Başakkent 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'nin internet sitesinde 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.

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Birlik Mahallesi 472. Sokak No:
Çankaya/ANKARA Tel: 0312 496 46 46 Pbx
Cumhuriyet V.D. 144 040 5878 Sicil No:320367
Mersis No: 0144 0406 8780 0013

Başakkent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Başvuru İzahnamesi

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

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 150.000.000 TL'den 190.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 40.000.000 TL nominal değerli 40.000.000 adet B Grubu hamiline yazılı pay ve mevcut ortaklardan Ramazan Başak'a ait 10.000.000 TL nominal değerli 10.000.000 adet B Grubu hamiline yazılı pay olmak üzere toplam 50.000.000 TL nominal değerli 50.000.000 adet B Grubu hamiline yazılı payın halka arzına ilişkin İzahname'dir.

İzahname'nin onaylanması, İzahname'de yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurul'ca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, paylara ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Ayrıca halka arz edilecek payların fiyatının belirlenmesinde Kurul'un herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur.

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

Bu İzahname, ortaklığımızın (www.basakkentgyo.com.tr) ve halka arzda satışa aracılık edecek İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin (www.integralyatirim.com.tr) internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (www.kap.org.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

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

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. Sas. Sok. Dipne Tepesi No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL
Maslak V.D. 4[illegible] 6427

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Birlik Mahallesi 472. Sokak No: 5 Çankaya/ANKARA Tel: 0312 496 46 46 Pbx
Cumhuriyet V.D. 144 040 6878 Sicil No:320367
Mersis No: 0144 0406 8780 0013

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

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

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Birlik Mahallesi 432. Sokak No: 4
Çankaya/ANKARA Tel: 0312 496 46 46 Pbx
Çankaya V.D. 144 040 5878 Sicil No:320367
Mersis No: 0144 0406 8780 0013

İÇİNDEKİLER

I. BORSA GÖRÜŞÜ: 10
II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR: 10
1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER 11
2. ÖZET 14
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER 35
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER 36
5. RİSK FAKTÖRLERİ 41
6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER 61
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER 78
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER 100
9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER 100
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER 104
11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI 119
12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR 122
13. EĞİLİM BİLGİLERİ 122
14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ 127
15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER 127
16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER 133
17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI 134
18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER 140
19. ANA PAY SAHİPLERİ 140
20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER 144
21. DİĞER BİLGİLER 144
22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER 155
23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER 157
24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER 161

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bilkent Mahallesi 172. Sokak No: 5
Çankaya/ANKARA Tel: 0312 496 46 46 Pbx
Çankaya V.D. 144 040 5878 Sicil No:320367
Mersis No: 0144 0408 8780 0013

25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR 173
26. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER 197
27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER 198
28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ 200
29. SULANMA ETKİSİ 202
30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER 203
31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER 205
32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI 206
33. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ 217
34. İNCELEMEYE AÇIK BELGELER 218
35. EKLER 218

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Birlik Mahallesi 472. Sokak No: 5
Çankaya/ANKARA Tel: 0312 496 46 46 Pbx
Çankaya V.D. 144 040 6878 Sicil No:320367
Mersis No: 0144 0406 8780 0013

KISALTMA VE TANIMLAMALAR

KISALTMA	TANIM
a.d.	Anlamsız değer
A.Ş.	Anonim Şirket
ABD	Amerika Birleşik Devletleri
ABD Doları	Amerikan Doları
Ana Hissedar	Ramazan BAŞAK
Güncel Grup/ Bağımsız Denetim Şirketi	Güncel Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.
Borsa / BİAŞ / BIST / Borsa İstanbul	Borsa İstanbul Anonim Şirketi
BSMV	Banka Sigorta Muameleleri Vergisi
Çadır ve Karavan Alanı Projesi	Antalya ili, Kumluca ilçesi, Yazır Mahallesi'nde konumlu 268.675,49 m^2 büyüklüğündeki 114 ada 89 no'lu parselin 102.200 m^2 sinin üzerinde geliştirilen proje
ÇED	Çevresel Etki Değerlendirmesi
ÇED Yönetmeliği	Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği
Çevre Kanunu	2872 sayılı Çevre Kanunu
Covid-19	Koronavirüs hastalığı 2019
Damga Vergisi Kanunu	11.07.1964 tarih ve 11751 sayılı Resmî 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
Değerleme Raporu / Gayrimenkul Değerleme Raporu	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporu/ları
EFT	Elektronik Fon Transferi
Esas Sözleşme	Başakkent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. esas sözleşmesi
Fiyat Tespit Raporu	Halka arz fiyatının belirlenmesinde kullanılan yöntemlere ilişkin olarak İntegral Yatırım tarafından hazırlanan fiyat tespit raporu
Genel Kurul	Başakkent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. genel kurulu
GSYH	Gayri Safi Yurt İçi Hasıla
GVK	193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Birlik Mahallesi 472. Sokak No: 5
Çankaya/ANKARA Tel: 0312 496 46 46 Pbx
Cumhuriyet V.D. 144 040 5878 Sicil No:320367
Mersis No: 0144 0406 8780 0013

GYO Tebliği	Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği
Halka Arz Edilecek Paylar	Şirket'in sermaye artırımı yolu ile halka arz etmeyi planladığı 40.000.000 TL nominal değerli B grubu paylar ile Şirket'in tek ortağı olan Ramazan Başak'a ait 10.000.000 TL nominal değerli B grubu paylar
Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş / Aracı Kurum / İntegral Yatırım	İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
ISIN	Uluslararası Menkul Kıymet Tanımlama Numarası
İhraççı / Başakkent GYO / Şirket	Başakkent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İmar Kanunu	3194 sayılı İmar Kanunu
İş Kanunu	4857 sayılı İş Kanunu
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
İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği	Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-5.1 sayılı İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
Kar Payı Tebliği	Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği
Kat Mülkiyeti Kanunu	02.07.1965 tarih ve 12038 sayılı Resmî 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 Resmî Gazete'de yayımlanan Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)
KVK, Kurumlar Vergisi Kanunu	5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu
KVKK	07.04.2016 tarih ve 29677 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 6698 Sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu
m^2	Metrekare
Md / m.	Madde numarası
MDV	Maddi Duran Varlıklar
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Birlik Mahalleri 472. Sokak No: 5
Çankaya/ANKARA Tel: 0312 496 46 46 Pbx
Cumhuriyet V.D. 144 040 6878 Sicil No:320367
Mersis No: 0144 0408 8780 0013

