	Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği
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, İntegral Yatırım ve Alnus Yatırım arasında imzalanan 02.02.2024 tarihli “Halka Arza Aracılık ve Liderlik Yetkilendirme 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	İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
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 A.Ş. nezdindeki Pay Piyasası’nın işlem yapılmak üzere açık olduğu ilan edilen gündür


İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mh. 3aa. Sok. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 416 861 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mh. İstic 8. Cd. E Plaza No: 7 Kat: No: 11
Beşiktaş / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034


ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mh. Çarşıbaşı Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 346 09 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

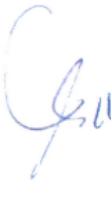
İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik	10.08.2005 tarihli ve 25902 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 2005/9207 sayılı İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
Kar Payı Tebliği	23.01.2014 tarih ve 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Kar 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
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)
KVK, Kurumlar Vergisi Kanunu	21.06.2006 tarih ve 26205 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu
KVKK	07.04.2016 tarih ve 29677 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 6698 Sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu
Ltd. Şti.	Limited Şirketi
m ²	Metrekare
Mevcut Ortaklar	Bayram Sağlam, Adnan Sağlam ve Fatih Sağlam
Md / m.	Madde numarası
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
Satış Tebliği	28.06.2013 tarih ve 28691 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasası Araçları Satış Tebliği (II-5.2)
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
T.C.	Türkiye Cumhuriyeti
Takasbank	İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
Tam Mükellef	Türkiye'de yerleşik bulunan kişi ve kurumların o Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratlar nedeniyle vergi yükümlüsü olması durumu


İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Maslak Mh. 334. Sok. 33. Kat: 2
 No: 5 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL
 Maslak V.D. 410 251 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Göztepe Mh. 1. Sok. 1. Cad. E Plaza No: 11
 Kat: 1 / İSTANBUL
 Güneşli V.D. 132 428 5034


ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Esentepe Mh. 1. Sok. No: 10 Şişli / İST.
 Tel: 0212 346 09 00 Faks: 0212 346 09 89
 Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

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
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
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
YK	Yönetim Kurulu
YMM	Yeminli Mali Müşavir

 **İNTEGRAL**
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Man. Saa. Sok. Spine Tower
No: 5 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL
Mersis V.D. 458 001 8427

 **BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Göztepe Mh. İçiş. Cd. E Plaza No: 7 İç K. No: 11
Balgılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034

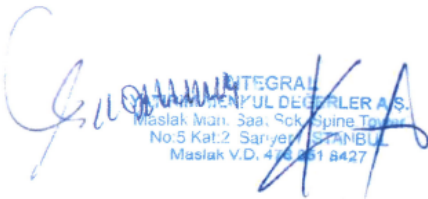
 **ALNUS YATIRIM**
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Vahitler Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 212 08 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

I. BORSA GÖRÜŞÜ:

Daha sonra eklenecektir.

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.


İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mh. Saa. Sok. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 476 251 8427

**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mh. İstec. 3. Cad. E Plaza No: 7/Ş K. No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**


ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Akademi Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 213 06 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

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:
 BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Göztepe Mh. İstic 3. Cadde Plaza No: 11 K. No: 11 Bağcılar / İSTANBUL Güneşli V.D. 132 120 5034 Adnan SAĞLAM Yönetim Kurulu Başkan Vekili 02.05.2025 Fatih SAĞLAM Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür 02.05.2025	İZAHNAMENİN TAMAMI

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluşlar İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ	Sorumlu Olduğu Kısım:
 O. İlker SAVURAN Genel Müdür Yardımcısı 02.05.2025  Kıvanç MEMİŞOĞLU Genel Müdür 02.05.2025	İZAHNAMENİN TAMAMI
ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ	Sorumlu Olduğu Kısım:
 ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Esentepe Mah. Halka Aracı Sok. No: 10 Şişli / İST. Tel: 0212 346 09 89 Faks: 0212 346 09 89 Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212 Eylem ÇİFTÇİ GÖLÜNÇ Genel Müdür Yardımcısı 02.05.2025	İZAHNAMENİN TAMAMI

İNTEGRAL
TAMAMEN PUL DEĞERLERİ A.Ş.
Maslak Marm. 3aa, Şek. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer - İSTANBUL
Maslak V.D. 415 261 8427

BAKIRCI GAKRİMEN KUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mh. İstic. 3. Cd. E Plaza No: 7 İç K. No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034

ALNUŞYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Habertürk Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 313 98 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

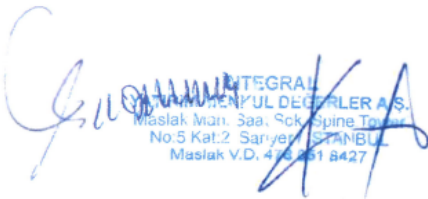
İzahnamenin bir parçası olan bu raporlarda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İmzalı sorumluluk beyanları İzahname ekinde yer almaktadır.

İlgili Bağımsız Denetim Raporunu Hazırlayan Kuruluş Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Adı Soyadı: Zekeriya ÇELİK Görevi: Sorumlu Denetçi	2022, 2023 ve 2024 Yıllık Hesap Dönemlerine İlişkin Özel Bağımsız Denetimden Geçen Finansal Tablolar

İlgili Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluş Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Adı Soyadı: Dilara Sürmen Görevi: Raporu Hazırlayan Uzman	BTY-2501014, BTY-2501015, BTY-2501016, BTY-2501017, BTY-2501018, BTY-2501019, BTY-2501020, BTY-2503005, BTY-2504010 ve BTY- 2504011 Rapor Numaralı Gayrimenkul Değerleme Raporları

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


İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. 3.aa. Sok. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 453 251 8427

İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. İskan Od. E Plaza No: 11 Kat: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.


ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esenler Mah. Halkın Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 615 00 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

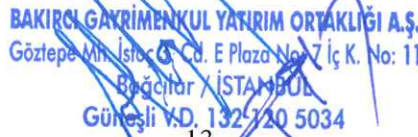
Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.

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 özeti izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.
A.2	İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi	İzahname sonradan tekrar kullanılmayacaktır.

B—İHRAÇÇI		
B.1	İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı	Şirket'in ticaret unvanı Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olup, işletme adı bulunmamaktadır.
B.2	İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi	Hukuki statüsü: Anonim Şirket Tabi olduğu mevzuat: T.C. Kanunları Kurulduğu ülke: T.C. Adresi: Göztepe Mahallesi İstoç 3. Caddesi E Plaza No:7/11 Bağcılar/İstanbul Telefon: +90 212 417 71 72 Faks: +90 212 530 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, 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" unvanını alarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Şirket portföyünde bulunan gayrimenkuller ile gayrimenkullere dayalı haklara ilişkin olarak konum, mevcut niteliği, tapu bilgileri ile değerlerine ilişkin bilgiler aşağıdaki tablolarda gösterilmektedir. Ayrıca, söz konusu gayrimenkuller ile gayrimenkullere dayalı hakların 31.12.2024 tarihli Pazar değerlerinin tespiti SPK tarafından yetkilendirilen Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporları ile tahmin edilmiş olup, anılan varlıkların ekspertiz/pazar değerlerine uygun düştüğü ölçüde tablolarda yer verilmiştir. a) Arsalar


İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mh. 334. Sok. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4 44 81 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mh. İstoç 3. Cd. E Plaza No: 7 İç K. No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Günceli V.D. 132 120 5034


ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Akmerkez Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 233 08 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.

Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.

İl	İlçe	Mahalle	Niteliği	Ada/ Parsel	m ²	Şirket arsa payı*	Şirkete Düşen Payın Ekspertiz Değeri (TL)
İstanbul	Bağcılar	Mahmutbey	Arsa	2144/4	25.807,92	%25	717.780.000
Toplam							717.780.000

* Şirket'in ayrıca Bakırcı Mersoy Proje Adi Ortaklığı'ndan gelen %45 oranında payı bulunmakta olup, geliştirilecek projedeki toplam payı arsa payı ve adi ortaklıktan ileri gelen pay olmak üzere toplam %36,25 olacaktır.

b) Projeler

İl	İlçe	Mahalle	Niteliği	Ada/ Parsel	m ²	Şirket hisse payı	Şirkete Düşen Payın Ekspertiz Değeri (TL)*
İstanbul	Arnavutköy	Ömerli	Proje	10702/5	25.691,15	%55,71	2.510.844.066
İstanbul	Zeytinburnu	Merkezefendi	Proje	3366/3,4,5	15.874,00	%10,17	1.838.206.406
İstanbul	Zeytinburnu	Merkezefendi	Proje	3283/6	2.360,21	%34,82	280.212.121
Toplam							4.629.262.593

*Projelerin tamamlanması durumundaki bugünkü değerlerini ifade etmektedir.

c) Konutlar

Şirket'in İzahname tarihi itibarıyla stoklarda raporlanan konutlarına ilişkin özet bilgilere aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

İl	İlçe	Mahalle	Niteliği	Ada/ Parsel	Bağımsız Bölüm Numarası	Ekspertiz Değeri (TL)
İstanbul	Zeytinburnu	Merkezefendi	Konut	2956/52	5	17.768.520
İstanbul	Zeytinburnu	Merkezefendi	Konut	2956/52	7	18.056.115
İstanbul	Zeytinburnu	Merkezefendi	Konut	2956/52	14	22.198.670
İstanbul	Zeytinburnu	Merkezefendi	Konut	2956/52	15	17.775.450
İstanbul	Zeytinburnu	Merkezefendi	Konut	2956/52	18	22.559.030
İstanbul	Zeytinburnu	Merkezefendi	Konut	2956/52	10	17.771.985
İstanbul	Zeytinburnu	Merkezefendi	Konut	2956/52	20	17.778.915
İstanbul	Zeytinburnu	Merkezefendi	Konut	2956/52	111*	9.292.250
İstanbul	Zeytinburnu	Merkezefendi	Konut	2956/52	141*	9.289.555
İstanbul	Zeytinburnu	Merkezefendi	Konut	2956/52	144*	9.605.695
İstanbul	Zeytinburnu	Merkezefendi	Konut	2956/52	145*	7.160.691
İstanbul	Zeytinburnu	Merkezefendi	Konut	2956/52	146*	7.160.691
İstanbul	Zeytinburnu	Merkezefendi	Konut	2956/52	147*	9.592.000
İstanbul	Zeytinburnu	Merkezefendi	Konut	2956/52	148*	9.344.610
İstanbul	Zeytinburnu	Merkezefendi	Konut	2956/52	149*	9.275.805
İstanbul	Zeytinburnu	Merkezefendi	Konut	2956/52	150*	9.275.805
Toplam						213.908.605

* 29.04.2025 tarihli yönetim kurulu kararı uyarınca satın alınmış olup, İzahname tarihi itibarıyla tapu devir işlemleri devam etmektedir.

d) 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	Ekspertiz Değeri TL
--------------------	----	------	---------	----------	----------------	----------------------	------------------------

BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mh. İstif. 3. Cd. E Plaza No: 7 İç K. No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 180 5034

ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mh. Nispetiye Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 212 08 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.

Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.

GOP Yurt Binası	İstanbul	Gaziosmanpaşa	Küçükköy	Yurt	0/15794	-	263.560.000
Serenity Suites Airport Hotel	İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	Apart Otel olarak kullanılan 43 Konut, Ofis ve Dükkan*	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	182.063.800
Bakırcı Kemer Projesi*	İstanbul	Eyüpsultan	Kemerburgaz	Dükkan	422/6	18, 19 ve 20	46.796.500
Toplam							492.420.300

* 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, İhazname tarihi itibarıyla tapu devir işlemleri devam etmektedir. Bu nedenle portföyden çıkarılmıştır.

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

Gayrimenkul Adı	Kiralayan	Yıllık Kira Tutarı (TL)	Kira Ekspertiz Değeri / Yıllık (TL)
GOP Yurt Binası	İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı	4.384.387,24	12.492.900,00
Serenity Suites Airport Hotel	Serenity Suites Turizm ve Ticaret A.Ş.	8.323.223,40	9.393.600,00
Bakırcı Kemer Projesi*	Gerçek Kişi İletmeleri	1.740.000,00	1.911.816,00

* Yıl sonunda şirket portföyünde olmakla birlikte 29.04.2025 tarihinde iki adet dükkanın satışı yapıldığından bunların kira gelirlerine yer verilmemiştir.

e) Gayrimenkule Dayalı Haklar

İl	İlçe	Mahalle	Ada/Parsel	Arsa m ²	Sözleşme Bilgisi	Şirketin Elde Edileceği Hak
İstanbul	Zeytinburnu	Merkezefendi	3366/3-4-5	26.504,00	Üçüncü Kişilere Ait %89,83 Hisse İçin "Gelir Paylaşımına İnşaat Sözleşmesi"	%89,83 Hisse Üzerinden %50 (Kendi hissesi dahil projenin %55,08'i)
İstanbul	Bağcılar	Mahmutbey	2144/4	25.807,92	Üçüncü Kişilere Ait ½ Hisse İçin "Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Karşılığında İnşaat Sözleşmesi"	½ Hisse Üzerinden %22,5 (Kendi hissesi dahil projenin %36,25'i)
İstanbul	Zeytinburnu	Seyitnizam	3283/6	2453,84	Üçüncü Kişilere Ait %100 Hisse İçin "Taşınmaz Satış Vaadi ve	Tamamı Üzerinden %50

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mecidiyeköy Sarıyer / İstanbul
No:5 Kat:2 Sarıyer / İstanbul
Mersis:08100018427

BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mh. No:3 Cd. E Plaza No:3 Kat:11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034

ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Hacılar Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 217 08 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

					Arsa Karşılığı İnşaat Sözleşmesi"	
f) Genel Portföy Bilgisi İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in mevcut portföy değerine ilişkin özet bilgiler aşağıdaki tabloda verilmektedir.						
Bulunduğu Yer	Gayrimenkulün				Ulaşılabilecek Toplam Portföy Değeri (TL)	
	Türü	Niteliği	Mevcut Değeri (TL)	Fizibilite Değeri (TL)		
GOP Yurt Binası	Bina	Öğrenci Yurdu	263.560.000			263.560.000
Serenity Suites Airport Hotel	Bina	Apart Otel	182.063.800			182.063.800
Bakırcı Kemer Projesi	Ticari (3 adet)	Dükkan	46.796.500			46.796.500
Bakırcı Ömerli Lojistik Merkezi	Proje	Bakırcı Ömerli Lojistik Merkezi Projesi (Depo)	2.510.844.066			2.510.844.066
Bakırcı Topkapı 2 Projesi	Proje	Konut ve Ticari Proje	1.838.206.406			1.838.206.406
Bakırcı Kaya Residence Projesi	Proje	Konut ve Ticari Proje	280.212.121			280.212.121
İSTOÇ Arsası	Arsa	Arsa ve Kat Karşılığı Sözleşme	717.780.000	2.827.874.278		2.827.874.278
Bakırcı Topkapı Projesi	Konut (16 adet)	Konut	213.908.605			213.908.605
Toplam			6.053.371.498			8.163.465.776
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 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; 2024 yılında bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat sektörü toplam katma değeri %9,3 artmıştır. Konut Satış İstatistikleri TÜİK verilerine göre, Türkiye'de 2022 yılında 1.486 bin adet, 2023 yılında 1.226 bin adet ve 2024 yılında 1.478.025 adet konut satışı gerçekleşmiştir.; 2024 yılında Türkiye'de konut satışları bir önceki yıla göre %20,6 artmıştır. Yapı Ruhsatı Adetleri ve İnşaat Maliyetleri 2022 ve 2023 yılında Türkiye'de toplam yapı ruhsatı verilen daire adedi sırası ile 703 bin ve 860 bin'dir. 2024 yılında ise bu sayı %11,9 azalarak 758 bin olarak gerçekleşmiştir. İnşaat maliyetleri endeksi on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı ise; 2021 yılında ortalama %41 artarken emtia fiyatları ve döviz kurlarındaki değişimlerin etkisi ile artış hızı ivmelenerek 2022 yılında ortalama %103 artış göstermiştir. 2023 yılı ortalama artış oranı ise %63 olmuştur. Aralık						

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnşaat, Sarıyer, Türkiye
No:5 Kat:2 Sarıyer, İstanbul
Maslak V.D. 410 8427

BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. İstoç 3. Kat, E Plaza No: 7/3 K. No: 11
Bakırcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034

ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Çarşı Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 346 09 80 Faks: 0212 346 09 89
Zincirli V.D. 615 002 5212

İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.

Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.

BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mh. İsticla Cd. E Plaza No: 11 Kat: 11 Ç K. No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli Y.D. 132 420 5034

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

B.7

Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler

Şirket'in 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla sona eren finansal dönemlere ilişkin finansal durum tabloları aşağıda yer almaktadır.

Finansal Durum Tablosu (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar	19.628.293	21.812.013	7.048.129
Nakit ve Nakit Benzerleri	162.194	21.537.883	175.412
Ticari Alacaklar	-	177.593	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	-	<i>177.593</i>	-
Peşin Ödenmiş Giderler	19.434.876	82.619	6.749.358
Diğer Dönen Varlıklar	31.223	13.918	123.359
Duran Varlıklar	147.999.210	2.343.138.342	1.975.338.172
Stoklar	147.999.210	189.200.269	231.836.751
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	-	2.153.938.073	1.743.501.421
TOPLAM VARLIKLAR	167.627.503	2.364.950.355	1.982.386.301
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler	123.870.994	109.041.486	113.129.237
Kısa Vadeli Borçlanmalar	-	-	82.378.852
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	-	107.595.422	20.232.529
Ticari Borçlar	4.164	63.987	6.011.467
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	<i>4.164</i>	<i>63.987</i>	<i>6.011.467</i>
Diğer Borçlar	123.866.686	890.488	512.916
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	<i>123.866.686</i>	<i>890.488</i>	<i>512.916</i>
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	-	309.414	1.537.191
Ertelenmiş Gelirler	-	-	2.192.971
<i>İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	-	-	<i>2.192.971</i>
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	144	182.175	263.311
Uzun Vadeli Yükümlülükler	9.904.629	405.344.587	304.140.908
Uzun Vadeli Borçlanmalar	-	26.796.945	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	9.904.629	378.547.642	304.140.908
ÖZKAYNAKLAR	33.851.880	1.850.564.282	1.565.116.156
Ödenmiş Sermaye	400.000	474.000.000	501.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	1.404.634	230.963.889	239.310.180
Geçmiş Yıllar Karları/(Zararları)	(586.208)	686.246.327	1.145.600.393
Net Dönem Karı/(Zararı)	32.633.454	459.354.066	(320.794.417)
TOPLAM KAYNAKLAR	167.627.503	2.364.950.355	1.982.386.301

Dönen Varlıklar

Şirket'in dönen varlıkları nakit ve nakit benzerleri, ticari alacaklar, peşin ödenmiş giderler ve diğer dönen varlıklar kalemlerinden oluşmaktadır. 2023 yılında 2022 yılına göre nakit ve nakit benzerlerinde görülen artışın ana nedeni 21.408.868 TL'lik vadeli mevduat girişinden kaynaklanmaktadır. 31 Aralık 2024'te sona eren finansal dönemdeki %99,2'lik azalış İSTOÇ Arsasının taksit ödemesinden kaynaklanmaktadır.

Dönen Varlıklar

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

2023 yılında 2022 yılına göre nakit ve nakit benzerlerinde görülen artışın ana nedeni 21.408.868 TL'lik vadeli mevduat girişinden kaynaklanmaktadır. 31 Aralık 2024'te sona eren finansal dönemdeki %99,2'lik azalış İSTOÇ Arsasının taksit ödemesinden kaynaklanmaktadır.

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. 3. Kat, Sok. Spine Tower
No: 5 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4 45 851 8427

BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. İstoc 3. Cd. E Plaza No: 9 İç K. No: 11
Beşiktaş / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034

ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Haberler Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 218 11 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.

Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.

	Peşin ödenmiş giderler, 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarda sırasıyla 19.434.876 TL, 82.619 TL ve 6.749.358 TL tutarındadır. Peşin ödenmiş giderler sipariş avansları ve gelecek aylara ait giderler kalemlerinden oluşmaktadır. Duran Varlıklar Şirket'in duran varlıkları, stoklar ve yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşmaktadır. 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren finansal yıllara ilişkin duran varlıklar sırasıyla 147.999.210 TL, 2.343.138.342 TL ve 1.975.338.172 TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in duran varlıkları, 2023 yılında 2022 yılına oranla %1483,2 oranında artış, 2024 yılsonunda ise 2023 yılsonuna oranla %15,7 oranında azalış göstermiştir. Duran varlıklarda finansal tablo dönemleri itibarıyla gerçekleşen artışın ana nedeni yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki artıştır. Stoklar, 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarda sırasıyla 147.999.210 TL, 189.200.269 TL ve 231.836.751 TL tutarındadır. Şirket'in stoklar kalemi devam eden uzun vadeli projeler oluşturmaktadır. 31 Aralık 2023'de sona eren finansal dönemde stoklardaki %27,8'lik artış Bakırcı Topkapı 2 Projesinin geliştirilmesinden kaynaklanmaktadır. 31 Aralık 2024'te sona eren finansal dönemde stoklardaki %22,5'lik artış Bakırcı Topkapı 2 Projesi ile Bakırcı Topkapı Projesindeki dairelerin satın alınımından kaynaklanmaktadır. 18 Ocak 2024 tarihinde İstanbul ili Zeytinburnu ilçesi 2956 ada 52 numaralı parselde yer alan 7 adet bağımsız bölüm satın alınmıştır. 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri Kemerburgaz 17 No'lu dükkân, Kemerburgaz 18 No'lu dükkân, Kemerburgaz 19 No'lu dükkân, Kemerburgaz 20 No'lu dükkân, Kemerburgaz 24 No'lu dükkân, Gaziosmanpaşa Yurt Binası, Halkalı Serenity Otel, İstanbul Arnavutköy Ömerli Mahallesi 224 Ada 5 Parsel – Arsa ve İstoç 2144 Ada 4 Parsel – Arsa 'dan oluşmaktadır. 31 Aralık 2023'e kıyasla, 31 Aralık 2024'te sona eren finansal dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerde görülen %19,1'lik azalış gayrimenkullerin değerlemesinden kaynaklanmaktadır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri 31 Aralık 2024 tarihinde SPK tarafından yetkilendirilen ve Şirket'ten bağımsız olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından değerlendirilmiştir. Bu değerlendirme sonucunda 31 Aralık 2024 tarihinde 410.989.251 TL'lik değer düşüş etkisi olmuştur. Kısa Vadeli Yükümlülükler Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri, kısa vadeli borçlanmalar, uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları, ticari borçlar, diğer borçlar, dönem karı vergi yükümlülüğü, ertelenmiş gelirler ve diğer kısa vadeli yükümlülüklerden oluşmaktadır. Şirket'in kısa vadeli borçlanmaları, rotatif krediler ve kredi kartlarından oluşmaktadır. Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ortalama faiz oranı TL rotatif krediler için %45'tir. Şirket'in uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları, taksitli kredilerden oluşmaktadır.
--	---


İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Maslak Mhri. 340.97 Şişli / İstanbul
 No: 5 Kat: 2. Sanayiye / İstanbul
 Maslak V.D. 412 161 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Göztepe Mh. İstinye Cd. E Plaza No: 11 K. No: 11
 Beşiktaş / İSTANBUL
 Güneşli V.D. 132 120 5034


ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Esentepe Mah. / Beşiktaş Sok. No: 10 Şişli / İST.
 Tel: 0212 313 08 00 Faks: 0212 346 09 89
 Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

		Uzun Vadeli Yükümlülükler Şirket'in uzun vadeli yükümlülükleri, uzun vadeli borçlanmalar ve ertelenmiş vergi yükümlülüğünden oluşmaktadır.																																																																															
		<table><tr><th rowspan="2">Kar Zarar Tablosu (TL)</th><th colspan="3">Bağımsız Denetimden Geçmiş</th></tr><tr><th>31.12.2022</th><th>31.12.2023</th><th>31.12.2024</th></tr><tr><td>Hasılat</td><td>-</td><td>1.578.634</td><td>12.551.698</td></tr><tr><td>Satışların Maliyeti (-)</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>Brüt Kar</td><td>-</td><td>1.578.634</td><td>12.551.698</td></tr><tr><td>Genel Yönetim Giderleri (-)</td><td>(17.681)</td><td>(908.069)</td><td>(2.225.503)</td></tr><tr><td>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</td><td>962.055</td><td>2.025.832</td><td>27.081</td></tr><tr><td>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)</td><td>(1.163.022)</td><td>(1.948)</td><td>-</td></tr><tr><td>Esas Faaliyet Karı/ (Zararı)</td><td>(218.648)</td><td>2.694.449</td><td>10.353.276</td></tr><tr><td>Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler</td><td>-</td><td>567.090.886</td><td>951.387</td></tr><tr><td>Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)</td><td>-</td><td>-</td><td>(410.989.251)</td></tr><tr><td>Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı/(Zararı)</td><td>(218.648)</td><td>569.785.335</td><td>(399.684.588)</td></tr><tr><td>Finansman Gideri</td><td>-</td><td>(14.580.158)</td><td>(29.640.825)</td></tr><tr><td>Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları)</td><td>42.762.971</td><td>59.230.824</td><td>152.381.196</td></tr><tr><td>Vergi Öncesi Karı/ (Zararı)</td><td>42.544.323</td><td>614.436.001</td><td>(276.944.217)</td></tr><tr><td>Vergi Gelir/(Gideri)</td><td>(9.910.869)</td><td>(155.081.935)</td><td>(43.850.200)</td></tr><tr><td>Dönem Vergi Gelir/(Gideri)</td><td>-</td><td>(611.729)</td><td>(1.899.529)</td></tr><tr><td>Ertelenmiş Vergi Gelir/(Gideri)</td><td>(9.910.869)</td><td>(154.470.206)</td><td>(41.950.671)</td></tr><tr><td>Dönem Net Karı/ (Zararı)</td><td>32.633.454</td><td>459.354.066</td><td>(320.794.417)</td></tr><tr><td>Pay Başına Kazanç/(Kayıp)</td><td>8.158,36</td><td>878,265</td><td>(66,54)</td></tr></table> Şirket'in gelirleri başlıca konut, otel ve dükkân kira gelirlerinden oluşmaktadır. Şirket'in kira gelirleri elde ettiği gayrimenkuller; Serenity Suites Airport Hotel, Bakırcı Kemer Sitesi (5 Adet Dükkân), Yurt Binası ve Topkapı Projesi (7 Adet Daire). Genel yönetim giderlerinin içerisinde önemli bir kısmını oluşturan vergi, resim ve harç giderleri 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren finansal yılda %112,4'lük artış gerçekleşmiştir. Şirket'in vergi, resim ve harç giderleri genel yönetim giderlerine oranı 2022, 2023 ve 2024 yıllarında ortalama %42 seviyesindedir. Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren finansal dönemde yatırım faaliyetlerinden gelirleri mevcut değilken, 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren finansal dönemde 567.050.015 TL'lik yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirme gelirleri ve 40.871 TL'lik faiz gelirleri olmak üzere toplamda 567.090.886 TL'lik yatırım faaliyetlerinden gelir bulunmaktadır. 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren finansal dönemde ise 951.387 TL tutarında yatırım faaliyetlerinden geliri bulunmaktadır.	Kar Zarar Tablosu (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş			31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	Hasılat	-	1.578.634	12.551.698	Satışların Maliyeti (-)	-	-	-	Brüt Kar	-	1.578.634	12.551.698	Genel Yönetim Giderleri (-)	(17.681)	(908.069)	(2.225.503)	Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	962.055	2.025.832	27.081	Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(1.163.022)	(1.948)	-	Esas Faaliyet Karı/ (Zararı)	(218.648)	2.694.449	10.353.276	Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	-	567.090.886	951.387	Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	-	(410.989.251)	Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı/(Zararı)	(218.648)	569.785.335	(399.684.588)	Finansman Gideri	-	(14.580.158)	(29.640.825)	Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları)	42.762.971	59.230.824	152.381.196	Vergi Öncesi Karı/ (Zararı)	42.544.323	614.436.001	(276.944.217)	Vergi Gelir/(Gideri)	(9.910.869)	(155.081.935)	(43.850.200)	Dönem Vergi Gelir/(Gideri)	-	(611.729)	(1.899.529)	Ertelenmiş Vergi Gelir/(Gideri)	(9.910.869)	(154.470.206)	(41.950.671)	Dönem Net Karı/ (Zararı)	32.633.454	459.354.066	(320.794.417)	Pay Başına Kazanç/(Kayıp)	8.158,36	878,265	(66,54)
Kar Zarar Tablosu (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş																																																																																
	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024																																																																														
Hasılat	-	1.578.634	12.551.698																																																																														
Satışların Maliyeti (-)	-	-	-																																																																														
Brüt Kar	-	1.578.634	12.551.698																																																																														
Genel Yönetim Giderleri (-)	(17.681)	(908.069)	(2.225.503)																																																																														
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	962.055	2.025.832	27.081																																																																														
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(1.163.022)	(1.948)	-																																																																														
Esas Faaliyet Karı/ (Zararı)	(218.648)	2.694.449	10.353.276																																																																														
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	-	567.090.886	951.387																																																																														
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	-	(410.989.251)																																																																														
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı/(Zararı)	(218.648)	569.785.335	(399.684.588)																																																																														
Finansman Gideri	-	(14.580.158)	(29.640.825)																																																																														
Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları)	42.762.971	59.230.824	152.381.196																																																																														
Vergi Öncesi Karı/ (Zararı)	42.544.323	614.436.001	(276.944.217)																																																																														
Vergi Gelir/(Gideri)	(9.910.869)	(155.081.935)	(43.850.200)																																																																														
Dönem Vergi Gelir/(Gideri)	-	(611.729)	(1.899.529)																																																																														
Ertelenmiş Vergi Gelir/(Gideri)	(9.910.869)	(154.470.206)	(41.950.671)																																																																														
Dönem Net Karı/ (Zararı)	32.633.454	459.354.066	(320.794.417)																																																																														
Pay Başına Kazanç/(Kayıp)	8.158,36	878,265	(66,54)																																																																														
B.8	Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler	Yoktur.																																																																															
B.9	Kar tahmini ve beklentileri	Yoktur.																																																																															

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Sarıyer Şişli / İST.
No: 5 Kat: 2. Sarıyer / ŞİŞLİ / İST.
Maslak V.D. 451 8427

BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. İşçiler Cd. E Plaza No: 11 İç K. No: 11
Beşiktaş / İSTANBUL
Güneşi V.D. 032 720 5034

ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Akmerkez Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 213 08 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.

Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.

B.10	İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği	Denetim raporunda olumlu görüş dışında görüş bulunmamaktadır.								
B.11	İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması	Net işletme sermayesi, Şirket'in dönen varlıkları ile kısa vadeli borçları arasındaki farkı ifade eder ve kısa vadeli yükümlülüklerini ödeme yeteneğini gösterir. Şirket'in mevcut yükümlülüklerini karşılamak için yeterli işletme sermayesi bulunmamaktadır. Bunun nedeni finansal tablolarda stokların maliyet bedeliyle raporlanması olup, gerçeğe uygun değerleri dikkate alındığında Şirket'in vadesi gelen yükümlülüklerini karşılayabileceği kadar dönen varlıkları bulunmaktadır. 31.12.2024 tarihi itibarı ile işletme sermayesine ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmaktadır. <table><tr><th>İşletme Sermayesi Tablosu (TL)</th><th>31.12.2024</th></tr><tr><td>Dönen Varlıklar</td><td>7.048.129</td></tr><tr><td>Kısa Vadeli Yükümlülükler</td><td>113.129.237</td></tr><tr><td>Net İşletme Sermayesi</td><td>-106.081.108</td></tr></table>	İşletme Sermayesi Tablosu (TL)	31.12.2024	Dönen Varlıklar	7.048.129	Kısa Vadeli Yükümlülükler	113.129.237	Net İşletme Sermayesi	-106.081.108
İşletme Sermayesi Tablosu (TL)	31.12.2024									
Dönen Varlıklar	7.048.129									
Kısa Vadeli Yükümlülükler	113.129.237									
Net İşletme Sermayesi	-106.081.108									

C—SERMAYE PİYASASI ARACI

C.1	İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecektir sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi	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 görecektir sermaye piyasası aracı, B Grubu nama 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 kaydedilecektir. 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 değerinde toplam 501.000.000 adet paydan oluşmaktadır. Bu sermaye muvazaadan arı bir şekilde tamamen ödenmiştir. Şirket'in payları her biri 1,00 TL nominal değerinde 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.


İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Maslak Mah. Sad. Sok. Spine Tower
 No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
 Maslak V.D. 4 44 661 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Göztepe Mah. İstiklal Cd. E Plaza No:7 / Ç K. No: 11
 Beşiktaş / İSTANBUL
 Güneşli V.D. 132 120 5034


ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Esentepe Mah. Büyükdere Sok. No: 10 Şişli / İST.
 Tel: 0212 413 06 00 Faks: 0212 346 09 89
 Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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. Md. 434) - 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, TTK Md. 414, 415, 419, 425 ve 1527) - İptal Davası Açma Hakkı (TTK 445-451, SPKn 18,20) - Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn Md. 24, II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği) - Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn Md. 27, II-27.2 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği) - Azınlık Hakları (TTK Md. 411, 412, 420, 439, 531 ve 559) - 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 payların devri ve serbestçe tedavül etmesine ilişkin herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
C.6	Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı veya yapıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi	Payların halka arz sonrasında Borsa İstanbul'da işlem görmesi için Borsa İstanbul'a 02.05.2025 tarihinde başvuru yapılmıştır. Borsa İstanbul'un Şirket paylarının [●] Pazar'da işlem görebileceğine ilişkin görüşüne işbu İzahname'nin I numaralı bölümünde yer verilmektedir.
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


İNTEGRAL
 YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Maslak Men. 3aa Sok. Şişli Tesisleri
 No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
 Maslak V.D. 4 61 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Göztepe Mh. İstif. 3. Cd. E Plaza No: 11 Kat: 11
 Beşiktaş / İSTANBUL
 Güneşli V.D. 132 020 5034


ALNUS YATIRIM
 MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Esentepe Mah. Akmerkez Sok. No: 10 Şişli / İST.
 Tel: 0212 346 08 00 Faks: 0212 346 09 89
 Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

	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 dağıtılabılır kârdan başlamak üzere her hesap dönemi itibarıyla sağlama hedefindedir. Bu doğrultuda Şirketimiz 2025 yılı hesap dönemine ilişkin dağıtılabılır kârdan başlamak üzere ilgili mevzuat çerçevesinde hesaplanan dağıtılabılır 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. Yasal muhasebe kayıtlarına göre "net dağıtılabılır dönem kârı" ya da "taşınmazlardan elde edilen kazancın" oluşmaması halinde veya hesaplanan "net dağıtılabılır dönem kârının" ya da "taşınmazlardan elde edilen kazancın", çıkarılmış sermayenin %5'inin altında kalması durumunda kar dağıtımı yapılmayabilir.
--	--

D—RİSKLER		
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.


İNTEGRAL
 YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Maslak Mh. Sarıyer / İstanbul
 No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
 Maslak V.D. 4 45 451 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Göztepe Mh. İzotop Ş. Cd. E Plaza No:7 İç K. No: 11
 Bağcılar / İSTANBUL
 Güneşli V.D. 132 120 5034


ALNUS YATIRIM
 MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Esentepe Mah. Katip Çelebi Sok. No: 10 Şişli / İST.
 Tel: 0212 213 66 00 Faks: 0212 346 09 89
 Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.

Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.

	- 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 uyumsuzluklar 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 alınmaması 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. - Şirket'in tabi olduğu düzenleyici kurumların Şirket'e uygulayabileceği ceza ve yaptırımlar ile Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkullere ilişkin ortaya çıkabilecek hukuki uyumsuzluklar, Şirket'in zarar görmesine neden olabilir. - Müteahhit firmaların faaliyetlerinden ortaya çıkabilecek yükümlülükler Şirket'in zarar görmesine neden olabilir. - Şirket'in karşılaştacağı 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 değerlendirme doğası gereği subjektiftir. Değerleme işlemi varsayımsal değerler üzerinden yapıldığından, bulunan değerler ilgili gayrimenkullerin fiilen devri halinde değişiklik gösterebilir.
--	--

 **İNTEGRAL**
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. 33. Sok. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Mersis No: 08100012500000000000000000
Tic. Sic. No: 274945
V.D. 408518427

 **BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Göztepe Mah. İşler 3. Cd. E Plaza No: 7 İç K. No: 11
Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274945
V.D. 1321205034

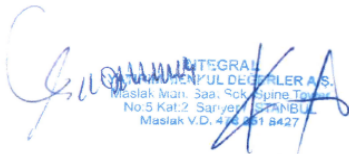
 **ALNUS YATIRIM**
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Hacılar Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 213 08 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.

Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.

		- 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. - 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 yoğunudur, 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 gerçekleşebileceği olasılığı, Halka Arz Edilen Payların piyasa fiyatı üzerinde önemli olumsuz etkiye neden olabilir.


İNTEGRAL
 YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Maslak Mh. Sarıyer / İstanbul
 No: 5 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL
 Maslak V.D. 415 461 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Göztepe Mh. İstiklal Cd. E Plaza No: 7 İç K. No: 11
 Beşiktaş / İSTANBUL
 Güneşli V.D. 132 120 5034


ALNUS YATIRIM
 MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Esentepe Mah. Döner Sok. No: 10 Şişli / İST.
 Tel: 0212 346 09 00 Faks: 0212 346 09 89
 Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

		- 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 [●] TL, halka arz edilecek pay başına maliyetin ise [●] TL olacağı tahmin edilmektedir. Halka arz maliyetleri Şirket tarafından karşılanacaktır. Halka arz maliyetlerinin kırılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır: <table><tr><th>Tahmini Maliyet</th><th>Tutar (TL)</th></tr><tr><td>SPK Kurul Ücreti (Sermayenin nominal değeri üzerinden)</td><td>[●]</td></tr><tr><td>SPK Kurul Ücreti (İhraç değeri ve nominal değer farkı üzerinden)</td><td>[●]</td></tr><tr><td>Borsa İstanbul İşlem Görme Başvuru Ücreti</td><td>[●]</td></tr><tr><td>MKK Üyelik Ücreti</td><td>[●]</td></tr><tr><td>Bağımsız Denetim</td><td>[●]</td></tr><tr><td>Reklam, Pazarlama ve Halkla İlişkiler</td><td>[●]</td></tr><tr><td>Aracılık Komisyonu</td><td>[●]</td></tr><tr><td>Hukuki Danışmanlık</td><td>[●]</td></tr><tr><td>Rekabet Kurulu Ücreti</td><td>[●]</td></tr><tr><td>Diğer Danışmanlık Ücreti</td><td>[●]</td></tr><tr><td>Toplam Maliyet</td><td>[●]</td></tr><tr><td>Halka Arz Büyüklüğü</td><td>[●]</td></tr><tr><td>Net Halka Arz Geliri</td><td>[●]</td></tr><tr><td>Halka Arz Edilen Pay Adedi</td><td>[●]</td></tr><tr><td>Pay Başına Maliyet</td><td>[●]</td></tr></table>	Tahmini Maliyet	Tutar (TL)	SPK Kurul Ücreti (Sermayenin nominal değeri üzerinden)	[●]	SPK Kurul Ücreti (İhraç değeri ve nominal değer farkı üzerinden)	[●]	Borsa İstanbul İşlem Görme Başvuru Ücreti	[●]	MKK Üyelik Ücreti	[●]	Bağımsız Denetim	[●]	Reklam, Pazarlama ve Halkla İlişkiler	[●]	Aracılık Komisyonu	[●]	Hukuki Danışmanlık	[●]	Rekabet Kurulu Ücreti	[●]	Diğer Danışmanlık Ücreti	[●]	Toplam Maliyet	[●]	Halka Arz Büyüklüğü	[●]	Net Halka Arz Geliri	[●]	Halka Arz Edilen Pay Adedi	[●]	Pay Başına Maliyet	[●]
Tahmini Maliyet	Tutar (TL)																																	
SPK Kurul Ücreti (Sermayenin nominal değeri üzerinden)	[●]																																	
SPK Kurul Ücreti (İhraç değeri ve nominal değer farkı üzerinden)	[●]																																	
Borsa İstanbul İşlem Görme Başvuru Ücreti	[●]																																	
MKK Üyelik Ücreti	[●]																																	
Bağımsız Denetim	[●]																																	
Reklam, Pazarlama ve Halkla İlişkiler	[●]																																	
Aracılık Komisyonu	[●]																																	
Hukuki Danışmanlık	[●]																																	
Rekabet Kurulu Ücreti	[●]																																	
Diğer Danışmanlık Ücreti	[●]																																	
Toplam Maliyet	[●]																																	
Halka Arz Büyüklüğü	[●]																																	
Net Halka Arz Geliri	[●]																																	
Halka Arz Edilen Pay Adedi	[●]																																	
Pay Başına Maliyet	[●]																																	
E.2a	Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi	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 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: <table><tr><th>Kullanım Alanı</th><th>Kullanım Oranı (%)</th></tr><tr><td>Bakırcı Ömerli Lojistik Merkezi Projesi</td><td>% 50-55</td></tr><tr><td>Bakırcı Topkapı 2 Projesi</td><td>% 15-20</td></tr><tr><td>İSTOÇ Arazisinde Geliştirilecek Proje</td><td>% 15-20</td></tr><tr><td>Bakırcı Kaya Residence Projesi</td><td>% 5-10</td></tr><tr><td>Borç Geri Ödemesi</td><td>% 5</td></tr></table>	Kullanım Alanı	Kullanım Oranı (%)	Bakırcı Ömerli Lojistik Merkezi Projesi	% 50-55	Bakırcı Topkapı 2 Projesi	% 15-20	İSTOÇ Arazisinde Geliştirilecek Proje	% 15-20	Bakırcı Kaya Residence Projesi	% 5-10	Borç Geri Ödemesi	% 5																				
Kullanım Alanı	Kullanım Oranı (%)																																	
Bakırcı Ömerli Lojistik Merkezi Projesi	% 50-55																																	
Bakırcı Topkapı 2 Projesi	% 15-20																																	
İSTOÇ Arazisinde Geliştirilecek Proje	% 15-20																																	
Bakırcı Kaya Residence Projesi	% 5-10																																	
Borç Geri Ödemesi	% 5																																	

BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. İstinye C. Cd. E Plaza No: 7 İç K. No: 11
Beşiktaş / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034

ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Nispetiye Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 292 4000 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.

Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.

		Toplam	100
		Sermaye artırımını kapsamında ihraç edilecek payların halka arzından beklenen gelirin kullanılmasında, önceliklerde faaliyetlerin olağan akışı içerisinde meydana gelebilecek değişimlere göre, yukarıda belirtilen fon kullanım yerleri arasında Şirket'in menfaatleri doğrultusunda değişiklik yapılabilir.	
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 artırımını 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. Nihai tutar ve oran yönetim kurulu kararı ile belirlenecektir. Halka arzın süresi ile bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir. Halka arzın 2025 yılının ikinci yarısında tamamlanması planlanmaktadır. Halka arzda satış İntegral Yatırım ve Alnus 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; - [●] TL nominal değerdeki %[●] oranındaki kısmı Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'a - [●] TL nominal değerdeki %[●] oranındaki kısmı Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar'a - [●] TL nominal değerdeki %[●] 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 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 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 Kurulca	

 **İNTEGRAL**
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İm. Saa. Sok. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 445 251 8427

 **BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Göztepe Mh. İstoc 3. Cd. E Plaza No: 11 K. No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034

 **ALNUS YATIRIM**
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Çuhadar Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 213 08 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.

Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.

E.5	Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi	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. <i>İhraççı tarafından verilen taahhüt:</i> İhraççı 15.04.2025 tarihli ve 2025/8 sayılı Yönetim Kurulu Kararına dayanarak, Şirket tarafından Halka Arz Edilen Paylar'ın Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 yıl boyunca, herhangi bir bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımı yapılmayacağı ve dolaşımdaki pay miktarının bu suretle artırılmayacağı, bu süre boyunca yeni bir satış veya halka arz yapılmayacağı ve dolaşımdaki pay miktarının artması neticesini doğuracak herhangi başka bir karar alınmayacağı, bu süre boyunca yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair ya da dolaşımdaki pay miktarının artması neticesini doğuracak herhangi başka bir başvuru veya açıklamada bulunulmayacağı doğrultusunda taahhütte bulunmuştur. <i>Ortaklar tarafından verilen taahhütler:</i> Şirket'in Mevcut Ortakları tarafından 15.04.2025 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, 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. <i>Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler:</i> Şirket'in Mevcut Ortakları tarafından verilen 15.04.2025 tarihli taahhütler VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 8'inci maddesini de kapsamaktadır. <i>Diğer taahhütler:</i> Şirket ayrıca 15.04.2025 tarihli taahhüdü ile, Şirket paylarının halka arzında satılamayan payların bulunması nedeniyle asgari %25 halka açıklık oranına ulaşamaması halinde, halka arzın iptal edileceğini ve en geç 3 (üç) ay içerisinde Esas Sözleşme'nin GYO faaliyetini kapsamayacak şekilde değiştirilmek üzere Kurul'a başvuruda bulunulacağı doğrultusunda taahhütte bulunmuştur.
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	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 sulanma etkisinin %[●] oranında [●] sulanma etkisi söz konusu olup 1,00 TL nominal bedelli pay için sulanma etkisi tutarının [●] 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 %[●]oranında pozitif sulanma etkisi, 1,00 TL nominal bedelli pay için sulanma etkisi tutarının [●]TL seviyesinde olacağı hesaplanmaktadır.

BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. İstinye 3. Cd. E Plaza No: 7/Ç K. No: 11
Beşiktaş / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034

ALNUSYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Haberler Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 272 0000 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.

Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.

	sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi	
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.

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 2022, 2023 ve 2024 yıllık 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 A.Ş.
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:

Bağımsız denetim kuruluşunun ya da sorumlu ortak baş denetçinin görevden alınması, görevden çekilmesi ya da değişmesi söz konusu değildir.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

Şirket'in 31.12.2024 tarihli satın alma gücü endeksine göre raporlanan 2022, 2023 ve 2024 yıllık hesap dönemlerine ilişkin finansal tablolarından seçilen önemli finansal kalemler aşağıda yer almaktadır.

Finansal Durum Tablosu (TL)	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş		
	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar	19.628.293	21.812.013	7.048.129

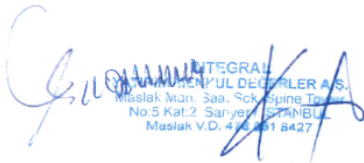

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Sarı Sok. Şişli Kat: 5
No: 5 Kat: 5 Sarı Sok. Şişli Kat: 5
Maslak V.D. 416 851 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. İst. 3. Cd. E Plaza No: 11 İç K. No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Göztepe V.D. 132 120 5034


ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Şişli Kat: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 213 08 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

Nakit ve Nakit Benzerleri	162.194	21.537.883	175.412
Ticari Alacaklar	-	177.593	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	-	177.593	-
Peşin Ödenmiş Giderler	19.434.876	82.619	6.749.358
Diğer Dönen Varlıklar	31.223	13.918	123.359
Duran Varlıklar	147.999.210	2.343.138.342	1.975.338.172
Stoklar	147.999.210	189.200.269	231.836.751
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	-	2.153.938.073	1.743.501.421
TOPLAM VARLIKLAR	167.627.503	2.364.950.355	1.982.386.301
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler	123.870.994	109.041.486	113.129.237
Kısa Vadeli Borçlanmalar	-	-	82.378.852
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	-	107.595.422	20.232.529
Ticari Borçlar	4.164	63.987	6.011.467
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	4.164	63.987	6.011.467
Diğer Borçlar	123.866.686	890.488	512.916
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	123.866.686	890.488	512.916
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	-	309.414	1.537.191
Ertelenmiş Gelirler	-	-	2.192.971
<i>İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	-	-	2.192.971
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	144	182.175	263.311
Uzun Vadeli Yükümlülükler	9.904.629	405.344.587	304.140.908
Uzun Vadeli Borçlanmalar	-	26.796.945	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	9.904.629	378.547.642	304.140.908
ÖZKAYNAKLAR	33.851.880	1.850.564.282	1.565.116.156
Ödenmiş Sermaye	400.000	474.000.000	501.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	1.404.634	230.963.889	239.310.180
Geçmiş Yıllar Karları/(Zararları)	(586.208)	686.246.327	1.145.600.393
Net Dönem Karı/(Zararı)	32.633.454	459.354.066	(320.794.417)
TOPLAM KAYNAKLAR	167.627.503	2.364.950.355	1.982.386.301

Kar Zarar Tablosu (TL)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
Hasılat	-	1.578.634	12.551.698
Satışların Maliyeti (-)	-	-	-
Brüt Kar	-	1.578.634	12.551.698
Genel Yönetim Giderleri (-)	(17.681)	(908.069)	(2.225.503)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	962.055	2.025.832	27.081
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(1.163.022)	(1.948)	-
Esas Faaliyet Karı/ (Zararı)	(218.648)	2.694.449	10.353.276
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	-	567.090.886	951.387
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	-	(410.989.251)
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı/(Zararı)	(218.648)	569.785.335	(399.684.588)
Finansman Gideri	-	(14.580.158)	(29.640.825)
Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları)	42.762.971	59.230.824	152.381.196


İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Maslak Mah. 344. Sok. Spine Tower
 No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
 Maslak V.D. 445 851 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Göztepe Mah. İstic. S. Cd. E Plaza No: 11 Ç K. No: 11
 Beşiktaş / İSTANBUL
 Güneşli V.D. 132 120 5034


ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Esentepe Mah. Yalın Sok. No: 10 Şişli / İST.
 Tel: 0212 415 56 00 Faks: 0212 346 09 89
 Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

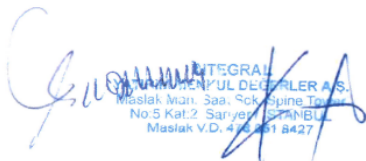
Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Vergi Öncesi Karı/ (Zararı)	42.544.323	614.436.001	(276.944.217)
Vergi Gelir/(Gideri)	(9.910.869)	(155.081.935)	(43.850.200)
Dönem Vergi Gelir/(Gideri)	-	(611.729)	(1.899.529)
Ertelenmiş Vergi Gelir/(Gideri)	(9.910.869)	(154.470.206)	(41.950.671)
Dönem Net Karı/ (Zararı)	32.633.454	459.354.066	(320.794.417)
Pay Başına Kazanç/(Kayıp)	8.158,364	878,265	(66,540)

Bireysel Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	162.194	21.537.883	175.412
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	147.999.210	2.343.138.342	1.975.338.172
İştirakler	Md.24/(b)	-	-	-
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.24/(f)	-	-	-
Diğer Varlıklar		19.466.099	274.130	6.872.717
Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(k)	167.627.503	2.364.950.355	1.982.386.301
Finansal Borçlar	Md.31	-	134.392.367	102.611.381
Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-	-
Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-	-	-
İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	123.866.686	890.488	512.916
Özkaynaklar	Md.31	33.851.880	1.850.564.282	1.565.116.156
Diğer Kaynaklar		9.908.937	379.103.218	314.145.848
Toplam Kaynaklar	Md.3/(k)	167.627.503	2.364.950.355	1.982.386.301

Bireysel Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	Azami/Asgari Oran
Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	0,00%,	0,00%,	0,00%,	≤%10
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a), (b)	88,29%	99,08%	99,64%	≥%51
Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	0,10%	0,91%	0,01%	≤%49
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0,00%	0,00%	0,00%	≤%49
Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	0,00%	0,00%	0,00%	≤%20
İşletmecisi Şirkete İştirak	Md.28	0,00%	0,00%	0,00%	≤%10
Borçlanma Sınırı	Md.31	365,91%	7,31%	6,59%	≤%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%	≤%10
Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md.22/(1)	0,00%	0,00%	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.


İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak M21, 3.aa, Sok. Şişli / İstanbul
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 416 851 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Min. İş. Bld. Cd. E Plaza No: 11 Kat: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 420 5034


ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Şişli Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 236 08 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

5. RİSK FAKTÖRLERİ

Halka Arz Edilen Paylara yönelik yatırım yapmak çeşitli riskler barındırmaktadır. Bu nedenle, herhangi bir yatırım kararı alınmadan önce aşağıda belirtilen risk faktörlerinin işbu İzahname'nin bütünü kapsamında dikkatlice değerlendirilmesi gerekmektedir. Aşağıda belirtilen riskler, Şirket yönetiminin işbu İzahname'nin tarihi itibarıyla Şirketi ve bu nedenle de Halka Arz Edilen Paylara yapılacak herhangi bir yatırımı esaslı biçimde etkileyebileceğini öngördüğü risklerdir. Söz konusu risklerden herhangi birinin gerçekleşmesi halinde, Halka Arz Edilen Payların değerinin düşebileceği ve yatırımın tamamının veya bir kısmının kaybedilebileceği yatırımcılar tarafından göz önünde bulundurulmalıdır.

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

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

5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler

Şirket proje geliştirmek için uygun arsa bulamayabilir.

Şirket'in ana faaliyet konusu gayrimenkul projeleri geliştirilmesi olup, bu da proje geliştirebilecek uygun arsaların temin etmesine bağlıdır. Şirket yatırım kriterlerine uygun arsalar bulamayabilir veya bulunan arsalar kabul edilebilir fiyatlarla veya koşullarla temin edilemeyebilir. Proje geliştirmeye uygun arsa bulunamaması, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığının azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

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

İmar durumu, izin ve ruhsatlarla ilgili sorunlar, finansal veya hukuki sorunlar, müteahhitler ve alt yükleniciler ile ilgili yaşanabilecek sorunlar, pandemi ve benzeri mücbir sebepler veya sair sebeplerle Şirket'in geliştirdiği projelerin başlatabilememesi, tamamlanamaması veya geç tamamlanması söz konusu olabilir. Diğer yandan yürürlükteki mevzuat uyarınca Şirket inşaat yapım işlerini kendisi üstlenememektedir ve müteahhit firmalardan hizmet almak durumundadır. Şirket inşaat hizmeti verecek müteahhit firma bulamayabilir veya hizmet alınan müteahhitler iflas veya tasfiye halleri dâhil 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 ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.


İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İmar. 3. Aa. 3. Kat. Spine Tm.
No: 5 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4 61 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. İstik. 3. Cd. E Plaza No: 11 İç K. No: 11
Beşiktaş / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034


ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Nispetiye Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 213 09 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.

Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.

Gayrimenkullerin edinilmesi ve sonrasında çıkabilecek çeşitli riskler mevcuttur.

Şirket'in geçmişte satın almayı 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 aldığı anda, bu gayrimenkul satın aldığı zaman itibarıyla aşikâr olmayan yapısal hasarlar, çevresel riskler hukuki kısıtlama ya da takyidatlar ve mevcut yapı standartları veya sağlık ve güvenlik ile diğer idari mevzuata uyumsuzluk halleri de dahil olmak üzere, gizli maddi kusurlar ya da eksiklikler içeriyor olabilir. 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 gayrimenkulün değerinde yaşanabilecek düşüşlere veya diğer kayıplara karşı Şirket'i bütünüyle tatmin edemeyebilir. Şirket'e ait olmayan ancak gelir paylaşımı/kat karşılığı olan projelerde, Şirket ile arsa sahipleri ve/veya diğer iş ortakları arasında ortaya çıkabilecek anlaşmazlıklar Şirket'in proje gelirlerindeki payını elde etmesini geciktirebilir, zorlaştırabilir veya tamamen olanaksız hale getirebilir. Böyle durumlarda Şirket portföyündeki gayrimenkullerin değerlemesi ya da gelir potansiyeli etkilenebilir ve Şirket'in faaliyetleri ve finansal sonuçları olumsuz yönde etkilenebilir.

Şirket'in sınırlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığı tecrübesi bulunmaktadır.

Şirket, Kurul'un iznini müteakiben 26.03.2025 tarihinde Esas Sözleşme'de yapılan değişikliklerin tescili ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür ve bu nedenle çok kısa bir süredir gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak faaliyette bulunmaktadır. Kısa süreli faaliyetleri olan şirketler, taşındıkları faaliyet ve finansal risklere bağlı olarak zarar edebilirler. Şirket faaliyetleri kapsamında başarılı iş ilişkileri geliştirmeye, danışman, yüklenici ve personel tutmaya, yönetim bilgi sistemlerini ve diğer sistemleri kurmaya ve aynı zamanda mevcut ve planlanan iş faaliyetlerini yürütmek için gereken diğer tedbirleri almaya devam edecektir. Bununla birlikte, gayrimenkul portföyünü ve diğer sistemleri kurmaya ve gerekli organizasyonu geliştirmenin başlangıç aşamalarında bulunulması sebebiyle bu süreçler bütünüyle test edilmemiştir ve iş stratejilerinin uygulanmasında çeşitli zorluklarla karşılaşılabilir. Bu gibi bir durum Şirket'in faaliyet sonuçlarını ve finansal durumunu olumsuz yönde etkileyebilir.

Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin yönetilmesinde zorluklarla karşılaşılabilir.

Şirket'in gayrimenkul portföyünün profili değişirken Şirket faaliyetleri etkin bir biçimde yönetilemez, portföydeki projeler karlı bir şekilde geliştirilemez veya portföydeki gayrimenkullerin satışı ve kiralanması kârlı bir şekilde gerçekleştirilemez ise Şirket'in iş planları etkin bir şekilde uygulanamayabilir veya projeler zamanında tamamlanamayabilir. Bu gibi durumlar Şirket'in faaliyetlerini, beklentilerini, mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.


İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mh. 334. Sok. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 410 851 8427

**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mh. İstic. 3. Cad. E Plaza No: 11 K. No: 11
Büyükdere / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 420 5034

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**


ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mh. Akhezar Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 413 08 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

Projeler satış safhasında başarılı olamayabilir, satış hasılatı ve tahsilat hızı beklenenden düşük gerçekleşebilir.

Şirket'in gelirleri, büyük ölçüde inşa edilen gayrimenkullerin satışına bağlıdır. Projeler satış safhasında başarılı olamayabilir, projelerde yer alan yapılar planlanan hızda veya hiç satılamayabilir, 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 etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Projeler kiralama safhasında başarılı olamayabilir, kira geliri beklenenden düşük gerçekleşebilir.

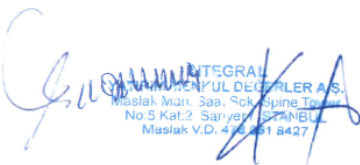
Projelerde yer alan ve kiraya verilmesi planlanan yapılar hiç kiraya verilemeyebilir veya kira geliri beklenen düzeyde olmayabilir. Kiralanmış olan yapılarda tahsilat problemleri yaşanabilir. Kiracılar yapıları iyi muhafaza etmeyebilir, yapılara zarar verebilir ve öngörülemeyen giderler ortaya çıkabilir. Kiralamalarda yaşanabilecek sorunlar Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Projelerin inşaat maliyeti beklenenden yüksek gerçekleşebilir.

Muhtelif sebeplerle inşaat maliyetleri yükselebilir. Ayrıca başlangıçta öngörülemeyen maliyet unsurları, projelerde meydana gelebilecek revizyonlar ve gecikmeler maliyet artışlarına yol açabilir ve inşaatı maliyetlerinin tahmin edilenden fazla olmasına sebep olabilir. Maliyetlerde meydana gelebilecek artışlar Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

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

Şirket proje inşaatlarının her aşamasında malzeme tedariki, hizmet tedariki veya hem malzeme hem hizmet tedariki almaktadır. Tedarikçilerin üstlendikleri görevleri zamanında ve eksiksiz yapamaması söz konusu olabilir veya yeterli tedarik sağlanamayabilir. Aynı zamanda, Şirket'in mevcut tedarikçileri ile ilişkilerinin bozulması ve/veya alt yüklenicilerinin mali zorluğa düşmesi nedeniyle işi bırakması, projelerin maliyetinin artmasına veya sürecin uzamasına neden olabilir, Şirket'in projelerinin tamamlanma hızını ve dolayısıyla Şirket'in üretimini sekteye uğratabilir. Ayrıca gerek malzeme gerekse hizmet tedarikindeki maliyetler ve dolayısı ile fiyatlar öngörülerin üzerinde artabilir. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek Şirket'in kârlılığı, beklentileri ve finansal durumu üzerinde olumsuz etkiler yaratabilir.


İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. 33. Sok. 33. Kat: 3301
No: 3 Kat: 2. Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4 44 441 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. Kısıköy Çd. E Plaza No: 7 Ç K. No: 11
Bakır / İSTANBUL
Güneşli V.D. 32 120 5034


ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Hahane Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 210 0000 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

Şirket'in faaliyet gösterdiği bölgelerde deprem riski bulunmaktadır.

Şirket'in portföyündeki gayrimenkullerin bulunduğu şehir birinci derece deprem bölgesi olan İstanbul ilidir. Şirket'in portföyündeki gayrimenkullerin veya geliştireceği projeleri her ne kadar yürürlükteki depreme dayanıklı inşaat mevzuatlarına uygun olarak inşa edilmekte ise de olası bir deprem sonucunda Şirket'in gayrimenkullerinin depremden etkilenme riski veya depreme dayanıklı proje geliştirilmesi nedeniyle oluşacak ilave maliyetler sonucunda karlılığın olumsuz etkilenmesi riski bulunmaktadır. Bununla birlikte, yaşanabilecek deprem ve çeşitli diğer afetler nedeniyle Şirket'in projelerinde hasar oluşması halinde, Şirket itibar riski ile de karşılaşabilir. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini ve gelir ve karlılık oranlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

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.

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

Şirket projelerini finanse etmek için dilediği miktar ve koşullarda finansman bulamayabilir.

Projelerin başlayamaması, gecikmesi, satışların beklenenden düşük kalması veya maliyetlerin öngörülenin üstüne çıkması durumunda Şirket nakit akışı bozulabilir ve ek finansmana ihtiyaç duyulabilir. Ayrıca, finansman maliyetlerinin Şirket'in üzerine getireceği ekstra yüklerin yanı sıra, Şirket'e sağlanacak krediler için ilgili finans kuruluşlarına verilmesi gerekebilecek taahhütler ile Şirket harcamalarının ve proje değişikliklerinin finans kuruluşları tarafından onaylanması gibi ilave prosedürlere maruz kalabilir ve bu prosedürleri yerine getirmek Şirket için ilave yükler getirebilir. Şirket'in ihtiyacı olan finansmanı gerekli koşullarda bulamaması Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.


İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mh. Sarıyer, SSK, Spine Tower
No: 5 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL
Mersis V.D. 447001 0001 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mh. İstinye 3. Cd. E Plaza No: 6 / İç K. No: 11
Beşiktaş / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 920 5034


ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Hürriyet Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 243 08 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

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

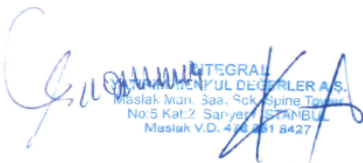
Şirket, mevcut finansman kaynaklarına ilişkin düzenlemeler kapsamında birtakım mali ve diğer sınırlayıcı taahhütlere uymakla yükümlü olacaktır. Söz konusu hükümler, Şirket'in borçlanma kabiliyetini kısıtlamakta ve bazı durumlarda kâr payı ödemesi de dahil olmak üzere çeşitli kısıtlamalar öngörebilmektedir. Şirket mevcut durumda imzaladığı kredi sözleşmeleri veya ileride imzalayacağı kredi sözleşmeleri hükümleri uyarınca öngörülen mali taahhütlerin devamlı bir şekilde tamamen karşılanabileceğini garanti etmemektedir. Şirket'in mevcut veya gelecek dönemlerde taraf olacağı finansman ve diğer sözleşmelerinde yer alan sınırlama ve taahhütlere uyma konusunda başarısız olması durumunda, söz konusu sözleşmeler kapsamında temerrüt hali oluşabilir. Bu sözleşmeler uyarınca temerrüt halinin oluşması, olası tüm telafi imkânlarının tüketilmesinin ardından, sözleşme taraflarının Şirket'e kredi vermeye yönelik tüm taahhütlerini sona erdirmek yerine ilgili kredileri vadesinden önce geri çağırarak borçlanmış olan tutarların tamamının derhal muaccel hale getirmelerine sebep olabilir. Bu durum, diğer finans sözleşmeleri uyarınca da temerrüt halinin meydana gelmesini ve anılan sözleşmeler çerçevesinde verilmiş olan tüm teminatların paraya çevrilmesine sebep olabilir. Bu durumlardan herhangi biri meydana geldiği takdirde, mevcut varlıkların, borçların tamamı veya alınan durumlardan etkilenen kısmını karşılamaya yeteceğine dair herhangi bir garanti verilememektedir. Ayrıca, alternatif finansman sağlayabileceğinin de garantisi bulunmamaktadır. Alternatif finansman sağlanabilir olsa bile söz konusu finansmanın hüküm ve koşullarının Şirket açısından elverişli veya kabul edilebilir nitelikte olacağı da garanti edilememektedir.

Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkullerine ilişkin ortaya çıkabilecek hukuki uyuşmazlıklar Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

Şirket'in hâlihazırda taraf olduğu davalar hakkında İzahname'nin ekinde yer alan hukukçu raporunda bilgi verilmektedir. Şirket bundan sonra da faaliyetlerini yürütürken ticari ilişki içine girdiği kişilerle hukuki itilaflar yaşayabilir ve bu uyuşmazlıklar neticesinde davalara ve buna bağlı çeşitli yaptırımlara maruz kalabilir. Bu durumlar Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Şirket aşırı borçlanmış duruma gelebilir.

Şirket'in tabi olduğu mevzuat hükümlerine göre hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladığı konsolide olmayan veya bireysel finansal tablolarında yer alan öz sermayesinin beş katı kadar kredi kullanabilir/borçlanma aracı ihraç edebilir. Söz konusu kredilerin üst sınırının hesaplanmasında Şirket'in finansal kiralama işlemlerinden doğan borçları ve gayri nakdi kredileri de dikkate alınır. Şirket kredi kullandığı tarihte mevzuatta yer alan sınırlara riayet etse dahi, devamında ortaya çıkan faiz ve kur farkları nedeniyle borç tutarı artabilir ve diğer yandan finansman giderleri ve diğer giderler nedeniyle özsermaye tutarı azalabilir. Böyle bir durumda mevzuatta belirlenen borçlanma sınırını ihlal


İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. 33. Sok. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 445 051 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. No:21 Cid. E Plaza No: 11 Kat: K. No: 11
Büyükdere / İSTANBUL
Gözetli V.D. 132 120 5034


ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Halicik Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 213 09 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

durumlar Şirket'in projelerini hedeflenen şekilde tamamlama ve yeni projeler geliştirme kabiliyetini olumsuz bir şekilde etkileyebilir, gelir kaybına sebep olabilir ve neticede Şirket'in faaliyetleri, faaliyet sonuçları ve mali durumu olumsuz yönde etkilenebilir.

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

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

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

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

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

Müteahhit firmaların faaliyetlerinden ortaya çıkabilecek yükümlülükler Şirket'in zarar görmesine neden olabilir.

Şirket GYO Tebliği 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 sorumlu tutulabilir ve tazminat taleplerine maruz kalabilir. Bu durumlar Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.


İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mh. 33a. Sok. Güneş Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4 90 831 8427

**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mh. İstik. 3. Cd. E Plaza No: 11 İç K. No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Göneşli V.D. 132 120 5034

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**


ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Karşıyaka Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 313 00 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

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

GYO Tebliği'nin 29. maddesi uyarınca, Şirket'in portföyünde yer alan arsa, arazi, haklar ve henüz inşaatına başlanmamış projeler ve sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere tüm varlıkların oluşabilecek her türlü hasara karşı rayiç değerleri dikkate alınarak sigortalınması 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 karşılanmaması gibi durumlar Şirket'in faaliyetleri, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in performansı üst düzey yöneticiler devamlılığına ve performansına bağlıdır. Nitelikli personel kaybı veya nitelikli personel bulamamak Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in faaliyetlerinin başarısı, yönetim, yönetici müdürler dahil üst düzey yönetim ekibi ve kilit çalışanlarının tecrübesine, performansına, yeteneklerine ve sundukları hizmete bağlıdır. Şirket'in yönetim kurulu üyeleri, genel müdürü ve yönetimde söz sahibi olan personeli, Şirket stratejisinin belirlenmesi ve uygulanması konusunda önemli rollere sahiptir. Şirket'in üst yönetim ve kilit personelleri Şirket faaliyetlerinin akışında ve müşteriler ile olan ilişkilerin sürdürülmesinde etkin rol oynamaktadır.

Şirket'in içinde bulunduğu gayrimenkul sektöründe, Şirket'inki gibi bir organizasyonu etkin bir şekilde yönetebilecek üst düzey yöneticilerin yanı sıra, gayrimenkul sektörü ve finans alanlarındaki uzmanlığa veya sektör uzmanlığına sahip nitelikli çalışanların istihdamı konusunda bir rekabet söz konusudur.

Şirket'in etkin şekilde rekabet etme ve stratejilerini belirleme ve uygulama becerilerinin sürekliliği, yeni ve nitelikli çalışanları cezbetme ve mevcut çalışanlarını elde tutma ve motive etme becerisine bağlıdır. Bu çalışanların kaybı ve yeni ve nitelikli çalışanları Şirket'e çekememek uzun vadede Şirket'in faaliyetleri üzerinde olumsuz bir etkiye yol açabilir.

Şirket her ne kadar yönetimde devamlılığı sağlayacak adayları istihdam etmeye devam etse dahi, Şirket'in yönetim kurulu üyeleri, genel müdür ve yönetimde söz sahibi olan personelin Şirket ile iş ilişkisinin gerek mevzuat tahtında aranan niteliklerin kaybı gerekse de diğer herhangi bir sebeple sona ermesi ve Şirket'in nitelikli çalışanlarını elinde tutmakta veya aynı düzeyde nitelikli personel ile ikame etmekte başarılı olamaması Şirket'in faaliyetlerinin devamlılığı açısından olumsuz sonuçlar doğurabilir ve bu durum Şirket'in bilgi birikimi ve liderlik kabiliyetlerinin geçici bir süre için de olsa


İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. 33a/3 Sok. Kat: 2
No: 5 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 410 261 8427

**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. İşler 9. Cd. E Plaza No: 11 Kat: 11
Beşiktaş / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**


ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Kat: 10 Kat: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 216 09 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

kaybına neden olabilir. Bu durumlar ayrıca, Şirket'in mevcut faaliyetlerini genişletme kabiliyetini de olumsuz etkileyebilir.

Şirket ilişkili taraflarıyla yaptığı işlemlerden kaynaklanan zararlara maruz kalabilir.

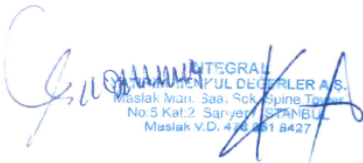
Şirket, olağan faaliyetleri dahilinde, ilişkili taraflarıyla işlemler yapmıştır ve yapmaya devam etme niyetindedir. SPK ve vergi daireleri, Şirket'in ilişkili taraf işlemleri üzerinde denetimler yapabilecek olup; ilgili kurumların Şirket'in ilişkili taraf işlemlerinin emsallere uygun olmadığını iddia etmeleri ve bir ceza tahakkuk ettirmeleri durumunda Şirket'in tek tek veya toplu olarak ilişkili taraf işlemleri, Şirket'in faaliyetini, mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Şirket ana hissedarlarının menfaatleri Şirket'in ya da diğer pay sahiplerinin menfaatleriyle örtüşmeyebilir.

Ana hissedarlar olan Bayram Sağlam, Adnan Sağlam ve Fatih Sağlam halka arz sonrasında Şirket'in sermayesini temsil eden payların çoğunluğuna ve ayrıca yönetim kurulu üyelerinin aday gösterilmesi imtiyazı bulunan A Grubu payların tamamına sahip olmaya devam edecektir. Yönetim kurulu üyelerinin belirlenmesi, kâr payı dağıtımı, tasfiye kararının verilmesi ve yeni pay çıkarılması gibi pay sahiplerinin onayını gerektiren işlemlerde Ana Hissedarlar söz sahibi olabilecektir. Bu kapsamda halka arz sonrasında Ana Hissedarların birlikte hareket etmesi halinde fiili olarak Şirket'in yönetimi, strateji ve faaliyetleri kontrol edilebilecektir. Ana Hissedarlar'ın çıkarları ile Şirket'in azlık pay sahiplerinin çıkarlarının birbirinden farklı olması, azlık pay sahiplerinin çıkarına olabilecek kararların alınmaması, önemli birtakım işlemlerin gecikmesi veya gerçekleşmemesi sonucunu doğurabilir.

Gayrimenkullerin edinilmesi ve mülkiyetiyle ilgili çeşitli (gayrimenkulün satın alındığı zaman itibarıyla aşikâr olmayan yapısal hasarlar, çevresel riskler, hukuki kısıtlama ya da takyidatlar) riskler mevcuttur.

Her ne kadar Şirket kurumsal politikası gereği bu konuda en yüksek özenini sergileyecek olsa da Şirket'in satın aldığı herhangi bir gayrimenkulle bağlantılı olarak gerçekleştirilen uygunluk incelemelerinin söz konusu gayrimenkulle bağlantılı bütün riskleri ya da söz konusu risklerin tam kapsamını ortaya koyacağının garantisi bulunmamaktadır. Şirket bir gayrimenkul satın aldığı anda, bu gayrimenkulün satın alındığı zaman itibarıyla aşikâr olmayan yapısal hasarlar, çevresel riskler, hukuki kısıtlama ya da takyidatlar ve mevcut yapı standartları veya sağlık ve güvenlik ile diğer idari mevzuata uyumsuzluk halleri de dahil olmak üzere, gizli maddi kusurlar ya da eksiklikler içeriyor olabilir. 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 durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir, karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.


İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mm. 3aa, 9ok, Spine Tm
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 444 451 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mh. İstiklal Cd. E Plaza No: 11 / İç K. No: 11
Balgıcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034


ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Çarşılar Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 213 88 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

42

1 Seri numaralı Kurumlar Vergisi Genel Tebliği'nin 20.3. maddesinde ise "Kısmi bölünme işlemlerinde, bölünen kurumun bölünme tarihine kadar tahakkuk etmiş ve edecek vergi borçlarından, bölünen kurumun varlıklarını devralan kurumlar, devraldıkları varlıkların emsal bedeli ile sınırlı olarak müteselsilen sorumlu olacaklardır." denilmektedir.

Bakırcı Yapı'nın bölünme tarihine kadar tahakkuk edip ödenmemiş bir vergi borcu bulunmamaktadır. Ancak olası bir vergi incelemesi neticesinde bölünme tarihinden önceki bir döneme ait bir vergi borcunun tahakkuk etmesi halinde, devraldığı varlıkların emsal bedeli ile sınırlı olarak Şirket'in bu borçtan müteselsilen sorumlu tutulması söz konusu olabilir.

5.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler

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

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

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföylerinde yer alan gayrimenkullerin her biri kendi özellikleri göz önünde bulundurularak değerlendirilmektedir ve bu değerlendirme doğası gereği subjektiftir. Değerleme işlemi varsayımsal değerler üzerinden yapıldığından, bulunan değerler ilgili gayrimenkullerin fiilen devri halinde değişiklik gösterebilir.

Gayrimenkul değerlendirilmesi yapılırken her bir gayrimenkulün farklı niteliğe sahip olması ve tahmin ve varsayımlarda bulunma gereği nedeniyle, doğası gereği öznel yani sübjektif bir işlemdir. Neticede değerlemeler varsayımlara tabi olup, gayrimenkullerle ilgili olarak değerlemelerin fiili piyasa rayıçlarını ya da satış veya kiralama fiyatlarını yansıtacağına dair herhangi bir garanti bulunmamaktadır. Gayrimenkullerin değerleri ve kiralara, gayrimenkule olan talebe, global ekonomik etken ve eğilimlere, belirli bir bölgeye ilişkin oradaki rekabet uyarınca artan ya da azalan yatırım imkanlarına göre değişkenlik göstermektedir. Ayrıca gayrimenkul değerleri söz konusu gayrimenkul sahibinin kontrolü dışında ortaya çıkan idari düzenlemeler ve mevzuattaki değişiklikler, politik etkenler, finansal piyasaların durumu gibi dış etkenlerden dolayı oluşacak dalgalanmalara açıktır. Şirket'in bu tür etkenlere açık malvarlığına biçilen değer, bunların mevcut veya ilerideki değerini tam olarak yansıtmayabilir, mevcut durumda biçilen değer piyasa etkenlerine göre azalabilir ya da artabilir.

Şirket portföyündeki varlıklar GYO Tebliği ve Kurul'un ilgili diğer düzenlemeleri uyarınca bağımsız gayrimenkul değerlendirme firmaları tarafından değerlemeye tabi tutulmaktadır ancak portföydeki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların değerlendirme raporlarında çıkan değerleri süreklilik arz etmeyebilir. GYO mevzuatı Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkullerin alım satım, kiralama ve benzeri işlemlerinin tespit edilen ekspertiz değerleri dikkate alınarak gerçekleştirilmesini öngörmektedir. Şirket tarafından mevcut piyasa veya ödeme koşulları dikkate alınarak yapılacak alım


İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İcad. San. ve Tic. Bölgesi
No: 5 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 445 151 8427

**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. İstik. S. Cd. E Plaza No: 11 İç K. No: 11
Boğaziçi / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**


ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Hürriyet Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 273 08 40 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" unvanı ile GYO'ya dönüşmüştür. GYO dönüşüm sonrasında Şirket, SPK'nın GYO'lara ilişkin düzenlemelerine tabi hale gelmiştir. Şirket'in GYO statüsünü koruyabilmek için ilgili düzenlemelerde yer alan koşullara uyum sağlaması gerekmektedir. Bu koşullar arasında;

- Şirket'in gayrimenkul yatırımlarına ilişkin gereklilikler,
- Portföy sınırlamaları,
- Gayrimenkule ilişkin olmayan yatırımlar,
- Finansal borçlar ile ilgili sınırlamalar,
- Kurumsal yönetim ile ilgili olan gereklilikler ve
- SPK'ya yapılacak raporlamalara ilişkin yükümlülükler bulunmaktadır.
- Şirket'in bahsi geçen koşulları sağlayamaması veya bu koşulları kaybetmesi durumunda; idari para cezası alması, faaliyetlerinin geçici veya sürekli olarak durdurulması ve GYO statüsünü kaybetmesi söz konusu olabilir.

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

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

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.

Şirket'in geliştirdiği faaliyetlerin önemli bir yüzdesi gayrimenkul sektörüne ilişkin olup; Şirket'in esas gelir kaynağı, geliştirdiği projeler kapsamındaki gayrimenkullerin satılmasına ve kiralanmasına bağlıdır. Bu bağlamda Şirket, geliştirdiği projelere ilişkin olarak birçok tedarikçi ile sözleşme imzalamaktadır ve üçüncü taraflardan da hizmet almaktadır. Uluslararası piyasalarda oluşabilecek


İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mh. 33. Sok. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Mersis V.D. 815 001 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mh. İstic 3. Cd. E Plaza No: 7 Kat: 11
Beşiktaş / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 720 5034


ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mh. Hacı Ömer Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 213 08 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

ekonomik krizler, projeler özelinde yurt dışından hammadde temininin gerekli olması halinde oluşabilecek aksamalar, ekonomik daralmalar, devalüasyon ve siyasi riskler, küresel ve bölgesel bazda yaşanabilecek ekonomik ve finansal krizler, yurt içi finansal piyasalarda ve özellikle gayrimenkul sektöründe dalgalanmalara sebep olabilir.

Şirket'in geliştirdiği projeler kapsamındaki faaliyetlerinin gerek proje finansmanı sağlanmasına gerekse de söz konusu projeler kapsamındaki satış kabiliyetine bağlı olması nedeniyle makroekonomik koşullar, Şirket faaliyetleri üzerinde önemli bir role sahiptir. Makroekonomik koşullarda meydana gelebilecek olumsuzluklar, özellikle gayrimenkul sektöründeki fiyatların yükselmesi, döviz kurlarındaki artışlar, enflasyon sebebiyle paranın alım gücünün azalması, arz ve talep dengesinin bozulması, genel olarak gayrimenkul talebinin beklenenin altında olması, Şirket'in elde etmeyi planladığı gelir ve kar oranının beklentinin altında olmasına sebep olabilir ve ayrıca Şirket'in projelerine ilişkin operasyonel maliyet kalemlerinde tahmin edilemeyen artışlar yaşanabilir.

Gayrimenkul sektöründe rekabet yoğunudur, 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.

Gayrimenkul sektörü rekabetin yoğun olduğu birçok şirketin 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 çekici gelebilecek proje tasarımlarla, daha çekici lokasyonlarda Şirket'in mevcut projelerine benzer projeler geliştirebilirler veya bu projelerin yakınında benzer müşteri kitlesine hitap eden projeler yapabilirler. Bu şekilde sektörde mevcut yoğun rekabetle birlikte arz fazlalığı oluşabilir, bu rekabete bağlı olarak Şirket'in satış hızı ve satış fiyatları beklenenin altında kalabilir ve Şirket'in faaliyet sonuçlarını bu durumdan olumsuz etkilenebilir.

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 etkilenebilir. Mevcut konut kredisi faiz oranlarının artması halinde, alıcıların konut kredisi maliyetleri artabilir ve bu nedenden dolayı finansman kaynağı olan konut kredileri cazip olmaktan çıkabilir, gayrimenkul talebinde azalma meydana gelebilir ve Şirket'in mali durumu ve faaliyet sonuçları olumsuz yönde etkilenebilir.


İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saa. Çek. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4 5 1 8427

**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. İstik. S. Cd. E Plaza No: 11 Ç K. No: 11
Bacılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 428 5034

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**


ALNUŞYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. İstik. S. Cd. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 250 00 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

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

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

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

 **ALNUSYATIRIM**
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye

Esenyurt Mithat Ersoy Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 250 08 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

Gayrimenkul sektöründeki fiyatların yükselmesi, döviz kurlarındaki artışlar, enflasyon sebebiyle paranın alım gücünün azalması, arz ve talep dengesinin bozulması, genel olarak gayrimenkul talebinin beklenenin altında olması, Şirket'in elde etmeyi planladığı gelir ve kar oranının beklentinin altında olmasına sebep olabilir ve ayrıca Şirket'in projelerine ilişkin operasyonel maliyet kalemlerinde tahmin edilemeyen artışlar yaşanabilir.

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler

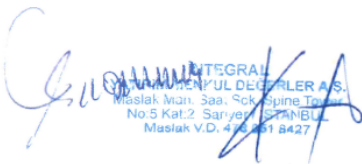
Halka arz kapsamında satışa konu olan ve Borsa'da işlem görmesi planlanan paylar fiyat ve işlem hacmi bakımından dalgalanmalara maruz kalabilir.

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

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

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

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


İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mh. Sarıyer / İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 416 461 6427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mh. İstinye Cd. E Plaza No:11 İç K. No:11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132120 5034


ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. / Beşiktaş Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 213 08 80 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.

Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.

Ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler ve TL'nin değerindeki dalgalanmalar Halka Arz Edilen Paylar'ın değerini önemli ölçüde etkileyebilir.

Halka Arz Edilen Paylar'ın fiyatları ekonomik konjonktürden kaynaklanan risklerden etkilenebilir. 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 olarak durabilir, mali yapısı bozulabilir. Böyle durumlarda Borsa İstanbul, Şirket'in paylarının işlem görmesini kısa veya uzun süreli olarak durdurabilir, işlem sırasını sürekli veya geçici olarak kapatabilir, Borsa İstanbul yönetim kurulu Şirket paylarının Borsa kotundan çıkarılmasına karar verebilir. Böyle durumlar pay fiyatını olumsuz etkileyebilir, aktif veya sürdürülebilir bir alım satım piyasası devam ettirilemeyebilir, payların el değiştirmesi kısıtlı veya imkânsız hale gelebilir.

Halka Arz Edilen Paylar için kote edilen fiyat TL cinsinden olacaktır. Ayrıca, Halka Arz Edilen Paylar bakımından Şirket'in dağıtacağı kar payları TL cinsinden ödenecektir. Şirket, mali tablolarını da TL cinsinden düzenlemektedir. Diğer para birimlerine karşı TL'nin değerindeki dalgalanmalar Halka Arz Edilen Paylar'ın değerinin diğer para birimleri cinsinden karşılığını etkileyebilir.

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

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

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

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

Şirket ortakları Bayram Sağlam, Adnan Sağlam, Fatih Sağlam, 29.04.2025 tarihinde, VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 8'inci maddesi ile Kurul'un i-SPK-128.23 (19/09/2024 tarihli ve 1508 s.k.) sayılı İlke


İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İmar. Saa. 1. Blok Kat: 11
No: 5 Kat: 2. Sarıyer / 34199-İST.
Maslak V.D. 4 61 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. İstanbul 300 Cd. E Plaza No: 7 İç K. No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güvenlik V.D. 182 120 5034


ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Halkın Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 213 00 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

Kararı'nın göz önünde bulundurulması suretiyle, Şirket'in sermayesinde sahip olduğu payları, 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 kabul, beyan ve taahhüt etmişlerdir.

Şirket ortakları Bayram Sağlam, Adnan Sağlam, Fatih Sağlam, ilgili sürenin bitiminden sonra Şirket paylarını satma konusunda serbest olacaktır. Şirket ortakları Bayram Sağlam, Adnan Sağlam, Fatih Sağlam tarafından payların önemli bir kısmının satılması veya satılabileceği yönünde bir algı oluşması, Halka Arz Edilen Paylar'ın fiyatının düşmesine yol açabilir.

Şirket faaliyetleri sonucunda gelecekte dağıtılabılır kâr oluşamayabilir veya dağıtılabılır kâr oluşa bile Şirket gelecekte pay sahiplerine kâr payı ödemeyebilir.

Borsa İstanbul'da işlem gören şirketler TTK, sermaye piyasası mevzuatı, ana sözleşmelerinde bulunan kâr payı düzenlemeleri ile genel kurulları tarafından onaylanan kâr dağıtım politikaları doğrultusunda kâr payı dağıtmaktadır. İlgili mevzuat hükümleri ve düzenleyici otoritelerin bu konuda almış oldukları kararlar çerçevesinde, Türkiye'de kurulu şirketler, nakden ve/veya bedelsiz pay şeklinde kâr payı dağıtılabılır veya geçmiş yıl kârını şirket bünyesinde tutmaya karar verebilir. Şirket'in 18.03.2025 tarihli genel kurul toplantısında onaylanan kar dağıtım politikası çerçevesinde kâr dağıtım kararı alması durumunda, kâr payını hesaplama ve dağıtım düzenlemeleri TTK ve sermaye piyasası mevzuatı tarafından belirlenmiş olup, bu mevzuat gelecekte değişebilir.

Gelecekteki kâr dağıtımının fiilen ödenmesi, şekli ve miktarı, Şirket'in uygun miktarda kâr elde etmesi, dağıtılabılır kârın ve yedek akçelerin miktarı, serbest nakit akışı miktarı, işletme sermayesi ihtiyacı, finans maliyetleri, yatırım harcamaları ve planları, borçluluk oranları, Türkiye'de faaliyet gösteren ve borsada işlem gören muadil şirketlerin ödedikleri kâr payı seviyesi, Şirket'in pay sahiplerinin kâr payı hedefleri ve beklentileri ve yönetim kurulunun zaman içerisinde kendi takdirine göre uygun bulacağı diğer etkenler gibi birçok unsura bağlıdır.

Yasal muhasebe kayıtlarına göre "net dağıtılabılır dönem karı" ya da "taşınmazlardan elde edilen kazancın" oluşmaması halinde veya hesaplanan "net dağıtılabılır dönem kârının" ya da "taşınmazlardan elde edilen kazancın", çıkarılmış sermayenin %5'inin altında kalması durumunda kar dağıtım yapılmayabilir. Bunun sonucunda da Şirket'in gelecekte kâr payı ödeme kabiliyeti değişebilir veya kısıtlanabilir.

Sermayenin sulanma riski bulunmaktadır.