Olympos Health Resort Hotel	Antalya ili, Kumluca İlçesi, Yazır Mah. 114 ada, 99 parselde yer alan taşınmaz
Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği	Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği
Pay Tebliği	Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği
Sağlıklı Yaşam ve Konaklama Tesisi Projesi	Antalya İli, Kumluca İlçesi, Yazır Mah. 114 ada 22 parselde yer alan proje
Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği	Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği
Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği	Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği
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	Sermaye Piyasası Kanunu
T.C.	Türkiye Cumhuriyeti
Takasbank	İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
Tam Mükellef	Türkiye'de yerleşik bulunan kişi ve kurumların Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratlar nedeniyle vergi yükümlüsü olması durumu
Tapu Kanunu	29.12.1934 tarih ve 2892 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 2644 sayılı Tapu Kanunu
TBK	04.02.2011 tarih ve 27836 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
TCMB	Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası
TFRS	Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına
TL	Türk Lirası
TMK	22.11.2001 tarih ve 24607 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu
TTK / Türk Ticaret Kanunu	6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
TTSG	Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
UMS	Uluslararası Muhasebe Standardı
UMS 24	Uluslararası Muhasebe Standardı İlgili Taraf İşlemlerinin Kamuya Açıklanması

Vb.	Ve benzeri
Yönetim Kurulu / Y.K.	Başakkent GYO yönetim kurulu
YMM	Yeminli Mali Müşavir

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Birlik Mahallesi 472. Sokak No: 5
Çankaya/ANKARA Tel: 0312 496 46 46 Pbx
Cumhuriyet V.D. 144 040 5878 Sicil No:320367
Mersis No: 0144 0406 8780 0013

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.

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Birlik Mahallesi 472. Sokak No: 8
Çankaya/ANKARA Tel: 0312 496 46 46 Pbx
Cumhuriyet V.D. 144 040 6878 Sicil No:320367
Mersis No: 0144 0406 8780 0013

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER

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

İhraççı BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Sorumlu Olduğu Kısım:
Tarih: 19.06.2025 Adı Soyadı: Ramazan BAŞAK Görevi: Yönetim Kurulu Başkanı BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Birlik Mahallesi 472. Sokak No: 5 Çankaya/ANKARA Tel: 0312 496 46 46 Pbx Cumhuriyet V.D. 144 040 6878 Sicil No:320367 Mersis No: 0144 0408 8780 0013	İZAHNAMENİN TAMAMI

Halka Arz Eden Pay Sahibi	Sorumlu Olduğu Kısım:
Tarih: 19.06.2025 Adı Soyadı: Ramazan BAŞAK	İZAHNAMENİN TAMAMI

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ	Sorumlu Olduğu Kısım:
Tarih: 19.06.2025	

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sok. Ayşe Tekin
No:5 Kat 2 Sarıyer/İSTANBUL
Maslak V.D. 4[illegible]1 8427

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Birlik Mahallesi 472. Sokak No: 5
Çankaya/ANKARA Tel: 0312 496 46 46 Pbx
Cumhuriyet V.D. 144 040 6878 Sicil No:320367
Mersis No: 0144 0408 8780 0013

Adı Soyadı: Kıvanç MEMİŞOĞLU **Görevi : Genel Müdür**	**İZAHNAMENİN TAMAMI**
Tarih: 19.06.2025 **Adı Soyadı: O. İlker SAVURAN** **Görevi : Genel Müdür Yardımcısı**	**İZAHNAMENİN TAMAMI**

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Birlik Mahallesi 472. Sokak No: 5
Çankaya/ANKARA Tel: 0312 496 46 46 Pbx
Cumhuriyet V.D. 144 040 6878 Sicil No:320367
Mersis No: 0144 0406 8780 0013

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 **GÜNCEL BAĞIMSIZ DENETİM DANIŞMANLIK A.Ş.**	**Sorumlu Olduğu Kısım:**
Tarih:19.06.2025 **Adı Soyadı: Yılmaz SEZER** **Görevi: Sorumlu Denetçi**	**2022, 2023 ve 2024 Yıllık Hesap Dönemlerine İlişkin Özel Bağımsız Denetimden Geçen Finansal Tablolar ile 31.03.2025 tarihi itibarıyla hazırlanmış Özel Bağımsız Denetimden Geçen Finansal Tablolar**

İlgili Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluş **Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.**	**Sorumlu Olduğu Kısım:**
Tarih: 19.06.2025 **Adı Soyadı: Erdeniz BALIKÇIOĞLU** **Görevi: Sorumlu Değerleme Uzmanı**	**Özel 2025-83, Özel 2025-84, Özel 2025-85, Özel 2025-86 Sayılı ve 28.03.2025 tarihli Gayrimenkul Değerleme Raporları**

Bağımsız Hukukçu Raporunu Hazırlayan Kişi	**Sorumlu Olduğu Kısım:**
Tarih: 19.06.2025 **Adı Soyadı:** Serdar TOSUN **Görevi: Avukat**	**Bağımsız Hukukçu Raporu**

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağlıca Mahallesi, 472. Sokak No: 5
Çankaya/ANKARA Tel: 0312 496 46 46 Pbx
Cumhuriyet V.D. 144 040 6878 Sicil No:320367
Mersis No: 0144 0408 8780 0013

2. ÖZET

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

B—İHRAÇÇI		
B.1	**İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı**	Şirket'in ticaret unvanı Başakkent 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**: Birlik Mah. 472. Sok. No:5 Çankaya/ANKARA
B.3	**Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi**	Şirket Kurul'un 17.02.2025 tarih ve E-12233903-340.02-67958 sayılı izni çerçevesinde "Başakkent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" unvanını alarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Şirket'in Amacı ve Faaliyet Konusu" başlıklı 5. maddesi uyarınca; Başakkent 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 halka açık anonim ortaklıktır. 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.

INTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İkizi 3Blok Şişli/İSTANBUL
Maslak V.D. 4[illegible]1 8427

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Birlik Mahallesi 472. Sokak No: 5
Çankaya/ANKARA Tel: 0312 496 46 46 Pbx
Cankaya V.D. 144 040 6876 Sicil No:320367
Mersis No: 0144 0406 8780 0013

Şirket aktifinde yer alan gayrimenkullere ve gayrimenkule dayalı haklara ilişkin bilgilere aşağıda yer verilmektedir.