Şirket, Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, Şirket paylarının dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde (bedelli ve bedelsiz sermaye artırımları da dahil olmak üzere) 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


İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mh. Sarıyer, Etiler, Beşiktaş / İstanbul
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 416 851 8427

**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mh. İstanbul, Ç. E Plaza No: 7 Ç K. No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 126 5034

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**


ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Başarlar Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 213 00 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağına dair taahhütte bulunmuştur.

Bu süreç sona erdiğinde, Esas Sözleşme'nin 8. maddesi uyarınca, Yönetim Kurulu Şirket'in sermayesini artırabilir. Bu nedenle, gelecekte yapılacak bedelli sermaye artırımlarında, yatırımcıların yeni pay alma haklarının tamamen ya da kısmen kısıtlanması veya bu hakların kullanılmaması durumunda, Şirket'in sermayesi artarken, haklarını kullanmayan yatırımcıların sahip oldukları pay adedi artmayacaktır. Bu durumda haklarını kullanmayan yatırımcıların toplam sermayede sahip olduğu pay oranı azalabilecektir.

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

Halka arz işlemi tamamlandıktan sonra, Borsa İstanbul'da işlem görecektir. Şirket'in halka açıklık oranı %25 olacaktır. Halka açıklık oranının sınırlı olması payların likiditesini olumsuz etkileyebilir, işlem hacminin düşük olmasına neden olabilir ve pay fiyatı üzerinde olumsuz etki yaratabilir. Halka Arz Edilen Paylar Borsa'da işlem görmeye başladıktan sonra paylara ilişkin yeterli likidite oluşmaması durumunda pay sahipleri istedikleri zaman istedikleri miktarda payı istedikleri fiyattan satamayabilir.

Fiyat tespit raporundaki varsayımların gerçekleşip gerçekleşmemesi Şirket pay fiyatlarının halka arz sonrasındaki seyrini etkileyeceğinden, yatırımcıların yatırım kararlarını söz konusu varsayımların detaylı şekilde incelenmesinin ardından vermesi gerekmektedir. Şirket'in finansal performansı beklentilerin altında oluşabilir ve Halka Arz Edilen Paylar'ın pay başına fiyatının belirlenmesine esas teşkil eden fiyat tespit raporunun hazırlanmasında baz alınan varsayımlar gerçekleşmeyebilir. Beklentilerin gerçekleşmeyeceğinin anlaşılması Halka Arz Edilen Paylar'ın fiyatının düşmesine sebep olabilir.

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

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

Potansiyel yatırımcıların bilhassa;

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


İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Miraslak İmza, 3. kat, Sokak, 1. kat
No: 5 Kat: 2, Sarıyer, İSTANBUL
Miraslak V.D. 4.000.000 4427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. İstiklal C. E Plaza No: 7 İç K. No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034


ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Eski Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 213 09 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

- Halka Arz Edilen Paylar'ın tüm koşullarını detaylı bir şekilde kavrayamadığı ve ilgili endekslerin ve finansal piyasaların davranışlarına aşına olmadığı ve;
- Yatırımını veya geçerli risklere katlanma kabiliyetini etkileyebilecek ekonomik faktörler, faiz oranı faktörleri ve diğer faktörler hakkındaki muhtemel senaryoları (tek başına veya bir finansal danışmanın yardımıyla) değerlendirebilecek durumda olmadığı

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

- Halka Arz Edilen Paylar'ın değişen koşullarda nasıl performans göstereceklerini,
 - Bu durumun Halka Arz Edilen Paylar'ın değeri üzerindeki etkilerini ve
 - Bu yatırımın potansiyel yatırımcının yatırım portföyünün tamamı üzerinde yaratacağı etkileri,
- değerlendirmek için gerekli uzmanlığa (tek başına veya bir finansal danışmanın yardımıyla) sahip olmadıkça, Halka Arz Edilen Paylar'a yatırım yapmamalıdır.

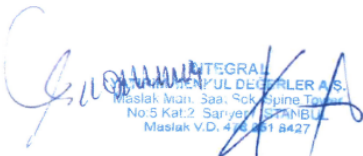
Yatırımcıların yatırım faaliyetleri geçerli kanunlara ve düzenlemelere veya bazı idari makamların incelemelerine veya düzenlemelerine tabidir ve hukuk danışmanlarına veya aracı kurumlara danışmayan her yatırımcı için söz konusu yatırımın uygun olmama riski bulunmaktadır.

5.4. Diğer riskler

Makroekonomik gelişmeler Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir.

Yurtiçi ve yurtdışı piyasalarda oluşabilecek ekonomik krizler, daralmalar, devalüasyon ve siyasi riskler, küresel veya bölgesel bazda yaşanabilecek ekonomik ve finansal krizler, jeopolitik riskler Türkiye'de finansal piyasalarda dalgalanmalar yaşanmasına sebep olabilir. Ülkelerarası yaşanan jeopolitik veya siyasi gerilimler Türkiye'de gayrimenkul geliştirme sektöründe olumsuz etkilere sebep olabilir, bu sektörde ve bu sektörlerin alt sektörlerinde faaliyet gösteren şirketleri de olumsuz etkileyebilir. Ayrıca uluslararası ve yurtiçi gelişmeler, örneğin, gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikalarını değiştirmeleri, kur, faiz gibi temel makroekonomik değişkenleri etkileyerek dalgalanmalara sebep olabilir.

Küresel veya yerel ekonomik etkenlerin satışlar üzerinde baskı yaratması durumunda Şirket'in gelirleri olumsuz etkilenebilir. Makroekonomik gelişmeler Şirket'in hedeflediği proje tamamlanma tarihlerinde gecikmelere ve ertelenmelere veya maliyet artışlarına sebep olabilir. Makroekonomik gelişmelerdeki olumsuz seyir Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.


İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İcdırı, Sarı, Sok. Şişli Tarih
No 5 Kat:2 Sarıyer, İSTANBUL
Maslak V.D. 415 861 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. İşçiler Ç. Cd. E Plaza No: 11
Büyükdere / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034


ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Esentepe Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 317 00 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

Covid-19 ve benzeri salgın hastalıklar Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

Geçmişte Covid-19 ile mücadele kapsamında Türkiye'de dönemsel olarak karantina uygulamaları, sokağa çıkma kısıtlaması, seyahat kısıtlaması gibi gündelik ve sosyal hayatı önemli ölçüde etkileyen önlemler getirilmiştir. Covid-19'un etkilerinin yeniden güçlenmesi veya ileride karşılaşılabilecek olası mutasyon ve yeni salgınlar küresel iktisadi faaliyetin yavaşlamasına, gelişmekte olan ülkelere yönelik risk iştahının ve sermaye akımlarının düşmesine, ülkemizde kamu sağlığı tedbirleri kapsamında kısıtlamalara ve ekonomik daralmaya sebep olabilir ve gayrimenkul sektörünü de olumsuz etkileyebilir. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Deprem ve doğal afetler nedeniyle portföydeki gayrimenkuller zarar görebilir, terör olayları veya tehditleri Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir.

Türkiye coğrafi konumu itibarıyla yüksek riskli bir deprem bölgesi olup, Türkiye nüfusunun büyük bir kısmı ve ekonomik kaynaklarının çoğu birinci derece deprem riski bölgelerinde yer almaktadır. Meydana gelecek olası bir deprem veya doğal afet Şirket'in yatırımlarının zarar görmesinin yanı sıra, Türkiye'nin ekonomisinde ciddi dalgalanmalara sebep olabilir ve Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Diğer yandan terör saldırıları toplumsal huzursuzluğa yol açabilecek benzeri olaylar Türkiye ekonomisini olumsuz yönde etkileyebilir, satın alma gücünün azalmasına neden olarak Şirket'in gayrimenkul satışlarını düşürebilir ve Şirket'in faaliyet sonuçlarını ve ekonomik durumunu olumsuz yönde etkileyebilir.

Piyasa riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir.

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

Döviz kuru riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir.

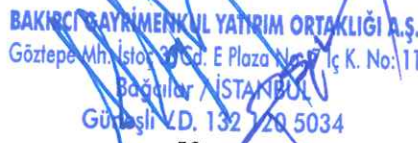
Döviz kurlarındaki değişimlere bağlı olarak yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülüklerin değerinin değişmesi Şirket'in zarara uğramasına sebep olabilir.

Kredi riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir.

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


İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mh. 334. Sok. Şişli/İST.
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Maslak V.D. 445 441 4427

**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mh. İstiklal Caddesi E Plaza No:11 Kat:11
Beşiktaş / İSTANBUL
Güvenli V.D. 132 129 5034

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**


ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Çarşılar Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 214 08 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

Faiz oranı riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir.

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

Likidite riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir.

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

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

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
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 A.Ş." unvanı ile 400.000 TL sermaye ile kurulmuş ve kuruluşundan itibaren süresizdir. Şirket'in kuruluşu 23.03.2018 tarih ve 9543 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" unvanını alarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Şirket Esas Sözleşme'sinin "Şirket'in Süresi" başlıklı 4'üncü maddesi uyarınca Şirket'in hukuki varlığı herhangi bir süre ile kısıtlanmamıştır.


İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. 33. Sok. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 445 051 6427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. İstoç 3. Cd. E Plaza No: 7/11 K. No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034
54


ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Sabriye Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 213 00 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.

Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.

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

İhraççının Tabi Olduğu Mevzuat

Genel Açıklamalar

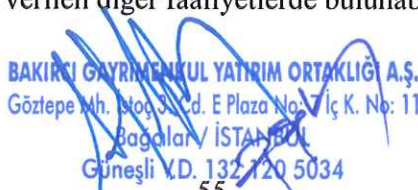
Şirket, bir GYO olarak başta GYO Tebliği ve ilgili diğer sermaye piyasası mevzuatı düzenlemeleri olmak üzere 6098 Türk Borçlar Kanunu, 6102 Türk Ticaret Kanunu, 5510 Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, 2644 sayılı Tapu Kanunu, 5543 sayılı İskân Kanunu, 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu ve bunların ilgili ikincil düzenlemeleri ile vergi mevzuatı düzenlemeleri de dahil olmak üzere GYO'lara ilişkin diğer düzenlemelere tabidir. Aşağıda ana hatlarıyla anlatılan düzenlemeler, Şirket'e uygulanacak olan mevzuat hükümlerinin tamamını içermemektedir. Dolayısıyla, Şirket uygun düştüğü ölçüde faaliyetlerine ile ilgili olan mevzuat hükümlerinin tamamına uymakla sorumludur.

GYO Mevzuatı

Şirket bir GYO olarak başta GYO Tebliği olmak üzere sermaye piyasası mevzuatı düzenlemelerine tabidir. GYO Tebliği, GYO'ların kuruluşlarına, kurucularına, paylarının ihracına, satışına ve devrine, faaliyet esaslarına, yönetim ilkelerine, portföy sınırlamalarına, portföylerinde bulunan varlıkların ve hakların değerlemesine, varlıkların saklanması, imtiyazlı pay ihracına, ortaklarında ve yöneticilerinde aranacak niteliklere, kamuyu aydınlatma ve yatırımcıların bilgilendirilmesi yükümlülüklerine, kar dağıtımına, gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünden çıkmalarına, tabii olacakları diğer yükümlülüklerle ve anonim ortaklıkların GYO'ya dönüşümüne ilişkin esasları düzenlemektedir.

Gayrimenkul yatırım ortaklığı, GYO Tebliği ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları, Takasbank para piyasası ve ters repo işlemleri, Türk Lirası cinsinden vadeli mevduat veya katılma hesabı, yabancı para cinsinden vadeli ve vadesiz mevduat veya özel cari ve katılma hesapları ile iştirakler ve SPK tarafından belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve GYO Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumudur.


İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mh. 33. Sok. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Mersis V.D. 4 81 001 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mh. İstoç 3. Cd. E Plaza No: 7/11 İç K. No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034
55


ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Akmerkez Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 216 08 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

**Integral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

GYO'ların hem doğrudan doğruya GYO olarak kurulması hem de anonim ortaklık olarak kurulduktan sonra esas sözleşmelerini mevzuatta belirtilen esaslara uygun olarak değiştirerek GYO'ya dönüşmesi mümkündür.

GYO Tebliği uyarınca esas sözleşme tadili yoluyla GYO'ya dönüşen ortaklıkların, esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden 3 ay içerisinde çıkarılmış sermayelerinin asgari %25'ini temsil eden payların halka arzına ilişkin izahnamenin onaylanması talebiyle SPK'ya başvuruda bulunmaları gerekir.

GYO Tebliği kapsamında payların halka arzından önce ortaklık sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri SPK iznine tabiidir. Şirket'in halka arzdan önce belirtilen oranlarda pay devri yapmayı planlaması durumunda SPK'dan izin alması gerekir.

GYO'ların Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Esaslar ve Sınırlamalar

Şirket bir GYO olarak yatırımlarını GYO Tebliği'nde belirtilen yatırım faaliyetlerine ilişkin yatırım sınırlamaları çerçevesinde yürütmek durumundadır. GYO Tebliği'nin 22. maddesi GYO'ların yapabilecekleri yatırım faaliyetlerini düzenlerken 23. maddesi de bu konudaki yasaklamaları öngörmektedir. GYO Tebliği'nin 22. maddesi yapılabilecek yatırım faaliyetleri ile birlikte bunlara ilişkin birtakım sınırlandırmalar da barındırmaktadır.

GYO Tebliği 22. maddesi çerçevesinde yatırım faaliyetlerinde dikkate alınması gereken bazı esaslar şu şekildedir:

- Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaat edebilirler.
- Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.
- Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.
- Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya

**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur. Sözleşmenin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu bentte yer alan teminat şartı uygulanmaz.

- Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.
- Mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ve ipotek tesis edilmiş arsalar üzerinde proje geliştirilebilmesi için, tesis edilen ipotegün bedelinin söz konusu arsa için en son hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan arsa değerinin %50'sini geçmemesi ve her halükârda üzerinde proje geliştirilecek ipotekli arsaların ipotek bedellerinin, ortaklığın kamuya açıkladığı bağımsız denetimden geçmiş son finansal tablolarında yer alan aktif toplamının %10'unu aşmaması gereklidir.
- Faaliyete geçirilebilmesi için belirli asgari donanım ihtiyacı duyan gayrimenkullerin kiraya verilmeden önce tefrişini temin edebilirler.
- Mülkiyeti başka kişilere ait olan gayrimenkuller üzerinde kendi lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakları üçüncü kişilere devredebilirler.
- Mülkiyetine sahip oldukları gayrimenkuller üzerinde başka kişiler lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakların üçüncü kişilere devrine izin verebilirler.
- Özel düzenlemeler saklı kalmak kaydıyla Yap-İşlet-Devret modeliyle geliştirilecek projeleri, kendisi veya başkaları lehine üst hakkı tesis ettirmek suretiyle gerçekleştirebilirler.
- Mülkiyetlerini edinmek kaydıyla yurt dışındaki gayrimenkullere ve yabancı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilirler.
- Gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine ilişkin aynı haklar 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun hükümlerine göre tesis edilir. İrtifak haklarından tapuya tescil edilmesi şartıyla yalnızca intifa hakkı, devre mülk irtifakı ve üst hakkı tesis ettirilebilir.
- Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı ise devir kısıtı olarak değerlendirilmez.


İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. 3.aa. Sok. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 415 151 8427

**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. İstiklal S. Cd. E Plaza No:11 İç K. No: 11
Bacılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 528 5034

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**


ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Hacılar Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 246 0600 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

- Aracılık faaliyeti kapsamında olmamak kaydıyla yerli ve yabancı sermaye piyasası araçlarını alabilir ve satabilir, Takasbank para piyasası ve ters repo işlemi yapabilir, Türk lirası cinsinden vadeli mevduat veya katılma hesabı, yabancı para cinsinden ise vadeli ve vadesiz mevduat veya özel cari ve katılma hesabı açtırabilirler, sermaye piyasası araçlarını ödünç verebilirler.
- Hiçbir şirkette sermaye veya oy haklarının %5'inden fazlasına sahip olamazlar. Ortaklığın tek bir ihraççıya ait para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı ortaklığın aktif toplamının %10'unu aşamaz. GYO Tebliği'nin iştirak yatırımları kapsamına giren yatırımlarda bu sınırlama uygulanmaz.
- Altın, kıymetli madenler ve diğer emtialar ile bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamazlar.
- Yatırım fonları payları ve türev araçlar hariç, borsalarda veya borsa dışı teşkilatlanmış piyasalarda işlem görmeyen sermaye piyasası araçlarına yatırım yapamazlar, sermaye piyasası araçlarının alım satımlarının Borsa kanalıyla yapılması zorunludur. GYO Tebliği'nin iştirak yatırımları kapsamına giren yatırımlarda bu sınırlama uygulanmaz.
- Sermaye piyasası araçlarını açığa satamazlar, kredili menkul kıymet işlemi yapamazlar ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamazlar.
- Türev araçları kullanarak korunma amacını aşan işlemler yapamazlar.
- Kanunen ödemekle yükümlü oldukları vergi, harç ve benzeri diğer giderler hariç olmak üzere varlıkların portföye alımı ve portföyden satımı sırasında varlık değerinin %3'ünü aşan komisyon ücreti ödeyemezler ve benzeri giderler yapamazlar. Ancak yurt dışında yerleşik yabancı uyruklu kişilere yapılacak satışlarda bu bent hükmü uygulanmaz.
- Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlatılacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde "portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur" hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir.

GYO'ların Portföylerine İlişkin Sınırlamalar

Şirket GYO Tebliği kapsamında belirli portföy kısıtlamalarına tabi olup portföylerinin bu kısıtlamalara uygun olarak oluşturulması gerekmektedir. Şirket'in tabi olduğu söz konusu portföy sınırlamalarından bazıları şu şekildedir:


İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. 344. Sok. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 445 81 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. İstiklal 3. Cd. E Plaza No: 11 İç K. No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 129 5034

58


ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Hacılar Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 213 14 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

• Aktif toplamının en az %51'i oranında a) gayrimenkullere, b) gayrimenkul projelerine, c) gayrimenkule dayalı haklara, d) gayrimenkul yatırım fonu katılma paylarına ve e) sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri ve belirli gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ya da gayrimenkule dayalı hakların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere doğrudan veya sadece bu amacı gerçekleştirmek üzere yurt dışındaki şirketlere yatırım yapmak üzere yurt içinde/yurt dışında kurulan özel amaçlı şirketlere yatırım yapmak zorundadır.

○ GYO'ların hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladığı finansal tablolarda söz konusu asgari oran sağlanmıyorsa, ilgili GYO'nun talebi ve SPK'nın uygun görmesi halinde ilgili portföy sınırlamalarına uyulması için ilgili GYO'ya aykırılığın olduğu hesap döneminin sonundan itibaren bir yıl süre verilebilir.

○ Verilen sürenin sonunda sınırlamalara yine uyulmaması halinde ilgili GYO faaliyetlerini sürdüremeyecektir.

○ Aktif toplamının en fazla %49'ına tekabül eden yatırımlarda ise GYO Tebliği'nin 24. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi hükümleri uygulanır.

• Portföyünde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20'sini aşamaz. Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların sahip olduğu bu nitelikteki arsa ve araziler için söz konusu süre dönüşüme ilişkin esas sözleşme değişikliğinin ticaret siciline tescil edildiği tarihten itibaren başlar.

GYO'ların Yapamayacakları İşler

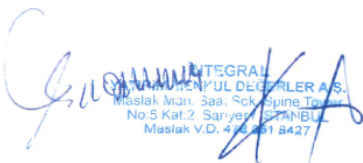
GYO Tebliği 23. maddesinde GYO'ların yapamayacakları işler yer almakta olup, bu hükme göre GYO'lar;

• Mevduat veya katılım fonu toplayamazlar ve mevduat veya katılım fonu toplama sonucunu verecek iş ve işlemler yapamazlar.

• GYO Tebliği'nde izin verilen işlemler dışında ticari, sınai veya zirai faaliyetlerde bulunamazlar.

• Hiçbir şekilde gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinememezler. Yürütülen projelerin kontrol işleri dahili olarak yürütülecekse bu amaçla istihdam edilen personel kapsam dışındadır.

• Hiçbir surette otel, hastane, alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süper marketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işletemez ve bu amaçla personel istihdam edemezler. Ancak, GYO Tebliği'nin 27 nci maddenin ikinci, üçüncü ve dördüncü


İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İmar. 3aa, Sok. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 415 861 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. İstik. 3. Cd. E Plaza No: 7/11 K. No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034
59


ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Hahine Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 213 0000 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

fıkraları kapsamındaki faaliyetler ve bu faaliyetler nedeniyle istihdam edilen personel bu bent kapsamında değerlendirilmez.

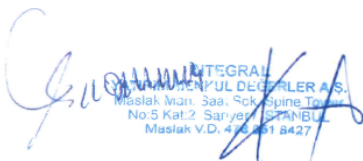
- Kendi personeli vasıtasıyla portföye konu olan veya olacak projeler hariç olmak üzere başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremezler.
- Kredi veremezler.
- Sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri bağlı ortaklıkları dışındaki ilişkili taraflarına herhangi bir mal veya hizmet satımı işlemine dayanmayan borç veremezler.
- Belgeye dayandırılmayan ve piyasa rayicinden bariz farklılık gösteren bir harcama veya komisyon ödemesinde bulunamazlar.
- Sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamazlar.

Çevre Mevzuatı

Türkiye’de çevreyle ilgili konular hakkındaki temel düzenlemeler Çevre Kanunu ve Çevre Kanunu kapsamında yayımlanan ÇED Yönetmeliği ile Çevre İzin Yönetmeliği gibi bir dizi yönetmelikten oluşmaktadır. Çevre Kanunu, çevrenin korunmasına ilişkin şartların genel çerçevesini ve bu şartlara uyulmamasının sonuçlarını düzenlemektedir. ÇED Yönetmeliği ise, çevresel etki değerlendirme çalışmalarının türlerini ve içeriklerini (ÇED sürecinde uygulanan idari ve teknik ilke ve prosedürleri) düzenlemektedir. Çevre mevzuatı çerçevesinde Şirket’in tabi olduğu yükümlülüklerin ihlali, Şirket faaliyetlerinin geçici veya kalıcı olarak durdurulabilmesi ve idari para cezası verilmesi sonucunu doğurabilecektir.

ÇED Yönetmeliği kapsamında, ilgili projenin çevresel etkilerinin değerlendirilmesi bakımından Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından dört şekilde karar verilmesi mümkündür:

- Çevresel etki değerlendirilmesi gerekli değildir kararı ilgili Yönetmelik EK-2’deki listede yer alan çevresel etkileri ön inceleme ve değerlendirmeye tabi projelerin çevresel etkilerinin incelenerek çevre üzerindeki muhtemel olumsuz etkilerinin, alınacak önlemler sonucu ilgili mevzuat ve bilimsel esaslara göre kabul edilebilir düzeylerde olduğunun belirlenmesi üzerine projenin gerçekleşmesinde çevre açısından sakınca görülmediğini belirten karardır. “ÇED Gerekli Değildir” kararı verilen proje için 5 yıl içinde mücbir sebep bulunmaksızın yatırıma başlanmaması durumunda “ÇED Gerekli Değildir” kararı geçersiz sayılır.
- Çevre Bakanlığı’nın bir projeye ilişkin “ÇED Gerekli” kararı vermesi üzerine, anılan projeye ilişkin olarak ÇED raporu hazırlanması gerekmektedir. ÇED Raporu, ÇED Yönetmeliği’nin ekindeki ilgili forma uygun olarak hazırlanarak, Çevre Bakanlığı tarafından kurulan ilgili komisyona sunulur.


İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mh.ı. 3aa. Sok. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4 44 81 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mh.ı. İst. B. Cd. E Plaza No:7/1 K. No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034


ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah.ı. Şişli Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 213 08 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

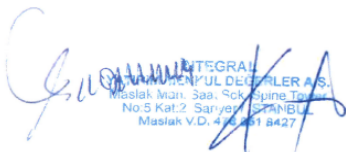
- Çevresel etki değerlendirilmesi olumlu kararı, ÇED Raporu hakkında ilgili komisyon tarafından yapılan değerlendirmeler dikkate alınarak, projenin çevre üzerindeki muhtemel olumsuz etkilerinin, alınacak önlemler sonucu ilgili mevzuat ve bilimsel esaslara göre kabul edilebilir düzeyde olduğunu belirlenmesi üzerine projenin gerçekleşmesinde çevre açısından sakınca görülmediğini belirten karardır. "ÇED Olumlu" kararı verilen proje için beş yıl içinde mücbir sebep bulunmaksızın yatırıma başlanmaması durumunda "ÇED Olumlu" kararı geçersiz sayılır.
- Çevresel etki değerlendirilmesi olumsuz kararı ise, ÇED Raporu hakkında komisyonca yapılan değerlendirmeler dikkate alınarak, projenin çevre üzerindeki muhtemel olumsuz etkileri nedeniyle gerçekleştirilmesinde çevre açısından sakınca görüldüğünü belirten karardır.
- ÇED Yönetmeliği'ne tabi projeler için "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" kararı veya "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararı alınmadıkça bu projelerle ilgili teşvik, onay, izin, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanamaz ve ihale edilemez.
- ÇED Yönetmeliği md.15 çerçevesinde 300 konut ve üzerinde konut bulunduran konut projeleri ile 50 oda ve üzeri oda bulunduran otel projeleri çevresel etkileri ön inceleme ve değerlendirmeye tabi projeler olarak nitelendirilmekte olup bu projeler için proje tanıtım dosyası hazırlanması zorunludur.
- Çevre İzin Yönetmeliği EK-1 ve EK-2'de söz konusu yönetmelik kapsamındaki yükümlülükleri yerine getirmekle mükellef olan taraflar açıkça listelenmiş olmakla birlikte bu kapsamda yer alıp geçici faaliyet belgesi olmadan faaliyete başladığı tespit edilen işletmelere Çevre Kanunu'nun ilgili hükümlerine göre idari yaptırımlar uygulanır ve bu işletmeler geçici faaliyet belgesi düzenlenene kadar faaliyette bulunamaz.

İmar ve Kat Mülkiyeti Mevzuatı

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

GYO Tebliği madde 22/1 (b)'de belirtildiği üzere GYO'ların portföylerine alacakları her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve kat mülkiyetinin tesis edilmesi zorunludur. Ancak, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16'ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilmektedir.

İlk etapta, yapı müteahhidi tarafından ilgili belediyeye (veya bazı durumlarda valiliğe) mimari, istatistiksel, mekanik ve elektrik planlarını içeren gerekli belgelerin sunulması ve inşaat sürecinin başlatılması amacıyla inşaat izni başvurusunda bulunulması gerekir. İznin verilmesinden itibaren iki


İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Men. 3aa. Sok. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Mersis No: 34 91 001 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mh. Vistec 3. Cd. E Plaza No: 7 İç K. No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 920 5034


ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mh. H. Beşer Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 212 08 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

yıl içinde inşaat başlanması ve inşaatın beş yıllık ruhsat sürecinde tamamlanması gerekir. İnşaat sürecinin gerektirdiği ölçüde temin edilecek uzatma süreleri saklıdır. İnşaat sürecinin tamamlanması üzerine, yapının ruhsatı ve İmar Kanunu'na uygun olarak inşa edildiğini ve kullanım amacına uygun olduğunu tasdik eden yapı kullanma izni temin edilmesi gerekir. Altyapı hizmetlerinin temini yapı kullanma izninin düzenlenmesini takiben mümkün olur.

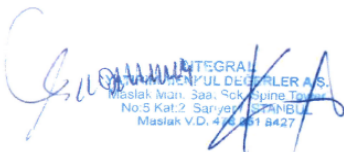
İmar Kanunu kapsamında bütün yapıların imar planlarına uygun olarak inşa edilmesi ve ruhsatlandırılması gerekir. Bu kapsamda, ilk aşamada, inşaat sürecinin başlatılması amacıyla inşaat izni başvurusunda bulunulması gerekir. İnşaat sürecinin tamamlanması üzerine ise yapının yapı kullanma izninin temin edilmesi gerekir. Bir inşaatın tamamlanmasının ve yapı kullanma izin şartlarının yerine getirilmesinin ardından, kat mülkiyeti ilgili tapu siciline tescil ile tesis edilebilir.

Kişisel Verilerin Korunması Mevzuatı

KVKK, kişisel verilerin işlenmesinde başta özel hayatın gizliliği olmak üzere kişilerin temel hak ve özgürlüklerini korumak ve kişisel verileri işleyen gerçek ve tüzel kişilerin yükümlülükleri düzenlemek üzere çıkarılmış ve 7 Nisan 2016 tarihinde yürürlüğe girmiştir. KVKK, 95/46/EC sayılı Avrupa Birliği Veri Koruma Direktifi doğrultusunda hazırlanmıştır ve kişisel verilerin hukuka aykırı şekilde toplanması, işlenmesi, silinmesi, anonim hale getirilmesi ve aktarılmasına ilişkin idari yaptırımlar öngörmektedir. KVKK uyarınca kişisel veriler KVKK'daki istisnalar saklı kalmak üzere, ilgili kişinin açık rızası olmaksızın işlenemez ve aktarılamaz. İşlenmesini gerektiren sebeplerin ortadan kalkması hâlinde kişisel veriler resen veya ilgili kişinin talebi üzerine veri sorumlusu tarafından silinir, yok edilir veya anonim hâle getirilir. Veri sorumlularının, en geç kişisel verilerin elde edilmesi sırasında verisi işlenen gerçek kişileri aydınlatma yükümlülüğü ve varsa bu kişilerin açık rızalarını alma yükümlülüğü bulunmaktadır. Verisi işlenen ilgili kişilerin veri sorumlusuna başvuru hakkı bulunmaktadır. Veri sorumlusu başvuruda yer alan talepleri, talebin niteliğine göre en kısa sürede ve en geç otuz gün içinde ücretsiz olarak sonuçlandırmak zorundadır. Kişisel Verileri Koruma Kurulu'nun 06.07.2023 tarih ve 2023/1154 sayılı kararı uyarınca "yıllık çalışan sayısı 50'den az ve yıllık mali bilanço toplamı 100 milyon Türk lirasından az olan gerçek veya tüzel kişi veri sorumlularından ana faaliyet konusu özel nitelikli kişisel veri işleme olmayanlar"ın kişisel verileri işleyen gerçek ve tüzel kişi veri sorumluları, veri işlemeye başlamadan önce Veri Sorumluları Siciline ("VERBİS") kaydolmak zorundadır.

Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Mevzuatı

Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu sosyal sigortalar ile genel sağlık sigortası bakımından kişileri güvence altına almakta, bu sigortalardan yararlanacak kişileri ve sağlanacak hakları, bu haklardan yararlanma şartları ile finansman ve karşılanma yöntemlerini belirlemekte ve sosyal sigortaların ve genel sağlık sigortasının işleyişi ile ilgili usul ve esasları düzenlemektedir. Şirket, işveren sıfatını haiz olduğundan sosyal sigortalar ve genel sağlık sigortasına ilişkin mevzuatta işverenler için öngörülen yükümlülüklerle uymakla yükümlüdür.


İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. 33. Sok. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Mersis V.D. 447 001 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. İstis 3. Cd. E Plaza No: 11 İç K. No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034


ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Hahnel Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 212 08 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

• 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, Adnan ve Fatih Sağlam adına kayıtlı gayrimenkulün aynı olarak sermayeye ilave edilmesi ile; 167.059.033,21 TL’si ortaklara borçlar hesabına mahsuben; kalan 56.321.581,19 TL nakden ödenerek karşılanmıştır.

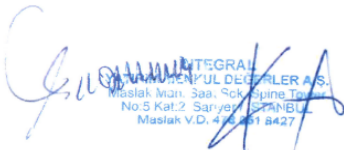
- Aynı sermaye olarak konulan varlığın (gayrimenkulün) 203.849.528,00 TL tutarındaki değeri T.C. Bakırköy 1. Asliye Ticaret Mahkemesi’nin 09.06.2023 tarih ve Esas No:2023/229, Karar No:2023/583 sayılı mahkeme kararı ve 29.05.2023 tarihli Ali Fatih Uysal tarafından hazırlanan Bilirkişi Raporu ile tespit 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 kısmi bölünme işlemi çerçevesinde Şirket tarafından devralınan varlıklara ve Şirket’e aynı 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


İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mh. 33. Sok. Şişli / İstanbul
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 415 451 4427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mh. 1. İşletme Bld. 5. Plaza No: 7/1 Kat: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034


ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. 1. İşletme Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 313 09 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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
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
Aynı 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" unvanını alarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür.

SPK'nın 28.02.2025 tarihli yazısında diğer hususların yanı sıra, Şirket paylarının halka arzına ilişkin izahnamenin onaylanmasına ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılacak başvuru sonuçlandırılmadan önce İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Kemerburgaz Mahallesi, 422 Ada, 6 Parselde yer alan 17 ve 24 numaralı bağımsız bölümlerin (dükkân) portföyden çıkarılması gerektiği belirtilmiştir. Bu kapsamda, 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


İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İcad. 333. Sok. Şişli, İstanbul
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4 6 1 8 1 8 4 2 7


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. İst. S. Ç. E Plaza No: 2 / K. No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 129 5034


ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Hacı İsmail Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 211 0000 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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, 2025 yılı Mayıs ayı içerisinde tapu devirlerinin tamamlanması planlanmaktadır.

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:

Şirket'in izahnamede yer verilen son finansal tablo tarihleri olan 2022, 2023 ve 2024 yıllık hesap dönemleri itibarıyla gerçekleştirilen önemli yatırımlarına aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

Yatırımlar	Coğrafi Konumu	Tamamlanma Derecesi (*)	(Öngörülen) Tamamlanma Tarihi	Finansman Şekli
GOP Yurt Binası	İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Küçükköy Mahallesi, 15794 Parsel	%100	28.01.2022	Bölünme Yoluyla
Serenity Suites Airport Hotel	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi 5495 Parsel	%100	04.12.2015	Bölünme Yoluyla
Bakırcı Kemer Projesi	İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Kemerburgaz Mahallesi, 422 Ada, 6 Parsel	%100	21.03.2018	Bölünme Yoluyla
İSTOÇ Arsası	İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Mahmutbey Mah. 2144 Ada, 4 Parsel	%100	Aralık 2027	Özkaynak ve Vadeli Finansman
Bakırcı Ömerli Lojistik Merkezi	İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, Şeker Caddesi, 10702 Ada 5 Parsel	%5	Ocak 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	%5	Aralık 2027	Özkaynak, Ön Satış, Banka Kredisi


İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İdarı, Sarı, Şişli, Şişli, İstanbul
No:5 Kat:2 Sarıyeri, İstanbul
Maslak V.D. 415 001 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. İstoç B. Caddesi Plaza No: 11 İç K. No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 720 5034


ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Akademi Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 346 09 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.

Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.

Bakırcı Topkapı 2 Projesi	İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mah. 3366 Ada, 3-4-5 Parsel	%5	Aralık 2027	Özkaynak, Ön Satış ve Banka Kredisi
Bakırcı Topkapı Projesi	İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi, 2956 Ada, 52 Parsel	%100	23.06.2023	Özkaynak ve Banka Kredisi

(*) 31.12.2024 tarihi itibarıyla tamamlanma dereceleri belirtilmektedir.

(**) Tamamlanması durumundaki değeri 280.212.121 TL olan ve başkalarının arsası üzerinde kat karşılığı sözleşmesiyle yapılmakta olan Bakırcı Kaya Plaza Projesi finansal tablolarda raporlanmamaktadır.

Şirket'in 31.12.2024 tarihli finansal tablolarında yukarıda yer verilen yatırımlar stoklar ve yatırım amaçlı gayrimenkuller kalemlerinde sınıflanmıştır. Şirket'in İzahname'de yer verilen son hesap dönemi olan 31.12.2024 tarihi itibarıyla stoklarının detayı aşağıdaki gibidir.

Stoklar			
Tanımı	Türü	Defter Değeri (TL) (31.12.2024)	Piyasa Değeri (TL) (31.12.2024)
Bakırcı Topkapı Projesi	Konut (7 Adet)	28.584.026	133.908.605
Bakırcı Topkapı 2 Projesi	Konut ve Ticari	203.252.725	1.838.206.406*

(*) Söz konusu tutarın 219.319.620 TL'si Şirket'in arsa payından; 1.618.886.786 TL'si ise geliştirici karından oluşmaktadır.

Şirket'in İzahname'de yer verilen son hesap dönemi olan 31.12.2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin detayı aşağıdaki gibidir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller			
Tanımı	Türü	Defter Değeri (TL) (31.12.2024)	Piyasa Değeri (TL) (31.12.2024)
GOP Yurt Binası	Yurt	263.560.000	263.560.000
Bakırcı Ömerli Lojistik Merkezi	Lojistik Merkezi	465.194.000	2.510.844.066*
Bakırcı Kemer Projesi	Dükkan (5 Adet)	113.756.500	113.756.500
İSTOÇ Arsası	Arsa	718.927.121	2.827.874.278*
Serenity Suites Airport Hotel	Otel	182.063.800	182.063.800

* Projenin tamamlanması durumundaki değerleri ifade etmektedir.

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

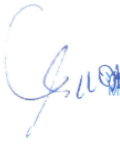
Şirket'in İzahnamede yer verilen son finansal tablo tarihi olan izahname tarihi itibarıyla devam eden yatırımlarının İzahname tarihi itibarıyla durumuna aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

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	%5	Ocak 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	%20	Aralık 2027	Özkaynak, Ön Satış, Banka Kredisi
Bakırcı Topkapı 2 Projesi	İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mah. 3366 Ada, 3-4-5 Parsel	%15	Aralık 2027	Özkaynak, Ön Satış, Banka Kredisi

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

Bakırcı GYO'nun sahipliğindeki İSTOÇ Arsası üzerinde yapı ruhsatı alındıktan sonra proje geliştirilmesi planlanmakta olup, yapı ruhsatının 2025 yılında alınması hedeflenmektedir. Mevcut durumda Şirket portföyüne arsa olarak dahil edilen İSTOÇ Arsası ile anılan arsa üzerinde geliştirilmesi planlanan projeye ilişkin özet bilgilere aşağıdaki tablo ve devamında yer verilmiştir.

Proje Adı	Mevkii	Arsanın İmar Tipi	Arsanın Toplam Alanı (m²)	Arsanın Yatırım Şekli	Hisse ve İnşaat Payı Karşılığı Anlaşma Oranı	Toplam Yaklaşık Emsal İnşaat Alanı (m²)	Toplam Yaklaşık Emsal Satılabilir Alan (m²)	Gerçeğe Uygun Arsa Ekspert Değeri (TL)	Proje Geliştirilmesi Durumundaki Ekspert Değeri (TL)
Henüz belirlenmemiştir.	İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Mahmutbey Mah. 2144 Ada, 4 Parsel	Toptan Ticaret Alanı	25.807,92	Kendi arsasını geliştirme + başkalarının arsasını "kat karşılığı" esasına göre geliştirme	%36,25	145.779,43	120.000,00	717.780.000	2.827.874.278
TOPLAM			25.807,92			145.779,43	120.000,00	717.780.000	2.827.874.278


İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. 334. Sok. Şişli Tarih
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4 51 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. İstiklal 3. Cd. E Plaza No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034


ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. İstiklal Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 237 08 10 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

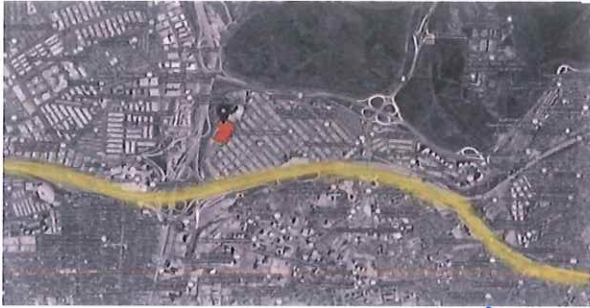
İSTOÇ Avrasya Alışveriş Merkezi Projesi, İstanbul İli Bağcılar İlçesi Mahmutbey Mahallesi 2144 Ada, 4 parselde bulunan 25.807,92 m² arsa üzerinde geliştirilecektir.



Arsanın %25'i Şirket'e, %13'ü Mersoy Tarım İnşaat Madencilik Nakliyat Kuyumculuk Sanayi Ticaret Ltd. Şti.'ye, %50'si Azad Auto Otomotiv Akaryakıt İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.'ye, %5'i Akay Plastik ve Tekstil Sanayi Ticaret Ltd. Şti.'ye, %2'si Serdar Ertemel'e ve %5'i Gürses Oto Alım Satım Ticaret A.Ş.'ye aittir.

Bakırcı GYO ile Mersoy Ltd. şirketlerinin kurduğu Bakırcı Mersoy Adi Ortaklığı bu projenin tamamını gerçekleştirecektir. Bu amaçla Bakırcı Mersoy Proje Adi Ortaklığı ile arsanın paylı mülkiyetine sahip kişileri arasında 16.11.2023 tarihli "*Taşınmaz Vaadi Sözleşmesi ve Arsa Karşılığı İnşaat Sözleşmesi*" imzalanmış olup, sözleşmeye göre arsa üzerinde geliştirilecek olan projenin %45'i Bakırcı Mersoy Proje Adi Ortaklığı'na; %55'i ise arsa sahiplerine ait olacaktır. Başka bir deyişle, Şirket kendi arsa hissesine düşen %25 ve Azad Ltd. Şti.'nin %50 payından gelen %45'lik kat karşılığı payın yarısı olan %11,25 olmak üzere projenin toplam %36,25'ine sahip olacaktır. Söz konusu sözleşme 29.12.2023 tarihinde tapuya şerh edilmiştir.

İstanbul'da toptan alışverişin önemli merkezlerinden biri olan İstoç bölgesinde geliştirilecek olan proje 145.779,43 m² inşaat alanından oluşmaktadır. Projedeki inşaatın 2027 yılı Aralık ayında tamamlanması beklenmektedir.




İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mh. 399. Sok. Şişli Tarih
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 415 001 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mh. İstic 3. Cd. E Plaza No: 7 Kat: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 432 120 5034


ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Hürriyet Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 346 09 89 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**



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

Bir sermaye piyasası kurumu olan GYO'lar kurumlar vergisi mükellefidir ve kazançları kurumlar vergisinin konusuna girmektedir. 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.

KVK'nın 15/3'üncü maddesi 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 sifra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde 3'üncü 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.

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 Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile KVK'nın 5. maddesinde değişiklik yapılmıştır. İlgili düzenleme uyarınca GYO'lar tarafından vergi 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 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 kârın ortaklara dağıtılmaması durumunda, istisnadan faydalanılması nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılacaktır.


İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İcad. San. Sok. No: 5 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 415 831 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mh. İstap 3. Cd. E Plaza No: 11 Kat: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034


ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Hacılar Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 213 08 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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.

Damga Vergisi Kanunu’nun 9’uncu maddesi uyarınca, GYO’ların münhasıran gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ve gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri damga vergisinden müstesnadır.

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 Esas Sözleşmesi’nin "Şirket’in Amacı ve Faaliyet Konusu" başlıklı 5. maddesi uyarınca; Bakırcı GYO, 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 yatırım ortaklığıdır.

Şirket; faaliyet esasları, yapamayacağı işler, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususunda Sermaye Piyasası Kurulu’nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymaktadır.

Şirket portföyünde bulunan gayrimenkuller ile gayrimenkullere dayalı haklara ilişkin olarak konum, mevcut niteliği, tapu bilgileri ile değerlerine ilişkin bilgiler aşağıdaki tablolarda gösterilmektedir. Ayrıca, söz konusu gayrimenkuller ile gayrimenkullere dayalı hakların 31.12.2024 tarihli Pazar değerlerinin tespiti SPK tarafından yetkilendirilen Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporları ile tahmin edilmiş olup, anılan varlıkların ekspertiz/pazar değerlerine uygun düştüğü ölçüde tablolarda yer verilmiştir.

a) Arsalar

İl	İlçe	Mahalle	Niteliği	Ada/ Parsel	m ²	Şirket arsa payı*	Şirkete Düşen Paym Ekspertiz Değeri (TL)
İstanbul	Bağcılar	Mahmutbey	Arsa	2144/4	25.807,92	%25	717.780.000
Toplam							717.780.000


**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**


**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**


**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

* Şirket'in ayrıca Bakırcı Mersoy Proje Adi Ortaklığı'ndan gelen %45 oranında payı bulunmakta olup, geliştirilecek projedeki toplam payı arsa payı ve adi ortaklıktan ileri gelen pay olmak üzere toplam %36,25 olacaktır.