Olympos Health Resort Hotel

Olympos Health Resort Hotel Antalya ili, Kumluca ilçesi, Yazır Mahallesi, Çamlık Mevkii üzerinde konumlu 38.592,57 m^2 büyüklüğündeki 114 ada 99 no'lu parsel üzerinde yer almaktadır. Otel ve Sağlık kompleksi içerisinde ana konaklama blokları, villa tipi konaklama yerleri, sağlık tesisi, açık havuzlar, oyun alanları, kafeler, yeşil alanlar ve spor alanları bulunmaktadır.

Toplamda yapı ruhsatı ve iskan belgesine göre 10.552 m^2 bağımsız bölüm alanı, 6.984 m^2 ortak alan olmak üzere toplamda 17.536 m^2 kapalı alan mevcuttur.

Sağlık ve konaklama tesisi içerisinde 1 adet sağlık tesisi (ağız ve diş sağlığı polikliniği) olarak kullanılan bina mevcuttur. Tesiste 6 farklı tip, 203 oda ve 948 kişilik yatak kapasitesi bulunmaktadır.

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 28.03.2025 tarih ve 2025/84 sayılı değerleme raporuna göre Olympos Health Resort Hotel için 4.972.409.000 TL + KDV değer takdir edilmiştir.

Şirket 2023 yılı içerisinde misafir kabul etmeye başlayarak faaliyete geçmiştir.

Sağlıklı Yaşam ve Konaklama Tesisi Projesi

Sağlıklı Yaşam ve Konaklama Tesisi Projesi Antalya ili, Kumluca ilçesi, Yazır Mahallesi'nde konumlu 49.119,09 m^2 büyüklüğündeki 114 ada 22 no'lu parsel üzerinde yer almaktadır. Parsel için 21.01.2025 tarih ve 3 no'lu yapı ruhsatı alınmış ve 228 adet bağımsız bölümden oluşan konaklama ve sağlıklı yaşam tesisi için 06.01.2025 tarihli mimari proje onaylanmıştır. Proje inşaatına ise işbu izahname tarihi itibarıyla başlanmamıştır. Toplamda parsel üzerinde 22.379 m^2 yapı ruhsatına esas planlama yapılmıştır. Kat irtifakına esas mimari projeye göre bağımsız bölümler toplamda 7.907 m^2 net alan, 21.138 m^2 brüt alandan oluşmaktadır.

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 28.03.2025 tarih ve 2025/83 sayılı değerleme raporuna göre Sağlıklı Yaşam ve Konaklama Tesisi Projesi için 3.354.191.000 TL + KDV değer takdir edilmiştir.

Çadır ve Karavan Alanı Projesi

Çadır ve Karavan Alanı Projesi, Antalya ili, Kumluca ilçesi, Yazır Mahallesi'nde konumlu 268.675,49 m^2 büyüklüğündeki 114 ada 89 no'lu parselin 102.200 m^2 sinin üzerinde yer almaktadır.

Söz konusu taşınmaz Maliye Hazinesi'ne ait olup, taşınmaz için 18.03.2016 tarihinde Kumluca Orman İşletme Müdürlüğü ile Şirket arasında "Mesire Yeri İşletme Hakkının Kiraya Verilmesi İşi" ismiyle sözleşme imzalanmış ve yer teslimi 22.03.2016 tarihinde yapılmıştır. Söz konusu sözleşme 01.11.2016 tarihinde Şirket talebine istinaden idare onayıyla dondurulmuş ve 10.03.2023 tarihinde tekrar aktif hale getirilmiştir. Böylece sözleşme süresi 28.07.2051 tarihinde sona erecek şekilde yeniden belirlenmiştir. İşletmeci gelir getirici tesislerin işletme hakkına sahiptir. Bu yapılar taşınabilir nitelikte olduğundan ruhsat alınması zorunluluğu bulunmamaktadır.

Orman Bölge Müdürlüğü tarafından 2024 yılı içerisinde verilen izne göre kiralanan kısım üzerine 40 m^2 alana sahip 100 adet çadır 40 m^2 alana sahip 100 adet karavan, 100 m^2 alana sahip 1 adet sıhhi tesis kompleksi, kır lokantası (250 m^2), büfe ve giriş kontrol

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Birlik Mah. 472. Sokak No: 5
Çankaya/ANKARA Tel: 0312 496 46 46 Pbx
Cumhuriyet V.D. 144 040 5878 Sicil No:320367
Mersis No: 0144 0406 8780 0013

		binası yapılması uygun görülmüştür. Bu kapsamda, kiralanan alan üzerinde 8.350 m^2 konaklama ve sosyal alan yapılabilmektedir. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 28.03.2025 tarih ve 2025/85 sayılı değerleme raporuna göre kullanım hakkına ait proje için 2.937.996.000 TL + KDV değer takdir edilmiştir. **<u>Antalya/Kumluca Yazır Mahallesinde Yer Alan 114/21 No'lu Tarla</u>** "Antalya ili, Kumluca ilçesi, Yazır Mahallesi, Çay Beleği'nde yer alan 114 ada 21 no'lu parselde kayıtlı "Tarla" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 29.593 m^2 olup, tamamı Şirket'e aittir. Parsel ile ilgili 1/5000 ölçekli nazım imar planı mevcut olup, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.11.2023 tarih ve 840 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planına göre "Özel Sağlık Tesis Alanı" ve "Genel Otopark" alanı içerisinde yer almaktadır. 1/1000 ölçekli plan işbu izahname tarihi itibarıyla onaylanmamıştır. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 28.03.2025 tarih ve 2025/86 sayılı değerleme raporuna göre söz konuşu taşınmazın 207.804.500 TL + KDV olarak takdir edilmiştir.
B.4a	**İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi**	Şirket performansını etkileyen temel faktörler arasında ulusal ve uluslararası finansal piyasalardaki koşullar, döviz kurundaki dalgalanmalar, deprem gibi doğal afetler, gayrimenkul ve turizm sektöründeki yatırım eğilimleri, finansmana erişim ve finansman maliyeti gibi hususlar bulunmaktadır. Diğer taraftan sektörün, finansal piyasalar ve ekonominin genel gidişatı doğrultusunda şekillenme eğilimi nedeniyle yaşanabilecek ekonomik kriz ve dalgalanmalar ile imar, inşaat, çevre izinlerinin ve diğer izinlerin ya da ruhsatların alınmasında yaşanabilecek zorluklar Şirket'in ve sektörün gelirlerini olumsuz yönde etkileyebilir ve gelecekte yapılması planlanan yatırımların ertelenmesine veya iptaline neden olabilir.
B.5	**İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri**	Şirket payların tamamına Ramazan Başak sahiptir. Şirket'in dahil olduğu herhangi bir grup bulunmamakla birlikte Şirket'in tek ortağı Ramazan Başak'a ait olan şirketler aşağıda yer almaktadır: **Ramazan Başak'a Ait Olan Şirketler** - Başakkent Holding A.Ş. - Başak İnşaat Turizm Orman Ürünleri Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. - ZM Grup Gayrimenkul Sağlık Hizmet Sanayi Ltd. Şti. - Başakkent Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Cashpara Elektronik Para ve Ödeme Hizmetleri A.Ş.
B.6	**Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay**	Esas Sözleşme'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8'inci maddesi uyarınca, Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 150.000.000 TL'dir. Şirketin çıkarılmış sermayesi 1 TL itibari değerde 150.000.000 adet paya ayrılmıştır. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama yazılı 15.000.000 adet pay karşılığı 15.000.000 TL'den; B grubu hamiline yazılı 135.000.000 adet pay karşılığı 135.000.000 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

	İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi **Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi**	sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu olarak çıkarılır. A ve B Grubu payların tamamına Ramazan BAŞAK sahiptir. Ramazan BAŞAK dışında Şirket sermayesindeki veya oy haklarındaki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişi bulunmamaktadır. 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; A grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulunun 5 (beş) üyeden oluşması durumunda 3 (üç) Yönetim Kurulu üyesi, 6 (altı) veya 7 (yedi) üyeden oluşması durumunda 4 (dört) Yönetim Kurulu üyesi A gruba pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir.
B.7	**Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler**	Şirket'in 31.03.2025 tarihindeki satın alma gücüne göre endekslenmiş 31.12.2022, 31.12.2023 ve 31.12.2024 ve 31.03.2025 tarihlerinde sona eren finansal dönemlere ilişkin finansal durum tabloları itibarıyla kâr veya zarar tablolarından seçilen önemli finansal kalemler aşağıda yer almaktadır:

Finansal Durum Tablosu (TL)	**Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan)**	**Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan)**	**Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan)**	**Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan)**
	31.03.2025	**31.12.2024**	**31.12.2023**	**31.12.2022**
VARLIKLAR				
Dönen Varlıklar				
Nakit ve Nakit Benzerleri	28.427	34.825	67.012.977	300.763
Ticari Alacaklar	-	5.544.502	30.319.507	11.775
- İlişkili olmayan taraflardan alacaklar	-	*5.544.502*	*30.319.507*	*11.775*
Diğer Alacaklar	1.703	42.780.726	21.272.576	83.814

INTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İstanbul Sar. Sok. Spine Tower No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL
Maslak V.D. 4[illegible]1 6427

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Birlik Mahallesi 472. Sokak No: 5 Çankaya/ANKARA Tel: 0312 496 46 46 Pbx
Cumhuriyet V.D. 144 040 6878 Sicil No:320367
Mersis No: 0144 0406 8780 0013

- İlişkili taraflardan alacaklar	-	*42.778.852*	-	-
- İlişkili olmayan taraflardan alacaklar	*1.703*	*1.874*	*21.272.576*	*83.814*
Stoklar	1.990.930	-	35.045	5.480
Peşin Ödenmiş Giderler	16.127.528	10.203.302	19.760.796	43.176.320
Diğer Dönen Varlıklar	1.992.021	770.972	7.819.080	17.035.031
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar	-	-	-	4.453.524
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR	**20.140.609**	**59.334.327**	**146.219.981**	**65.066.707**
Duran Varlıklar				
Diğer alacaklar	406.547	406.547	406.547	153.619
- İlişkili olmayan taraflardan alacaklar	*406.547*	*406.547*	*406.547*	*153.619*
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11.472.370.504	11.478.916.698	8.606.525.105	2.858.596.142
Maddi duran varlıklar	72.007.030	74.883.231	111.419.250	75.324.779
Maddi olmayan duran varlıklar	31.329	31.917	34.267	-
TOPLAM DURAN VARLIKLAR	**11.544.815.410**	**11.554.238.393**	**8.718.385.169**	**2.934.074.540**
TOPLAM VARLIKLAR	**11.564.956.019**	**11.613.572.720**	**8.864.605.150**	**2.999.141.247**
KAYNAKLAR	**31.03.2025**	**31.12.2024**	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Kısa Vadeli Yükümlülükler				
Kısa vadeli borçlanmalar	-	24.082.025	30.097.175	29.823.137
Kısa vadeli diğer finansal yükümlülükler	797.311	192.547	2.251.872	4.993.325
Ticari borçlar	3.378.236	4.222.931	16.437.516	6.381.955
- İlişkili olmayan taraflara borçlar	*3.378.236*	*4.222.931*	*16.437.516*	*6.381.955*
Diğer borçlar	3.995.368	213.950	42.314.460	118.720.491
- İlişkili taraflara borçlar	*3.831.562*	-	*42.279.658*	*118.111.416*
- İlişkili olmayan taraflara borçlar	*163.806*	*213.950*	*34.802*	*609.075*
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar	273.126	196.982	602.688	472.483
Ertelenmiş gelir	65.588	5.544.135	-	1.117.202
Kısa vadeli karşılıklar	6.009.747	5.992.639	898.716	-
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	*6.009.747*	*5.992.639*	*898.716*	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	39.281	29.650	36.810	9.325
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	**14.558.657**	**40.474.859**	**92.639.237**	**161.517.918**
Uzun Vadeli Yükümlülükler				
Ticari borçlar	-	480.974	953.444	1.502.939

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Birlik Mahallesi 472. Sokak No: 8
Çankaya/ANKARA Tel: 0312 496 46 46 Pbx
Cumhuriyet V.D. 144 040 6878 Sicil No:320367
Mersis No: 0144 0406 8780 0013