Proje Adı	İSTOÇ Arsası
Proje Başlama/ Bitiş Tarihi	Haziran 2024/Aralık 2027
Arsanın Yeri	İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Mahmutbey Mah. 2144 Ada, 4 Parsel
Arsa Sahibi	Paylı Mülkiyet (%25 Şirket, %75 diğer kişiler)
Proje Paylaşım Oranı	%36,25 Bakırcı GYO; %63,75 diğer kişiler
Proje Tipi	Kendi arsası da dahil olmak üzere “kat karşılığı” esasına göre geliştirme
Gayrimenkul Niteliği	Arsa

Adı henüz belli olmayan bir AVM Projesi, İstanbul İli Bağcılar İlçesi Mahmutbey Mahallesi 2144 Ada, 4 parselde bulunan 25.807,92 m² arsa üzerinde geliştirilecektir.



İzahname tarihi itibarıyla arsanın %25'i Şirket'e, %13'ü Mersoy Tarım İnşaat Madencilik Nakliyat Kuyumculuk Sanayi Ticaret Ltd. Şti.'ye , %50'si Azad Auto Otomotiv Akaryakıt İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.'ye, %5'i Akay Plastik ve Tekstil Sanayi Ticaret Ltd. Şti.'ye, %2'si Serdar Ertemel'e ve %5'i Gürses Oto Alım Satım Ticaret A.Ş.'ye aittir.

Bakırcı GYO ile Mersoy Tarım İnşaat Madencilik Nakliyat Kuyumculuk Sanayi Ticaret Ltd. Şti. ortaklıklarının kurduğu Bakırcı Mersoy Adi Ortaklığı bu projenin tamamını gerçekleştirecektir. Bu amaçla Bakırcı Mersoy Proje Adi Ortaklığı ile arsanın paylı mülkiyetine sahip kişiler arasında 16.11.2023 tarihli “*Taşınmaz Vaadi Sözleşmesi ve Arsa Karşılığı İnşaat Sözleşmesi*” imzalanmış olup, sözleşmeye göre arsa üzerinde geliştirilecek olan projenin %45’i Bakırcı Mersoy Proje Adi Ortaklığı’na; %55’i ise arsa sahiplerine ait olacaktır. Başka bir deyişle, Şirket kendi arsa hissesine düşen %25 ve Azad Ltd. Şti.’nin %50 payından gelen %45’lik kat karşılığı payın yarısı olan %11,25 olmak üzere projenin toplam %36,25’ine sahip olacaktır. Söz konusu sözleşme 29.12.2023 tarihinde tapuya şerh edilmiştir.

INTEGRAL
KAMMENPUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mdn. 3aa, Şek. Spine Town
No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL
Maslak V.D. 416 661 8427

BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mh. İstiklal C. Cd. E Plaza No:7 / İç K. No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli Y.D. 132 120 5034

 **ALNUS YATIRIM**
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Büyükdere Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 213 06 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

İstanbul'da toptan alışverişin önemli merkezlerinden biri olan İstoç bölgesinde geliştirilecek olan AVM projesinin 145.779,43 m² inşaat alanından oluşması öngörülmektedir. Projedeki inşaatın 2027 yılı sonunda tamamlanması beklenmektedir. 2025 yılı sonuna kadar Projenin %35'inin, 2026 yılı sonuna kadar ise %80'inin tamamlanması hedeflenmektedir. Söz konusu arsa üzerinde geliştirilecek proje ile birlikte, Şirket'in arsa payına düşen değer 1.502.724.169 TL; Bakırcı Mersoy Proje Adi Ortaklığı'ndan ileri gelen geliştirici karının ise 1.325.150.109 TL olmak üzere toplamda 2.827.874.278 TL olacağı tahmin edilmektedir. Ancak onaylı yapı ruhsatına göre bu değerde değişiklik meydana gelebilecektir.

b) Projeler

İl	İlçe	Mahalle	Niteliği	Ada/Parsel	m ²	Şirket hisse payı	Şirkete Düşen Payın Ekspertiz Değeri (TL)*
İstanbul	Arnavutköy	Ömerli	Proje	10702/5	25.691,15	%55,71	2.510.844.066
İstanbul	Zeytinburnu	Merkezefendi	Proje	3366/3,4,5	15.874,00	%10,17	1.838.206.406
İstanbul	Zeytinburnu	Merkezefendi	Proje	3283/6	2.360,21	%34,82	280.212.121
Toplam							4.629.262.593

*Projelerin tamamlanması durumundaki bugünkü değerlerini ifade etmektedir.

Proje Adı	BAKIRCI ÖMERLİ LOJİSTİK MERKEZİ
Proje Başlama/ Bitiş Tarihi	Temmuz 2024 / Ocak 2027
Arsanın Yeri	İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mah., Şeker Caddesi, 10702 Ada, 5 Parsel
Arsa Sahibi	%55,7 Bakırcı Turizm %44,3 Farsa Yapı
Proje Paylaşım Oranı	%55,7 Bakırcı Turizm %44,3 Farsa Yapı
Proje Tipi	Proje geliştirme
Gayrimenkul Niteliği	Proje/Lojistik Merkezi

Bakırcı Ömerli Lojistik Merkezi Projesi, İstanbul ili Arnavutköy ilçesi Ömerli Mahallesi Şeker Caddesi 10702 ada 5 parselde bulunan 25.691,15 m² ruhsatlı arsa üzerinde geliştirilecektir. Arsanın %55'i Şirkete, %45'i Farsa Yapı'ya ait olup, projenin bu şirketle birlikte ortaklaşa geliştirilip lojistik merkezi olarak kiraya verilmesi planlanmaktadır.



İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. 3. Kat: Şişli / Şişli / İST.
No: 5 Kat: 2. Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4. Kat: 18427

BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. 3. Cd. E Plaza No: 7 / İç K. No: 11
Büyükdere / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034

ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. 1. Kat: Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 02 12 215 08 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



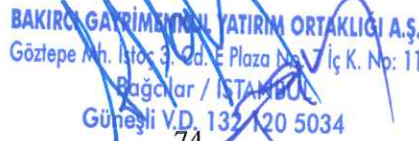
Söz konusu proje kapsamında; İstanbul'un gelişmekte olan ve lojistik bakımından İstanbul Hava Limanına yakın bölgede bulunan büyük bir arsa üzerinde 68.502,45 m²'lik inşaat alanına sahip olacak bir depo/lojistik merkezi yapılacaktır. Lojistik merkezi; tek blok, 1 zemin kat, 2 bodrum kat ve anılan katlarda yer alan 6 adet asma kattan oluşacaktır. 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 dir.

Proje Adı	BAKIRCI TOPKAPI 2 PROJESİ
Proje Başlama/ Bitiş Tarihi	Temmuz 2024 / Aralık 2027
Arsanın Yeri	İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Ömerli Mah. Şeker Caddesi, 3366 Ada, 3-4-5 Parsel
Arsa Sahibi	Paylı mülkiyet (%10,1666'sı Şirket, kalanı başka şahıslar)
Proje Tipi	Kendi arsasını geliştirme ve başkalarının arsasını "gelir paylaşımı" esasına göre geliştirme
Proje Paylaşım Oranı	%55,08 Bakırcı GYO; %44,92 Arsa Sahipleri
Projedeki Bölüm Sayısı	364 adet konut bağımsız bölüm, 98 adet ticaret bağımsız bölüm olmak üzere toplam 462 adet bağımsız bölüm
Gayrimenkul Niteliği	Proje/Konut ve Ticari Alan

Bakırcı Topkapı-2 Projesi, İstanbul İli Zeytinburnu İlçesi Maltepe Mahallesi 3366 Ada 3-4-5 parselde bulunan 15.874,00 m² 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 (m ²)	3366 Ada 4 Parsel Hissesine Düşen Arsa Alanı (m ²)	3366 Ada 5 Parsel Hissesine Düşen Arsa Alanı (m ²)
1	Ahmet Cem Ulaşmış	11/100	1.196,04	247,09	303,01
2	Naci Ulaşmış	7/100	761,12	157,24	192,83
3	Uğur İlalan	3/25	1.304,77	269,55	330,56
4	Alaattin İlalan	7/100	761,12	157,24	192,83
5	Lemziye Toplu	3/100	326,19	67,39	82,64
6	Gülser Doğuş	3/100	326,19	67,39	82,64
7	Ayşe Toplu	1/40	271,83	56,16	68,87


İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İstasyonu, Sarıyer, İstanbul
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Mersis No: 08100018427000000


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. İstik. 3. Cd. E Plaza No: 7 İç K. No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034


ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. / Mecidiyeköy Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 346 09 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

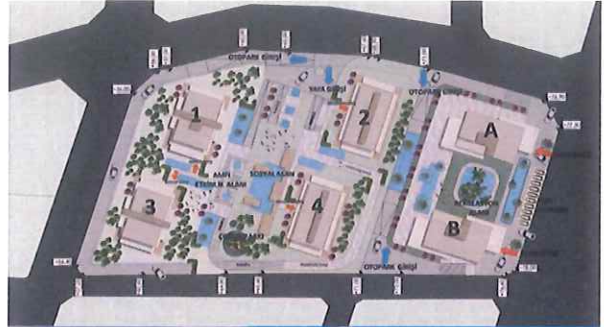
İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

8	Fikriye Yükseloğlu	1/40	271,83	56,16	68,87
9	Hüseyin İlalan	1/10	1.087,31	224,63	275,47
10	İlhan İlalan	1/20	543,65	112,31	137,73
11	Mustafa Ulaşmış	1/30	362,44	74,88	91,82
12	Yusuf Ulaşmış	1/30	362,44	74,88	91,82
13	Halil Ulaşmış	1/12	906,09	187,19	229,56
14	Selda İlalan	1/80	135,91	28,08	34,43
15	Melek Ece İlalan Bağlan	1/80	135,91	28,08	34,43
16	Yunus Emre İlalan	1/80	135,91	28,08	34,43
17	Samet İlalan	1/80	135,91	28,08	34,43
18	Yusuf Ulaşmış	48591/1325200	398,68	82,36	101,01
19	Mustafa Ulaşmış	19/600	344,31	71,13	87,23
20	Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	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 “Gelir Paylaşımli İnşaat Sözleşmesi” imzalanmış olup, sözleşmeye göre projenin inşa ve imal edilmesi karşılığında inşa edilecek bağımsız bölümlerin/satış gelirlerinin %50’si Şirkete 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 metre kare paylaşımı yapılmış ve Şirket’e düşen satılabilir alan toplamı 26.792,97 m² olarak belirlenmiştir. Söz konusu sözleşmenin de tapuya şerhi yapılmıştır.



İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. 33a1 Sok. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4 44 51 8427

BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. İstif B. Cd. E Plaza No: 7 İç K. No: 11
Bakır / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034

ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Nakış Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 212 08 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

3366 ada 3 parsel için 28.12.2024 tarihinde düzenlenmiş yapı ruhsat belgeleri bulunmaktadır. Ruhsat Belgelerine göre; A Blok 84 adet Meskenden oluşmakta olup 9.184,71 m² inşaat alanlı, B Blok 84 adet Meskenden oluşmakta olup 9.184,71 m² inşaat alanlı, C Blok 40 adet meskenden oluşmakta olup 12.695,77 m² inşaat alanlı, D Blok 38 adet daire ve 5 adet işyerinden oluşmakta olup 10.684,40 m² inşaat alanlı ve E Blok 38 adet daire ve 6 adet işyerinden oluşmakta olup 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.

Toplamda ise 364 adet bağımsız bölümde konut bulunmakta olup, 98 adet ticaret bağımsız bölümü bulunmaktadır.

Projedeki inşaatın 2027 yılı sonunda tamamlanacağı öngörülmektedir. 2025 yılı sonunda %45'i, 2026 yılı sonuna kadar ise %90'ının bitirilmesi hedeflenmiştir.

Proje Adı	BAKIRCI KAYA RESIDENCE PROJESİ
Proje Başlama/ Bitiş Tarihi	Ağustos 2024 / Aralık 2027
Arsanın Yeri	İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Seyitnizam Mah. 3283 Ada, 6 Parsel
Arsa Sahibi	Net Otomotiv ve Uluslararası Nakliyat A.Ş.
Proje Tipi	Arsa Payı Karşılığı İnşaat
Proje Paylaşım Oranı	%50,00 Bakırcı GYO; %50,00 Arsa Sahipleri
Projedeki Bölüm Sayısı	104 bağımsız bölüm
Bağımsız Bölüm Tipleri	16 adet 1+1 ve 82 adet 2+1 daire ve 6 adet dükkan

Şirket Net Otomotiv ve Uluslararası Nakliyat A.Ş.'nin (Net Otomotiv) sahibi olduğu 3283 ada 6 parselde bulunan 2.360,21 m² alana sahip arsada Net Otomotiv ile Şirket arasından imzalanan 30.05.2023 tarihli "Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapımı Sözleşmesi"ne göre proje geliştirmeyi planlamaktadır. Anılan sözleşmeye göre Şirket oluşan bağımsız bölümlerin arsa paylarının %50'sinin sahibi olacaktır. Söz konusu sözleşme 12.12.2023 tarihinde tapuya şerh edilmiştir. İnşaat alanı 14.721,31 m²'dir.


İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mh. 334. Sok. Kat: 2
No: 5 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 410 031 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mh. İstik. 3. Cd. E Plaza No: 11
Kat: 10 / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034


ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mh. Akmerkez Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 346 09 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.

Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.



Binanın 3.bodrum katında otopark, hidrofor odası ve depolar, 2.bodrum katında otopark, 1.bodrum katında otopark, depolar, sosyal tesisi, yönetim bölümü, haberleşme odası ile elektrik odası, zemin katında 6 adet dükkan, 1.normal katında 10 adet daire, 2.normal ile 9.normal kat arasında 11'er adet daire bulunmaktadır. Çatı katında ise gezilemeyen çatı, kazan dairesi ve ortak alan bulunmaktadır. Projeye göre binanın 3.bodrum, 2.bodrum ve 1.bodrum katları 1.971,35 m² alanlı, 1-9.normal katları 800,66 m² alanlı ve çatı katı 86,81 m² alanlıdır. Müşteri tarafından 7205,94 m² konut, 800,66 m² ticaret olmak üzere toplam 8.006,60 m² satılabilir alan bulunmaktadır.

c) Konutlar

Şirket'in İzahname tarihi itibarıyla stoklarda raporlanan konutlarına ilişkin özet bilgilere aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

İl	İlçe	Mahalle	Niteliği	Ada/ Parsel	Bağımsız Bölüm Numarası	Ekspertiz Değeri (TL)
İstanbul	Zeytinburnu	Merkezeğendi	Konut	2956/52	5	17.768.520
İstanbul	Zeytinburnu	Merkezeğendi	Konut	2956/52	7	18.056.115
İstanbul	Zeytinburnu	Merkezeğendi	Konut	2956/52	14	22.198.670
İstanbul	Zeytinburnu	Merkezeğendi	Konut	2956/52	15	17.775.450
İstanbul	Zeytinburnu	Merkezeğendi	Konut	2956/52	18	22.559.030
İstanbul	Zeytinburnu	Merkezeğendi	Konut	2956/52	10	17.771.985
İstanbul	Zeytinburnu	Merkezeğendi	Konut	2956/52	20	17.778.915
İstanbul	Zeytinburnu	Merkezeğendi	Konut	2956/52	111*	9.292.250
İstanbul	Zeytinburnu	Merkezeğendi	Konut	2956/52	141*	9.289.555

BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mh. İşroc 3 Cad. E Plaza No: 17 Ç K. No: 11
Bağışlar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034

 **ALNUS YATIRIM**
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Etiler Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 240 00 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

İstanbul	Zeytinburnu	Merkezeferdi	Konut	2956/52	144*	9.605.695
İstanbul	Zeytinburnu	Merkezeferdi	Konut	2956/52	145*	7.160.691
İstanbul	Zeytinburnu	Merkezeferdi	Konut	2956/52	146*	7.160.691
İstanbul	Zeytinburnu	Merkezeferdi	Konut	2956/52	147*	9.592.000
İstanbul	Zeytinburnu	Merkezeferdi	Konut	2956/52	148*	9.344.610
İstanbul	Zeytinburnu	Merkezeferdi	Konut	2956/52	149*	9.275.805
İstanbul	Zeytinburnu	Merkezeferdi	Konut	2956/52	150*	9.275.805
Toplam						213.908.605

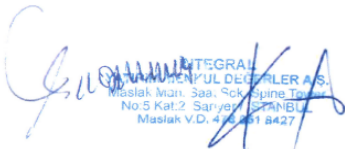
* 29.04.2025 tarihli yönetim kurulu kararı uyarınca satın alınmış olup, İzahname tarihi itibarıyla tapu devir işlemleri devam etmektedir.

Bakırcı Topkapı Projesi

Bakırcı Topkapı Projesi İstanbul'un merkezi bölgelerinden biri olan Cevizlibağ E-5'e 200 metre mesafede bulunan ve Mordı Ennekavi ve hissedarlarına ait 8.207,71 m² arsa üzerinde geliştirilmiştir. Projenin inşaatına 20.09.2019 tarihinde başlanmıştır. Toplam 47.889,80 m² inşaat alanına sahip proje kapsamında 3 blokta 264 lüks konut ve 23 ticari mağaza inşaatı tamamlanarak 23.06.2023 tarihinde yapı kullanma izni alınıp teslim edilmiştir.



Proje Adı	BAKIRCI TOPKAPI
Proje Başlama/ Bitiş Tarihi	20.09.2019 / 23.06.2023
Arsanın Yeri	İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi, 2956 Ada, 52 Parsel
Arsa Sahibi	Mordı Ennekavi ve Hissedarları
Paylaşım Oranı	%50 Bakırcı Yapı %50 Mordı Ennekavi ve Hissedarları
Proje Tipi	Kat Karşılığı
İnşaat Seviyesi	% 100
Projedeki Blok/Bölüm Sayısı	3 Blok / 264 Konut – 23 Ticari Mağaza
Bağımsız Bölüm Tipleri	1+1 40 Adet, 2+1 154 Adet, 3+1 54 Adet, 4+1 16 Adet


İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. 33. Sok. Suite: 10
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 410 201 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. İstik. 3. Cd. E Plaza No: 11 Kat: 11
Beşiktaş / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034
78


ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Hab. Yolu Blok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 213 38 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

d) 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	Ekspertiz Değeri TL
GOP Yurt Binası	İstanbul	Gaziosmanpaşa	Küçükköy	Yurt	0/15794	-	263.560.000
Serenity Suites Airport Hotel	İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	Apart Otel olarak kullanılan 43 Konut, Ofis ve Dükkan*	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	182.063.800
Bakırcı Kemer Projesi*	İstanbul	Eyüpsultan	Kemerburgaz	Dükkan	422/6	18, 19 ve 20	46.796.500
Toplam							492.420.300

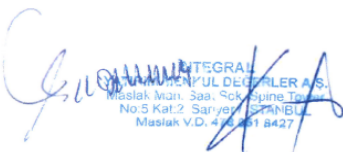
* 31.12.2024 tarihi itibarıyla portföyde yer alan 17 ve 24 no'lu bağımsız bölümler 29.04.2025 tarihli yönetim kurulu kararı uyarınca satılmış olup, İzahname tarihi itibarıyla tapu devir işlemleri devam etmektedir. Bu nedenle portföyden çıkarılmıştır.

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

Gayrimenkul Adı	Kiralayan	Yıllık Kira Tutarı (TL)	Kira Ekspertiz Değeri / Yıllık (TL)
GOP Yurt Binası	İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı	4.384.387,24	12.492.900,00
Serenity Suites Airport Hotel	Serenity Suites Turizm ve Ticaret A.Ş.	8.323.223,40	9.393.600,00
Bakırcı Kemer Projesi*	Gerçek Kişi İşletmeleri	1.740.000,00	1.911.816,00

* Yıl sonunda şirket portföyünde olmakla birlikte 29.04.2025 tarihinde iki adet dükkanın satışı yapıldığından bunların kira gelirlerine yer verilmemiştir.

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


İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İskan. Sarıyer. Şişli / İstanbul
No:5 Kat:2 Sarıyer / ŞİŞLİ
Maslak V.D. 410 001 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. İstinye 3. Cd. E Plaza No:11 İç K. No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034


ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Hacı Ömer Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 448 45 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

GOP Yurt Binası

Gaziosmanpaşa İlçesi, Küçükköy mahallesi meydanında bulunan öğrenci yurdu 1.140 m² arsa üzerinde 9.254 m² inşaat alanına sahiptir.



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. Mevcut durumda İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından kiralanmış olup, öğrenci yurdu olarak işletilmektedir.

Proje Adı	GOP ÖĞRENCİ YURDU
Proje Başlama/ Bitiş Tarihi	02.11.2015 / 28.01.2022
Arsanın Yeri	İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Küçükköy Mahallesi, 15794 Parsel
Arsa Sahibi	Sami Doğan
Paylaşım Oranı	%50 Bakırcı Yapı %50 Sami Doğan
Proje Tipi	Kat Karşılığı
Satış Şekli	Satış Yapılmadı
İnşaat Seviyesi	%100
Projedeki Blok/Bölüm Sayısı	1 Blok / 172 Odalı Öğrenci Yurdu
Bağımsız Bölüm Tipleri	172 Adet Yurt Odası

Serenity Suites Airport Hotel

Söz konusu gayrimenkul, 73 odalı Serenity Suites Airport Hotel bünyesinde yer almaktadır. Hotel, kiracı Serenity Suites Turizm ve Ticaret A.Ş. 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.


İNTİGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mh. Sarıyer / İstanbul
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 410 651 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mh. İşçiler 3. Cd. E Plaza No: 11 Kat: 11
Etiler / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 720 5034


ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mh. Beşirler Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 213 08 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

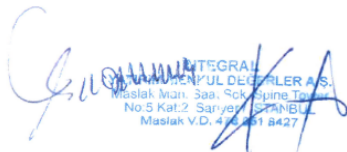


Serenity Suites Airport Hotel Serenity Halkalı Projesi kapsamında inşaa edilmiş olup, Küçükçekmece’de Basın Ekspres Yolu’na 200 metre mesafede bulunmaktadır. Projenin arsa alanı 4.930,70 m²’dir. 4 blokta 1+1, 2+1 ve 3+1 tiplerinde toplam 217 konut ve 20 Ticari Mağaza bulunan Serenity Halkalı Projesi 13.07.2012 tarihinde başlamış ve 04.12.2015 tarihinde yapı kullanma izin belgesi alınarak teslim edilmiştir.

Proje Adı	SERENITY HALKALI
Proje Başlama/ Bitiş Tarihi	13.07.2012 / 04.12.2015
Arsanın Yeri	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi 5495 Parsel
Arsa Sahibi	Mehmed Abay ve Hissedarları
Paylaşım Oranı	%58 Bakırcı Yapı %42 Mehmed Abay ve Hissedarları
Proje Tipi	Kat Karşılığı
İnşaat Seviyesi	% 100

Bakırcı Kemer Projesi

Bakırcı Kemer Projesi İstanbul’un prestijli bölgelerinden Eyüpsultan İlçesi, Kemerburgaz Mahallesinde İstanbul Caddesi üzerinde bulunan 3.436,39 m² arsa üzerinde bulunmaktadır. Proje arsasının 2.788,72’lik kısmı Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Tic. A.Ş.’ye ait olup, kalan kısım ile kat karşılığı anlaşma sağlanarak proje geliştirilmiştir.


İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mh. 349. Sok. Kat: 2
No: 5 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 415 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mh. No: 34 Co. E Plaza No: 11
Kat: 11 / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 140 5034


ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe (Maliye) Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 219 08 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**



Aile konseptinde geliştirilen proje kapsamında 2+1, 3+1, 4+1 ve 5+1 daire tipleri ile 8 adet ticari alan bulunmaktadır. İzahname tarihi itibarıyla söz konusu bağımsız bölümlerden 3 adet ticari alan Şirket'in mülkiyetinde bulunmaktadır. Projenin yapı izni 14.05.2015 tarihinde alınmış, 21.03.2018 tarihinde yapı kullanma izni alınarak teslimatı yapılmıştır.

Proje Adı	BAKIRCI KEMER PROJESİ
Proje Başlama/ Bitiş Tarihi	14.05.2015 / 21.03.2018
Arsanın Yeri	İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Kemerburgaz Mahallesi, 422 Ada, 6 Parsel
Arsa Sahibi	%81,15 Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Tic. A.Ş. %18,85 Zinegül Doğan ve Hissedarları
Paylaşım Oranı	%91,5 Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Tic. A.Ş. % 8,5 Zinegül Doğan ve Hissedarları
Proje Tipi	Yap-Sat
İnşaat Seviyesi	%100
Projedeki Blok/Bölüm Sayısı	3 Blok / 48 Konut – 8 Ticari Alan
Bağımsız Bölüm Tipleri	Depolu Asma Katlı İşyeri, Asma Katlı İşyeri

e) Gayrimenkule Dayalı Haklar

İl	İlçe	Mahalle	Ada/Parsel	Arsa m ²	Sözleşme Bilgisi	Şirketin Elde Edileceği Hak
İstanbul	Zeytinburnu	Merkezefendi	3366/3-4-5	26.504,00	Üçüncü Kişilere Ait %89,83 Hisse İçin "Gelir Paylaşımli İnşaat Sözleşmesi"	%89,83 Hisse Üzerinden %50 (Kendi hissesi dahil projenin %55,08'i)
İstanbul	Bağcılar	Mahmutbey	2144/4	25.807,92	Üçüncü Kişilere Ait ½ Hisse İçin "Taşınmaz Satış"	½ Hisse Üzerinden %22,5

BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mh. İstif 3. Ç. E Plaza No: 7/Ç K. No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli Y.D. 132 120 5034

82

ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Haberler Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 213 08 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

					Vaadi ve Arsa Karşılığı İnşaat Sözleşmesi"	(Kendi hissesi dahil projenin %36,25'i)
İstanbul	Zeytinburnu	Seyitnizam	3283/6	2453,84	Üçüncü Kişilere Ait %100 Hisse İçin "Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Karşılığı İnşaat Sözleşmesi"	Tamamı Üzerinden %50

f) Genel Portföy Bilgisi

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

Bulunduğu Yer	Gayrimenkulün				Ulaşılabilecek Toplam Portföy Değeri (TL)
	Türü	Niteliği	Mevcut Değeri (TL)	Fizibilite Değeri (TL)	
GOP Yurt Binası	Bina	Öğrenci Yurdu	263.560.000		263.560.000
Serenity Suites Airport Hotel	Bina	Apart Otel	182.063.800		182.063.800
Bakırcı Kemer Projesi	Ticari (3 adet)	Dükkan	46.796.500		46.796.500
Bakırcı Ömerli Lojistik Merkezi	Proje	Bakırcı Ömerli Lojistik Merkezi Projesi (Depo)	2.510.844.066		2.510.844.066
Bakırcı Topkapı 2 Projesi	Proje	Konut ve Ticari Proje	1.838.206.406		1.838.206.406
Bakırcı Kaya Residence Projesi	Proje	Konut ve Ticari Proje	280.212.121		280.212.121
İSTOÇ Arsası	Arsa	Arsa ve Kat Karşılığı Sözleşme	717.780.000	2.827.874.278	2.827.874.278
Bakırcı Topkapı Projesi	Konut (16 adet)	Konut	213.908.605		213.908.605
Toplam			6.053.371.498		8.163.465.776

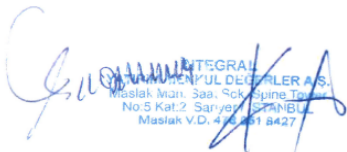
7.1.2. Araştırma ve geliştirme süreci devam eden önemli nitelikte ürün ve hizmetler ile söz konusu ürün ve hizmetlere ilişkin araştırma ve geliştirme sürecinde gelinen aşama hakkında ticari sırrı açığa çıkarmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi:

Yoktur.

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

7.2.1. Faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar ve ihracçının 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.


İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. 344. Sok. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4 44 44 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. İstinye Caddesi Plaza No: 11 İç K. No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 182 120 5034


ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Hacı Bekir Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 240 0000 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

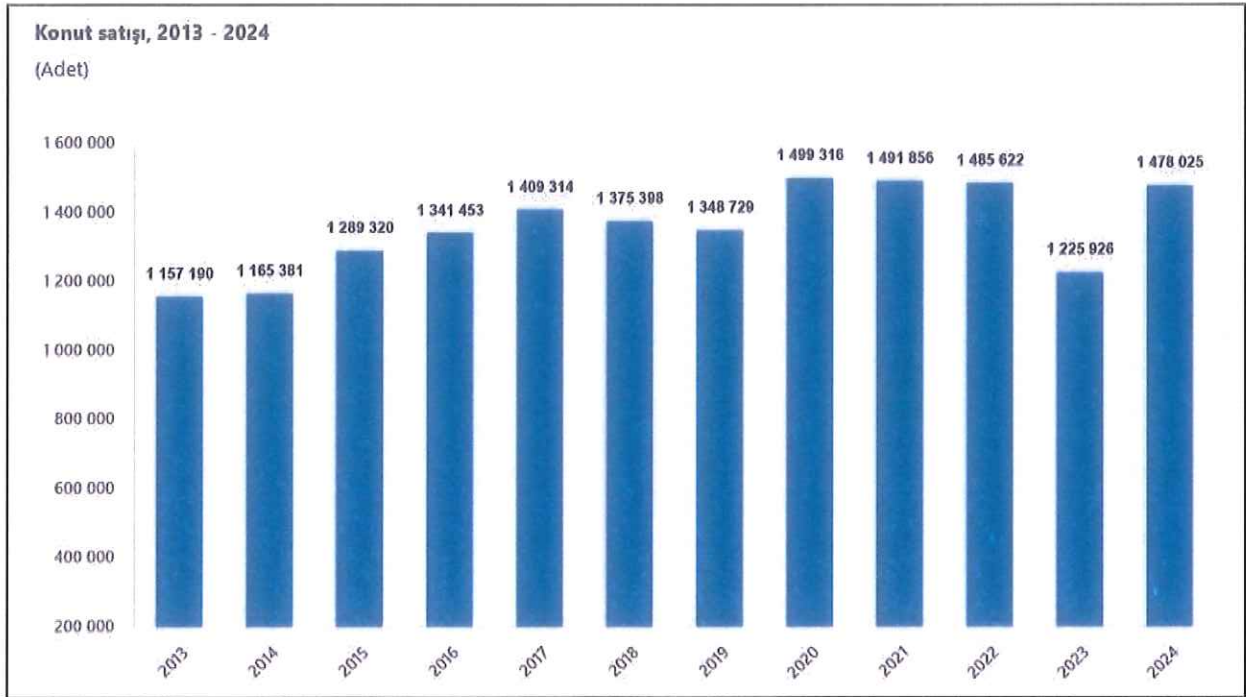
Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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; 2024 yılında bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat sektörü toplam katma değeri %9,3 artmıştır¹.

Konut Satış İstatistikleri

TÜİK verilerine göre, Türkiye’de 2022 yılında 1.486 bin adet, 2023 yılında 1.226 bin adet ve 2024 yılında 1.478.025 adet konut satışı gerçekleşmiştir.; 2024 yılında Türkiye’de konut satışları bir önceki yıla göre %20,6 artmıştır.



Kaynak: TÜİK (<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Aralik-2024-54146>)

¹ Kaynak: TÜİK (<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Donemsel-Gayrisafi-Yurt-Ici-Hasila-IV.-Ceyrek-Ekim-Aralik-2024-54163>)

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mh. Sarıyer / İstanbul
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 445 81 8427

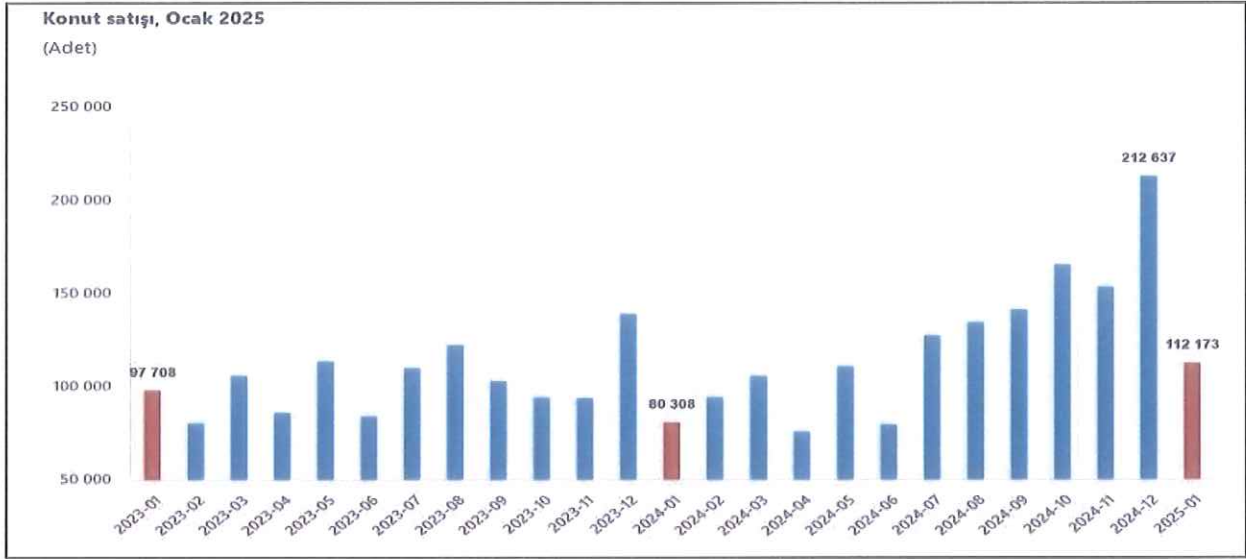
**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mh. Vistec 31 Cđ. E Plaza No:7 İç K. No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**

ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mh. Hacıomer Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 211 08 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

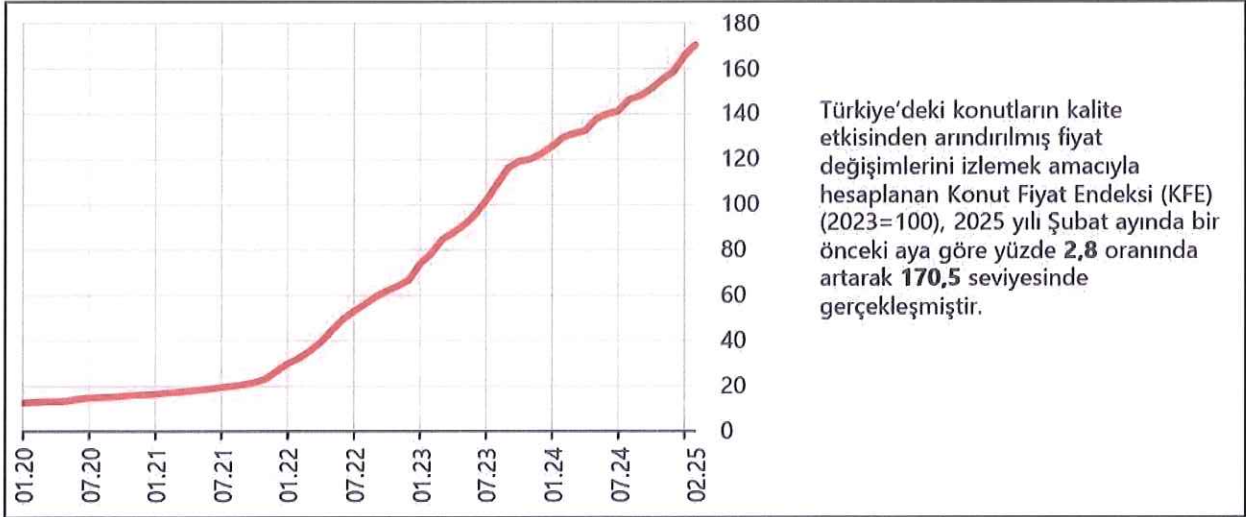


Kaynak: TÜİK (<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Subat-2025-54138>)

2025 Ocak-Şubat döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %29,1 oranında artarak 224 bin 991 olarak gerçekleşmiştir.

Konut Fiyatları

2020 Ocak ile 2025 Şubat ayı arasındaki endeks değişimlerini gösterir tablo aşağıda sunulmaktadır.



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

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mh. Sarıyer, Şişli / İstanbul
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 444 00 11 8427

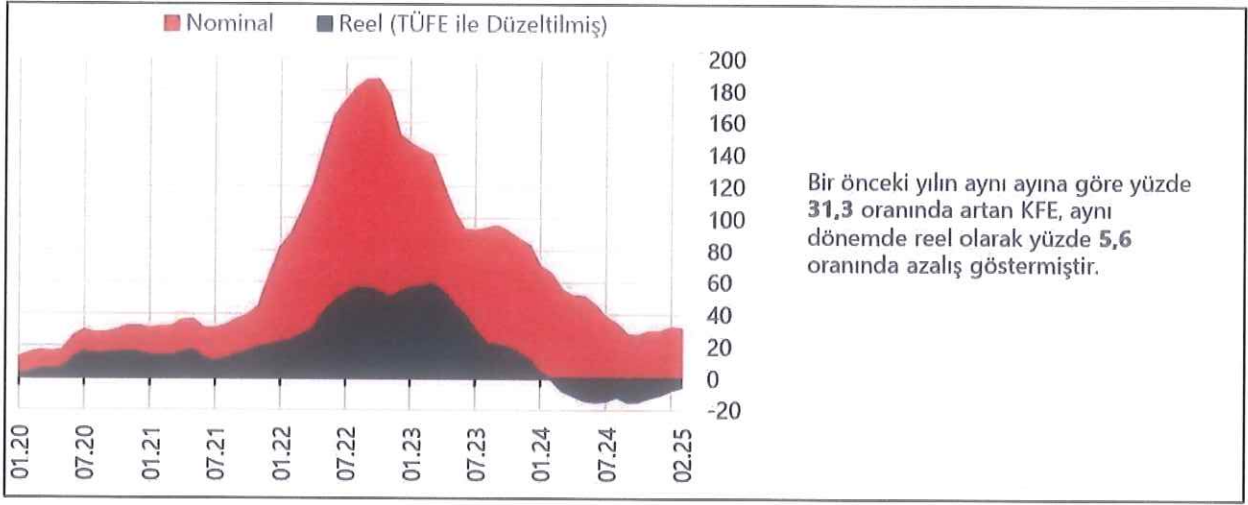
İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.

BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mh. İstif 8. Cd. E Plaza No: 7 İç K. No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.

ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mh. Etiler Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 343 08 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

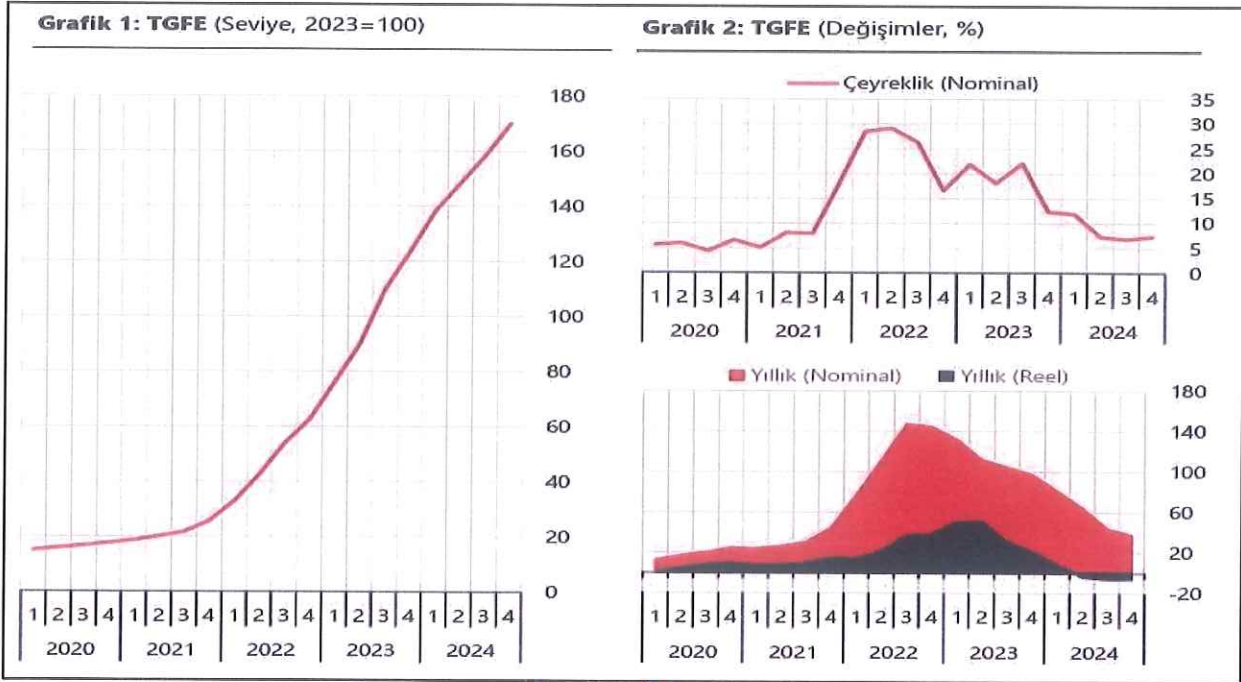
Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.



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

Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE)

2024 yılı dördüncü çeyreğinde Türkiye genelinde, bir önceki çeyreğe göre yüzde 7,3 oranında artan TFGE, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 37,6 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 6,2 oranında azalmıştır.



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

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnşaatı, Sarıyer, İstanbul
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 415 8427

**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Yht.İst. 3. Ç. E Plaza No:11 İç K. No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**

ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Değerler Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 346 08 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

Yapı Ruhsatı Adetleri ve İnşaat Maliyetleri

2022 ve 2023 yılında Türkiye’de toplam yapı ruhsatı verilen daire adedi sırası ile 703 bin ve 860 bindir. 2024 yılında ise bu sayı %11,9 azalarak 758 bin olarak gerçekleşmiştir.