- İlişkili olmayan taraflara borçlar	-	*480.974*	*953.444*	*1.502.939*
Uzun vadeli karşılıklar	-	-	11.746	145.322
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	-	-	*11.746*	*145.322*
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	3.365.502.829	2.109.991.871	1.571.312.790	325.464.239
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	**3.365.502.829**	**2.110.472.845**	**1.572.277.980**	**327.112.500**
ÖZKAYNAKLAR	**31.03.2025**	**31.12.2024**	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Ödenmiş sermaye	150.000.000	150.000.000	150.000.000	20.000.000
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları	163.063.260	163.063.260	163.063.260	33.501.620
Kar ve Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	2.004.445	2.004.445	1.996.632	1.646.790
- Tanımlanmış fayda planlarının yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	*2.004.445*	*2.004.445*	*1.996.632*	*1.646.790*
Geçmiş yıllar karları / (zararları)	8.049.074.707	6.884.628.041	2.455.362.419	1.708.883.467
Net dönem karı / (zararı)	(179.247.879)	2.262.929.270	4.429.265.622	746.478.952
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	**8.184.894.533**	**9.462.625.016**	**7.199.687.933**	**2.510.510.829**
TOPLAM KAYNAKLAR	**11.564.956.019**	**11.613.572.720**	**8.864.605.150**	**2.999.141.247**

VARLIKLAR

Dönen Varlıklar

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

Nakit ve Nakit Benzerleri

Şirket'in nakit ve nakit benzerleri vadeli ve vadesiz mevduatlardan oluşmaktadır. 2023 yılı sonunda 67.012.977 TL olan nakit ve nakit benzerleri 2024 yılı sonunda 24.661 TL'ye, 2025 Mart ayı sonunda ise 28.427 TL'ye gerilemiştir. Bu gerilemede Şirket ana ortağının Olympos Health Resort Hotel'in inşaat ve yapımına ilave olarak otelin ihtiyaçlarının karşılanması için Şirket'e vermiş olduğu borcun 2024 yılında kapatılması etkili olmuştur.

Ticari Alacaklar ve Diğer Alacaklar

Şirket'in ticari alacakları 2023 yılı sonunda 30.319.507 TL olarak gerçekleşmiştir. 2024 yıl sonunda ticari alacakların 20.999.976 TL'lik kısmının şüpheli hale gelmesi ile birlikte 5.544.502 TL'ye düşmüştür. 2025 Mart ayı sonunda ise ticari alacakların tahsil edilmesi ile birlikte ticari alacak bakiyesi oluşmamıştır.

Şirket'in 2025 Mart ayı sonunda ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar 1.703 TL olarak gerçekleşmiştir. Söz konusu tutar Şirket'in vergi alacaklarından kaynaklanmaktadır. 2024 yılı sonunda 42.778.852 TL olan ilişkili taraflardan diğer alacaklar kalemi ise Şirket ortağından alacakların 2025 yılının ilk çeyreğinde tahsil edilmesi ile kapatılmıştır.

Stoklar

Şirket'in 2022 yıl sonunda 5.480 TL olan diğer stokları 2023 yıl sonunda 35.045 TL ve 2025 yılı Mart sonunda 1.990.930 TL olarak gerçekleşmiştir.

Peşin Ödenmiş Giderler

2022 yıl sonunda 43.176.320 TL olan peşin ödenmiş giderler 2023 yıl sonunda 19.760.796 TL, 2024 yıl sonunda 10.203.302 TL ve 2025 Mart ayı sonunda ise 16.127.528 TL olarak gerçekleşmiştir. Peşin ödenmiş giderleri oluşturan en önemli kalem verilen sipariş avansları olup, söz konusu kalem Şirket portföyünde yer alan Olympos Health Resort Hotel'in ihtiyaçları için tedarikçilere verilen avanslardan oluşmaktadır. Söz konusu kalem otel inşaat ve yapımının 2023 yılında tamamlanması ile paralel olarak 2022 yılında 43.175.037 TL'den 2025 Mart ayı sonu itibarıyla 14.974.759 TL'ye gerilemiştir.

Peşin ödenmiş giderleri oluşturan diğer önemli kalem olan gelecek aylara ait giderler ise 2023, 2024 ve Mart 2025 sonu itibarıyla yatay seyretmiş olup, sırasıyla 1.189.850 TL, 1.268.769 TL ve 1.152.769 TL olarak gerçekleşmiştir.

Diğer Dönen Varlıklar

Diğer dönen varlıklar kalemi devreden KDV tutarlarından oluşmakta olup, 2025 Mart sonu itibarıyla 1.992.021 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2024: 770.972 TL, 31.12.2023: 7.552.336 TL, 31.12.2022: 17.035.031 TL)

Duran Varlıklar

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkuller kalemi 2023 yıl sonunda bir önceki yıla göre %201 artışla 2.858.596.142 TL'den 8.606.525.105 TL'ye yükselmiştir. Söz konusu artışta Şirket portföyünde yer alan Sağlıklı Yaşam Tesisi projesinin yapı ruhsatının alınması sonrasındaki değer artışı önemli rol oynamıştır. 2024 yıl sonunda ise yatırım amaçlı gayrimenkuller kalemi %33,4 artışla 11.478.916.698 TL olarak gerçekleşmiştir. Söz konusu artışta Şirket tarafından kiralanan Çadır ve Karavan alanının işletilmesi amacıyla Orman Bölge Müdürlüğü tarafından 2024 yılı içerisinde verilen izinle birlikte yaşanan değer artışı etkili olmuştur. 2025 Mart sonu itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller kalemi toplamı 11.472.370.504 TL olup, toplam varlıkların %99'unu oluşturmaktadır.

Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkulleri gerçeğe uygun değer ile muhasebeleştirilmektedir. Taşınmazların değerlemesinde maliyet yaklaşımı, gelir yaklaşımı ve pazar yaklaşımı yöntemleri uygulanmıştır. Değer artışları/(azalışları) yatırım faaliyetlerinden gelir/(gider) olarak raporlanmıştır.

Maddi Duran Varlıklar

Şirket'in maddi duran varlıkları tesis, makine ve cihazlar, taşıtlar ve demirbaşlardan oluşmaktadır. Şirket'in maddi duran varlıklar kalemi 31.12.2023 yılında bir önceki seneye göre %47,9 oranında artarak 75.324.779 TL'den 111.419.250 TL'ye yükselmiştir. 31.12.2024 tarihinde ise Şirket aktifindeki taşıtların büyük bir bölümünün çıkışı ile amortisman giderlerinin etkisiyle %32,8 oranında azalmış ve 74.883.231 TL olarak gerçekleşmiştir. 2025 Mart sonu itibarıyla ise 2024 yılı sonuna göre %3,8 azalışla 72.007.030 TL'ye düşmüştür.

Diğer Duran Varlıklar

Şirket'in duran varlıklarında diğer alacaklar ve maddi olmayan duran varlıklar kalemleri yer almakta olup, söz konusu kalemler bilançoda küçük bir yer tutmaktadır. Şöyle ki,

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Birlik Mahallesi 472. Sokak No: 5
Çankaya/ANKARA Tel: 0312 496 46 46 Pbx
Cumhuriyet V.D. 144 040 5878 Sicil No:320367
Mersis No: 0144 0406 8780 0013

2025 Mart sonu itibarıyla diğer alacaklar 406.547 TL ve maddi olmayan duran varlıklar ise 31.329 TL olarak raporlanmıştır.

KAYNAKLAR

Kısa Vadeli Borçlanmalar ve Diğer Finansal Yükümlülükler

Şirket kısa vadeli finansal ihtiyaçların karşılanması amacıyla vadesi 1 yıldan kısa rotatif krediler kullanmaktadır. Söz konusu krediler 2024, 2023 ve 2022 yıl sonları itibarıyla sırasıyla 24.082.025 TL, 30.097.175 TL ve 29.823.137 TL olarak gerçekleşmiştir. 2025 Mart sonu itibarıyla ise Şirket'in banka kredisi bulunmamaktadır. Öte yandan, diğer mali borçlar kredi kartı borçlarından oluşmakta olup, 2022 yıl sonunda 4.993.325 TL olan kredi kartı borçları 2025 Mart sonu itibarıyla 797.311 TL'dir.

Şirket'in etkin faiz oranları ise 2024, 2023 ve 2022 yıl sonları itibarıyla sırasıyla %56,25, %56,23 ve %15'tir.

Ticari ve Diğer Borçlar

Şirket'in ticari borçları, ilişkili olmayan taraflara ticari borçlardan kaynaklanmakta olup, 2025 Mart sonu itibarıyla 3.378.236 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2024: 4.703.905 TL, 31.12.2023: 17.390.960 TL, 31.12.2022: 7.884.894 TL)

Diğer borçlar içinde Şirket ortağı Ramazan Başak'a ait olan borçlar yer almakta olup, söz konusu borçlar Olympos Health Resort Hotel'in inşaat ve yapımına ilave olarak otelin ihtiyaçlarının karşılanması için Şirket'e vermiş olduğu borçlardan oluşmaktadır. 2025 Mart sonu itibarıyla söz konusu bakiye 3.831.562 TL'dir.

Çalışanlara Sağlanan Fayda Kapsamında Borçlar

Çalışanlara sağlanan fayda kapsamında borçlar 2025 Mart sonu itibarıyla 273.126 TL olarak gerçekleşmiş olup, 169.142 TL'si personele borçlar, 103.984 TL'si ödenecek sosyal güvenlik kesintilerinden oluşmaktadır.

Ertelenmiş Gelirler

Ertelenmiş gelirler 2025 Mart sonu itibarıyla otel rezervasyonları için alınan avanslardan oluşmakta olup, 65.588 TL olarak gerçekleşmiştir (31.12.2024: 5.544.135 TL).

Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar

Diğer kısa vadeli karşılıklar Şirket'in taraf olduğu davalara ilişkin olup, 2024 yıl sonunda 5.992.639 TL ve 2025 Mart sonu itibarıyla 6.009.747 TL olarak gerçekleşmiştir. Davalara ilişkin bilgilere İzahname'nin 23.7 bölümünde yer verilmiştir.

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler

Diğer kısa vadeli yükümlülükler 2025 Mart sonu itibarıyla 1.992.021 TL olup, tamamı devreden KDV'den oluşmaktadır.

Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü 2023 yıl sonunda bir önceki yıla göre %383, 2024 yıl sonunda 2023 yıl sonuna göre %34 ve 2025 Mart sonu itibarıyla 2024 yıl sonuna göre %60 artış göstermiş olup, 2022 yıl sonunda 325.464.239 TL'den 2025 Mart sonu itibarıyla 3.365.502.829 TL'ye yükselmiştir. Söz konusu artışın temel nedeni yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerleme farkları oluşturmaktadır.

ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in özkaynak tutarı 2022 yılsonu itibariyle 2.510.510.829 TL iken 2023 yılsonu itibariyle 7.199.687.933 TL'sına yükselmiştir. Söz konusu artışın en önemli sebebi yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki 2023 yılındaki değer artışının net kara yansımasıdır. Benzer etkiyle 2024 yılı itibariyle öz kaynaklarda bir önceki yıla göre %31 artış

INTEGRAL GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İkizi Sok. Şck Şişme Tesisi No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Maslak V.D. 4[illegible]1 6427

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Birlik Mahallesi 473. Sokak No: 5
Çankaya/ANKARA Tel: 0312 496 46 46 Pbx
Cumhuriyet V.D. 144 040 5678 Sicil No: 339367
Mersis No: 0144 0406 8780 0013

gerçekleşmiş olup, öte yandan 2025 Mart sonu itibarıyla özkaynaklar dönem karındaki azalışın etkisiyle 2024 yıl sonuna göre %14 azalarak 8.184.894.533 TL olmuştur.

Gelir Tablosu (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan)
	1.01.2025 - 31.03.2025	**1.01.2024 - 31.12 2024**	**1.01.2024 - 31.03 2024**	**1.01.2023 – 31.12 2023**	**1.01.2022 - 31.12 2022**
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	391.867	77.798.673	-	48.369.207	2.507.110
Satışların Maliyeti (-)	(4.269.515)	(47.703.098)	(9.480.347)	(140.864.586)	(1.381.523)
BRÜT KAR (ZARAR)	**(3.877.648)**	**30.095.575**	**(9.480.347)**	**(92.495.379)**	**1.125.587**
Genel Yönetim Giderleri (-)	(388.574)	(1.769.870)	(1.575.849)	(5.052.612)	(2.269.158)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	-	764.426	2.045	3.194.800	58.638
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(4.644.245)	(41.100.246)	(44.833.150)	(912.256)	(29.454.985)
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)	**(8.910.467)**	**(12.010.115)**	**(55.887.301)**	**(95.265.447)**	**(30.539.918)**
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	-	2.877.144.247	4.451.622	5.739.259.877	847.577.618
Yatırım faaliyetlerinden giderler(-)	(9.963.235)	-	-	-	-
FİNANSMAN FAALİYETLERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)	**(18.873.702)**	**2.865.134.132**	**(51.435.679)**	**5.643.994.430**	**817.037.700**
Finansman Giderleri	-	163.557	108.092	276.235	42
Finansman Gelirleri	(2.881.743)	(8.967.312)	(2.121.202)	(12.913.386)	(252.279)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	(464.080)	(54.724.630)	7.320.015	43.656.000	23.768.758
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)	**(22.219.525)**	**2.801.605.747**	**(46.128.774)**	**5.675.013.279**	**840.554.221**
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	(157.028.354)	(538.676.477)	10.706	(1.245.747.657)	(94.075.269)
DÖNEM KARI (ZARARI)	**(179.247.879)**	**2.262.929.270**	**(46.118.068)**	**4.429.265.622**	**746.478.952**