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2022		127 797	-7,8	703 079	-3,2	146 381 433	-3,4
	I	26 124	-22,1	131 717	-24,6	27 684 310	-19,3
	II	29 080	-4,7	146 458	-7,1	30 998 880	-2,4
	III	28 298	-7,0	146 354	-2,3	32 217 793	-3,3
	IV	44 295	0,6	278 550	13,9	55 480 449	6,5
2023		139 660	9,3	860 445	22,4	168 538 926	15,1
	I	23 885	-8,6	131 835	0,1	27 012 818	-2,4
	II	31 129	7,0	193 397	32,0	39 284 975	26,7
	III	35 494	25,4	199 121	36,1	39 503 244	22,6
	IV	49 152	11,0	336 092	20,7	62 737 889	13,1
2024		122 594	-12,2	758 189	-11,9	147 576 718	-12,4
	I	28 574	19,6	176 559	33,9	35 814 052	32,6
	II	24 154	-22,4	137 913	-28,7	27 202 628	-30,8
	III	28 910	-18,5	165 994	-16,6	32 153 653	-18,6
	IV	40 956	-16,7	277 723	-17,4	52 406 386	-16,5

Kaynak: TÜİK (<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Yapi-Izin-Istatistikleri-IV.-Ceyrek:-Ekim-Aralik,-2024-54153>)



Kaynak: TÜİK (<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Yapi-Izin-Istatistikleri-IV.-Ceyrek:-Ekim-Aralik,-2024-54153>)

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Sarıyer / İSTANBUL
No:5 Kat:2
Mersis V.D. 4080018427

BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. İstiklal 3. Cd. E Plaza No: 7/Ş.K. No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli KD. 132 120 5034

ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Büyükdere Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 215 00 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

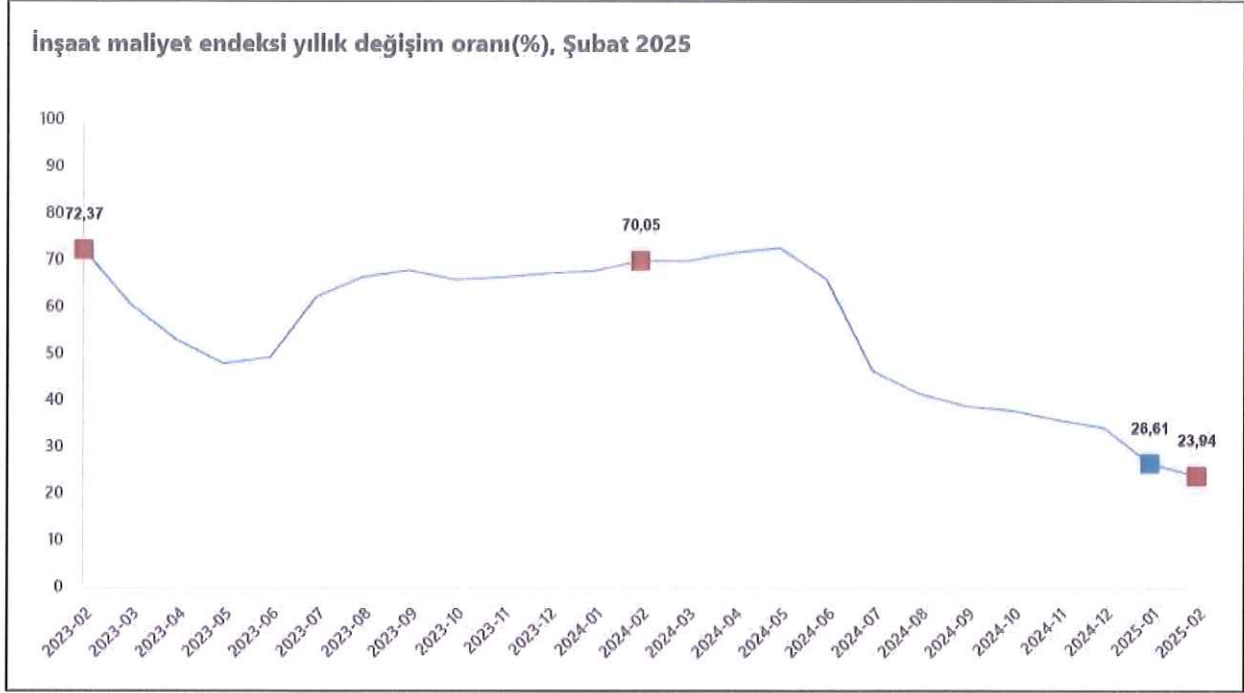
İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İnşaat maliyetleri endeksi on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı ise; 2021 yılında ortalama %41 artarken emtia fiyatları ve döviz kurlarındaki değişimlerin etkisi ile artış hızı ivmelenerek 2022 yılında ortalama %103 artış göstermiştir. 2023 yılı ortalama artış oranı ise %63 olmuştur. Aralık 2024 itibarıyla yıldan yıla artış %34,27 seviyesindedir².

Bina inşaatı maliyet endeksi, Ocak ayına göre %1,13 artarken, bir önceki yılın aynı ayına göre %24,44 artmıştır.



Kaynak: TÜİK (<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Insaat-Maliyet-Endeksi-Subat-2025-53884>)

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

² Kaynak: TÜİK (<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Insaat-Maliyet-Endeksi-Aralik-2024-53670>)

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mh. Saa. Sok. Spine T.
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 436 951 8427

BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mh. Ist. 3. Cd. E Plaza No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034

ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mh. Kethane Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 213 08 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları

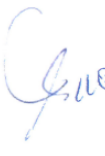
GYO, münhasıran gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar ile altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan sermaye piyasası kurumudur. Ülkemizde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin mevzuat 1995 yılında hayata geçmiş 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 değer 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 Dair Tebliğ ile Taşınmazlardan elde edilen kazancın %50'sinin kâr 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.

 **İNTEGRAL**
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. 33a, Sok. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Mersis V.D. 4180018427

 **BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Göztepe Mah. İstiklal Cd. E Plaza No: 11 İç K. No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034

 **ALNUS YATIRIM**
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. İnönü Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 210 0000 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

- 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 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 48'e yükselmiştir. 2024 üçüncü çeyrek sonu itibarıyla GYO'ların toplam piyasa değeri yaklaşık 529 milyar TL iken konsolide olmayan aktif toplamaları 1.044 milyar TL'dir.

	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 3Ç	48	1.043.866.141	529.502.126

Kaynak: SPK Aylık İstatistik Bülteni

Borsa'da işlem gören GYO'ların 2024 3. çeyrek tarihi itibarıyla toplam aktif değerlerine ve piyasa değerlerine aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

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:

<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Aralik-2024-54146>

<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Subat-2025-54138>

 İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. 3. Kat: Şişli Şişli
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 445 11 8427

 BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. İçişler Çarşı E Plaza No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034

 ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Nispetiye Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 410 00 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.

Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.

- **Konut Fiyatları:**

<https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/8bbac42a-c854-4c58-8b0c-e7e55c35ec2d/KFE.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-8bbac42a-c854-4c58-8b0c-e7e55c35ec2d-pmE3lYi>
<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-pkiJeIR>

- **Yapı ruhsatı adetleri:**

<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Yapi-Izin-Istatistikleri-IV.-Ceyrek:-Ekim-Aralik,-2024-54153>

- **İnşaat maliyet endeksi:**

<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Insaat-Maliyet-Endeksi-Eylul-2024-53673>
<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Insaat-Maliyet-Endeksi-Subat-2025-53884>

- **İnşaat sektörünün gayrisafi yurt içi hasıla içindeki payı:**

<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Donemsel-Gayrisafi-Yurt-Ici-Hasila-IV.-Ceyrek:-Ekim-Aralik,-2024-54163>

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

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

- SPK Aylık İstatistik Bülteni

<https://www.spk.gov.tr/istatistikler/aylik-istatistik-bultenleri/2024-yili-istatistik-bultenleri>

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

Personelin ihraççıya fon/sermaye sağlamasını mümkün kılan anlaşma bulunmamaktadır.

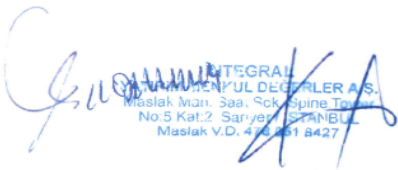
7.7. Son 12 ayda finansal durumu önemli ölçüde etkilemiş veya etkileyebilecek, işe ara verme haline ilişkin bilgiler:

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.


İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saa. Sok. Spine Tower
No: 5 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 445 051 8427

**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. İst. 3. Cd. E Plaza No: 11 İç K. No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**


ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Maslak Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 346 09 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

8.2. İhraççının doğrudan veya dolaylı önemli bağlı ortaklıklarının dökümü:

Şirket'in bağlı ortaklığı, iştiraki ya da finansal duran varlığı bulunmamaktadır.

Bununla birlikte, İSTOÇ Arsası üzerinde geliştirilecek projeye ilişkin Şirket ve Mersoy Tarım İnşaat Madencilik Nakliyat Kuyumculuk Sanayi Ticaret Ltd. Şti. arasında "Bakırcı Mersoy Proje Adi Ortaklığı" oluşturulmuştur. Söz konusu adi ortaklığa ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir.

Unvanı	:	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.

İş ortaklığına sermaye olarak konulan fonlar ve ortaklık oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Ortağın; Adı Soyadı	Şirket Sermayesindeki Pay	
	Tutarı (TL)	Oranı (%)
Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret A. Ş.	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'ser 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.

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 Maddi Duran Varlığı bulunmamakla birlikte, İzahname'de yer alan son finansal tablo tarihi olan 31.12.2024 tarihi itibarıyla Şirket'in stoklarında raporlanan proje ve arsaya dair bilgiler aşağıda yer almaktadır.


İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Men. Saa. Sok. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 415 261 8427

**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mh. İstoç 3. Cd. E Plaza No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034
92

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**


ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Çarşılar Sok. No:10 Şişli / İST.
Tel: 0212 213 07 00 Faks: 0212 348 55 55
Zincirlikuyu V.D. 515 022 6210

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

Malik	Proje Adı	Mevkii	Toplam Bağımsız Bölüm	Arsanın Toplam m ² 'si	Ada/Parsel No	Cinsi	Defter Değeri (TL)	KDV Hariç Pazar Değeri (TL)*
Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Bakırcı Topkapı Projesi	İstanbul Zeytinburnu	264	8.207,71	2956/52	Konut	28.584.026	133.908.605
Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Bakırcı Topkapı 2 Projesi	İstanbul Zeytinburnu	462	15.874,00	3366/3-4-5	Proje	203.252.725	1.838.206.406
TOPLAM				24.081,71				1.972.115.011

*Portföy değerleri gayrimenkul değerleme kuruluşunun 11.04.2025 tarihli ve BTY-2501018 Sayılı ile 03.03.2025 tarihli ve BTY-2501019 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporları'nda tespit edilen gerçeğe uygun değerleri ile sunulmuştur.

İzahname'de yer alan son finansal tablo tarihi olan 31.12.2024 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerine dair bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Proje Adı	Mevkii	Toplam Bağımsız Bölüm	Arsanın Toplam m ² 'si	Ada/Parsel No	Cinsi	KDV Hariç Pazar Değeri (TL)	Kiraya Verildi İse Kiralayan Kişi/Kurum	Yıllık Kira Tutarı (TL)
Bakırcı Kemer Projesi	İstanbul Eyüpsultan	56	3.436,39	422/6	Dükkan	113.756.500	Gerçek Kişi işletmeleri	1.740.000,00
GOP Yurt Binası	İstanbul Gaziosmanpaşa	1	1.140,00	15794	Yurt	263.560.000	İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı	4.384.387,24
Serenity Suites Airport Hotel	İstanbul Küçükçekmece	45	4.930,70	5495	Apart Otel	182.063.800	Serenity Suites Turizm ve Ticaret A.Ş.	8.323.223,40
Bakırcı Ömerli Lojistik Merkezi	İstanbul Arnavutköy	-	25.691,15	10702/5	Depo/Lojistik Merkezi	465.194.000	-	-
İSTOÇ Arsası	İstanbul Bağcılar	-	25.807,92	2144/4	Alışveriş Merkezi	2.827.874.278**	-	-
TOPLAM			61.006,16			3.852.448.578		14.447.610,64

*Portföy değerleri gayrimenkul değerleme kuruluşunun 19.02.2025 tarihli ve BTY-2501014 Sayılı, 27.02.2025 tarihli ve BTY-2501016 Sayılı, 14.04.2025 tarihli ve BTY-2501015 Sayılı, 13.03.2025 tarihli ve BTY-2501017 Sayılı ile 18.03.2025 tarihli ve BTY-2503005 Sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporları'nda tespit edilen gerçeğe uygun değerleri ile sunulmuştur.

** Arsa değeri 717.780.000 TL olup, yapı ruhsatı alındığı takdirde proje değeri 2.827.874.278 TL olacaktır.

Şirket'in ayrıca stoklarda veya yatırım amaçlı gayrimenkullerde raporlanmayan ve finansal tablolarında muhasebeleştirilmeyen Bakırcı Kaya Residence Projesi de bulunmaktadır. Buna ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Proje Adı	Mevkii	Toplam Bağımsız Bölüm	Arsanın Toplam m ² 'si	Ada/Parsel No	Cinsi	KDV Hariç Pazar Değeri (TL)
Bakırcı Kaya Residence Projesi	İstanbul Zeytinburnu	104	3.436,39	3283/6	Ticari / Ofis	280.212.121*

*Portföy değerleri gayrimenkul değerleme kuruluşunun 03.03.2025 tarihli ve BTY-2501020 Sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu'nda tespit edilen gerçeğe uygun değerleri ile sunulmuştur.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İhraççının finansal kiralama yolu ile edinilmiş gayrimenkulü bulunmamakta olup, ayrıca İhraççının yönetim kurulu kararı uyarınca ihraççı tarafından edinilmesi planlanan önemli bir varlık bulunmamaktadır.

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, aynı haklar ve ipotek tutarları hakkında bilgi:

Şirket'in İstanbul ili Bağcılar ilçesi 2144 ada 4 parsel numaralı arsasına 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 152.500.000 TL tutarında Maliye Hazinesi lehine 0. dereceden ipotek bulunmaktadır. Bu ipotek 16.10.2023 Tarih ve 41306 yevmiye ile tapu kaydına işlenmiş olup, Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi, Akay Plastik ve Tekstil Sanayi Ticaret Limited Şirketi, Serdar Ertemel, Mersoy Tarım İnşaat Madencilik Nakliyat Kuyumculuk Sanayi Ticaret Limited Şirketi ve Gürses Oto Alım Satım Ticaret Anonim Şirketi hisselerine ait takyidattır. Arsa satın alımının finansmanı amacıyla işlenmiştir.

Gelinen aşamada arsa satın alınması için kullanılan finansmana ilişkin borç Şirket tarafından tamamen ödenmiştir. Şirket ilgili kuruma 22.04.2025 tarihinde arsa üzerindeki ipotegin kaldırılması hususunda başvuruda bulunmuştur.

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

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan ve Şirket'in 31.12.2024 tarihli finansal tablolarında kullanılan değerleme raporlarına ilişkin bilgiler ile stoklar ve yatırım amaçlı gayrimenkuller kalemlerinde izlenen gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıda yer almaktadır.

Proje Adı	Mevkii	Bağım. Bölüm (adet)	Cinsi	Edinme Tarihi	Gerçeğe Uygun Değeri (TL)	Ekspertiz Raporu Tarihi ve Nosu	Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)
Bakırcı Topkapı Projesi	İstanbul Zeytinburnu	264	Konut	2024	133.908.605	11.04.2025 / BTY-2501018	Yatırım Amaçlı Değil
Bakırcı Topkapı 2 Projesi	İstanbul Zeytinburnu	462	Proje	2022	1.838.206.406	03.03.2025 / BTY-2501019	Yatırım Amaçlı Değil
Bakırcı Kemer Projesi	İstanbul Eyüpsultan	56	Dükkan	2023	113.756.500	19.02.2025 / BTY-2501014	Yatırım Amaçlı

BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. İstiklal 3. Cd. E Plaza No: 7 / İç K. No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Gözetim V.D. 132 120 5034

94

ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Etiler Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 212 18 80 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Proje Adı	Mevkii	Bağım. Bölüm (adet)	Cinsi	Edinme Tarihi	Gerçeğe Uygun Değeri (TL)	Ekspertiz Raporu Tarihi ve Nosu	Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)
GOP Yurt Binası	İstanbul Gaziosmanpaşa	1	Yurt	2023	263.560.000	27.02.2025 / BTY - 2501016	Yatırım Amaçlı
Serenity Suites Airport Hotel	İstanbul Küçükçekmece	45	Apart Otel	2023	182.063.800	14.04.2025 / BTY-2501015	Yatırım Amaçlı
Bakırcı Ömerli Lojistik Merkezi	İstanbul Arnavutköy	-	Depo/Lojistik Merkezi	2023	2.510.844.066	13.03.2025 / BTY-2501017	Yatırım Amaçlı
İSTOÇ Arsası	İstanbul Bağcılar	-	Alışveriş Merkezi	2022	717.780.000	18.03.2025 / BTY-2503005	Yatırım Amaçlı
TOPLAM					5.760.119.377		

Ayrıca gayrimenkule dayalı hak olarak Bakırcı Kaya Projesi'ne ilişkin kat karşılığı sözleşme bulunmakta olup, gayrimenkule dayalı hakkın rayiç değerine aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

Proje Adı	Mevkii	Bağım. Bölüm (adet)	Cinsi	Edinme Tarihi	Gerçeğe Uygun Değeri (TL)	Ekspertiz Raporu Tarihi ve Nosu	Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)
Bakırcı Kaya Residence Projesi	İstanbul Zeytinburnu	104	Konut/Ticari	-	280.212.121	03.03.2025 / BTY-2501020	Yatırım Amaçlı Değil

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan gayrimenkul değerleme raporlarına göre gayrimenkullerin mevcut niteliğine göre Şirket'in toplam portföy büyüklüğü 6.053.371.498 TL olarak takdir edilmiştir. İSTOÇ Arsasına ilişkin yapı ruhsatı alınarak proje fazına geçilmesi halinde portföy büyüklüğünün 8.163.465.776 TL'ye ulaşması beklenmektedir.

31.12.2024 itibarıyla maddi duran varlık olarak sınıflandırılan gayrimenkul bulunmadığından Şirket'in maddi duran varlıklarının rayiç değerinin belirlenmesi hususunda herhangi bir değer tespiti raporu hazırlanmamıştır.

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.

BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. İşitir 3. Cad. E Plaza No: 11 K. No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034

95

ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Haliciler Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 246 10 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.

Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.

<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	4.164	63.987	6.011.467
Diğer Borçlar	123.866.686	890.488	512.916
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	123.866.686	890.488	512.916
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	-	309.414	1.537.191
Ertelenmiş Gelirler	-	-	2.192.971
<i>İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	-	-	2.192.971
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	144	182.175	263.311
Uzun Vadeli Yükümlülükler	9.904.629	405.344.587	304.140.908
Uzun Vadeli Borçlanmalar	-	26.796.945	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	9.904.629	378.547.642	304.140.908
ÖZKAYNAKLAR	33.851.880	1.850.564.282	1.565.116.156
Ödenmiş Sermaye	400.000	474.000.000	501.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	1.404.634	230.963.889	239.310.180
Geçmiş Yıllar Karları/(Zararları)	(586.208)	686.246.327	1.145.600.393
Net Dönem Karı/(Zararı)	32.633.454	459.354.066	(320.794.417)
TOPLAM KAYNAKLAR	167.627.503	2.364.950.355	1.982.386.301

Dönen Varlıklar

Şirket'in dönen varlıkları nakit ve nakit benzerleri, ticari alacaklar, peşin ödenmiş giderler ve diğer dönen varlıklar kalemlerinden oluşmaktadır. 2022, 2023 ve 2024 yılları itibarıyla dönen varlıklar sırasıyla 19.628.293 TL, 21.812.013 TL ve 7.048.129 TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in dönen varlıkları, 2023 yılında 2022 yılına oranla %11,1 artış; 2024 yılında 2023 yılına oranla %67,7 azalış göstermiştir.

Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri; 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarda sırasıyla 162.194 TL, 21.537.883 TL ve 175.412 TL olarak gerçekleşmiştir.

2022 yılına kıyasla 2023 yılında nakit ve nakit benzerlerinde görülen artışın ana sebebi 21.408.868 TL'lik vadeli mevduat girişidir. 31 Aralık 2024'te sona eren finansal dönemdeki %99,2'lik azalış İSTOÇ Arsasının taksit ödemesinden kaynaklanmaktadır.

Nakit ve Nakit Benzerleri (TL)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
Kasa	144.678	123.041	45.701
Bankalar	-	21.414.842	129.711
Vadesiz Mevduat	17.516	5.974	129.711
Vadeli Mevduat	-	21.408.868	-
Toplam	162.194	21.537.883	175.412


İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mh. 334. Sok. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4 76 551 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mh. İstiklal C. Cd. E Plaza No: 11
K: 11 Kat: 11 Beşiktaş / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 180 5034


ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mh. Hacılar Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 212 08 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

Ticari Alacaklar

Şirket'in ticari alacakları 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla bulunmamaktadır. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ise 177.593 TL'dir.

Peşin Ödenmiş Giderler

Peşin ödenmiş giderler, 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarda sırasıyla 19.434.876 TL, 82.619 TL ve 6.749.358 TL tutarındadır. Peşin ödenmiş giderler sipariş avansları ve gelecek aylara ait giderler kalemlerinden oluşmaktadır.

Peşin Ödenmiş Giderler (TL)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
Verilen Sipariş Avansları	19.434.876	82.619	6.702.336
Gelecek Aylara Ait Giderler	-	-	47.022
Toplam	19.434.876	82.619	6.749.358

Diğer Dönen Varlıklar

Diğer dönen varlıklar, 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarda sırasıyla 31.223 TL, 13.918 TL ve 123.359 TL tutarındadır. Diğer dönen varlıklar devreden KDV kaleminden oluşmaktadır. 31 Aralık 2023'te sona eren finansal dönemde görülen %55,4 azalış ve 31 Aralık 2024'de sona eren finansal dönemdeki %786,3'lük artış devreden KDV kaleminden kaynaklanmaktadır.

Duran Varlıklar

Şirket'in duran varlıkları, stoklar ve yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşmaktadır. 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren finansal yıllara ilişkin duran varlıklar sırasıyla 147.999.210 TL, 2.343.138.342 TL ve 1.975.338.172 TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in duran varlıkları, 2023 yılında 2022 yılına oranla %1483,2 oranında artış, 2024 yılsonunda ise 2023 yılsonuna oranla %15,7 oranında azalış göstermiştir. Duran varlıklarda finansal tablo dönemleri itibarıyla gerçekleşen artışın ana nedeni yatırım amaçlı gayrimenkuller kalemindeki artıştır.

Stoklar

Stoklar, 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarda sırasıyla 147.999.210 TL, 189.200.269 TL ve 231.836.751 TL tutarındadır. Şirket'in stoklar kalemi devam eden uzun vadeli projeler oluşturmaktadır.

31 Aralık 2023'de sona eren finansal dönemde stoklardaki %27,8'lik artış Bakırcı Topkapı 2 Projesinin geliştirilmesinden kaynaklanmaktadır. Şirket'in paylı mülkiyetine sahip olduğu 3366 ada 3,4,5 parsel üzerinde geliştirilecek olan Bakırcı Topkapı 2 Projesi içerisinde konut, dükkân, otel ve rezidansların olduğu 2 etaptan oluşan bir proje olacaktır. Projenin birinci etabında 4 Blok, 212 adet konut ve 6 adet dükkân yer alacak olup, 10.894,33 m² alana konumlandırılacak 45.869,18 m² inşaat alanından


İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mavi. Saa. Rok. Spine Top.
No: 5 Kat: 2. Sarıyer / İSTANBUL
Mersis V.D. 4 81 001 8427

**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. İşgöçer Caddesi E Plaza No: 11
Kat: 11 / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**


ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. İstiklal Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 213 00 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

oluşacaktır. Projenin ikinci etabında ise 2 Blok, 60 adet rezidans, 173 adet otel odası ve 7 adet dükkân ile kapalı havuz, restoran, SPA, masaj, hamam, spor salonu, teras ve toplantı salonları olacaktır. Projenin ikinci etabı 5.000,92 m² alana konumlandırılacak 18.886,43 m² inşaat alanından oluşacaktır. Bakırcı Topkapı 2 Projesinin arsası paylı mülkiyete konu olmaktadır. Bakırcı GYO ile arsanın paylı mülkiyetine sahip diğer kişiler arasında 21 Şubat 2022 tarih ve 04582 sayılı “Gelir Paylaşımli İnşaat Sözleşmesi” imzalanmış olup, sözleşmeye göre projenin inşa ve imal edilmesi karşılığında inşa edilecek bağımsız bölümlerin satış gelirlerinin %50’si Bakırcı GYO’ya ait olacaktır. Mevcut durumda Bakırcı Topkapı 2 Projesine ilişkin onaylı mimari proje ve yapı inşaat ruhsatı bulunmamakta olup, Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm başvurusu sırasında söz konusu belgelerin edinilerek yüklenici ile anlaşılması ve inşaat çalışmalarına başlanması planlanmaktadır.

31 Aralık 2024’te sona eren finansal dönemde stoklardaki %22,5’lik artış Bakırcı Topkapı 2 Projesi ile Bakırcı Topkapı Projesindeki dairelerin satın alımından kaynaklanmaktadır. 18 Ocak 2024 tarihinde İstanbul ili Zeytinburnu ilçesi 2956 ada 52 numaralı parselde yer alan 7 adet bağımsız bölüm satın alınmıştır.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Şirket’in yatırım amaçlı gayrimenkulleri Kemerburgaz 17 No’lu dükkân, Kemerburgaz 18 No’lu dükkân, Kemerburgaz 19 No’lu dükkân, Kemerburgaz 20 No’lu dükkân, Kemerburgaz 24 No’lu dükkân, Gaziosmanpaşa Yurt Binası, Halkalı Serenity Otel, İstanbul Arnavutköy Ömerli Mahallesi 224 Ada 5 Parsel – Arsa ve İstoç 2144 Ada 4 Parsel – Arsa ’dan oluşmaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablo itibarıyla bulunmamaktadır. 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablo itibarıyla ise sırasıyla 2.153.938.073 TL ve 1.743.501.421 TL tutarındadır. 31 Aralık 2023’e kıyasla, 31 Aralık 2024’te sona eren finansal dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerde görülen %19,1’lik azalış gayrimenkullerin değerlemesinden kaynaklanmaktadır.

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullere ait detay tablo aşağıda yer almaktadır.

Taşınmazın Adı	Kullanılan Yöntem	Değerleme Tarihi	Değerlenmiş Tutar
Kemerburgaz 17 No’lu Dükkân	Pazar Yaklaşımı/Gelir Yaklaşımı	31 Aralık 2024	32.720.000
		31 Aralık 2023	40.065.173
Kemerburgaz 18 No’lu Dükkân	Pazar Yaklaşımı/Gelir Yaklaşımı	31 Aralık 2024	23.471.500
		31 Aralık 2023	12.897.808
Kemerburgaz 19 No’lu Dükkân	Pazar Yaklaşımı/Gelir Yaklaşımı	31 Aralık 2024	12.225.000
		31 Aralık 2023	12.835.293
Kemerburgaz 20 No’lu Dükkân	Pazar Yaklaşımı/Gelir Yaklaşımı	31 Aralık 2024	11.100.000
		31 Aralık 2023	11.608.072
		31 Aralık 2024	34.240.000

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Kemerburgaz 24 No'lu Dükkan	Pazar Yaklaşımı/Gelir Yaklaşımı	31 Aralık 2023	40.613.813
Gaziosmanpaşa Yurt Binası	Pazar Yaklaşımı/Gelir Yaklaşımı	31 Aralık 2024	263.560.000
		31 Aralık 2023	299.081.099
Halkalı Serenity Otel	Pazar Yaklaşımı/Gelir Yaklaşımı	31 Aralık 2024	182.063.800
		31 Aralık 2023	212.407.652
İstanbul Arnavutköy Ömerli Mah. 224 Ada 5 Parsel - Arsa	Pazar Yaklaşımı/Gelir Yaklaşımı	31 Aralık 2024	465.194.000
		31 Aralık 2023	578.304.945
İstoç 2144 Ada 4 Parsel Arsa	Pazar Yaklaşımı/Gelir Yaklaşımı	31 Aralık 2024	718.927.121
		31 Aralık 2023	932.124.218
Toplam		31 Aralık 2024	1.743.501.421
		31 Aralık 2023	2.153.938.073

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri 31 Aralık 2024 tarihinde SPK tarafından yetkilendirilen ve Şirket'ten bağımsız olan bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından değerlendirilmiştir. Bu değerlendirme sonucunda 31 Aralık 2024 tarihinde 410.989.251 TL'lik değerlendirme azalışı olmuştur. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlerinin tespitinde, pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı esas alınmıştır. Rayiç değer hiyerarşisi Seviye 3'tür.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri 31 Aralık 2023 tarihinde SPK tarafından yetkilendirilen ve Şirket'ten bağımsız olan bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından değerlendirilmiştir. Bu değerlendirme sonucunda 31 Aralık 2023 tarihinde 1.439.315.459 TL'lik değerlendirme artışı olmuştur. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlerinin tespitinde, pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı esas alınmıştır. Rayiç değer hiyerarşisi Seviye 3'tür.

Şirket, 1 Ocak - 31 Aralık 2024 döneminde ilgili gayrimenkullerden 12.551.698 TL tutarında kira geliri elde etmiştir (1 Ocak - 31 Aralık 2023: 1.578.634 TL).

Kısa Vadeli Yükümlülükler

Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri, kısa vadeli borçlanmalar, uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları, ticari borçlar, diğer borçlar, dönem karı vergi yükümlülüğü, ertelenmiş gelirler ve diğer kısa vadeli yükümlülüklerden oluşmaktadır. 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren finansal dönemlerde kısa vadeli yükümlülükler sırasıyla, 123.870.994 TL, 109.041.486 TL ve 113.129.237 TL tutarındadır.

Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri, 2022 yılında 2021 yılına oranla %12 oranında azalmış, 2024 sonunda 2023 yılsonuna oranla %3,7 oranında artış göstermiştir.

Kısa Vadeli Borçlanmalar

Şirket'in kısa vadeli borçlanmaları, rotatif krediler ve kredi kartlarından oluşmaktadır. 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren finansal dönemlerde Şirket'in kısa vadeli borçlanmaları


İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mh. Sarıyer, Sok. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 444 551 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mh. İstinye Caddesi E Plaza No: 7 İç K. No: 11
Beşiktaş / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034


ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Büyükdere Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 214 08 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

bulunmamaktadır. 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren finansal dönemde kısa vadeli borçlanmalar 82.378.852 TL tutarında olup, 81.085.856 TL'si rotatif kredilerden oluşmaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ortalama faiz oranı TL rotatif krediler için %45'tir (31 Aralık 2023 ve 2022: Yoktur).

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli borçlanmalara ait detay tablo aşağıda yer almaktadır.

Kısa Vadeli Borçlanmalar (TL)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
Rotatif TL Krediler	-	-	81.085.856
Kredi Kartları	-	-	1.292.996
Toplam	-	-	82.378.852

Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları

Şirket'in uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları, taksitli kredilerden oluşmaktadır. 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren finansal dönemlerde Şirket'in uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları bulunmamaktadır. 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren finansal dönemlerde uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları sırasıyla, 107.595.422 TL ve 20.232.529 TL tutarındadır. Bu tutar Emlak Yönetim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş. ile yapılan taksitli satış sözleşmesine istinaden toplam kalan taksitli borç tutarıdır.

Ortalama faiz oranı krediler için %8-9'dur. (31 Aralık 2023: %8-9 ve 31 Aralık 2022: Yoktur)

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımlarına ait detay tablo aşağıda yer almaktadır.

Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları (TL)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
Taksitli TL Krediler	-	26.796.945	-
Toplam	-	26.796.945	-

Ticari Borçlar

Şirket'in kısa vadeli ticari borçları, ticari borçlar ve borç senetlerinden oluşmaktadır. 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren finansal dönemlerde kısa vadeli ticari borçlar sırasıyla, 4.164 TL, 63.987 TL ve 6.011.467 TL tutarındadır.

Diğer Borçlar

Şirket'in kısa vadeli diğer borçları, ortaklara borçlar ve ilişkili taraflara borçlarından oluşmaktadır. 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren finansal dönemlerde kısa vadeli diğer borçlar sırasıyla, 123.866.686 TL, 890.488 TL ve 512.916 TL tutarındadır. 31 Aralık 2023


İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. 339. Sok. Kat: 2
No: 5 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 445 151 8427

**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. 1003/3/ Cd. E Plaza No: 11 Ç K. No: 11
Balgılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**


ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Halkın Bankası Bld. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 213 68 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

tarihinde sona eren finansal dönemde kısa vadeli diğer borçlarda görülen %99,3'lük azalış Şirket'in ortaklarından olan Bayram Sağlam ve Fatih Sağlam'a olan borçlarının ödenmesinden kaynaklanmaktadır.

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer borçlara ait detay tablo aşağıda yer almaktadır.

Kısa Vadeli Diğer Borçlar (TL)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
Ortaklara Borçlar	123.845.780	618.425	214.167
İlişkili Taraflara Borçlar	20.906	272.063	298.749
Toplam	123.866.686	890.488	512.916

Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü

Şirket'in dönem karı vergi yükümlülüğü, kurumlar vergisi karşılığı ve peşin ödenmiş vergi fonlardan oluşmaktadır. 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren finansal dönemlerde Şirket'in dönem karı vergi yükümlülüğü bulunmamaktadır. 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren finansal dönemlerde uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları sırasıyla, 309.414 TL ve 1.537.191 TL tutarındadır.

Ertelenmiş Gelirler

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren finansal dönemlerde Şirket'in ertelenmiş gelirleri bulunmamaktadır. 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren finansal dönemde ertelenmiş gelirler 2.192.971 TL tutarındadır.

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler

Şirket'in diğer kısa vadeli yükümlülükleri, ödenecek vergi ve fonlardan oluşmaktadır. 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren finansal dönemlerde diğer kısa vadeli yükümlülükler sırasıyla, 144 TL, 182.175 TL ve 263.311 TL tutarındadır.

Uzun Vadeli Yükümlülükler

Şirket'in uzun vadeli yükümlülükleri, uzun vadeli borçlanmalar ve ertelenmiş vergi yükümlülüğünden oluşmaktadır. 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren finansal dönemlerde uzun vadeli yükümlülükler sırasıyla, 9.904.629 TL, 405.344.587 TL ve 304.140.908 TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in uzun vadeli yükümlülükleri 2023 yılsonunda 2022 yılsonuna göre ertelenmiş vergi yükümlülüğünün artmasının etkisiyle %3992,5 oranında artış göstermiştir. 2024 yılsonunda ise 2023 yılsonuna göre uzun vadeli borçlanmalar ve ertelenmiş vergi yükümlülüğünün azalmasıyla %25 oranında azalmıştır.


İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. 33a. Şişli İşletme Tesisleri
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 445 661 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. 1105 B. Cd. E Plaza No: 7 İç K. No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034


ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. 10 Kat: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 233 08 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

Şirket'in 2022, 2023 ve 2024 yıllık 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		
	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
Hasılat	-	1.578.634	12.551.698
Satışların Maliyeti (-)	-	-	-
Brüt Kar	-	1.578.634	12.551.698
Genel Yönetim Giderleri (-)	(17.681)	(908.069)	(2.225.503)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	962.055	2.025.832	27.081
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(1.163.022)	(1.948)	-
Esas Faaliyet Karı/(Zararı)	(218.648)	2.694.449	10.353.276
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	-	567.090.886	951.387
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	-	(410.989.251)
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı/(Zararı)	(218.648)	569.785.335	(399.684.588)
Finansman Gideri	-	(14.580.158)	(29.640.825)
Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları)	42.762.971	59.230.824	152.381.196
Vergi Öncesi Karı/(Zararı)	42.544.323	614.436.001	(276.944.217)
Vergi Gelir/(Gideri)	(9.910.869)	(155.081.935)	(43.850.200)
Dönem Vergi Gelir/(Gideri)	-	(611.729)	(1.899.529)
Ertelenmiş Vergi Gelir/(Gideri)	(9.910.869)	(154.470.206)	(41.950.671)
Dönem Net Karı/(Zararı)	32.633.454	459.354.066	(320.794.417)
Pay Başına Kazanç/(Kayıp)	8.158,36	878,265	(66,54)

Hasılat ve Brüt Kar

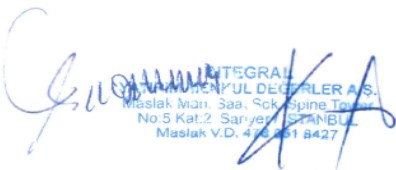
Şirket'in gelirleri başlıca konut gelirleri, dükkân gelirleri, otel gelirlerinden oluşmaktadır. Şirket'in kira gelirleri aldığı gayrimenkuller; Serenity Suites Airport Hotel, Bakırcı Kemer Sitesi (5 Adet Dükkân), Yurt Binası ve Topkapı Projesi (7 Adet Daire)

Hasılat, 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren finansal yılda 1.578.634 TL iken 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren finansal yılda %695,1'lik artışla 12.551.698 TL'ye ulaşmıştır. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla hasılatta görülen artış gayrimenkullere ilişkin kira gelirlerinin bölünme tarihinden sonra 2023 yılında kısmen yansımından kaynaklanmaktadır. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla hasılat bulunmamaktadır.

Genel Yönetim Giderleri

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren finansal yılda 17.681 TL olan genel yönetim giderleri 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren finansal yılda %5035,8'lik artışla 908.069 TL'ye, 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren finansal yılda ise %145,1'lik artışla 2.225.503 TL'ye ulaşmıştır.

Genel yönetim giderlerinin içerisinde önemli bir kısmını oluşturan vergi, resim ve harç giderleri 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren finansal yılda %112,4'lük artış gerçekleşmiştir.


İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. 3. Kat, 3. Kısım Katı
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 476 451 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. İşletme 3. Cad. E Plaza No: 11 / İç K. No: 11
Etiler / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034


ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Hacılar Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 213 0000 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

Şirket'in vergi, resim ve harç giderleri genel yönetim giderlerine oranı 2022, 2023 ve 2024 yıllarında ortalama %42 seviyesindedir. (2022: %0, 2023: %68, 2024: %59).

Şirket'in genel yönetim giderlerinin detayını gösterir tablo aşağıda yer almaktadır.

Genel Yönetim Giderleri (TL)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
Danışmanlık Giderleri	2.543	227.785	784.949
Vergi, Resim ve Harç Giderleri	-	615.300	1.306.672
Kira Giderleri	14.321	9.333	27.548
Sigorta Giderleri	-	-	89.147
Diğer Giderler	817	55.651	17.187
Toplam	17.681	908.069	2.225.503

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren finansal yılda 962.055 TL olan esas faaliyetlerden diğer gelirler, 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren finansal yılda %110,6'lık artışla 2.025.832 TL'ye ulaşmıştır. 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren finansal yılda %98,7'lik azalışla 27.081 TL'ye gerilemiştir.

Şirket'in esas faaliyetlerinden diğer 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)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
Kur Farkı Gelirleri	962.055	2.024.212	-
Diğer Gelirler	-	1.620	27.081
Toplam	962.055	2.025.832	27.081

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren finansal yılda 1.163.022 TL olan esas faaliyetlerden diğer giderler 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren finansal yılda %99,8'lik azalışla 1.948 TL'ye gerilemiştir. 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren finansal yılda esas faaliyetlerden diğer giderler bulunmamaktadır.

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

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

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (TL)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
Kur Farkı Giderleri	1.070.489	-	-
Diğer Giderler	92.533	1.948	-
Toplam	1.163.022	1.948	-


İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. 3. Sok. 3. Kat: 3. Kat
No: 5 Kat: 2. Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 416 451 8427

**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. İstiklal 3. Cd. E Plaza No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**


ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Çarşı Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 220 0000 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

Esas Faaliyet Karı

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren finansal yılda -218.648 TL olan esas faaliyet karı 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren finansal yılda %1332,3'lük artışla 2.694.449 TL'ye yükselmiştir. 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren finansal yılda %284,2'lik artışla 10.353.276 TL'ye ulaşmıştır.

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler

Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren finansal yılda yatırım faaliyetlerinden gelirleri mevcut değilken, 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren finansal yılda 567.050.015 TL'lik yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirme gelirleri ve 40.871 TL'lik faiz gelirleri olmak üzere toplamda 567.090.886 TL'lik yatırım faaliyetlerinden gelir bulunmaktadır. 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren finansal yılda ise 951.387'lik yatırım faaliyetlerinden geliri bulunmaktadır. Bu gelirin 589.163 TL'si menkul kıymet satış geliri, 362.224 TL'si faiz gelirlerinden kaynaklanmaktadır.

Yatırım Faaliyetlerinden Giderler

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren finansal yıllarda yatırım faaliyetlerinden giderleri mevcut değilken, 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren finansal yılda 410.989.251 TL'lik yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirme giderleri bulunmaktadır.

Finansman Gideri

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren finansal yılda 14.580.158 TL olan finansman gideri 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren finansal yılda %103,3'lük artışla 29.640.825 TL'ye ulaşmıştır. 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren finansal yılda finansman gideri bulunmamaktadır.

Finansman giderleri, faiz giderleri ve banka komisyon giderlerinden oluşmaktadır.

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

Finansman Giderleri (TL)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
Faiz Giderleri	-	14.580.158	29.620.332
Banka Komisyon Giderleri	-	-	20.493
Toplam	-	14.580.158	29.640.825

Vergi Öncesi Karı/Zararı

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren finansal yılda 42.544.323 TL olan vergi öncesi karı 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren finansal yılda %1344,2'lik artışla 614.436.001 TL'ye ulaşmıştır. 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren finansal yılda %145,1 azalışla -276.944.217 TL vergi öncesi zararı olmuştur.


İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. 33a Sok. Şişli / Beşiktaş / İstanbul
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 456 251 8427

**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. İstiklal Caddesi E Plaza No: 11 İç K. No: 11
Beşiktaş / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**


ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Akademi Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 255 00 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

Net Dönem Karı

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren finansal yılda 32.633.454 TL iken 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren finansal yılda %1307,6'lık artış göstererek 459.354.066 TL'ye ulaşmıştır. 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren finansal yılda ise %169,8'lik azalışla -320.794.417 TL'ye gerilemiştir.

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

Şirket'in gelirleri başlıca konut gelirleri, dükkân gelirleri, otel gelirlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in hasılatı, 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren finansal yılda 1.578.634 TL iken 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren finansal yılda %695,1'lik artışla 12.551.698 TL'ye ulaşmıştır. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla hasılatta görülen artış gayrimenkullere ilişkin kira gelirlerinin bölünme tarihinden sonra 2023 yılında kısmen yansımından kaynaklanmaktadır. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla hasılat bulunmamaktadır.

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)	31.12.2024
Kısa Vadeli Yükümlülükler	113.129.237
Garantili	-
Teminatlı	-
Garantisiz/Teminatsız	113.129.237
Uzun Vadeli Yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	304.140.908
Garantili	-
Teminatlı	-
Garantisiz/Teminatsız	304.140.908
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	417.270.145
Özkaynaklar	1.565.116.156
Ödenmiş Sermaye	501.000.000
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	239.310.180
Geçmiş Yıl Karları	1.145.600.393
Net Dönem Karı/ (Zararı)	-320.794.417
TOPLAM KAYNAKLAR	1.982.386.301

 **İNTEGRAL**
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. 33. Sok. Spine Tower
No: 5 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 415 851 8427

**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

 **BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Göztepe Mah. İşler 3. Cd. E Plaza No: 7 İç K. No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 131 720 5034

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**

 **ALNUS YATIRIM**
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Akademi Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 246 00 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

NET BORÇLULUK DURUMU (TL)	31.12.2024
A. Nakit	45.701
B. Nakit Benzerleri	129.711
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	
D. Likidite (A+B+C)	175.412
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	82.378.852
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım	20.232.529
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	102.611.381
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	102.435.969
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	26.796.945
L. Tahviller	
M. Diğer Uzun Vadeli Finansal Borçlar	
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	26.796.945
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	129.232.914

İşbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in borçluluk durumunda 31.12.2024 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

Şirket'in kısa vadeli borçlanmaları, rotatif krediler ve kredi kartlarından oluşmaktadır. 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren finansal dönemlerde Şirket'in kısa vadeli borçlanmaları bulunmamaktadır. 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren finansal dönemde kısa vadeli borçlanmalar 82.378.852 TL tutarında olup, 81.085.856 TL'si rotatif kredilerden oluşmaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ortalama faiz oranı TL rotatif krediler için %45'tir (31 Aralık 2023 ve 2022: Yoktur).

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli borçlanmalara ait detay tablo aşağıda yer almaktadır.


İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. 33a. Sok. Şişli Tesisleri
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4 45 451 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. İşgücü: Cd. E Plaza No: 11 İç K. No: 11
Bakır / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 780 5034


ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Nispetiye Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 245 00 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

Kısa Vadeli Borçlanmalar (TL)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
Rotatif TL Krediler	-	-	81.085.856
Kredi Kartları	-	-	1.292.996
Toplam	-	-	82.378.852

Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları

Şirket'in uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları, taksitli kredilerden oluşmaktadır. 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren finansal dönemlerde Şirket'in uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları bulunmamaktadır. 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren finansal dönemlerde uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları sırasıyla, 107.595.422 TL ve 20.232.529 TL tutarındadır. Bu tutar Emlak Yönetim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş. ile yapılan taksitli satış sözleşmesine istinaden toplam kalan taksitli borç tutarıdır.

Ortalama faiz oranı krediler için %8-9'dur. (31 Aralık 2023: %8-9 ve 31 Aralık 2022: Yoktur)

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımlarına ait detay tablo aşağıda yer almaktadır.

Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları (TL)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
Taksitli TL Krediler	-	26.796.945	-
Toplam	-	26.796.945	-

Ticari Borçlar

Şirket'in kısa vadeli ticari borçları, ticari borçlar ve borç senetlerinden oluşmaktadır. 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren finansal dönemlerde kısa vadeli ticari borçlar sırasıyla, 4.164 TL, 63.987 TL ve 6.011.467 TL tutarındadır.

Uzun Vadeli Yükümlülükler

Şirket'in uzun vadeli yükümlülükleri, uzun vadeli borçlanmalar ve ertelenmiş vergi yükümlülüğünden oluşmaktadır. 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren finansal dönemlerde uzun vadeli yükümlülükler sırasıyla, 9.904.629 TL, 405.344.587 TL ve 304.140.908 TL olarak gerçekleşmiştir.

Uzun Vadeli Borçlanmalar

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren finansal dönemlerde uzun vadeli finansal borcu bulunmamaktadır.

Şirket'in 2023 yılsonunda mevcut olan 26.796.945 TL'lik uzun vadeli kredilerin tamamı 2024 yılında kapanmıştır.


İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saa. Çok Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 444 551 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. İntoç & Cid. E Plaza No: 7 İç K. No: 11
Bacılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 139 120 5034


ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Parkside Bld. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 215 1000 Faks: 0212 346 09 89
Zincirliköy V.D. 615 002 5212

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

11.2. Nakit akımlarına ilişkin değerlendirme:

Şirket'in 2022, 2023, 2024 yılları 12 aylık finansal dönemlerine ilişkin nakit akım tablosu ve dönem sonu nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	(995.785)	(101.490.267)	(43.276.427)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	-	(365.074.206)	(552.599)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	1.006.797	488.003.921	23.936.636
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ	11.012	21.439.448	(19.892.390)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	249.10	162.194	21.537.883
NAKİT ÜZERİNDEKİ PARASAL KAYIP ETKİSİ	(97.925)	(63.759)	(1.470.081)
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	162.194	21.57.883	175.412

Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2024 dönemine ait nakit akış tablosuna göre, faaliyetlerden elde edilen net nakit çıkışı 42.604.675 TL olarak gerçekleşmiş olup, bu durum büyük ölçüde 320.794.417 TL tutarındaki dönem net zararının ve buna ilişkin yapılan düzeltmelerin etkisiyle şekillenmiştir. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan 552.599 TL tutarındaki net nakit çıkışı, yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarından kaynaklanırken, finansman faaliyetlerinden 23.936.636 TL tutarında net nakit girişi sağlanmış, bu girişin büyük bölümü sermaye artırımını yoluyla elde edilmiştir. Dönem sonunda nakit ve nakit benzerlerinde, 1.470.081 TL'lik enflasyon etkisi ve dönem başı bakiyesi dikkate alındığında, toplam 175.412 TL tutarında nakit ve nakit benzeri varlık kalmıştır.

Şirketin 1 Ocak – 31 Aralık 2023 dönemine ilişkin nakit akış tablosuna göre, faaliyetlerden elde edilen net nakit çıkışı 101.187.952 TL olarak gerçekleşmiş olup, bu tutar büyük ölçüde 459.354.066 TL tutarındaki dönem net kârı ile bu kâra ilişkin düzeltmelerin etkisinden kaynaklanmıştır. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit çıkışı 365.074.206 TL olup, bu tutarın tamamı yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarından kaynaklanmıştır. Finansman faaliyetlerinden 488.003.921 TL tutarında net nakit girişi sağlanmış, bu girişin büyük bölümü sermaye artırımını yoluyla elde edilmiştir. Enflasyon etkisi 63.759 TL olarak gerçekleşmiş olup, dönem sonu itibarıyla nakit ve nakit benzerleri toplamı 21.537.883 TL olarak kaydedilmiştir.

Şirketin 1 Ocak – 31 Aralık 2022 dönemine ilişkin nakit akış tablosuna göre, faaliyetlerden elde edilen net nakit çıkışı 995.785 TL olarak gerçekleşmiştir. İlgili dönemde yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışı bulunmamakta, finansman faaliyetlerinden ise 1.006.797 TL tutarında net nakit girişi sağlanmıştır. Bu giriş, ağırlıklı olarak sermaye artırımını işlemlerinden oluşmuştur. Enflasyon etkisinin 97.925 TL azalttığı nakit ve nakit benzerleri toplamı, dönem sonunda 162.194 TL olarak gerçekleşmiştir.


İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. 3. Kat. 3. K. No: 11
No: 5 Kat: 2. Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 412 551 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. 1. Kat. E Plaza No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 720 5034


ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. 1. Kat. 1. K. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 212 18 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.

Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.

11.3. Fon durumu ve borçlanma ihtiyacı hakkında değerlendirme:

Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karlılığını artırmayı hedeflemektedir. Şirket'in sermaye yapısı kredileri de içeren borçlar, nakit ve nakit benzerleri ve sırasıyla çıkarılmış sermaye, kar yedeklerini de içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

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

Sermaye Riski (TL)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
Toplam Yükümlülükler	133.775.623	514.386.073	417.270.145
Nakit ve Nakit Benzerleri (-)	(162.194)	(21.537.883)	(175.412)
Net Borç	133.613.429	492.848.190	417.094.733
Toplam Özsermaye	33.851.880	1.850.564.282	1.565.116.156
Toplam Sermaye	167.465.309	2.343.412.472	1.982.210.889
Borç/Sermaye Oranı	%80	%21	%21

11.4. İşletme sermayesi beyanı:

Net işletme sermayesi, Şirket'in dönen varlıkları ile kısa vadeli borçları arasındaki farkı ifade eder ve kısa vadeli yükümlülüklerini ödeme yeteneğini gösterir. Şirket'in mevcut yükümlülüklerini karşılamak için yeterli işletme sermayesi bulunmamaktadır. Bunun nedeni finansal tablolarda stokların maliyet bedeliyle raporlanması olup, gerçeğe uygun değerleri dikkate alındığında Şirket'in vadesi gelen yükümlülüklerini karşılayabileceği kadar dönen varlıkları bulunmaktadır.

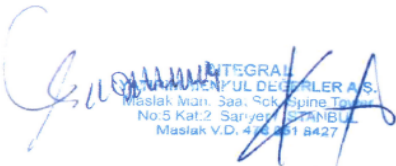
31.12.2022, 31.12.2023 ve 31.12.2024 tarihleri itibari ile işletme sermayesine ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

İşletme Sermayesi Tablosu (TL)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
Dönen Varlıklar	19.628.293	21.812.013	7.048.129
Kısa Vadeli Yükümlülükler	123.870.994	109.041.486	113.129.237
Net İşletme Sermayesi	-104.242.701	-87.229.473	-106.081.108

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:


İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mavi, 3. Kat, Sokak No: 5 Kat: 2, Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4 44 631 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. Hoşsoy Çi. E Plaza No: 7 İç K. No: 11
Bacılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034


ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Akmerkez Blok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 213 08 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.

Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.

Yoktur.

12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR

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

Yoktur.

13. EĞİLİM BİLGİLERİ

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

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.

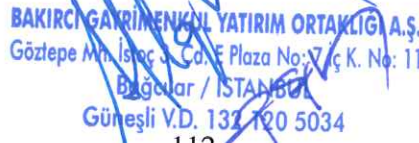
Bu İzahname'de yer verilen son yıllık finansal tablo tarihi olan 31.12.2024 tarihinden sonra gayrimenkul sektöründe görülen eğilimlere aşağıda başlıklar halinde yer verilmekte olup, Şirket'te bu eğilimlere tabidir.

Üretim

Belediyeler tarafından 2021, 2022, 2023 ve 2024 dönemlerinde verilen yapı ruhsatı izinleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Yapı Ruhsatı istatistikleri, 2021-2024 (adet)							
Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık Değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık Değişim (%)	Yüzölçümü	Yıllık Değişim (%)
2021		138 535		726 649		151 476 324	
	I	33 555	136,90	174 579	116,80	34 289 623	95,30
	II	30 530	55,60	157 670	14,40	31 774 138	15,60
	III	30 425	20,20	149 855	6,20	33 331 148	19,60


İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Sarıyer / İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 41 851 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. İstinye C. E Plaza No: 7 / Ç K. No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 131 120 5034


ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Çarşılar Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 213 40 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.

Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.

	IV	44 025	18,70	244 545	25,00	52 081 415	31,20
2022		127 797		703 079		146 381 433	
	I	26 124	(22,1)	131 717	(24,6)	27 684 310	(19,3)
	II	29 080	(4,7)	146 458	(7,1)	30 998 880	(2,4)
	III	28 298	(7,0)	146 354	(2,3)	32 217 793	(3,3)
	IV	44 295	0,60	278 550	13,90	55 480 449	6,50
2023		139 660		860 445		168 538 926	
	I	23 885	(8,6)	131 835	0,10	27 012 818	(2,4)
	II	31 129	7,00	193 397	32,00	39 284 975	26,70
	III	35 494	25,40	199 121	36,10	39 503 244	22,60
	IV	49 152	11,00	336 092	20,70	62 737 889	13,10
2024		122 594		758 189		147 576 718	
	I	28 574	19,60	176 559	33,90	35 814 052	32,60
	II	24 154	(22,4)	137 913	(28,7)	27 202 628	(30,8)
	III	28 910	(18,5)	165 994	(16,6)	32 153 653	(18,6)
	IV	40 956	(16,7)	277 723	(17,4)	52 406 386	(16,5)

Kaynak: TÜİK

Yapı ruhsatlarının sayısı;

- 2021 yılında bir önceki yıla göre bina sayısında %44,1, yüzölçümünde %34,5, daire sayısında %30,9 artış,
- 2022 yılında bir önceki yıla kıyasla bina sayısında %7,7, yüzölçümünde %3,5, daire sayısında ise %3,7 azalma,
- 2023 yılında bir önceki yıla göre bina sayısında %9,3, yüzölçümünde %22,6, daire sayısında %15,1 artış,
- 2024 yılında bir önceki yıla göre bina sayısında %12,2, yüzölçümünde %12,4, daire sayısında %12,4 azalış göstermiştir.

Satış

2021 ve 2023 yılları arasında gerçekleştirilen toplam konut satışları ve ilgili satışların gerçekleştirildiği ilk 10 şehir aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Konut satış sayıları (adet)		
Yıl	İl	Toplam
2021	Türkiye	1 491 856
1	İstanbul	276 223
2	Ankara	144 104
3	İzmir	86 722

 **İNTEGRAL**
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mh. Sarıyer, Kat: 2, Sarıyer, İstanbul
Maslak V.D. 615 002 5212

 **BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Göztepe Mh. İşletme B. Cad. E Plaza No: 7 İç K. No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 192 120 5034

 **ALNUS YATIRIM**
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Kat: 10, No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 246 09 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

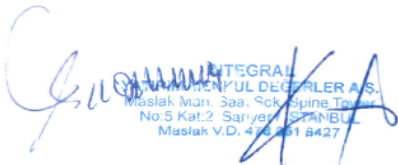
İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.

Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.

4	Antalya	66 691
5	Bursa	53 820
6	Mersin	41 533
7	Konya	38 114
8	Kocaeli	36 520
9	Tekirdağ	35 694
10	Gaziantep	35 610
2022	Türkiye	1 485 622
1	İstanbul	259 654
2	Ankara	126 166
3	İzmir	83 502
4	Antalya	80 459
5	Bursa	54 277
6	Mersin	40 244
7	Gaziantep	38 681
8	Kocaeli	38 054
9	Tekirdağ	34 707
10	Konya	34 554
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

Kaynak: TÜİK


İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saa. Sok. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 476 451 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. İşos 3. Cd. E Plaza No: 11 Ç K. No: 11
Bakırçılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034


ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. İhsan Paşa Sk. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 219 08 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirliköy V.D. 615 002 5212

İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.

Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.

Aralık 2023 yılı verilerine göre konut satış sayıları bir önceki yılın aynı dönemine göre %17,48 oranında gerilerken 2024 yılı konut satış sayıları bir önceki döneme göre %20,56 oranında artış kaydetmiştir.

Stoklar

Belediyeler tarafından 2022, 2023 ve 2024 yıllarında verilen ve inşaat sürecinin tamamlandığını belirten, tapu kaydını, bağımsız bölümlerin cinslerini, numaralarını, metrekarelerini ve mal sahiplerini gösteren yapı kullanma izin bilgilerine ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2021-2023 (adet)						
Yıl	Toplam Bina sayısı	Yıllık Değişim	Toplam Daire sayısı	Yıllık Değişim	Toplam Yüzölçümü	Yıllık Değişim
2022	99 177	7,7%	642 118	2,5%	128 925 738	1,0%
2023	86 771	-12,5%	534 905	-16,7%	107 126 234	-16,9%
2024	96 155	10,8%	585 849	9,5%	119 180 450	11,3%

Kaynak: TÜİK

Yapı kullanma izin belgelerinin sayısı;

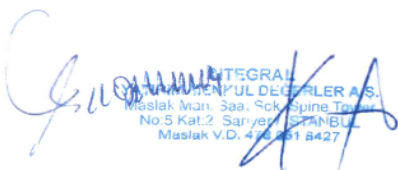
- 2022 yılında bir önceki yıla göre bina sayısında %7,7, yüzölçümünde %1, daire sayısında %2,5 artış,
- 2023 yılında bir önceki yıla kıyasla bina sayısında %12,5, yüzölçümünde %16,9, daire sayısında ise %16,7 azalış,
- 2024 yılında bir önceki yıla göre bina sayısında %10,8, yüzölçümünde %11,3, daire sayısında %9,5 artış

göstermiştir.

Belediyeler tarafından 2024 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 52,4 milyon m² iken; bunun 28,4 milyon m²'si konut, 12,1 milyon m²'si konut dışı ve 11,9 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı 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.


İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. 344. Sok. 34. Kat: 34010
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 416 451 8427

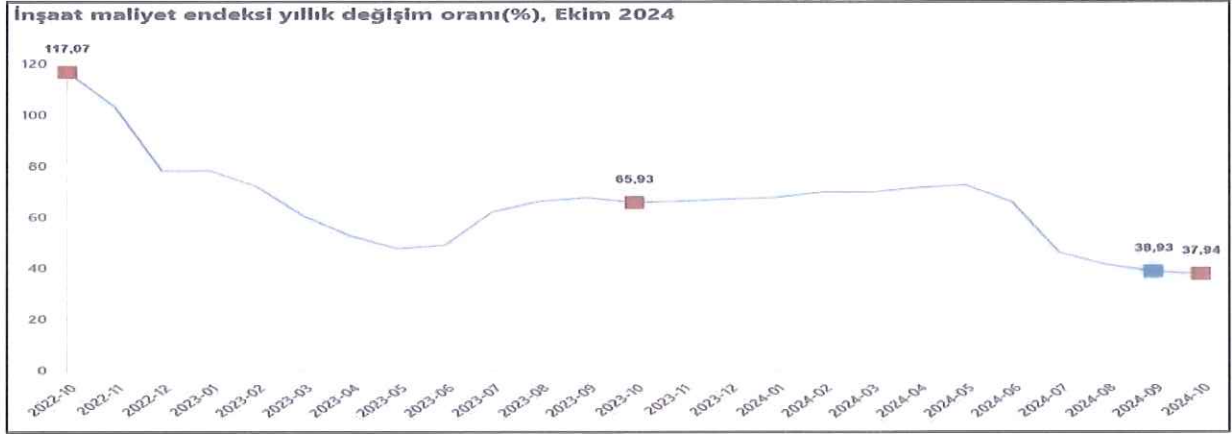
**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. İşad. Ç. Sok. E Plaza No: 7/5 K. No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**


ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Başçılar Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 213 08 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**



Kaynak: TÜİK

İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %1,48 artarken, bir önceki yılın aynı ayına göre %37,94 oranında artış görülmüştür. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %30,67, işçilik endeksi ise %0,98 oranında artış kaydetmiştir. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %30,67, işçilik endeksi %55,62 oranında artış göstermiştir.

Konut Fiyat Endeksi

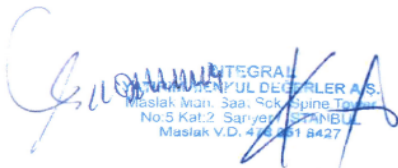
2025 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre yüzde 2,8 oranında artan Konut fiyat endeksi, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 31,3 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 7,75 oranında azalmıştır. Yaşanan bu maliyet artışları Şirket'in üretim maliyetlerini etkilemiştir.

Sıra No	Ortaklığın Unvanı	Çıkarılmış Sermaye (TL)	Gayrimenkul Yatırımları (%)	İştirakler (%)	Para ve Sermaye Piyasası Araçları (%)	Diğer (%)	Konsolide Olmayan Aktif Toplamı (TL)	Piyasa Değeri (TL)
1	ADRA GYO	293.700.000	57,75	22,65	17,42	2,18	5.981.332.443	9.739.092.000
2	AHES GYO	195.000.000	73,52	1,44	19,78	5,26	5.434.269.669	4.933.500.000
3	AKFEN GYO	3.900.000.000	64,21	22,32	8,23	5,24	20.576.698.108	7.995.000.000
4	AKİŞ GAYRİMENKUL Y.O.	2.415.000.000	95,91	0,35	1,90	1,84	31.650.589.145	46.730.250.000
5	AKMERKEZ GYO	37.264.000	93,91	0,00	5,71	0,38	7.781.381.909	8.011.760.000
6	ALARKO GYO	289.800.000	82,80	2,69	10,82	3,69	16.665.739.018	5.801.796.000
7	ASCE GYO	659.000.000	91,67	0,00	7,24	1,09	18.735.047.531	7.947.540.000
8	ATA GYO	47.500.000	90,49	0,00	8,67	0,84	581.530.408	506.825.000
9	ATAKULE GYO	263.340.000	96,94	0,01	1,34	1,71	4.959.793.012	1.922.382.000
10	AVRASYA GYO	111.600.000	74,87	0,93	7,18	17,02	1.468.745.745	932.976.000

BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mh. İstiklal 30 Cd. E Plaza No: 7 İç K. No: 11
Bağdatlar / İSTANBUL
Günışık Y.D. 132 120 5034

ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Kat: 10 Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 243 03 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

11	AVRUPAKENT GYO	400.000.000	95,60	0,00	2,11	2,29	36.290.802.771	20.200.000.000
12	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL Y. O.	700.000.000	79,97	0,00	6,47	13,56	36.628.777.690	18.900.000.000
13	BATI EGE GYO	815.000.000	97,59	0,00	0,22	2,19	3.907.411.105	2.934.000.000
14	DENİZ GYO	400.000.000	72,07	0,00	26,79	1,14	4.197.361.707	3.472.000.000
15	DOĞUŞ GYO	332.007.786	98,22	0,00	0,14	1,64	13.703.790.308	12.842.061.162
16	EMLAK KONUT GYO	3.800.000.000	88,54	2,21	2,37	6,88	175.397.710.000	45.676.000.000
17	EYG GYO	200.000.000	84,57	5,43	1,50	8,50	2.456.571.201	1.538.000.000
18	FUZUL GYO	318.000.000	78,49	1,70	0,49	19,32	7.546.911.058	5.084.820.000
19	HALK GYO	3.680.000.000	97,28	0,78	0,16	1,78	39.329.647.907	9.273.600.000
20	İDEALİST GYO	150.000.000	67,24	0,00	10,63	22,13	435.449.673	411.000.000
21	İŞ GYO	958.750.000	97,06	0,07	1,62	1,25	45.665.540.253	16.874.000.000
22	KIZILBÜK GYO	300.000.000	89,83	1,84	0,00	8,32	23.458.997.578	6.066.000.000
23	KİLER GYO	1.395.000.000	74,34	6,05	2,73	16,87	26.528.472.000	6.054.300.000
24	KORAY GYO	61.426.385	89,78	0,08	4,50	5,63	5.514.797.899	2.517.253.260
25	KÖRFEZ GYO	66.000.000	90,88	0,00	2,23	6,89	1.299.361.608	2.203.080.000
26	KUZU GYO	200.000.000	96,70	0,00	1,99	1,30	12.070.127.898	4.044.000.000
27	MARTI GYO	376.200.000	98,09	0,00	0,00	1,91	10.157.356.269	1.681.614.000
28	MHR GYO	827.000.000	73,85	0,00	24,22	1,92	6.261.552.578	3.919.980.000
29	MİSTRAL GYO	134.219.462	88,98	0,00	8,92	2,10	4.662.778.917	1.879.072.468
30	NUROL GYO	335.348.000	88,40	0,00	7,38	4,22	4.934.357.227	2.625.774.840
31	ÖZAK GYO	1.456.000.000	88,95	0,91	4,86	5,28	51.028.594.868	16.700.320.000
32	ÖZDERİCİ GYO	250.000.000	89,75	6,10	0,31	3,84	5.032.585.299	1.365.000.000
33	PANORA GYO	87.000.000	97,74	0,02	1,57	0,67	10.816.827.189	4.802.400.000
34	PASİFİK GAYRİMENKUL Y.O	4.800.000.000	61,07	0,03	0,04	38,86	47.004.027.018	7.152.000.000
35	PEKER GYO	2.500.000.000	59,01	5,37	0,46	35,16	7.022.631.693	11.575.000.000
36	REYSAŞ GYO	2.000.000.000	87,49	0,54	6,30	5,66	46.797.327.819	24.320.000.000
37	SERVET GYO	52.000.000	80,62	16,91	0,45	2,02	16.523.088.723	18.681.000.000
38	SİNPAŞ GYO	4.000.000.000	80,09	15,88	0,04	3,99	43.423.479.835	31.560.000.000
39	SUR TATİL EVLERİ GYO	167.500.000	75,74	0,00	2,76	21,50	8.344.605.999	13.316.250.000
40	ŞEKER GYO	813.555.283	92,55	1,77	5,21	0,46	6.937.749.054	3.457.609.953
41	TORUNLAR GYO	1.000.000.000	78,30	2,85	16,94	1,91	104.458.484.000	50.700.000.000
42	TREND GYO	69.000.000	78,86	0,00	16,30	4,83	272.947.920	710.700.000
43	TSKB GYO	650.000.000	94,17	0,64	1,56	3,62	4.901.482.202	10.588.500.000
44	VAKIF GYO	3.450.000.000	84,91	0,00	6,84	8,25	19.389.792.230	6.244.500.000
45	VERA KONSEPT GYO	820.000.000	71,40	0,00	0,51	28,08	5.217.396.545	2.853.600.000

 İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mh. Sarıyer, 34722
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4 44 661 8427

 BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mh. İstic 3. Cd. E Plaza No: 11
Kat: 1 Beşiktaş / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 420 3034

 ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mh. T. C. Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 250 08 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

46	YENİ GİMAT GAYRİMENKUL Y.O	241.920.000	83,23	0,40	13,30	3,07	18.259.182.528	14.140.224.000
47	YEŞİL GYO	263.216.903	67,30	30,69	0,00	2,01	19.736.140.502	2.432.124.183
48	ZİRAAT GYO	4.693.620.000	97,10	1,43	0,52	0,95	54.436.894.544	46.185.220.800

Kaynak: SPK Aylık İstatistik Bülteni (<https://www.spk.gov.tr/istatistikler/aylik-istatistik-bultenleri/2024-yili-istatistik-bultenleri>)

Avantajlar

Gayrimenkul sektörü irili ufaklı pek çok firmanın faaliyet gösterdiği rekabet yoğun bir alandır. Şirket, detayları işbu izahnamenin 7.1. numaralı bölümünde belirtilen taşınmazların mülkiyetine sahip olup farklı lokasyonlarda farklı projeler geliştirmektedir.

Şirket'in proje geliştirme kabiliyeti, Şirket'in kazanç elde potansiyelini oldukça yükseltmektedir. Şöyle ki; Şirket portföyünde yer alan arsaların yanı sıra başkalarına ait arsalar üzerinde proje geliştirmekte ve proje finansmanını minimum özkaynakla ön satışlar üzerinden sağlayarak maksimum fayda edebilmektedir. Bu durum Şirket'in aynı anda farklı projeleri sürdürmesine ve potansiyel karını artırmasını sağlamaktadır.

Ayrıca Şirket'in gayrimenkul sektöründe faaliyet göstermesi sebebiyle çeşitli vergi istisnalarından faydalanabilir konumda olması, rekabetçi sektör içerisinde ayrışmasına yardımcı olabilecektir.

Dezavantajlar

Dünyada ve ülkemizde yaşanacak finansal krizler, regülasyon etkisi, daha önce yaşanan Covid-19 benzeri bulaşıcı hastalıklar gibi durumlar her GYO için olduğu gibi Şirket için de dezavantaj oluşturmaktadır. Ayrıca, Şirket gayrimenkul portföyünün önemli bir kısmının Kocaeli'nde yer alması sınırlı bir lokasyon içinde yer alması bakımından dezavantaj olarak sayılabilecektir. Kocaeli gayrimenkul piyasasını etkileyen ekonomik ve sosyal unsurların Şirket faaliyetlerini etkilemesi muhtemeldir.

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.

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.


İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mavi, 5. Kat, 34398 Sarıyer / İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4 44 551 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mh. İşgücü S. Ca. E Plaza No:7 İç K. No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034


ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Akademi Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 212 08 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

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.

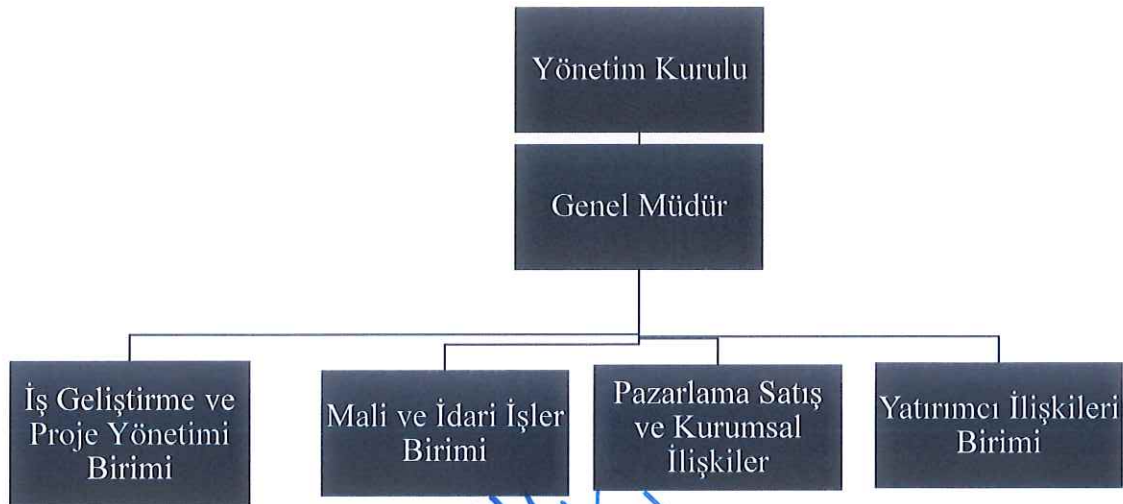
14.5. Daha önce yapılmış kar tahminleri ile bu tahminlerin işbu izahname tarihi itibarıyla hala doğru olup olmadığı hakkında bilgi:

Yoktur.

15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

15.1. İhraççının genel organizasyon şeması:

Şirket'in organizasyon şeması aşağıda yer almaktadır.



BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mh. No: 33 / 1. E Plaza No: 7 İç K. No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 420 5034

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)	(%)
Bayram SAĞLAM	Yönetim Kurulu Başkanı	Göztepe Mah. İstoç Oto Tic.Mer. 3. Cad. E Plaza No:7/11 Bağcılar/İstanbul	Yönetim Kurulu Başkanı	1 Yıl / 11 Ay	167.000.000	33,33
Adnan SAĞLAM	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Göztepe Mah. İstoç Oto Tic.Mer. 3. Cad. E Plaza No:7/11 Bağcılar/İstanbul	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	1 Yıl / 11 Ay	167.000.000	33,33
Fatih SAĞLAM	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür	Göztepe Mah. İstoç Oto Tic.Mer. 3. Cad. E Plaza No:7/11 Bağcılar/İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür	1 Yıl / 11 Ay	167.000.000	33,33
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	1 Yıl / 11 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	1 Yıl / 11 Ay	-	-

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

Adı Soyadı	Yönetim Kurulu üyelerinin ihraççı dışında yürüttükleri görevler
Bayram SAĞLAM	Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Tic. A.Ş. / Yönetim Kurulu Başkanı
	Bakırcı Yapı İnşaat Gıda San. Tic. Ltd. Şti. / Müdür
	Bakırcı Konut Yatırım A.Ş. / Ortak
	Farsa Yapı Gayrimenkul Tic. Ltd. Şti. / Müdür
	As-Pak Gıda San. ve Tic. Ltd. Şti. / Müdür
	Serenity Suites Turizm ve Tic. A.Ş. / Ortak
	Olimpiyat Özel Sağlık Hizmetleri Ticaret A.Ş. / Müdür
	Maarif Yapı ve Gayrimenkul Tic. A.Ş. / Ortak
	Yenikapı Turizm Yatırım Tic. Ltd. Şti. / Müdür
	Kapıdağ Marmara Tersanecilik A.Ş. / Yönetim Kurulu Üyesi
	Bosfor Constructii SRL (Romanya) / Yönetim Kurulu Başkanı
Adnan SAĞLAM	Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Tic. A.Ş. / Yönetim Kurulu Başkan Vekili
	Bakırcı Konut Yatırım A.Ş. / Yönetim Kurulu Başkanı
	Serenity Suites Turizm ve Tic. A.Ş. / Yönetim Kurulu Başkanı
	Maarif Yapı ve Gayrimenkul Tic. A.Ş. / Ortak
	İdeal Profil SRL (Romanya) / Yönetim Kurulu Başkanı


İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mistlak İman. Saa. Sok. Şişli / İST.
No: 5 Kat: 2. Sarıyer / İSTANBUL
Mistlak V.D. 416 61 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. İstoç 3. Cd. E Plaza No: 7 / K. No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 122 120 5034


ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Etiler Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 346 08 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

Adı Soyadı	Yönetim Kurulu üyelerinin ihraççı dışında yürüttükleri görevler
Fatih SAĞLAM	Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Tic. A.Ş. / Yönetim Kurulu Üyesi
	Bakırcı Yapı İnşaat Gıda San. Tic. Ltd. Şti. / Ortak
	Bakırcı Konut Yatırım A.Ş. / Ortak
	Serenity Suites Turizm ve Tic. A.Ş. / Ortak
	Olimpiyat Özel Sağlık Hizmetleri Ticaret A.Ş. / Ortak
	Maarif Yapı ve Gayrimenkul Tic. A.Ş. / Ortak
Eren YEŞİLYURT	D-Ödeme Elektronik Para ve Ödeme Hizmetleri A.Ş. / Yönetim Kurulu Üyesi
	Hepsi Finans A.Ş. / Yönetim Kurulu Üyesi
İhsan Uğur DELİKANLI	Bossofin Finans Teknolojileri A.Ş. / Yönetim Kurulu Başkanı
	Mint Finansman A.Ş. / Yönetim Kurulu Üyesi
	Fimple Bilişim Sistemleri A.Ş. / Yönetim Kurulu Üyesi
	Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. / Yönetim Kurulu Üyesi
	Ardventure Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Yönetim Kurulu Üyesi

15.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

Şirket yönetiminde söz sahibi olan personellere ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

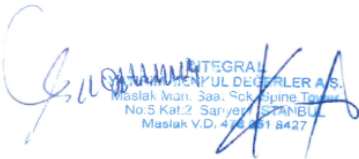
Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Fatih SAĞLAM	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür	Göztepe Mah. İstoç Oto Tic. Mer. 3. Cad. E Plaza No:7/11 Bağcılar/İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür	167.000.000	33,33

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:

Şirket'in Yönetim Kurulu Başkanı Bayram Sağlam ile Yönetim Kurulu Başkan Vekili Adnan Sağlam kardeşler. Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür Fatih Sağlam ise Yönetim Kurulu Başkanı Bayram


İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mh. 3. Cad. Sok. Spine Tower
No: 5 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 410 51 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mh. İstoç 3. Cad. E Plaza No: 7/11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 720 5034


ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. 2. Kat. Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 213 08 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

Adnan SAĞLAM- Yönetim Kurulu Başkan Vekili

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 A.Ş.’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. A.Ş., Bakırcı Turizm Yatırım A.Ş., Bakırcı Konut Yatırım A.Ş. 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 A.Ş. 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 Bakanlığı’na bağışlattığı Gaziosmanpaşa Recep Sağlam Aile Sağlığı Merkezi adlı sosyal sorumluluk projelerini gerçekleştirmiştir.

Fatih SAĞLAM- Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür

1983 yılında İstanbul’da doğmuştur. 2005 yılında Yıldız Teknik Üniversitesi Endüstri Mühendisliği bölümünden mezun olmuş, 2008 yılında da yüksek lisans eğitimini tamamlayarak Endüstri Yüksek Mühendisi ünvanını kazanmıştır. 2005 yılından itibaren ortak olarak dahil olduğu Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Tic. A.Ş.’de çalışma hayatına atılmış, şirketin pazarlama, satış, finans ve iş geliştirme süreçlerinden sorumlu yönetici olarak aktif rol almış ve bu süreçte Bakırcı Yapı sektörün önemli şirketlerinden biri haline gelmiştir. İnşaat ve taahhüt sektörü dışında Turizm ve Enerji sektörlerinde de faaliyetlerde bulunmuştur. Fatih Sağlam; inşaat ve taahhüt alanında faaliyet gösteren Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Tic. A.Ş., Bakırcı Turizm Yatırım A.Ş., Bakırcı Konut Yatırım A.Ş., Bakırcı İnşaat Gıda Ltd. Şti. ve Maarif Yapı ve Gayrimenkul Tic. A.Ş. adlı şirketlerin ortağı ve Yönetim Kurulu üyesidir. 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,

BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mh. İstoç 3. Cd. E Plaza No: 7 İç K. No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 131 120 5034

123

ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mh. Huberler Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 346 09 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.

Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.

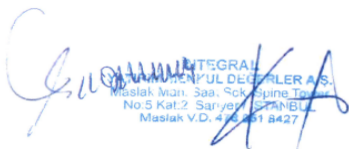
Alibey Konakları, Serenity Küçükköy, Serenity Halkalı, Paşa Konağı, GOP Kentsel Dönüşüm Projesi, Serenity Plus, Bakırcı Kemer, Serenity Cadde, GOP Öğrenci Yurdu, Bakırcı Topkapı, Bakırcı Mimaroba, Autogross (90.000 m inşaat alanına sahip OTO AVM) projeleri yer almaktadır. Ayrıca 15 Temmuz Meydanı ve 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 A.Ş. isimli şirketin ortağı ve yönetim kurulu üyesidir. Romanya’da da yatırımları bulunan Fatih Sağlam, Gaziosmanpaşa Recep Sağlam Aile Sağlığı Merkezi adlı sosyal sorumluluk projesi ve eğitim bursları ile gerçekleştirmiştir.

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 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 V., Kaçakçılık ve Organize Suçlarla Mücadele Grup Başkanlığı V., Vergi Denetim Kurulu Merkezi Rapor Değerlendirme Komisyon Üyeliği görevlerinde bulunmuştur. Hazine ve Maliye Bakanlığı’ndaki görevleri ile birlikte yönetimi kamuya ait Aydınlatma 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 Delikanlı - 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 murakıbbı, düzenleme dane başkanı, başkan yardımcısı ve kurul üyesi


İNTİGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mh. 399. Sok. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Mavi V.D. 415 001 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mh. 100. Sk. E Plaza No: 11 Kat: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034


ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mh. 100. Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 213 08 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

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)	(%)	Devam Ediyor/ Etmiyor
Yönetim Kurulu Üyeleri		Şirket	Görevi			
Bayram SAĞLAM	Yönetim Kurulu Başkanı	Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Ticaret A.Ş.	YK Başkanı	11.000.000	33,33	Devam Ediyor
		Bakırcı Yapı İnşaat Gıda San. Ticaret Ltd. Şti.	Müdür	750.000	50,00	Devam Ediyor
		Bakırcı Konut Yatırım A.Ş.	Ortak	400.000	33,33	Devam Ediyor
		Farsa Yapı Gayrimenkul Ticaret Ltd. Şti.	Müdür	163.000.000	100,00	Devam Ediyor
		As-Pak Gıda San. ve Ticaret Ltd. Şti.	Müdür	6.000	60,00	Devam Ediyor
		Serenity Suites Turizm ve Ticaret A.Ş.	Ortak	21.990	14,67	Devam Ediyor
		Olimpiyat Özel Sağlık Hizmetleri Ticaret A.Ş.	Müdür	600.000	30,00	Devam Ediyor
		Maarif Yapı ve Gayrimenkul Ticaret A.Ş.	Ortak	16.680	16,68	Devam Ediyor
		Yenikapı Turizm Yatırım Ticaret Ltd. Şti.	Müdür	100.000	100,00	Devam Ediyor


İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. 3. Kat: Sokak No: 1
No: 5 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 444 81 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. 3. Cad. E Plaza Nispetiye Ç. K. No: 11
Sarıyer / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034

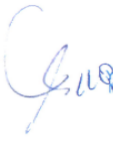

ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. 1. Kat: Etiler Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 213 08 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

		Kapıdağ Marmara Tersanecilik A.Ş.	YK Üyesi	150.000	30,00	Devam Ediyor
		Bosfor Constructii SRL (Romanya)	YK Başkanı	200 RON	100,00	Devam Ediyor
Adnan SAĞLAM	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Ticaret A.Ş.	YK Başkan Vekili	11.000.000	33,33	Devam Ediyor
		Bakırcı Konut Yatırım A.Ş.	YK Başkanı	400.000	33,33	Devam Ediyor
		Serenity Suites Turizm ve Ticaret A.Ş.	YK Başkanı	21.990	14,67	Devam Ediyor
		Maarif Yapı ve Gayrimenkul Ticaret A.Ş.	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 A.Ş.	YK Üyesi	20.000	10,00	Devam Etmiyor
Fatih SAĞLAM	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür	Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Ticaret A.Ş.	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 A.Ş.	Ortak	400.000	33,33	Devam Ediyor
		Serenity Suites Turizm ve Ticaret A.Ş.	Ortak	21.990	14,67	Devam Ediyor
		Olimpiyat Özel Sağlık Hizmetleri Ticaret A.Ş.	Ortak	100.000	5,00	Devam Ediyor
		Maarif Yapı ve Gayrimenkul Ticaret A.Ş.	Ortak	16.660	16,66	Devam Ediyor
Eren YEŞİLYURT	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	D-Ödeme Elektronik Para ve Ödeme Hizmetleri A.Ş.	YK Üyesi	-	-	Devam Ediyor
		Hepsi Finans A.Ş.	YK Üyesi	-	-	Devam Ediyor
İhsan Uğur DELİKANLI	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bossofin Finans Teknolojileri A.Ş.	YK Başkanı	50.000	25,00	Devam Ediyor
		Mint Finansman A.Ş.	YK Üyesi	-	-	Devam Ediyor
		Fimple Bilişim Sistemleri A.Ş.	YK Üyesi	-	-	Devam Ediyor
		Sistem Global Danışmanlık A.Ş.	YK Üyesi	-	-	Devam Etmiyor
		Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	YK Üyesi	-	-	Devam Ediyor
		Ardventure Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	YK Üyesi	-	-	Devam Ediyor

 **İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
Maslak Mh. Sarıyer / İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 415 851 8427

 **BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Göztepe Mh. İstinye Pk. E Plaza No: 11 Kat: 11
Bakırcı / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034

 **ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
Esentepe Mh. Akademi Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 245 08 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

126

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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.

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.


İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Sarıyer / Şişli / İstanbul
No: 5 Kat: 2 Sarıyer / ŞİŞLİ
Maslak V.D. 46 461 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. İstik. 3. Cd. E Plaza No: 7 İç K. No: 11
Bakır / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034


ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Sarıyer Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 243 00 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.

Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.

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 01.01-31.12.2024 finansal tablo dönemi içerisinde yönetim kurulu üyelerine herhangi bir ödeme yapılmamıştır.

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:

Şirket tarafından yönetim kurulu üyeleri ve yönetimde söz sahibi olan personele 2024 yılı için ayrılmış olan emeklilik aylığı, kıdem tazminatı ve izin karşılığı bulunmamaktadır.

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 yönetimde söz sahibi olan personele ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Yönetim Kurulu Üyeleri

Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda İhraççada Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
Bayram SAĞLAM	Yönetim Kurulu Başkanı	Yönetim Kurulu Başkanı	1 Yıl / 11 Ay
Adnan SAĞLAM	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	1 Yıl / 11 Ay
Fatih SAĞLAM	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür	1 Yıl / 11 Ay
Eren YEŞİLYURT	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl / 11 Ay


İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mh. 3. Sok. Şişli-Beşiktaş
No: 5 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 41 81 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mh. İstinye 3. Cd. E Plaza No: 7 İç K. No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 180 5934


ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mh. Hababler Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 213 08 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.

Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.

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 İlişkileri Yöneticisi

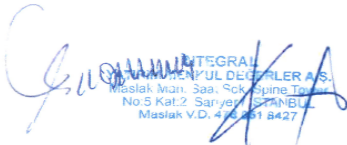
Komitelerin görev tanımları ve çalışma esaslarına ilişkin detaylar aşağıda yer almaktadır.

Denetimden Sorumlu Komite

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 ulaşılabilecek 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


İNTİGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Sarı Sok. Kat: 2
No: 3 Kat: 2 Sarı Sok. Kat: 2
Maslak V.D. 410 851 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. İstic. 3. Cd. E Plaza No: 7 Kat: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 220 5034


ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Akmerkez Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 243 08 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

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.

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 17. 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


İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. 33a/3. Sok. Şişli / İstanbul
No: 5 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 41 61 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. 11. Et. 3. Cd. E Plaza No: 7 İç K. No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034


ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Hacı Bekir V. Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 233 00 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

tabidir. Bu nedenle Şirket, SPK tarafından yeni liste ilan edilene kadar üçüncü gruptaki ortaklıkların yükümlülüklerine tabi olacaktır.

Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamındaki söz konusu yükümlülüklerle 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 ilk genel kurulda pay sahiplerinin onayına sunulacaktır. Yönetim kurulu tarafından belirlenen ilgili politikaların içeriği aşağıdaki şekildedir.

Ücretlendirme Politikası

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


İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mgr. 3aa, Sok. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 445 651 8427

**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. İstik. 3. Cd. E Plaza No: 7 İç K. No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**


ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Eşer Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 233 08 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

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 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

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.


İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mh. Sarıyer / İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 451 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mh. İstif. C. Cd. E Plaza No: 7 (Ç K) No: 11
Beşiktaş / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 420 5034


ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Çarşı Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 211 00 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

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 kazançların³ 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 dağıtılabılır kârdan başlamak üzere her hesap dönemi itibarıyla sağlama hedefindedir.

Bu doğrultuda Şirketimiz 2025 yılı hesap dönemine ilişkin dağıtılabılır kârdan başlamak üzere ilgili mevzuat çerçevesinde hesaplanan dağıtılabılır 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. Yasal muhasebe kayıtlarına göre "net dağıtılabılır dönem karı" ya da "taşınmazlardan elde edilen kazancın" oluşmaması halinde veya hesaplanan "net dağıtılabılır dönem kârının" ya da "taşınmazlardan elde edilen kazancın", çıkarılmış sermayenin %5'inin altında kalması durumunda kar dağıtımı yapılmayabilir.

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 payı avansı dağıtılabılır. Kar payı avansı tutarının hesaplanmasında ve dağıtımında ilgili mevzuat hükümlerine uyulur.

Genel Kurul'un kâr payı dağıtım 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.

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 düzeltilmesi sonucu bulunan kazançlar da dahildir.

BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mh. İst. 3. Cd. E Plaza Kat: 7 İç K. No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli Y.D. 132 120 5034

134

ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. / Beşiktaş Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 241 18 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.

Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.

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.

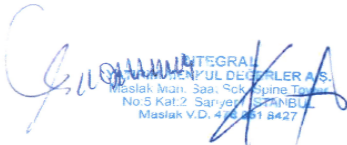
17.5. Kurul düzenlemeleri uyarınca kurulması zorunlu olan ihraççının pay sahipleri ile ilişkiler biriminin faaliyetleri ile bu birimin yöneticisi hakkında bilgi:

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.