Net Satışlar ve Satışların Maliyeti

2025 yılı ilk çeyrekte hasılat 391.867 TL olarak gerçekleşmişken 2024 yılı ilk çeyreğinde hasılat oluşmamıştır. Öte yandan aynı dönemlerde sırasıyla 4.269.515 TL ve 9.480.347 TL satış maliyeti oluşmuştur. Söz konusu gerçekleşmeler neticesinde aynı dönemler için sırasıyla 3.877.648 TL ve 9.480.347 TL brüt zarar gerçekleşmiştir. 2023 yılında Olympos Health Resort Hotel'in faaliyete geçmesi ile birlikte 2022 yılında 2.507.110 TL olan hasılat 48.369.207 TL'ye yükselmiştir. Öte yandan, otelin işletmeciliğinin başka firma tarafından yapılmasından dolayı personel giderleri 2023 yılı itibarıyla satışların maliyetinde raporlanmış olup, söz konusu değişikliğin satışların maliyetine olumsuz etkisiyle Şirket 2023 yılını 92.495.379 TL brüt zarar ile kapatmıştır. Doluluk oranlarındaki artışa ve hizmet verimliliğindeki artışa paralel olarak 2024 yılında 77.798.673 TL hasılat elde edilirken satışların maliyeti ise 47.703.098 TL'ye gerilemiştir. Sonuç olarak 2024 yılında Şirket 30.095.575 TL brüt kar elde etmiştir.

Niteliklerine Göre Faaliyet Giderleri

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

		Şirket'in genel yönetim giderleri 2025 yılı ilk çeyrekte 2024 yılı ilk çeyreğine göre %75'lik azalış ile 1.575.849 TL'den 388.574 TL'ye gerilemiştir. Genel yönetim giderleri yıllık dönemler itibarıyla ise dalgalı bir seyir izlemiş olup, 2023 yılında 2022 yılına göre %123 artmış, 2024 yılında ise 2023 yılına göre %65 azalmıştır. **Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Giderler** Şirket'in 2025 yılı ilk çeyrekte esas faaliyetlerinden diğer gelirleri bulunmamakta olup, 2024 yılı ilk çeyreğinde ise 2.045 TL geliri bulunmaktadır. Öte yandan 2025 yılı ilk çeyrekte 4.644.245 TL esas faaliyetlerden diğer gider gerçekleşmişken 2024 yılının aynı döneminde şüpheli ticari alacakları karşılık giderlerindeki artışla beraber diğer giderler 44.833.150 TL olarak gerçekleşmiştir. **Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler ve Giderler** Yatırım faaliyetlerinden gelirler yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artış kazançları, menkul kıymet satış karları, maddi duran varlık satış karlarından oluşurken, yatırım faaliyetlerinden giderler ise yatırım amaçlı gayrimenkuller değer kayıplarından oluşmaktadır. Şirket'in 2025 yılı ilk çeyrekte esas faaliyetlerinden diğer gelirleri bulunmamakta olup, 2024 yılı ilk çeyreğinde ise maddi duran varlık satışından 4.451.622 TL gelir elde etmiştir. 2022 ila 2024 yıllarında yatırım faaliyetlerinden elde edilen gelirlerin önemli bir kısmı yatırım amaçlı gayrimenkullerin değer artışından kaynaklanmaktadır. 2022 yılında 847.577.618 TL'lik yatırım faaliyet gelirlerinin 830.115.759 TL'si, 2023 yılında 5.739.259.877 TL'nin 5.738.844.819 TL'si ve 2024 yılında 2.877.144.247 TL'nin 2.872.391.593 TL'si yatırım amaçlı gayrimenkullerin değer artışından elde edilmiştir. **Finansman Gelirleri ve Giderleri** Şirket'in 2025 yılı ilk çeyrekte faiz gelirleri bulunmamakta olup, 2024 yılı ilk çeyreğinde ise faiz gelirlerinden 108.092 TL gelir elde etmiştir. 2022 ila 2024 yıllarında ise sırasıyla 42 TL, 276.235 TL ve 163.557 TL faiz geliri elde edilmiştir. Şirket'in finansman giderleri içindeki en büyük kalem kredi faiz giderleri olup, 2024 ilk çeyreğinde 2.114.465 TL ve 2025'nin aynı döneminde 2.842.337 TL kredi faiz giderine katlanılmıştır. 2022 ila 2024 yıllarında kredi faiz giderleri ise sırasıyla 103.609 TL, 12.684.932 TL ve 8.859.771 TL olarak gerçekleşmiştir. **Vergi Öncesi Kâr /Zarar** 2022 ila 2024 yıllarında yatırım amaçlı gayrimenkullerde ortaya çıkan değer artışlarının etkisiyle sırasıyla 840 milyon TL, 5.675 milyon TL ve 2.801 milyon TL vergi öncesi kar elde edilmiştir. 2025 yılı ilk çeyreği ve 2024 yılının aynı döneminde ise yatırım amaçlı gayrimenkullerde ortaya çıkan değer azalışının etkisiyle 22 milyon TL ve 46 milyon TL vergi öncesi zarar oluşmuştur. **Ertelenmiş Vergi Gideri / Geliri** 2022 yılında 94 milyon TL olan ertelenmiş vergi gideri yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer artışının etkisiyle 2023 yılında 1.246 milyon TL, 2024 yılında 539 milyon TL ve 2025 yılı ilk çeyreğinde 157 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket 2024 yılı ilk çeyrekte 10.706 TL ertelenmiş vergi geliri elde etmiştir.
B.8	**Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler**	Yoktur.
B.9	**Kar tahmini ve beklentileri**	Yoktur.