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


İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Sarıyer Şişli
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 415 851 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. İstiklal Caddesi Plaza No: 7 İç K. No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034
135


ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Zeynep Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 213 08 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

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:

31.12.2022, 31.12.2023 ve 31.12.2024 tarihlerinde sona eren finansal tablo dönemlerinde ve işbu izahname tarihi itibarıyla personel sayısı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Dönem	PERSONEL SAYISI
31.12.2022	-
31.12.2023	-
31.12.2024	-
Mevcut Durum (İzahname tarihi)	6

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:


İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mavi 3. Kat, Etiler, Beşiktaş / İSTANBUL
No:5 Kat:3 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4 65 851 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. Kat:3. Cd. E Plaza No: 7 İç K. No: 11
Boğaziçi / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034


ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mavi Katlar Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 213 08 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.

Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.

Bakırcı GYO'nun Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi					
Ortağın Adı Soyadı	Pay Grubu	Sermaye Payı / Oy Hakkı Oranı			
		Son Genel Kurul Toplantısı 18.03.2025		İzahname Tarihi İtibarıyla	
		(TL)	(%)	(TL)	(%)
Bayram Sağlam	A*	33.400.000	6,67	33.400.000	6,67
	B	133.600.000	26,67	133.600.000	26,67
Adnan Sağlam	A*	33.400.000	6,67	33.400.000	6,67
	B	133.600.000	26,67	133.600.000	26,67
Fatih 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

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

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

Şirket sermayesini temsil eden 100.200.000 TL nominal değerli (A) Grubu paylar Bayram, Adnan ve Fatih Sağlam'a ait olup, (A) Grubu payların sahibine tanındığı 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. A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulunun bağımsızlar dışındaki tüm üyeleri A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, bağımsız adaylar ise A ve B grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından Genel Kurul tarafından seçilir.

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

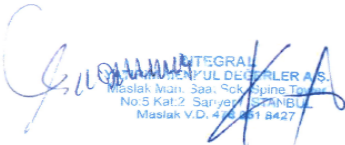
SPKn'nun 26'ncı maddesi çerçevesinde Şirket'te yönetim hakimiyeti durumu bulunmamaktadır.

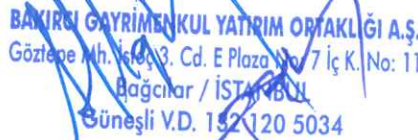
Şirket, yönetim hâkimiyetinden kaynaklanan gücün kötüye kullanılmasını engellemek için TTK, SPK düzenlemeleri ve Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde hareket edecektir.

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:

- (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


İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Sarıyer Şişli İşletme Tesisleri
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 415 851 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. Yeşil 3. Cd. E Plaza No: 7 İç K. No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 192 120 5034


ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Hacılar Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 213 00 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

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" başlıklı 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 17'nci 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 artırımını 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, SPK'nın 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 Bayram Sağlam ile Yönetim Kurulu Başkan Vekili Adnan Sağlam kardeşlerdir. Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür Fatih Sağlam ise Yönetim Kurulu Başkanı Bayram Sağlam'ın oğludur. 3 ortağın da toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %33,33'tür.


İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. 3. Kat, 3. Kısım Katı
No: 5 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4 44 461 8427

**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. İstif 3. Cd. E Plaza No: 7 İç K. No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 162 120 5034

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**


ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. 10. Kat, 10. Kısım Katı No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 213 08 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

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.

Şirket'in ilişkili taraf işlemleri hakkında bilgi 31.12.2024 tarihli Bağımsız Denetim Raporu'nun 3. dipnotunda yer almaktadır.

Şirket'in 31.12.2024 tarihli finansal tablosunda ilişkili taraf kapsamında değerlendirilen ve işlem gerçekleştirilen şirket ilişki düzeyleri ve özet bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

İlişkili Taraf Unvanı/Adı Soyadı	Ülke	Faaliyet Konusu	İlişkili Taraf İlişkisi	Para Birimi	Sermaye	Bakırcı GYO'nun Ortaklık Payı
Bayram Sağlam	Türkiye	-	Şirket Ortağı	TL	167.000.000	-
Adnan Sağlam	Türkiye	-	Şirket Ortağı	TL	167.000.000	-
Fatih Sağlam	Türkiye	-	Şirket Ortağı	TL	167.000.000	-
Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Ticaret A.Ş.	Türkiye		Ortakların Hissedar Olduğu Şirket	TL		-
Serenity Suites Turizm ve Ticaret A.Ş.	Türkiye		Ortakların Hissedar Olduğu Şirket	TL		-

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Diğer Borçlar

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Diğer Borçlar	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Ticaret A.Ş.	20.906	272.063	298.749
Bayram Sağlam	113.613.407	26.494	9.175
Adnan Sağlam	10.232.373	137.137	47.492
Fatih Sağlam	-	454.794	157.500
Toplam	123.866.686	890.488	512.916

İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler

İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
Serenity Suites Turizm ve Ticaret A.Ş.	-	-	2.192.971
Toplam	-	-	2.192.971

İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.

Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.

İlişkili Taraflardan Alışlar

İlişkili Taraflardan Alışlar	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
	Kira		
Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Ticaret A.Ş.	14.321	9.333	27.548
Toplam	14.321	9.333	27.548

İlişkili Taraflara Satışlar

İlişkili Taraflara Satışlar	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
Serenity Suites Turizm ve Ticaret A.Ş.	-	561.854	5.970.994
Toplam	-	561.854	5.970.994

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 Hasılatı Oranı			
	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
Serenity Suites Turizm ve Ticaret A.Ş.	-	35,59%	47,57%
Toplam	-	35,59%	47,57%

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 değerinde 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 değerinde 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 aynı olarak ödenmişse konu hakkında bilgi:

Şirket'in fiili dolaşımda olan payı yoktur.


İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. 344. Sok. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 445 841 8427

**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. 130. Sok. E Plaza No: 7 İç K. No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Göztepe V.D. 131 420 5034

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**


ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Hürriyet Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 243 48 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

• 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 A.Ş.'nin kısmı 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, Adnan ve Fatih Sağlam adına kayıtlı gayrimenkulün aynı 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.

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

Yoktur.

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


İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İstin. Saa. Sok. Kat: 5
No: 5 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 415 851 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mh. İstis. S. Cd. E Plaza No: 7 İç K. No: 11
Beşiktaş / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 420 5034


ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Boşer Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 346 08 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

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 artırımını 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 aynı 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
24.01.2024	24.01.2024	11007	27.000.000,00	Tamamı Nakden	501.000.000,00

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" unvanını alarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüş ve kayıtlı sermaye sistemine geçmiştir. Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 1.500.000.000 TL olup, her biri 1,00 TL itibari değerinde 1.500.000.000 adet paya bölünmüştür.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2025-2029 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2029 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşılammış olsa dahi, 2029 yılından sonra yönetim kurulunun sermaye artırım kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak suretiyle genel kuruldan yeni bir süre için yetki alınması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda Şirket yönetim kurulu kararıyla sermaye artırımını yapamaz.

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:


İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mh. 344. Sok. 9. Kat Kat: 9
No: 5 Kat: 2 Sarıyer / ŞİŞLİ / İST.
Maslak V.D. 445 161 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mh. İstis. S. Cd. E Plaza No: 7 İç K. No: 11
Beşiktaş / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034
143


ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mh. Akademi Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 346 08 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

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 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 ilzamu 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, 18.03.2025 tarih ve 2025/04 yönetim kurulu kararı ile 18.03.2026 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.


İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. 33. Sok. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 445 61 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. İstiklal C. E Plaza No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 220 5034


ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Hürriyet Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 215 3800 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

21.14. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri:

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14'üncü maddesi uyarınca Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok 3 (üç) yıl için seçilen TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz 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 ilzamu, 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


İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. 344. Sok. Şişli/İST.
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D. 476 801 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. İstik. 3. Cd. E Plaza No:7 İç K. No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Göneşi V.D.132 120 5034


ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Etiler Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0 212 213 08 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.

Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.

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 İlzâmı" başlıklı 18. maddesi uyarınca;

"ŞİRKETİN YÖNETİM, TEMSİL VE İLZAMI

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.

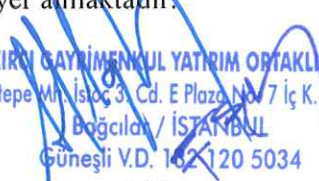
Yönetim kurulu görev süresini aşan sözleşmeler akdedebilir.

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 29.04.2025 tarihli ve 2025/13 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.


İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. 3.aa. Sok. Şişli / Beşiktaş / İstanbul
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 416 651 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. İstik. 3. Cd. E Plaza No: 7 İç K. No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 162 120 5034


ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Büyükdere Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 233 78 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

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 İlişkileri Yöneticisi

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 değerinde 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 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 bağımsızlar

BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. No: 11, C-1 Plaza No: 7 İç K. No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 139 / 20 5034

ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Hacı Ömer Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 242 00 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.

Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.

dışındaki tüm üyeleri A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, bağımsız adaylar ise A ve B grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından Genel Kurul tarafından seçilir.

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.

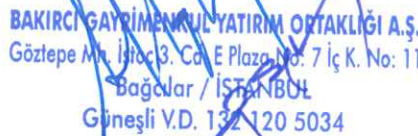
21.17. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantısının yapılmasına ilişkin usuller ile toplantılara katılım koşulları hakkında bilgi:

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


İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. 33. Sok. Kat: 2
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 415 451 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. 3. Cad. E Plaza No: 7 İç K. No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034


ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. 1. Cad. Kat: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 215 00 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

Gerektiği takdirde genel kurul olağanüstü toplantıya çağırılır. 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 "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 "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

 **ALNUSYATIRIM**
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Hisaroluk Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 213 38 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

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.

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 aynı sermaye artırım kararı sadece genel kurulda alınabilir.

22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

Daha sonra eklenecektir.


İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. 344. Sok. Şişli T.C.
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 452 551 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. 3. Cd. E-Plaza No:11 Kat: 11
Beşiktaş / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034
151


ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Hürriyet Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 213 08 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

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 2022, 2023 ve 2024 yıllık hesap dönemleri için hazırlanmış olan finansal tablolar ve bunlara ilişkin özel bağımsız denetim raporları 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:

SPK'nın 13.06.2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına uygun olarak hazırlanan 2022, 2023 ve 2024 yıllık hesap dönemlerine ilişkin finansal tabloları ve dipnotları Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenmiş ve ilgili tüm hesap dönemleri için bağımsız denetçi görüşü olarak olumlu görüş bildiren rapor düzenlenmiştir.

İzahname'de yer alması gereken finansal tablo dönemlerinde bağımsız denetimi gerçekleştiren kuruluş, bağımsız denetim görüşü ve sorumlu ortak baş denetçi değişmemiştir.

Bağımsız denetim kuruluşuna ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.	
Sorumlu Ortak Baş Denetçi	Zekeriya Çelik
Üyesi Olduğu Meslek Kuruluşu	Prexity Global Alliance
Adres	Kısıklı Mahallesi Alemdağ Caddesi Masaldan İş Merkezi F Blok No: 60f İç Kapı No: 5 Üsküdar/İstanbul

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:

Yoktur.


İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak 3. Kat: 3. Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 408 861 8427

**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mh. No: 3, Cad. F Plaza No: 7 İç K. No: 11
Bakırçılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**


ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mahallesi Esentepe Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 346 09 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

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 kar 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.

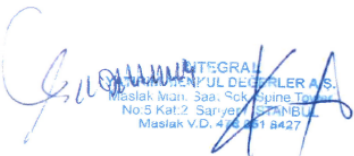
c) Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, Genel Kurul, kar payının, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş vakıflara ve benzer nitelikteki kişi ve kurumlara dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.

İkinci Temettü

d) Net dönem karından, (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düşüldükten 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.


İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Men. Sar. Sok. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 446 861 8427

**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe / Ni. / İst. / C. E Plaza No: 7 İç K. No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034
153

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**


ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe / Ni. / İst. / C. E Plaza No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 212 00 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kar payı nakden ve/veya hisse senedi biçiminde dağıtılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla 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.

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

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.

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 kazançların⁴ 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.

⁴ 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.

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. Yasal muhasebe kayıtlarına göre "net dağıtılabilir dönem karı" ya da "taşınmazlardan elde edilen kazancın" oluşmaması halinde veya hesaplanan "net dağıtılabilir dönem kârının" ya da "taşınmazlardan elde edilen kazancın", çıkarılmış sermayenin %5'inin altında kalması durumunda kar dağıtımı yapılmayabilir.

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 payı avansı dağıtılabilir. Kar payı avansı tutarının hesaplanmasında ve dağıtımında ilgili mevzuat hükümlerine uyulur.

Genel Kurul'un kâr payı dağıtım 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."

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.

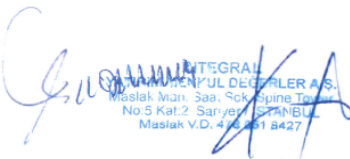
23.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler:

Yoktur.

24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

24.1. İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görececek 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 artırım suretiyle ihraç edilecek 167.000.000 TL nominal değerli (B) Grubu payın halka arz edilmesi planlanmaktadır. Halka arz edilmesi planlanan paylara ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.


İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İmar. 3aa, Sok. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 415 851 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. İşçi Sok. E Plaza No: 11 K. No: 11
Beşiktaş / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034
155


ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Haberler Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 213 08 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Mevcut Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Mevcut Sermayeye Oranı (%)
B	Hamiline	Yoktur	167.000.000	33,33	1	167.000.000	25,00

Halka arz edilmesi planlanan toplam 167.000.000 TL nominal değeri (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 değeri 100.200.000 adet paydan oluşmakta; (B) Grubu paylar ise 1 TL nominal değeri 400.800.000 adet paydan oluşmaktadır.

Esas sözleşmenin "İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9'uncu maddesi uyarınca (A) Grubu paylar sahibine yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı sağlarken, (B) Grubu paylara tanınan herhangi bir imtiyaz bulunmamaktadır.

Borsada işlem görecekt payların ISIN kodu henüz alınmamış olup, Kurul onayı sonrasında Takasbank'a yapılacak başvuru ile temin edilecektir.

Bununla birlikte, halka arz edilmesi planlanan (B) Grubu paylar Kurul'un halka arz izahnamesi onayını takiben MKK nezdinde kaydileştirilecektir. Bu doğrultuda MKK'ya başvuru yapılacaktır. MKK'nın adresi Reşitpaşa Mahallesi Borsa İstanbul Caddesi, No: 4 Posta Kodu: 34467 Emirgan-Sarıyer/İstanbul'dur.

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.

BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mh. Hacı S. Cd. E Plaza No: 7 İç K. No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034
156

ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Yedigöller Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 213 36 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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 hükümleri uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır.

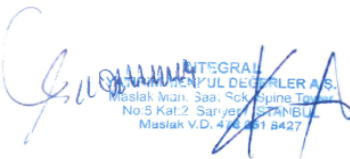
a) Kardan Pay Alma Hakkı (TTK Md. 507, SPKn Md. 19, II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği)

Sermaye Piyasası Kanunu'nun 19. maddesi ve II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği uyarınca;

- Halka açık ortaklıkların pay sahipleri genel kurul tarafından belirlenen kar dağıtım politikası çerçevesinde kardan pay alma hakkına sahiptir. Halkla açık ortaklıklar, karlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtırlar. Kurul halka açık ortaklıkların kar dağıtım politikalarına ilişkin olarak, benzer nitelikteki ortaklıklar bazında farklı esaslar belirleyebilir.
- Kanunen ayrılması gereken yedek akçeler ve esas sözleşme veya kar dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kar payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve kar payı dağıtımında, yönetim kurulu üyeleri ile Şirket çalışanlarına, çeşitli amaçlarla kurulmuş vakıflara ve benzer nitelikteki kişi ve/veya kurumlara kâr payı dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kârdan pay dağıtılamaz.
- Dağıtılmasına karar verilen karın dağıtım şekli ve zamanı, Sermaye Piyasası Mevzuatı gözetilerek Yönetim Kurulu'nun bu konudaki teklifi üzerine genel kurulca kararlaştırılır. Esas Sözleşme hükümlerine göre genel kurul tarafından verilen kar dağıtım kararı geri alınamaz.
- Ortaklıkların ilgili mali yıl içinde yapmış olduğu bağışlar, dağıtılabılır kar matrahına eklenir. Yapılacak bağışın sınırı halka açık ortaklık Genel Kurulunca belirlenir. Kurul bağış tutarına üst sınır getirmeye yetkilidir. Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanan finansal tablolar dikkate alınarak hesaplanan net dağıtılabılır dönem karı ile TTK ve vergi düzenlemeleri kapsamında hazırlanan finansal tablolara göre hesaplanan net dağıtılabılır dönem karı karşılaştırılır. Bunlardan düşük olanı "net dağıtılabılır dönem karı" olarak dikkate alınır ve Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında kar payı dağıtım işlemleri gerçekleştirilir.

Şirket'in 18.03.2025 tarihli Genel Kurul Toplantısı'nda onaylanan Kar Dağıtım Politikası'nda aşağıdaki ifadelere yer verilmiştir.

"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


İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İmar. 3aa, Sok. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 415 551 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. Yatoç 3. Cd. E Plaza No: 7 İç K. No: 11
Bakırcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034


ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Çarşılar Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 213 03 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.

Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.

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 kazançların⁵ 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. Yasal muhasebe kayıtlarına göre "net dağıtılabilir dönem karı" ya da "taşınmazlardan elde edilen kazancın" oluşmaması halinde veya hesaplanan "net dağıtılabilir dönem kârının" ya da "taşınmazlardan elde edilen kazancın", çıkarılmış sermayenin %5'inin altında kalması durumunda kar dağıtımı yapılmayabilir."

b) Kar Payı Hakkının Doğumu ve Ödeme Zamanı (SPKn Md. 19, II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği)

Pay sahipleri, ortaklık tarafından ilgili mali dönem içerisinde kar elde edilmesi ve genel kurul tarafından kar dağıtımına karar verilmesi halinde kar payı alma hakkı elde ederler. Halka açık ortaklıklarda kar payı dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. Dağıtılmasına karar verilen kar payının şekli ve zamanına genel kurul tarafından belirlenen kar dağıtım politikasında yer verilir. Kar payı ödeme zamanı, kar payı dağıtım işlemlerine en geç dağıtım kararı verilen genel kurul toplantısının yapıldığı hesap dönemi sonu itibarıyla başlanmak kaydıyla, kar dağıtım politikasında belirtilen ödeme zamanıdır. Payları MKK nezdinde ve yatırım kuruluşlarındaki yatırım hesaplarında kayden saklamada bulunan ortakların kar payı ödemeleri MKK aracılığı ile hesaplara aktarılmaktadır.

c) Kar Payı Hakkının Zamanaşımına Uğradığı Tarih (II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği)

II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği uyarınca, ortaklar ve kara katılan diğer kimseler tarafından tahsil edilemeyen kar payı bedelleri, 12.06.1933 tarih ve 2308 sayılı Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Hisse Senedi Bedellerinin Hazineye İntikali Hakkında Kanun uyarınca dağıtım

⁵ 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.

BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. İstif 3. Cd. E Plaza No: 7 İç K. No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034

158

**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**

**ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
Esentepe Mah. Çarşılar Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 213 66 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

tarihinden itibaren beş yılda zaman aşımına uğramaktadır. Bununla birlikte, 2308 sayılı Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Hisse Senedi Bedellerinin Hazineye İntikali Hakkında Kanun'un zamanaşımını düzenleyen hükümleri Anayasa Mahkemesi'nin 20.06.2019 tarih ve 30807 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 10.04.2019 T, 2018/136 E. ve 2019/21 K. Sayılı kararı ile iptal edilmiştir.

d) Kar Payı Hakkının Kullanımına İlişkin Sınırlamalar ve Dışarıda Yerleşik Pay Sahipleri İçin Prosedür

Kar payı hakkının kullanımına ilişkin sınırlama yoktur. Hak kullanım prosedürü yurt içinde ve yurt dışında yerleşik pay sahipleri için aynıdır.

e) Kar Payı Oranı veya Hesaplama Yöntemi, Ödemelerin Dönemleri ve Kümülatif Mahiyette Olup Olmadığı

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

Genel Kanuni Yedek Akçe:

a) Net dönem karının %5'i Türk Ticaret Kanunu'nun 519. Maddesi hükümlerine göre çıkarılmış sermayenin yüzde yirmisine ulaşınca kadar genel kanuni yedek akçeye ayrılır.

Birinci Kar Payı:

b) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, Şirket'in kâr dağıtım politikası çerçevesinde Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'na uygun olarak birinci kar payı ayrılır.

c) Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra genel kurul, kar payının, yönetim kurulu üyeleri ile Şirket çalışanlarına, çeşitli amaçlarla kurulmuş vakıflara ve benzer nitelikteki kişi ve kurumlara dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.

İkinci Kar Payı:

d) Net dönem karından, (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düştükten sonra kalan kısmı, genel kurul, kısmen veya tamamen ikinci kar payı olarak dağıtmaya veya Türk Ticaret Kanunu'nun 521. 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 sermayenin %5'i oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın yüzde onu, Türk Ticaret Kanunu'nun 519'uncu maddesinin ikinci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir.


İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Ma. San. Böl. Kat. No: 5 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4 61 8427

**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Ma. 3. Cd. E Plaza No: 7 Kat: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**


ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Değerler Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 233 08 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

f) Kar Payı Avansı (II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği)

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

g) Yeni Pay Alma Hakları (TTK Md. 461, SPKn Md. 18)

TTK'nın 461'inci maddesi uyarınca her pay sahibi yeni çıkan payları mevcut paylarının sermayeye oranına göre alma hakkını haizdir. Sermaye Piyasası Kanunu'nun 18'inci maddesi ve II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği uyarınca, yönetim kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını sınırlandırması konusunda yetkilidir. Kayıtlı sermaye sisteminde çıkarılan paylar tamamen satılarak bedelleri ödenmedikçe veya satılamayan paylar iptal edilmedikçe yeni pay çıkarılamaz. Esas sözleşmenin "Sermaye" başlıklı 7'nci maddesi uyarınca, Şirket yönetim kurulu kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni pay ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya, imtiyazlı pay sahiplerinin haklarını kısıtlaması ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile primli veya nominal değer altında pay ihracı konularında karar almaya yetkili kılınmıştır. Yeni pay alma hakkının kısıtlama yetkisi pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.

ğ) Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (SPKn Md. 19, VII-128.1 sayılı Pay Tebliği)

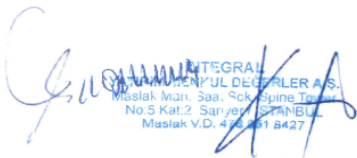
Halka açık ortaklıkların sermaye artırımlarında, bedelsiz paylar artırım tarihindeki mevcut paylara dağıtılır.

h) Tasfiye Halinde Tasfiye Bakiyesine Katılım Hakkı (TTK Md. 507)

Şirket'in sona ermesi halinde her pay sahibi, esas sözleşmede sona eren Şirket'in mal varlığının kullanılmasına ilişkin başka bir hüküm bulunmadığı takdirde, tasfiye sonucunda kalan tutara sermayedeki payı oranında katılır. Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri saklıdır.

j) Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn Md. 27, II-27.2 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği)

Pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dâhil olmak üzere herhangi bir şekilde sahip olunan paylara ilişkin oy haklarının, ortaklığın oy haklarının belirli bir orana ulaşması veya bu durumda iken ek pay alınması durumunda hâkim ortak açısından sahip oldukları payların imtiyazlı olup olmadığı dikkate alınmaksızın diğer pay sahiplerinin tamamını ortaklıktan çıkarma hakkı, diğer ortaklar açısından da paylarını hâkim ortağa satma hakkı doğar. Hâkim ortak tarafından, hâkim ortak konumunun kazanılması veya bu durumda iken ek pay alınması durumunda Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklama yapılır ve sırasıyla satma ile çıkarma haklarına ilişkin prosedürler yerine getirilir.


İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İcad. 3aa, Sok. Şişli, Etiler
No:5 Kat:2 Sarıyer, İSTANBUL
Maslak V.D. 445 661 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mh. İsmiç O. Cd. E Plaza No: 7 İç K. No: 11
Bağışlar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034


ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mh. Çarşılar Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 213 00 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

k) Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn Md. 24, II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği)

Önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy veren ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen pay sahipleri, paylarını halka açık ortaklığa satarak ayrılma hakkına sahip olurlar. Pay sahibinin 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 hallerinde, genel kurul kararlarına muhalif kalma ve muhalefet şerhini tutanağa kaydettirme şartı aranmaz.

l) Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (SPKn Md. 29,30, TTK Md. 414, 415, 419, 425 ve 1527)

Genel Kurullar olağan ve olağanüstü olarak toplanır. Bu toplantılara davette Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri ve yürürlükte bulunan ilgili sair mevzuat hükümleri uygulanır.

Genel kurul toplantılarına dair ilanlar, mevzuat ile öngörülen usullerin yanı sıra, mümkün olan en fazla sayıda pay sahibine ulaşmayı sağlayacak, elektronik haberleşme dahil, her türlü iletişim vasıtası ile ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere genel kurul toplantı tarihinden asgari üç hafta önceden yapılır.

Şirket'in kurumsal internet sitesinde, Şirket'in mevzuat gereği yapması gereken bildirim ve açıklamaların yanı sıra, genel kurul toplantı ilanı ile birlikte, Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri ve yürürlükte bulunan sair mevzuat hükümleri gereğince yapılması gereken bildirim ve açıklamalara da yer verilir.

Olağan Genel Kurul, Şirket'in hesap dönemi sonundan itibaren üç ay içerisinde ve senede en az bir defa; Olağanüstü Genel Kurullar Şirket işlerinin icap ettirdiği hallerde ve zamanlarda toplanır.

Genel kurullar Şirket Merkezi'nde veya Şirket Merkezi'nin bulunduğu şehirde yönetim kurulunun uygun gördüğü elverişli bir yerinde toplanır. Yönetim kurulu üyelerin başkaca bir yerde toplantı talebi olması halinde oyçokluğu ile kararı alınabilir.

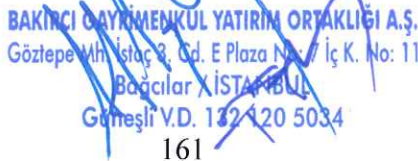
Pay sahibi Genel Kurul toplantılarına kendisi katılabileceği gibi pay sahibi olan veya olmayan bir temsilci de yollayabilir. Vekaleten oy kullanılmasında ve önemli nitelikli işlemlerin müzakeresinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemelerine uyulur. Bir payın intifa hakkı ile tasarruf hakkı başka kimselere ait bulunduğu takdirde, bunlar aralarında anlaşarak kendilerini uygun gördükleri şekilde temsil ettirebilirler. Anlaşamazlarsa Genel Kurul toplantılarına katılmak ve oy vermek hakkını intifa hakkı sahibi kullanır.

Pay sahibinin genel kurula katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin payların sahibi olduğunu kanıtlayan belgelerin veya pay senetlerini bir kredi kuruluşuna veya başkaca bir yere depo edilmesi şartına bağlanamaz.

Genel kurul toplantı ve karar nisaplarında, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Türk Ticaret Kanunundaki hükümler dikkate alınır.


İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mh. 399. Sk. Şişli/Beşiktaş/İST.
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Maslak V.D. 4 44 451 8427

**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mh. İstac 3. Cd. E Plaza No:11 İç K. No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034
161

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**


ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Çarşılar Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 213 08 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

Pay sahipleri, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu ve Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. düzenlemeleri ile yürürlükte bulunan ilgili sair mevzuata uygun olarak genel kurul toplantısına katılabilirler. İlgili mevzuata uygun olarak giriş belgesi almamış pay sahibinin ve/veya vekilinin toplantıya katılıp söz alması ve/veya oy kullanması mümkün değildir.

Şirket'in genel kurul toplantılarına katılma hakkı olan hak sahipleri bu toplantılara, elektronik ortamda da katılabilir. Şirket yürürlükteki mevzuat çerçevesinde 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, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır.

m) Oy Hakları (SPKn Md. 30, TTK Md. Md. 434)

Her pay sahibi sadece bir paya sahip olsa da en az bir oy hakkını haizdir. Şirket esas sözleşmesinin "Genel Kurul" başlıklı 17'nci maddesi uyarınca olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarında her bir (A) Grubu pay, sahibine 5 (beş) oy hakkı; her bir (B) Grubu pay, sahibine 1 (bir) oy hakkı vermektedir. SPKn madde 30 uyarınca, halka açık ortaklık Genel Kuruluna katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz.

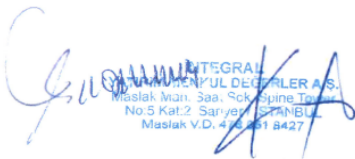
n) Azınlık Hakları (TTK Md. 411, 412, 420, 439, 531 ve 559)

TTK'da sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri azınlık pay sahipleri olarak tanımlanmaktadır.

Azınlık pay sahipleri, yönetim kurulundan, yazılı olarak gerektirici sebepleri ve gündemi belirterek, genel kurulu toplantıya çağırmasını veya genel kurul zaten toplanacak ise, karara bağlanmasını istedikleri konuları gündeme koymasını isteyebilirler. Söz konusu pay sahiplerinin çağrı veya gündeme madde konulmasına ilişkin istemleri yönetim kurulu tarafından reddedildiği veya isteme yedi iş günü içinde olumlu cevap verilmediği takdirde, aynı pay sahiplerinin başvurusu üzerine, genel kurulun toplantıya çağırılmasına şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesi karar verebilir.

Finansal tabloların müzakeresi ve buna bağlı konular azınlık pay sahiplerinin istemi üzerine genel kurulun herhangi bir karar almasına gerek olmaksızın toplantı başkanının kararıyla bir ay sonraya bırakılır.

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 kuruldan isteyebilir. Genel kurulun özel denetim istemini reddetmesi halinde, azınlık pay sahipleri veya paylarının itibari değeri toplamı en az bir milyon TL olan pay sahipleri özel denetçi atamasını asliye ticaret mahkemesinden isteyebilir.


İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Men. 3aa, Sok. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 445 851 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Men. İşlet. 3. Cd. E Plaza No: 7 İç K. No: 11
Beşiktaş / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034


ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Men. İşlet. Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 613 00 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

Haklı sebeplerin varlığında, azınlık pay sahipleri, Şirket'in merkezinin bulunduğu yerdeki Asliye Ticaret Mahkemesinden Şirket'in feshine karar verilmesini isteyebilirler.

Kurucuların, yönetim kurulu üyelerinin, denetçilerinin sulh ve ibrası ancak genel kurulun onayıyla geçerlilik kazanır. Bununla beraber, azınlık pay sahipleri sulh ve ibranın onaylanmasına karşı iseler, sulh ve ibra genel kurulca onaylanmaz.

o) Bilgi Alma, İnceleme ve Özel Denetim İsteme Hakkı (SPKn Md. 14, TTK Md. 437, II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği)

Finansal tablolar, konsolide finansal tablolar, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu, denetleme raporları ve yönetim kurulunun kar dağıtım önerisi, genel kurulun toplantısından en az üç hafta önce, Şirket'in merkez ve şubelerinde pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulur. Bunlardan finansal tablolar ve konsolide tablolar bir yıl süre ile merkezde ve şubelerde pay sahiplerinin bilgi edinmelerine açık tutulur. Her pay sahibi, gideri Şirket'e ait olmak üzere gelir tablosuyla bilançonun bir suretini isteyebilir.

Pay sahibi genel kurulda, yönetim kurulundan, 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.

Bilgi verilmesi, sadece, istenilen bilgi verildiği takdirde şirket sırlarının açıklanacağı veya korunması gereken diğer şirket menfaatlerinin tehlikeye girebileceği gerekçesi ile reddedilebilir.

Bilgi alma veya inceleme istemleri cevapsız bırakılan, haksız olarak reddedilen, ertelenen ve bilgi alamayan pay sahibi, reddi izleyen on gün içinde, diğer hâllerde de makul bir süre sonra Şirket'in merkezinin bulunduğu asliye ticaret mahkemesine başvurabilir. Başvuru basit yargılama usulüne göre incelenir.

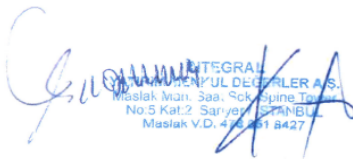
Bilgi alma ve inceleme hakkı, esas sözleşmeyle ve şirket organlarından birinin kararıyla kaldırılamaz ve sınırlandırılmaz.

ö) Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK 438)

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 kuruldan isteyebilir. Genel kurul istemi onaylarsa, Şirket veya her bir pay sahibi otuz gün içinde, şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinden bir özel denetçi atanmasını isteyebilir.

p) İptal Davası Açma Hakkı (TTK 445-451, SPKn 18,20)

Yönetim kurulunun kayıtlı sermaye sistemine ilişkin esaslar çerçevesinde aldığı kararlar aleyhine, genel kurul kararlarının iptaline ilişkin hükümler çerçevesinde yönetim kurulu üyeleri veya hakları


İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mhri. 344. Sok. 34. Kat
No: 5 Kat: 2. Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4 51 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mh. İstic. 3. Cd. E Plaza No: 7 Kat: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 122 120 5034


ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. 4. Kat. Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 213 08 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

ihlal edilen pay sahipleri, kararın ilanından itibaren otuz gün içinde ortaklık merkezinin bulunduğu yer ticaret mahkemesinde iptal davası açabilirler.

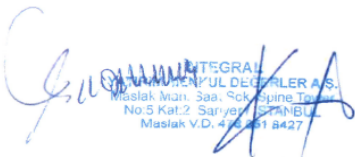
Kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar şahsen kendilerine yükletilebildiği ölçüde yönetim kurulu üyeleri ve hazırladıkları raporlarla sınırlı olarak bağımsız denetimi yapanlar, ara dönem finansal tablolarının gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmamasından veya mevzuat ile muhasebe ilke ve kurallarına 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 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 kurula katılma yetkisi bulunmayan kişilerin veya temsilcilerinin toplantıya katılıp oy kullandıklarını, genel kurula katılmasına ve oy kullanmasına haksız olarak izin verilmediğini ve yukarıda sayılan aykırılıkların 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 üç ay içinde iptal davası açabilirler.

24.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları:

Şirket Yönetim Kurulu'nun 15.04.2025 tarih ve 2025/8 sayılı toplantısında;

1. TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde olmak üzere Şirketin çıkarılmış sermayesinin tamamı nakit karşılığı olarak 501.000.000 TL'den 668.000.000 TL'ye çıkarılmasına,
2. Şirket esas sözleşmesine istinaden yapılacak sermaye artırımını kapsamında mevcut ortakların sahip olduğu yeni pay alma haklarının talepte bulunacak yatırımcılar lehine tamamen kısıtlanmasına, sermaye artırımını kapsamında ihraç edilecek 167.000.000 TL her biri 1 TL nominal değere sahip 167.000.000 adet B grubu hamiline nominal değerinin üzerinde bir fiyatla Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanacak fiyat tespit raporunda bulunacak fiyat üzerinden halka arz edilmesine ve halka arz edilen payların Borsa İstanbul A.Ş. nezdinde işlem görmesine ilişkin iş ve işlemlerin gerçekleştirilmesine,
3. Artırılan sermayenin halka arz gelirlerinden karşılanmasına,
4. Sermaye artırımını suretiyle ihraç edilen payların tamamının satılamaması durumunda, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde halka arz sonrasında alınacak yeni bir yönetim kurulu kararı ile iptal edilmesine, Şirket, Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, Şirket paylarının dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde


İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. 3. Sok. 3. Kat. Sarıyer / İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 415 051 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. İst. 3. Cd. E Plaza Kat: 7 İç K. No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034


ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. 10. Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 346 09 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

**Integral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

(bedelli ve bedelsiz sermaye artırımları da dahil olmak üzere) 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,

5. İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanacak fiyat tespit raporunda belirlenecek fiyatın halka arz fiyatı olarak kabul edilmesine ve halka arz fiyatının Tasarruf Sahipleri Satış Duyurusu ile kamuya duyurulmasına,

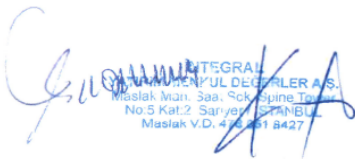
6. Halka arz edilecek imtiyazsız B grubu hamiline yazılı payların devir ve tedavülü açısından sermaye piyasası mevzuatı gereği serbestçe devir ve tedavülünün kabulüne, Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görecektir imtiyazsız B grubu hamiline yazılı payların devir ve tedavülü açısından pay sahipliği kayıtlarının Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. kayıtları dikkate alınarak izlenmesine,

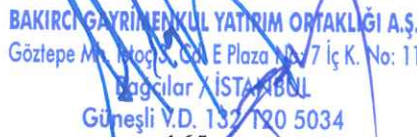
7. Halka arz kapsamında satılamayan payların bulunması nedeniyle III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 11. maddesi çerçevesinde asgari %25 halka açıklık oranına ulaşılamaması halinde halka arzın iptal edilmesine ve en geç üç ay içerisinde Şirket'in esas sözleşmesinin gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetini kapsamayacak şekilde değiştirilmek üzere Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulmasına,

8. Söz konusu işlemlerin gerçekleştirilmesi ve gerekli izinlerin alınması amacıyla imzalanan İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ve Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile Halka Arza Aracılık Ve Finansal Danışmanlık Sözleşmesi imzalanmasına, bu sözleşme hükümleri gereği Sermaye Piyasası Kurulu ve Borsa İstanbul A.Ş., Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş., İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş, ilgili Ticaret Sicili Müdürlüğü dahil bunlarla sınırlı olmamak üzere tüm resmi kurum ve kuruluşlar makamlar nezdinde gerekli başvuruların yapılmasına ve bu kapsamda yapılacak başvurular, yazışmalar ve benzer bilgi ve belgeleri tanzime ve imzalamaya, ilgili kurumlar tarafından talep edilecek ek bilgi ve belge de dahil olmak üzere, söz konusu bilgi ve belgelerin tekamülüne; ilgili diğer makam ve dairelerde usul ve işlemleri ifa ve ikmale; Şirket'in Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yapması gereken açıklamalar için gerekli işlemleri yerine getirmeye, bu kapsamda yapılacak tüm işlemlerde Şirket'in herhangi bir rakamsal sınırı olmaksızın, en geniş şekilde temsil etmek üzere Şirket'imiz imza sirküleri uyarınca Şirket'i temsile yetkili olan kişilerin yetkili kılınmasına,

9. Bu kararın ve yapılacak sermaye artırımında mevcut pay sahiplerinin yeni pay alma haklarının tamamen kısıtlanacak olması nedeniyle Türk Ticaret Kanunu'nun 461. maddesi uyarınca hazırlanan ve yeni pay alma hakkının tamamen kısıtlanmasının gerekçelerini, yeni payların primli çıkarılmasının sebeplerini ve primin nasıl hesaplandığını açıklayan ekli raporun tescil ve ilan edilmesi ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda duyurulması da dâhil olmak üzere gerekli tüm işlemlerin yapılmasına,

10. Sermaye artırımı ve halka arz işlemlerinin tamamlanmasını müteakiben, Şirket Esas Sözleşmesinin nihai sermaye artırım tutarını yansıtacak şekilde tadil edilmesi amacıyla gerekli


İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. 339. Sok. Şişli / İstanbul
No: 5 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4 44 84 27


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. Hoşsokak E Plaza No: 7 İç K. No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034


ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Hürriyet Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 244 00 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

başvuruların yapılması ve tadil tasarısına dair onayın alınmasını müteakip Şirket Esas Sözleşmesinin tadili için gerekli tescil ve ilan işlemlerinin gerçekleştirilmesine oy birliğiyle 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 edilmesi planlanan beheri 1 TL nominal değerli (B) Grubu hamiline yazılı toplam 167.000.000 adet payın üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtlar bulunmamaktadır.

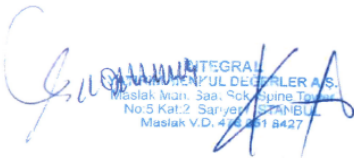
24.8. İhraç edilecek paylara ilişkin zorunlu pay alım teklifi, satın alma ve/veya satma haklarına ilişkin kurallar hakkında bilgi:

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 geçiren 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.


İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. 3aa. Sok. Kat: 2
No: 5 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 445 851 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. Sisli Ç. Cd. E Nöce No: 7 İç K. No: 11
Beşiktaş / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034
166


ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Nispetiye Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 210 00 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

Pay sahibinin SPK'nın 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 kaydettilme şartı aranmaksızın bir önceki paragraftaki hüküm uygulanır.

24.9. Cari yıl ve bir önceki yılda ihraçcının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi:

Cari yıl ve bir önceki yılda ihraçcının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifi bulunmamaktadır.

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 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.

BİAŞ'ın payların halka arz sonrası borsada işlem görüp göremeyeceğine ilişkin görüşüne işbu İzahname'nin 1 numaralı bölümünde yer verilmiştir.

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 borsada 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, işbu İzahname'nin onay tarihinden itibaren 180 gün boyunca ve borsada satışı da kapsayacak şekilde uygulanır.

25.1.2. Halka arz edilen payların nominal değeri:

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 artırım 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 %25,00 olması planlanmaktadır.


İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Sarıyer / Şişli / İstanbul
No: 5 Kat: 2 Sarıyer / ŞİŞLİ / İST.
Maslak V.D. 422 661 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. Bloğ 3/3 Cad. E Plaza No: 7 İç K. No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034
167


ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Akmerkez Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 215 00 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

Şirket her ne kadar kayıtlı sermaye sistemine tabi olsa da, III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 11. maddesi uyarınca asgari %25 halka açıklık oranına ulaşılması gerektiğinden; halka arz edilen 167.000.000 TL nominal değerli (B) Grubu paylardan herhangi birinin satılamaması halinde satılamayan paylar iptal edilmek yerine halka arz iptal edilecek ve Şirket, 15.04.2025 tarihli taahhüdü kapsamında, en geç üç ay içerisinde esas sözleşmesinin gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetini kapsamayacak şekilde değiştirmek üzere SPK'ya başvuruda bulunacaktır.

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 arzın süresi ile bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir. Halka arzın 2025 yılının ikinci yarısında tamamlanması planlanmaktadır.

25.1.3.2. Halka arza başvuru süreci

a) Satış yöntemi ve başvuru şekli:

Satış Yöntemi:

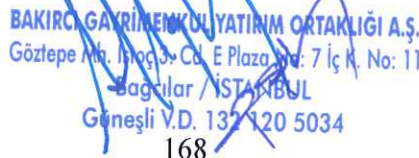
Halka arzda satış, İntegral Yatırım ve Alnus Yatırım liderliğinde oluşturulacak konsorsiyum tarafından "Sabit Fiyat ile Talep Toplama" ve "En İyi Gayret Aracılığı" yöntemi ile gerçekleştirilecektir.

Satışa sunulan paylara tasarruf sahiplerine satış duyurusunda ilan edilecek talep toplama süresi içerisinde yeterli talep gelmesi durumunda dahi bu sürenin sonuna kadar talep toplamaya devam edilir. Satış 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 miktartlı 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, Alnus 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.


İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İcad. 3. Kat. Sok. Şişli / İST.
No: 5 Kat: 3. Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 410 151 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. İşletme C. E Plaza Kat: 7 İç K. No: 11
Bakırcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 137 120 5034
168


ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Akademi Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 230 08 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

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 [●] 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 [●] 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 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 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.


 INTEGRAL
 TAMAMEN PUL DEĞERLER A.Ş.
 Maslak Mh.ı. 3aa, 34097 Şişli/İstanbul
 No:5 Kat:2 Sanyer, İSTANBUL
 Maslak V.D. 416 251 8427

BAKIRI GAKRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mh. Sığ 3. Cd. E Plaza No: 7 İç K. No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli M.D. 132 720 5034

 **ALNUS YITIM**
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Hacı Ömer Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 213 50 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

uygulanması 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 ve Alnus 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 ve Alnus Yatırım tarafından üstlenilmesi kaydıyla, pay bedellerini talep toplama süresinin bitimini takiben ödeyebilirler.

Aracı kuruluşlar tarafından gerekli güvenlik önlemlerinin sağlanmış olması koşuluyla, yatırımcılar talep formunu elektronik ortamda da doldurularak onaylayabilir.

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 dağıtımına tabi tutulur. Dağıtım hesaplamalarında küsurat ortaya çıkması durumunda, küsurat tama iblağ edilerek talebi tamamen karşılanamayan yatırımcılar arasında, İntegral Yatırım, Alnus 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


İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. 3491. Sok. 34. Kat: 2
No: 5 Kat: 2. Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 445 001 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. 1903. Sok. E Plaza No: 7 İç K. No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 152 120 5034


ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. 34060 Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 346 00 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

durumunda, küsurat tama iblağ edilerek talebi tamamen karşılanamayan yatırımcılar arasında, İntegral Yatırım, Alnus Yatırım ve şirket'in uygun gördüğü şekilde dağıtım yapılır.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara Dağıtım:

Her bir Yurt İçi Kurumsal Yatırımcıya verilecek pay miktarına Konsorsiyum Liderleri'nin   nerisi dikkate alınarak şirket tarafından karar verilecektir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar pay bedellerini nakden veya hesaben ödeyeceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar   denmeme riskinin İntegral Yatırım ve Alnus Yatırım tarafından üstlenilmesi kaydıyla, pay bedellerini talep toplama süresinin bitimini takiben ödeyebilirler.

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, Alnus 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   yeleri tarafından başvuru yerlerinde yatırımcılara iade edilecektir.

Konsorsiyum Liderleri, 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 listelerini en geç kendisine teslim edilen gün içerisinde onaylayacak ve onayı Konsorsiyum Liderleri'ne bildirecektir.

b) Pay bedellerinin ödenme yeri, şekli ve süresine ilişkin bilgi:

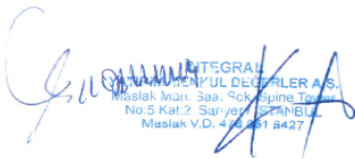
Her bir tahsisat grubunun pay bedellerini ödeme yeri ve şekline ilişkin detaylı bilgi aşağıda verilmiştir.

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   yeleri'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 bulabilirler.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı olarak başvuranlar talep ettikleri pay bedelini nakden yatırılabilecekleri 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


İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak M  n. 3aa.   k.   pine Toprak
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 416 251 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.ř.
Göztepe M  n.   s  k.   d. E Plaza No: 7 İ  K. No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034


ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.ř.
Esentepe Mah.   derler Sok. No: 10 şişli / İST.
Tel: 0212 213 18 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.ř.**

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.ř.**

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.ř.**

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 alıştırma 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
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	Bloomberg elektronik alım-satım ekranında fiyat sağlayıcıların verdiği işlem yapılabilir cari piyasa fiyatı kullanılacaktır.


İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mh. Sarıyer / İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 415 851 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mh. İstic. Ç. E Plaza No: 7 / İç K. No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güvenli V.D. 132 120 5034

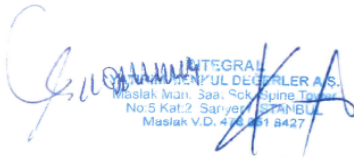

ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mh. Şişli / İST.
Tel: 0212 243 50 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

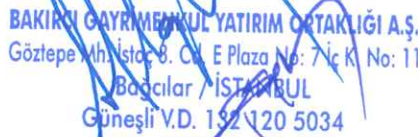
İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

		sağlayıcısının ortalama fiyatı dikkate alınacaktır.	
ÖSBA (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir.)	75%	BİST Borçlanma Araçları Kesin Alım Satım Pazarında oluşan son işgünü ağırlıklı ortalama fiyatı	BİST 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.)	75%	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)	83%	BİST 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 (küsurlu döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.)	Döviz teminatında her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın anlık döviz alış gişe kuru (küsurlu döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.)
TL Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	100%	-	-


İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Maslak Mh. Sarıyer Şişli / İstanbul
 No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
 Maslak V.D. 410 051 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Göztepe Mh. İstic. 8. Cd. E Plaza No: 7 Kat: 11
 Beşiktaş / İSTANBUL
 Güneşli V.D. 132 120 5034


ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Esentepe Mah. Akmerkez Sok. No: 10 Şişli / İST.
 Tel: 0212 233 00 00 Faks: 0212 346 09 89
 Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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 bozdukulacaktır. Birden fazla kıymetin teminata konu olması durumunda, talep formunda seçilmiş olan kıymetler en likit olandan en az likit olana doğru sıralanarak bozdukulacaktır. 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

 İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mavi. Saa. 5. Kat. Şişli / İST.
No: 5 Kat: 2. Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4 51 51 5427

 BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mavi. İst. 3. Cd. E Plaza No: 7 İç K. No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034

 ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mavi. Çarşı Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 213 08 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

edecekleri kıymetler İzahname'nin "Başvuru yerleri" 25.1.3.2.c maddesinde yer alan ilgili tabloda belirtilmektedir.

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 olacaktırlar.

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 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.

Yüksek Talepte Bulunacak 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 bulunabilirler.

Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı olarak başvuranlar talep ettikleri pay bedelini nakden yatırabilecekleri gibi, yatırım hesaplarında mevcut olan ve 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. Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar için "Talep Bedeli", talep ettikleri pay adetleri ile pay fiyatının çarpımı sonucu ortaya çıkacak tutardır.

**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

Nakden Ödeme:

Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar talep ettikleri pay adedine ilişkin talep bedelini nakden ve/veya hesaben yatırabileceklerdir.

Blokaj Yöntemiyle Talepte Bulunma:

Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar için II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 20'nci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca oransal dağıtım yöntemi kullanılacak olup, SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.23 (19.09.2024 tarihli ve 1508 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar talep ettikleri tutarın %120'si oranında BİST30 endeksinde yer alan pay teminatını göstererek talepte bulunabilirler.

Teminat Tutarı = Talep Bedeli x 1,2

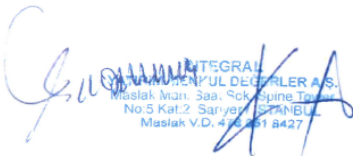
Teminat tutarlarının hesaplanmasında, kullanılan menkul kıymetin asgari adet, adet katları ve birim tutarları dikkate alınarak, teminat gösterilen menkul kıymet adedi asgari adedin altında kalmayacak ve kesirli ve/veya ilgili menkul kıymet için belirtilen katların dışında bir adet oluşmayacak şekilde aşağı yuvarlama yapılabilecektir.

Hesaplarında bulunan kıymetleri teminata vermek suretiyle Yüksek Talepte Bulunacak 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 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.

Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar 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.

Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar 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


İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. 33a Sok. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4 44 831 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. İşmerkezi Cd. E Plaza No: 7 İç K. No: 11
Bakırçılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034


ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Çakmaklar Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 213 08 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

niteliğindeki varlıklar, hiçbir yazılı ya da sözlü ihbar veya ihtara gerek olmaksızın ve başka bir işleme gerek kalmaksızın, aracı kurum tarafından, BİST Pay Piyasası'nda oluşan cari piyasa fiyatı 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.

Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar'ın teminatlarının nakde dönüşümü ile ilgili riskler talebi giren aracı kuruma aittir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar sadece İntegral Yatırım ve Alnus Yatırım üzerinden başvuruda bulunabileceklerdir.

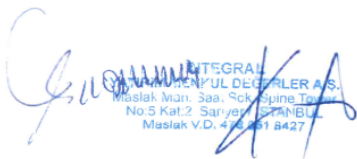
Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'ın talepte bulunmak için işbu İzahname'nin 25.1.3.2.c maddesinde belirtilen İntegral Yatırım ve Alnus Yatırım'ın başvuru yerlerine başvurarak, talep formu doldurmaları gerekmektedir.

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 ve Alnus Yatırım'a 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.

Halka arza katılan tüm yatırımcıların ödeyecekleri pay bedelleri, tahsilatları yapan yatırım kuruluşları tarafından Alnus Yatırım'a aktarılacaktır. Halka arz edilen pay bedelleri, Alnus Yatırım tarafından Şirket'e ait halka arz için açılmış olan banka hesabına yatırılacaktır.

c) Başvuru yerleri:

Halka arza Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar kategorilerinden katılmak isteyen yatırımcılar, aşağıdaki tüm yetkili aracı kurumların (Konsorsiyum Liderleri de dahil


İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. 333. Sok. Kat: 2
No: 5 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 445 441 3427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. Akmerkezi B3 Blok Kat: 7 İç K. No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034


ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Halka Arz Kat. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 213 08 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

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 ve Alnus Yatırım tarafından toplanacaktır.

Talepleri kabul edecek konsorsiyum üyeleri (Konsorsiyum Liderleri aynı zamanda konsorsiyum üyesidir) ve başvuru yerleri aşağıda yer almaktadır.

KONSORSİYUM LİDERLERİ:

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

www.integralyatirim.com.tr internet adresi

ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe Mah. Haberler Sokak No:10 Şişli, İstanbul, Türkiye

Tel: 0 212 213 08 00, Faks: 0 212 346 09 89

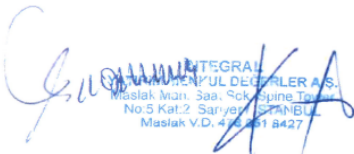
Alnus Yatırım Genel Müdürlük, merkez şube ve Adana, Alsancak, Antalya, Bağdat Caddesi, Bursa, Çankaya, Çukurambar, Denizli, Edirne, İzmit, Samsun irtibat büroları, www.alnusyatirim.com internet adresi ve Alnus Trader mobil uygulaması

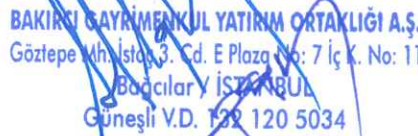
KONSORSİYUM ÜYELERİ:

[İlerleyen aşamada eklenecektir.]

Her bir Konsorsiyum Üyesi'nin Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için teminata kabul edeceği kıymetler aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Konsorsiyum Üyelerinin Yurt İçi Bireysel Yatırımcılardan Teminat Olarak Kabul Edeceği Kıymetler	
Başvuru Yeri	Teminata Alınacak Kıymet
İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Pay (BİST 30'da yer alan paylar)


İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sokak Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 415 81 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. İstiklal 3. Cd. E Plaza No: 7 İç K. No: 11
Büyükdere / İSTANBUL
Güneşli V.D. 122 120 5034


ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Haberler Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 213 08 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

180

**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

	• Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin) • Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Kamu ve 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 kendi ihraç ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Kira Sertifikası • Hisse Senedi Fonu • Kira Sertifikası Fonları • Borçlanma Araçları Fonu • Değişken Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin) • Vadeli Mevduat Blokesi/ Katılma Hesabı Blokesi – TL • Vadeli Mevduat Blokesi / Katılma Hesabı Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin)
Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	
KONSORSİYUM ÜYELERİ	[•]

Her bir Konsorsiyum Üyesi'nin Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılardan kabul edeceği ödeme yöntemleri aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Konsorsiyum Üyelerinin Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar İçin Kabul Edeceği Ödeme Yöntemleri	
Başvuru Yeri	Ödeme Yöntemleri
İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin)
Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin)
KONSORSİYUM ÜYELERİ	[•]

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.


İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Maslak Man. Saa. Sok. Spine Tower
 No: 5 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL
 Maslak V.D. 416 251 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Göztepe Mah. Söğ. 3. Cd. E Plaza No: 7 K. No: 11
 Bağlar / İSTANBUL
 Güneşli V.D. 422 120 5034


ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Esentepe Man. Eserler Sok. No: 10 Şişli / İST.
 Tel: 0212 243 04 00 Faks: 0212 346 09 89
 Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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 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:

Lider Aracı Kurumlar ve Şirket arasındaki “Halka Arza Aracılık ve Finansal Danışmanlık Sözleşmesi” 02.02.2024 tarihinde imzalanmıştır.

İntegral Yatırım, Alnus 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, İntegral Yatırım ve Alnus 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 oluşmayacağı 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 Lider Aracı Kurumlar ve Şirket arasında uzlaşmaya varılamaması, toplanan kesin talebin satışa sunulan pay miktarından az olması halinde, halka arzı Şirket ve/veya Lider


İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mh. Sarıyer, Şişli / İstanbul
No:5 Kat:2 Sarıyer / ŞİŞLİ
Maslak V.D. 415 81 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mh. İskit 3. Cd. E Plaza No: 7 İç K. No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034


ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Akmerkez Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 214 00 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

Aracı Kurumlar 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.

İzahnamede ve tasarruf sahiplerine satış duyurusunda açıklanan konularda değişikliklerle ilgili SPK’nın II-5.1 sayılı 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” 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:

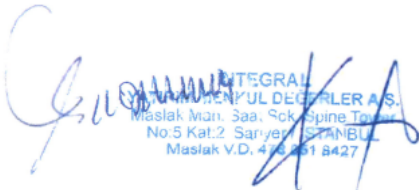
Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar için talep miktarının 1 (bir) adet ve katları şeklinde olması şarttır. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için talep edilebilecek asgari pay miktarı 1 adettir. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için talep edilebilecek azami pay miktarı [●] 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 [●] 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 miktarı 1 (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.

İzahnamenin 25.2.3.f maddesi kapsamında uygulanması durumunda mükerrer taleplerin dağıtıma dahil edilmeme durumu saklıdır.


İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. 3aa, 9. kat, Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 476 461 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. İşkocası Cd. E Plaza No: 7 İç K. No: 11
Beşiktaş / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034


ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Nispetiye / Şişli / İST.
Tel: 0212 212 00 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

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 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.

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.

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 iki iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

25.1.10. Yeni Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler

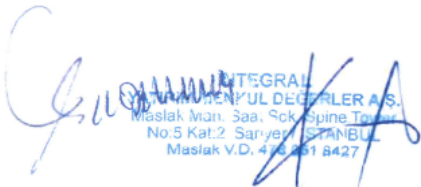
Mevcut ortakların yeni pay alma hakkı, halka arzın sermaye artırımını yoluyla gerçekleştirilmesi için tamamen kısıtlanmıştır.

25.1.11. Satın alma taahhüdünde bulunan gerçek ve/veya tüzel kişilerin adı, iş adresleri ve bir paym 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.


İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mdn. 3aa. Sok. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 415 251 8427

**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mh. İşaç 3. Cd. E Plaza No: 7 İç K. No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034
184

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**


ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mh. Büyükdere Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 213 08 90 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

Zekeriya Çelik	Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.
Hasan Ersin	Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.
Muhammed Can	Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.
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:

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 yüzde onunun yurt içi bireysel yatırımcılara ve yüzde onunun yurt içi kurumsal yatırımcılara tahsis edilmesi zorunlu olup, Kurul, halka arz edilecek sermaye piyasası araçlarının piyasa değerini, piyasa koşullarını ve benzeri gerekçeler ile ihraççının talebini de dikkate alarak bu fıkra da yer alan asgari tahsisat oranlarını sıfıra kadar indirmeye veya 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;

- [●] TL nominal değerdeki %[●] oranındaki kısmı Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'a
 - [●] TL nominal değerdeki %[●] oranındaki kısmı Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar'a
 - [●] TL nominal değerdeki %[●] oranındaki kısmı Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'a
- gerçekleştirilecek satışlar için tahsis edilmiştir.


İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Maslak Men. Saa. Sok. Spine Tower
 No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
 Maslak V.D. 410 851 8427

İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Göztepe Mh. 1507 3. Çt. E Plaza No: 7 İç K. No: 11
 Beşiktaş / İSTANBUL
 Güneşli V.D. 132 120 5034

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.


ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Esentepe Mh. Hürriyet Sok. No: 10 Şişli / İST.
 Tel: 0212 211 00 00 Faks: 0212 346 09 89
 Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.

b) Tahsisat değişikliğinin yapılabileceği şartlar, büyüklüğü ve tahsisat değişikliğinde münferit dilimler için uygulanabilir yüzdelere:

Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.23 (19/09/2024 tarihli ve 1508 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca; talep toplama süresi sonunda bir yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak tutarda talep gelmesi durumunda, anılan grubun tahsisat oranından diğer gruplara kaydırma yapılamayacaktır. Yeterli talep gelmeyen yatırımcı grubu olması durumunda ise kalan kısım serbestçe diğer gruplara aktarılabilecektir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar için yapılacak dağıtımda yeterli talep olması halinde, tahsis edilen pay tutarının en az %50'si yatırım fonlarına, emeklilik yatırım fonlarına ve/veya otomatik katılım sistemi emeklilik yatırım fonlarına dağıtılacaktır. Anılan her bir kurumsal yatırımcı bazında dağıtılacak pay tutarı halka arz edilen payların toplam tutarının %1'ini aşmayacak şekilde belirlenecektir. Bir portföy yönetim şirketinin kurucusu ve/veya yöneticisi olduğu fonlar açısından söz konusu sınırlama %3 olarak uygulanacaktır. 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 geçemeyecektir.

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:

Herhangi bir yatırımcı grubuna ayrıcalık bulunmamaktadır.

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 Konsorsiyum Liderleri ve Şirket tarafından Kurul'un II-5.2


İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mh. 334. Sok. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 476 831 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mh. No:3. Cd. E Plaza No: 7 İç K. No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034


ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Levent Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 213 00 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

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 dağıtımına 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 Integral Yatırım, Alnus Yatırım ve Şirket'in uygun gördüğü şekilde dağıtılacaktır.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı grubunda öncelikle, işbu İzahnamenin 25.1.3.2 (a) maddesinde belirtilen şekilde (her bir kurumsal yatırımcıya verilecek pay miktarına Konsorsiyum Liderlerinin önerisi de dikkate alınarak Şirket tarafından karar verilecektir) nihai talep adedi belirlenecektir. Daha sonra bir defadan fazla talepte bulunan yatırımcıların bulunması durumunda fazla olan talep kabul edilecektir.

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 hesaplama bu şekilde devam edilecektir.

g) Halka arz süresinin erken sonlandırılma koşulları ve erken sonlandırılabilir 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 mümkündür.


Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Maslak Mah. 33. Sok. Kat: 2
No: 5 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 415 851 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. 13. Ç. Cd. E Plaza No: 7 İç K. No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034


ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. 1. Kat: 10. Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 213 00 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

**Integral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

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 miktarını öğrenebilirler.

25.2.5. Ek satış işlemlerine ilişkin bilgi:

Ek pay satışı yapılması planlanmamaktadır.

a) Toplanan kesin talebin satışa sunulan pay miktarından fazla olması halinde mevcut ortaklara ait payların, ek satışa konu olup olmayacağı hakkında bilgi:

Yoktur.

b) Ek satışa konu olabilecek payların azami nominal değeri ve oranları ile satış yöntemi ve süresi:

Yoktur.

c) Ek satışın aracı kurumca ortaklardan ödünç alınacak payların satışı yoluyla gerçekleştirilmesinin planlandığı kısmı ile ilgili açıklama:

Yoktur.

d) Yatırımcıların karar verme sürecinde etkili olabilecek diğer bilgiler:

Yoktur.

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 [●] TL olarak belirlenmiştir.

SPK'nın Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği (II-5.2) 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 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


İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saa. Sok. Spine Tower
No: 5 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 445 861 8427

**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. İstik. Cd. E Plaza No: 7 İç K. No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Genişli V.D. 132 120 5034

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**


ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Nispetiye Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 213 08 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

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.

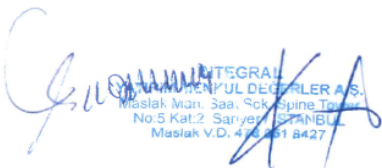
Kurum	Hesap Açma Ücreti	Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Virman Ücreti	Yatırımcının Başka Aracı Kuruluştaki Hesabına Virman Ücreti	EFT Ücreti	Damga Vergisi	Diğer
İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yok	Yok	6,91 TL + BSMV	Takasbank tarafından alınan ücretler: Tutar üzerinden %0,005 (Yüz binde beş + BSMV) (400.000.- /8.000.000.- TL arasındaki tutarlar) Asgari:20,00 TL + BSMV (400.000.- TL'den az olan tutarlar için) Azami:400.00TL+BSMV(8.000.000.- TL'yi aşan tutarlar için)	Yok	Komisyon oranı; %0,1 (Binde 1) + BSMV
Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	50 TL	1-10000 TL – 9.50+BSMV 10.000-50.000 TL – 18.50TL+BSMV 50.000-200.000 TL – 36.50TL+BSMV 200.000 - 1.000.000 TL – 76.50TL + BSMV 1.000.000 TL ve üzeri – 145TL+BSMV	Yoktur	Yoktur
KONSORSİYUM ÜYELERİ	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]

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 [•] TL olarak belirlenmiştir. Halka arz fiyatının tespitinde kullanılan yaklaşım ve yöntemler [•] ve [•]'dir. Bu yöntemlere ilişkin detaylı açıklamalar Fiyat Tespit Raporu'nda sunulmuştur.

Farklı değerlendirme 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 A.Ş. 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 yetkili


İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. 33a. Sok. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 476 651 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. İşmerkezi Ço. E Plaza Kat: 7 İç K. No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşi V.D. 132 120 5034


ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. J. Mah. Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 213 00 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

kuruluşların internet sitelerinde [(www.integralyatirim.com.tr) ve (www.alnusyatirim.com)] 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:

Şirket'in mevcut ortaklarının yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanmıştır. Yeni pay alma hakları halka arz sebebiyle ve halka arz kapsamında satılacak paylar için talepte bulunan yatırımcılar lehine tamamen kısıtlanmıştır. Yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından dolayı yalnızca Şirket menfaat sağlayacaktır.

Mevcut ortaklar dolaylı yoldan menfaat elde edebilirler. Çünkü Şirket'in elde ettiği fonu kullanması sonucunda faaliyetlerinde meydana gelebilecek kardan; ortaklar hem kar payı hem de mevcut payların da değer kazanması yoluyla sermaye kazancı sağlayabilirler. Ayrıca halka arz edilen payların ikincil piyasadaki borsa fiyatının mevcut payların değerinin belirlenmesi açısından da bir ölçüt olması sayesinde ortaklar için dolaylı bir menfaat sayılabilir.

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:

Yoktur.

25.4. Aracılık Yüklenimi ve Halka Arza Aracılık

25.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi:

Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlara ilişkin bilgiler İzahnamenin 25.1.3.2.c maddesinde 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:

Halka arz "En iyi gayret aracılığı" yöntemi ile gerçekleştirilecek olup Konsorsiyum Liderleri veya Konsorsiyum Üyeleri'nden herhangi biri yüklenimde bulunmayacaktır.

25.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

Şirket, İntegral Yatırım ve Alnus Yatırım arasındaki Halka Arza Aracılık ve Finansal Danışmanlık Sözleşmesi 02.02.2024 tarihinde, Şirket ve konsorsiyum üyeleri arasındaki Aracılık ve Konsorsiyum

BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mh. İştic 3. Cd. E Plaza No: 7 İç K. No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 122 120 5034

191

ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mh. Hürriyet Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 213 88 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.

Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.

Sözleşmesi [●] 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.

İntegral Yatırım ve Alnus 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 ve Alnus Yatırım ile Şirket arasında Halka Arza Aracılık ve Liderlik Yetkilendirme Sözleşmesi ile Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi hariç herhangi bir anlaşma yoktur.

Halka arz sırasında, halka arza aracılık eden aracı kuruluşların halka arza aracılık komisyonu, Ümit Yayla Avukatlı Bürosu'nun hukuki danışmanlık ücreti ve bağımsız denetim şirketi olan Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.'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 Avukatlı Bürosu arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Ümit Yayla Avukatlı Bürosu ve Şirket arasında 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 A.Ş. arasında çıkar çatışması bulunmamaktadır. Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir anlaşma yoktur. Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. Şirket'e sunduğu bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde edecektir.

Şirket ve gayrimenkullerin değerlemesini yapan Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve arasında çıkar çatışması bulunmamaktadır. Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir

BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. İstisna Cd. E Plaza No: 7 İç K. No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034

ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Çarşılar Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 236 00 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

sermaye ilişkisi yoktur. Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir anlaşma yoktur. Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Şirket'e sunduğu gayrimenkul değerleme hizmeti kapsamında ücret elde edecektir.

26. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

26.1. Payların Borsada işlem görmesi için başvuru yapıp 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 A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün vereceği olumlu karara bağlıdır. Söz konusu karar alınmadıkça Halka Arz Edilen Paylar'ın borsada işlem görme imkânı olmayacaktır. Borsa İstanbul A.Ş. 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,
- 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.


İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. 3aa, Sok. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 445 831 8427

İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. İstif 3. Cd. E Plaza No: 7 Kat: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034
193

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.


ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Halka Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 213 08 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.

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:

Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ortaklığımız paylarına yönelik olarak fiyat istikrarı işlemlerinde bulunmayı planlamaktadır. Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş., fiyat istikrarı işlemlerini kesin olarak yerine getireceğine ilişkin herhangi bir taahhüt vermemektedir. Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş., 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 [●] gündür.

26.5.3. Fiyat istikrarına ilişkin işlemleri gerçekleştirebilecek aracı kurumun ticaret unvanı:

Alnus 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 Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'ne aittir.

Alnus Yatırım, fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerde kullanılacak fonu olarak Şirket'in paylarının satışından elde edilen gelirden karşılayacaktır. Alnus Yatırım fiyat istikrarı işlemlerinde brüt halka arz gelirinin %[●]'u Şirket ile Alnus Yatırım arasında imzalanan sözleşme hükümlerine uygun olarak fiyat istikrarı işlemleri için kullanmayı planlamaktadır. Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerin sonunda Alnus Yatırım'ın fiyat istikrarı fon hesabında kalan, kullanılmayan tutarı Şirket'e iade edilecektir.


İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. 3. Kat: 3. Sok. Şişli / İST.
No: 5 Kat: 2. Sarıyer / İSTANBUL
Mersis V.D. 08100018427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. İstic. 3. Cad. E Plaza No: 7 İç Ki. No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034


ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Haberaler Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 346 08 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.

Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.

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 A.Ş.'de işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca;

i) Herhangi bir bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımını 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 Bayram Sağlam, Adnan Sağlam ve Fatih Sağlam 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; VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 8'inci maddesi ile Kurulunuzun i-SPK-128.23 (19/09/2024 tarihli ve 1508 s.k.) sayılı İlke Kararı'nın göz önünde bulundurulması suretiyle, Şirket sermayesinde sahip oldukları payları, Şirket paylarının borsada işlem görme tarihinden itibaren 1 (bir) yıl boyunca borsada ya da borsa dışında satmayacaklarını, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacaklarını veya Borsa'da özel emirle ve/veya toptan satış işlemine konu etmeyeceklerini kabul, beyan ve taahhüt etmişlerdir.


İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. 33a/ 90k Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 476 251 8427

**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. İstanbul 3. Cd. E Plaza No: 11
Kat: 10 Beşiktaş / İSTANBUL
Güneşli V.D. 182 120 5034
195

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**


ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Nispetiye Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 213 00 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

c) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler:

İşbu bölümün (b) maddesinde belirtilen taahhüt, VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 8'inci maddesini de kapsamaktadır.

d) Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhütler:

Yoktur.

e) Taahhütlerde yer alan diğer önemli hususlar:

Şirket Yönetim Kurulu'nun 15.04.2025 tarih ve 2025/08 sayılı toplantısında aldığı karar 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 bulunmuştur.

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 artırımını yoluyla gerçekleştirecek halka arzdan [●] TL brüt; [●] TL net halka arz geliri elde etmesi beklenmektedir.

Halka arzın sermaye artırımını suretiyle gerçekleştirilmesinden dolayı aracılık ve danışmanlık maliyetleri, borsa tarafından alınacak ilk kotasyon ücretleri ile Halka Arz Edilen Paylar'ın nominal 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 [●] TL, halka arz edilecek pay başına maliyetin ise [●] TL olacağı tahmin edilmektedir. Halka arz maliyetleri Şirket tarafından karşılanacak olup, Şirket'in toplam halka arz maliyetinin [●] TL'sine katlanması beklenmektedir.

Halka arz maliyetlerinin kırılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Tahmini Maliyet	Tutar (TL)
SPK Kurul Ücreti (Sermayenin nominal değeri üzerinden)	[●]
SPK Kurul Ücreti (İhraç değeri ve nominal değer farkı üzerinden)	[●]
Borsa İstanbul İşlem Görme Başvuru Ücreti	[●]
MKK Üyelik Ücreti	[●]

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Tahmini Maliyet	Tutar (TL)
Bağımsız Denetim	[●]
Reklam, Pazarlama ve Halkla İlişkiler	[●]
Aracılık Komisyonu	[●]
Hukuki Danışmanlık	[●]
Rekabet Kurulu Ücreti	[●]
Diğer Danışmanlık Ücreti	[●]
Toplam Maliyet	[●]
Halka Arz Büyüklüğü	[●]
Net Halka Arz Geliri	[●]
Halka Arz Edilen Pay Adedi	[●]
Pay Başına Maliyet	[●]

28.2. Halka arzın gerekçesi ve halka arz gelirlerinin kullanım yerleri:

Şirket'in 15.04.2025 tarih ve 2025/10 sayılı Yönetim Kurulu kararına göre;

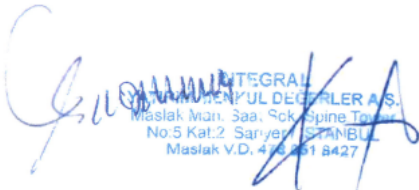
Şirket paylarının halka arzı ile kaynak elde edilmesi, kurumsallaşma, Şirket değerinin ortaya çıkması, bilinirlik ve tanınırlığın pekiştirilmesi, şeffaflık ve hesap verilebilirlik ilkelerinin daha güçlü bir şekilde uygulanması, Şirket'in kurumsal kimliğinin güçlendirilmesi hedeflenmektedir.

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 (%)
Bakırcı Ömerli Lojistik Merkezi Projesi	% 50-55
Bakırcı Topkapı 2 Projesi	% 15-20
İSTOÇ Arasında Geliştirilecek Proje	% 15-20
Bakırcı Kaya Residence Projesi	% 5-10
Borç Geri Ödemesi	% 5
Toplam	%100

Şirket halka arzdan elde edilecek net gelirin tamamına yakınına mevcut projelerin finansmanında kullanmayı planlamaktadır. Bu kapsamda fon kullanım yerlerinin yukarıdaki şekilde olması öngörülmektedir.

Şirket, halka arzdan elde edilecek net gelirle yukarıda izah edilen şekilde kullanmaya ihtiyacı olmadığı ve/veya kullanmadığı ölçüde, Şirket menfaatlerini gözeterek kategoriler arasında geçiş yapabilecektir.


İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. 3. Kat. 3. Sok. Spine Tower
No: 5 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL
Mersis V.D. 415001818427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. İstif 3. Cd. E Plaza No: 7 Kat: 11
Boğaziçi / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034


ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Akmerkez Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 213 00 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

Şirket, halka arzdan elde edeceği fonu, yukarıda sayılan yatırımların gerçekleşme sürelerine kadar, piyasa şartlarında Şirket'in menfaatleri gözetilerek mevduat, katılma belgesi vb. yatırım araçlarında değerlendirmeyi planlamaktadır.

29. SULANMA ETKİSİ

29.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

Sulanma etkisine ilişkin hesaplamalar Şirket'in 31.12.2024 tarihli özel bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarında yer alan veriler esas alınarak yapılmıştır. Şirket paylarının halka arzı mevcut ortaklarının yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanarak sermaye artırım ve ortak satışı suretiyle gerçekleştirilecektir. Bu kapsamda, sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesine ilişkin hesaplamalar aşağıdaki tabloda sunulmaktadır. Sulanma etkisine ilişkin hesaplamalar, varsayımlar ile tahmini veriler dikkate alınarak yapılmış olup, gerçek verilerin ortaya çıkmasından sonra yapılacak hesaplamalarda bazı farklı değerler ortaya çıkabilmektedir.

Halka arzdan pay alacak yeni ortaklar için sulanma etkisi %[●] olacaktır.

Sulanma Etkisi Analizi	Halka Arz Öncesi	Halka Arz Sonrası
Halka Arz Fiyatı		[●]
Artırılan Sermaye		[●]
Halka Arz Büyüklüğü		[●]
Tahmini Halka Arz Maliyeti		[●]
Net Halka Arz Geliri		[●]
Özkaynaklar (Defter Değeri)	[●]	[●]
Çıkarılmış Sermaye	[●]	[●]
Pay Başına Defter Değeri	[●]	[●]
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)		[●]
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)		[●]
Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)		[●]
Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)		[●]

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 [●] TL ve %[●] olacaktır.

30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

30.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler:


İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. 33. Sok. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4 61 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. İstiklal 3. Cad. E Plaza No: 7 İç K. No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 13 120 5034


ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Nispetiye Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 213 08 10 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.

Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.

Kurum	Danışmanlık Hizmeti
İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Aracılık Hizmetleri
Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Aracılık Hizmetleri
Ümit Yayla Avukatlık Bürosu	Hukukçu Raporu Hizmeti
Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.	Bağımsız Denetim Hizmetleri
Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Hizmetleri

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşu	Adresi	Sorumlu Ortak Başdenetçi	Görüş/Sonuç
01.01-31.12.2022	Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.	Kısıklı Mahallesi Alemdağ Caddesi Masaldan İş Merkezi F Blok No: 60f İç Kapı No: 5 Üsküdar/İstanbul	Zekeriya Çelik	Olumlu
01.01-31.12.2023				
01.01-31.12.2024				

Şirket'in özel bağımsız denetimden geçen finansal tablolarına ilişkin bağımsız denetçi raporunun görüş bölümünde;

"Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nin ("Şirket") 31 Aralık 2024, 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla finansal durum tabloları ile aynı tarihte 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 tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2024, 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte 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

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan gayrimenkul değerleme raporları izahname ekinde sunulmaktadır.

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	
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

 İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mavi. Saa. Sok. Spine Tower
No: 5 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4 55 251 8427

 BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mavi. İş. Ç. Plaza No: 7 İç K. No: 11
Etiler / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034
200

 ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mahallesi, No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 213 00 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirliköy V.D. 615 002 5212

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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 ihraçcının finansal yatırımları hakkında bilgi:

Yoktur.

32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

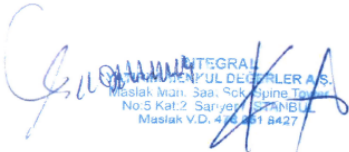
Aşağıda özetlenmekte olan hususlar borsada işlem görecektir. Paylar'ın elde tutulması ve elden çıkarılması sırasında elde edilecek kazanç ve iratların vergilendirilmesi hakkında genel bir bilgi vermek amacıyla İşbu İzahname tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan vergi mevzuatı dikkate alınarak hazırlanmıştır. Özellikle 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. Gerçek Kişilerin Vergilendirilmesi

Gelir vergisi mevzuatı uyarınca, Türk hukukunda vergi mükelleflerinin yükümlülüklerini belirleyen iki 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.

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


İNTİGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İmar. 3.aa, 9.ck, Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 445 451 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. İhtor 3. Cd. F Plaza Kat: 7 İç K. No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 920 5034


ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. 4.ck, Çarşı Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 346 09 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

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 Edilen Paylar’a sahip olan kişilerin, söz konusu Halka Arz Edilen Paylar’ın BİST’te elden çıkarılmasından kaynaklanan değer artış kazançları ve Halka Arz Edilen Paylar ile ilgili dağıtılan kâr paylarından elde ettikleri menkul sermaye iratları, Türkiye’de elde edilmiş olarak kabul edilmektedir.

Gerçek kişilerin 2025 takvim yılında elde ettikleri ücret gelirleri dışındaki beyana tabi gelirlerin vergilendirilmesinde aşağıda yer alan artan oranlı gelir vergisi tarifesi uygulanır.

Gelir Aralığı Gelir Vergisi Oranı (%)

158.000 TL’ye kadar	15%
330.000 TL’nin 158.000 TL’si için 23.700 TL, fazlası,	20%
800.000 TL’nin 330.000 TL’si için 58.100 TL (ücret gelirlerinde 1.200.000 TL’nin 330.000 TL’si için 58.100 TL), fazlası,	27%
4.300.000 TL’nin 800.000 TL’si için 185.000 TL, (ücret gelirlerinde 4.300.000 TL’nin 1.200.000 TL’si için 293.000 TL) fazlası,	35%
4.300.000 TL’den fazlasının 4.300.000 TL’si için 1.410.000 TL, (ücret gelirlerinde 4.300.000 TL’den fazlasının 4.300.000 TL’si için 1.378.000 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 kârlarına 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. Borsa İstanbul Pay Piyasasında ilk defa işlem görmek üzere ve sermayesinin en az %20’sini temsil eden payları halka arz edilen kurumların 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.

İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.

Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.

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.

28/7/2024 tarihli ve 7524 sayılı Kanunun 36 ncı maddesiyle Kurumlar Vergisi Kanununa "Yurt içi asgari kurumlar vergisi" başlıklı 32/C maddesi eklenmiştir. Kurumların bir hesap dönemi içerisinde elde ettikleri kazançlarına, Kurumlar Vergisi Kanununun 32 nci maddesinin bir ila dokuzuncu fıkraları hükümleri ile 32/A maddesinin uygulanması suretiyle tespit olunacak oranın tatbik edilmesiyle hesaplanan kurumlar vergisi, indirim ve istisnalar düşülmeden önceki kurum kazancının %10'undan az olamayacaktır.

Hesap dönemi takvim yılı olan mükelleflerin 2025 yılı ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlarına, özel hesap dönemine tabi olan mükelleflerin ise 2025 takvim yılında başlayan özel hesap dönemi ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlarına asgari kurumlar vergisi uygulanacaktır. Geçici vergi dönemlerinde de asgari kurumlar vergisi hesaplaması yapılacaktır.

Ancak ilk defa faaliyete başlayan kurumlar hakkında faaliyete başlanılan hesap döneminden itibaren üç hesap dönemi boyunca asgari vergi hükümleri uygulanmayacaktır.

Diğer taraftan, 28/7/2024 tarihli ve 7524 sayılı Kanunun 32'nci maddesiyle yapılan değişiklikle 1/1/2025 tarihinden itibaren elde edilen kazançlara uygulanmak üzere, Kurumlar Vergisi Kanununun 5'inci maddenin birinci fıkrasının (d) bendinde düzenlenen ve aralarında gayrimenkul yatırım ortaklıklarının da yer aldığı ortaklıkların bentte öngörülen kazanç istisnasından yararlanabilmeleri için, taşınmaz gelirlerinin %50'sini dağıtmaları şartı getirilmiştir. Buna göre istisnadan faydalanılabilmesi için, ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci


İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mh. Sarıyer, Çekirge Sok. No: 5 Kat: 2
Maslak V.D. 406 051 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mh. İstic 3. Cad. E Plaza Bld: 7 Kat: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 122 120 5034


ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mh. Çarşı Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 213 10 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılması şarttır. Bu süre içerisinde belirtilen orana kadar karın ortaklara dağıtılmaması durumunda, istisnadan faydalanılması nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılacaktır.

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 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. İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.-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,


İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İmarı: Saei, Şişli / İstanbul
No: 5 Kat: 2 Sarıyer / İstanbul
Maslak V.D. 41 61 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mh. İstinye 3. Cd. E Plaza No: 7 Kat: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034


ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mh. Esentepe Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 213 00 00 Faks: 0212 346 09 69
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.

Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.

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),

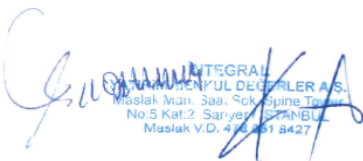
d) aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının ödünç işlemlerinden sağlanan gelirler.

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'na 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 SPKn'a göre kurulan yatırım fonları ve yatırım ortaklıklarıyla benzer nitelikte olduğu T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'na belirlenenler tarafından elde edilenler hariç olmak üzere yukarıdaki (i) bendinde belirtilenler dışında 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 uygulanabilmektedir. 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


İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mh. 3. Kat. Şişli/Beşiktaş/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Maslak V.D. 415 851 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mh. Moç.3. Cd. E Plaza No: 7 İç K. No: 11
Etiler / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034


ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mh. Hacılar Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 233 98 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

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. Döviz, 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.

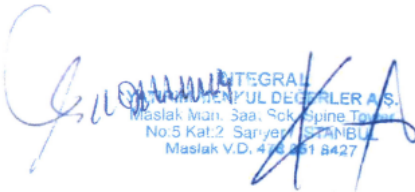
Tam mükellef kurumlara ait olup, BİST'te işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle, Tam Mükellef ve Dar Mükellef pay sahipleri tarafından, elde tutulan payların elden çıkarılmasında tevkifat uygulanmaz.

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.

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.


İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mqn. 3aa, Sok. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 416 261 8427

**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mh. İstic. 3. Cd. E Plaza No: 7 İç K. No: 11
Beşiktaş / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**


ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Yabancılar Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 219 09 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

207

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 zıya 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 Enstitüsüne belirlenen toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranında artırılarak tespit edilir. Bu endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının %10 veya üzeri olması şarttır.

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 2025 yılı için 330.000 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


İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Sarıyer Sok. No: 5 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL
Mersis V.D. 4080018427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. İşçi 3. Cd. E Plaza No: 7 Kat: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034


ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Hürriyet Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 213 09 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

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 satış 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 zıya 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.

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.

BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. İstiklal 3. Cad. E Plaza No: 7 İç K. No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034

209

ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Etiler 3. Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 213 09 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.

Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.

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.

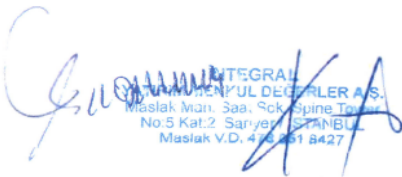
Dolayısıyla, yabancı fonların bu kapsamda elde ettikleri kazançları için beyanname verilmeyecek ve diğer kazançlar nedeniyle beyanname verilmesi halinde de bu kazançlar beyannameye dâhil edilmeyecektir.

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


İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. 3.aa. Sok. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4 44 831 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. 3. Cd. E Plaza No: 7 K. No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034


ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. İnci Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 346 09 80 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

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

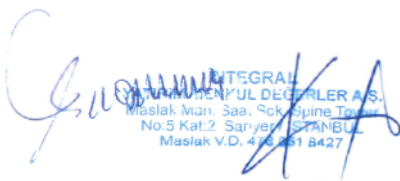
GVK'ya 4842 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'la eklenen 22/2 maddesi uyarınca Tam Mükellef kurumlardan elde edilen, GVK'nın 75/2 maddesinin (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kâr paylarının yarısı gelir vergisinden müstesnadır. İlaveten, GVK'ya 7491 sayılı Bazı Kanun 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,


İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. 344. Sok. Spine Tower
No: 5 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 415 061 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. 340. Sok. E Plaza No: 7 İç K. No: 11
Beşiktaş / İSTANBUL
Güneşli Y.D. 132 120 5034
211


ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Akmerkez Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 213 00 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

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.

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 "safî 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


İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. 334. Sok. Roket Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4 61 851 8427


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. İstinye 3. Cd. E Hız V.D. 7 İç K. No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034


ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Akmerkez Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 213 08 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.

Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.

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.

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.


İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mh. 3aa, 9ok. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 476 131 8427

**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mh. İstis. S. Cd. E Plaza No: 7 İç K. No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**


ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mh. H. H. Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 213 00 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**

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 değerlendirme 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 : Şirket'in 2022, 2023 ve 2024 yıllık hesap dönemine ait Finansal Tablolar ile Özel Bağımsız Denetim Raporu

EK 4 : Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Sorumluluk Beyanı

EK 5 : Şirket portföyündeki gayrimenkullere ilişkin Gayrimenkul Değerleme Raporları

EK 6 : Gayrimenkul Değerleme Kuruluşu Sorumluluk Beyanı

EK 7 : Bağımsız Hukukçu Raporu

EK 8 : Fon Kullanım Yeri Raporu

EK 9 : Borsa İstanbul Katılım Finans İlkeleri Bilgi Formu


İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. 3. Kat. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 444 861 8427

**İntegral Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**


BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göztepe Mah. İstoç 3. Cd. E Plaza No:7/11 K. No: 11
Bağcılar / İSTANBUL
Güneşli V.D. 132 120 5034

**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**


ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Akademi Sok. No: 10 Şişli / İST.
Tel: 0212 213 00 00 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

**Alnus Yatırım Menkul Değerler
A.Ş.**