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Birlik Mahallesi 473. Sokak No: 4
Çankaya/ANKARA Tel: 0312 496 46 46 Pbx
Cumhuriyet V.D. 144 040 6878 Sicil No:320367
Mersis No: 0144 0406 8780 0013

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**	Şirket'in mevcut yükümlülüklerini karşılamak için yeterli işletme sermayesi bulunmaktadır. Şirket'in 31.03.2025 ve 31.12.2024 tarihleri itibari ile net işletme sermayesine ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmaktadır:

(TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide Olmayan)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide Olmayan)
	31.03.2025	**31.12.2024**
Dönen Varlıklar	20.140.609	59.334.327
Kısa Vadeli Yükümlülükleri	14.558.657	40.474.859
Net İşletme Sermayesi	**5.581.952**	**18.859.468**

C—SERMAYE PİYASASI ARACI		
C.1	**İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecek sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi**	Şirket'in çıkarılmış sermayesini temsil eden A Grubu nama yazılı, B Grubu hamiline yazılı olmak üzere 2 (iki) adet pay grubu bulunmaktadır. Şirket'in ihraç edilecek ve Borsa İstanbul'da işlem görecek sermaye piyasası aracı, B Grubu hamiline yazılı paylardır. Söz konusu payların ISIN numarası işbu İzahname tarihi itibarıyla belirlenmemiş olup, bu paylara ilişkin ISIN numarası Kurul onayının ardından Takasbank'tan temin edilecek ve MKK nezdinde kaydileştirilecektir. Halka Arz Edilen Paylar'ın imtiyazı bulunmamaktadır.
C.2	**Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi**	Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.
C.3	**İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı** **Her bir payın nominal değeri**	İzahname tarihi itibarıyla, Şirket'in çıkarılmış sermayesi 150.000.000,00 TL olup, bu sermaye her biri 1,00 TL nominal değerde toplam 150.000.000 adet paydan oluşmaktadır. Bu sermaye muvazaadan ari bir şekilde tamamen ödenmiştir. Şirket'in payları her biri 1,00 TL nominal değerde olmak üzere 2 (iki) ayrı gruba ayrılmış olup; toplam 150.000.000 adet payın 15.000.000 adedi nama yazılı A Grubu ve 135.000.000 adedi hamiline yazılı B Grubu paylardan oluşmaktadır.
C.4	**Sermaye piyasası aracının sağladığı**	Satışı yapılacak paylar, pay sahiplerine ilgili mevzuat uyarınca aşağıdaki hakları sağlamaktadır:

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Birlik Mahallesi 472. Sokak No: 9
Çankaya/ANKARA Tel: 0312 496 46 46 Pbx
Çankaya V.D. 144 040 6876 Sicil No:320367
Mersis No: 0144 0406 8780 0013

	haklar hakkında bilgi	- 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 aşağıda belirtilen taahhüt dışında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Ramazan BAŞAK, 17.06.2025 tarihinde SPK'nın i-SPK-128.23 (19/09/2024 tarihli ve 1508 s.k.) sayılı İlke Kararını da göz önünde bulundurularak; (i) Şirket sermayesinde sahip olduğu payların tamamını ya da bir kısmını, Şirket paylarının Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmeye başlamasından itibaren 1 (bir) yıl süreyle, mevzuatın öngördüğü istisnalar dışında, Borsa'da halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan satmayacağını veya elden çıkarmayacağını, bu payları halka arz fiyatının altında Borsa'da satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işleme tabi tutmayacağı, belirtilen süre içinde söz konusu payların kısmen veya tamamen Borsa İstanbul dışında satılması veya devredilmesi durumunda Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde özel durum açıklaması yapacağını ve Borsa İstanbul dışında satılan payları alanların da bu sınırlamaya tabi olacağının alıcılara bildireceğini, (ii) İzahname'nin onay tarihinden itibaren 180 gün boyunca ve borsada satışı da kapsayacak şekilde, sahip olduğu payları (halka arz edilen kısım hariç) borsa dışında satmayacağını, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacağını veya Borsa'da özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu etmeyeceğini, dolaşımdaki pay miktarını artırmayacağını kabul, beyan ve taahhüt etmiştir.
C.6	**Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapılıp yapılmadığı veya yapılıp**	Payların halka arz sonrasında Borsa İstanbul'da işlem görmesi için Borsa İstanbul'a [●] tarihinde başvuru yapılmıştır. Borsa İstanbul'un Şirket paylarının [●] Pazar'da işlem görebileceğine ilişkin görüşüne işbu İzahname'nin I numaralı bölümünde yer verilmektedir.

INTEGRAL
YATIRIMENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Sas. Sok. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL
Maslak V.D. 4[illegible] 6427

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Birlik Mahallesi 472. Sokak No: 5
Çankaya/ANKARA Tel: 0312 496 46 46 Pbx
Cumhuriyet V.D. 144 040 6878 Sicil No:320367
Mersis No: 0144 0406 8780 0013

	yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi	
C.7	**Kar dağıtım politikası hakkında bilgi**	Şirket'in kâr dağıtım esasları Esas Sözleşme'nin "Karın Dağıtımı ve Yedek Akçeler" başlıklı 31'inci maddesi ile "Kar Dağıtımı Zamanı" başlıklı 32'incü 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 tarafından Kâr Dağıtım Politikası'nın belirlenmesine ilişkin 10.06.2025 tarihli ve 2025/9 sayılı yönetim kurulu kararıyla Şirket, kar dağıtım politikasını belirlemiş olup, söz konusu politika yapılacak ilk genel kurul toplantısında pay sahiplerinin onayına sunulacaktır. Şirketimiz ilke olarak, mevzuat ve finansal imkanlar elverdiği sürece, piyasa beklentileri, uzun vadeli stratejimiz, Şirketimizin sermaye gereksinimi, yatırım ve finansman politikaları, ilgili mevzuatta gerçekleşen değişiklikler, borçluluk, karlılık ve nakit durumu ve ulusal ve küresel ekonomik şartlar da dahil olmak ve bunlarla sınırlı olmamak üzere birtakım unsurlar dikkate alınarak kar dağıtımına karar verilir. Bu çerçevede Şirketimiz aşağıda yer alan paragrafta belirtilen hususlar saklı kalmak kaydıyla, yürürlükte olan mevzuat çerçevesinde dağıtıma konu edilebilecek yıllık dağıtılabilir net karın en az %25'ini nakit ve/veya bedelsiz şeklinde kâr payı olarak dağıtmayı hedeflemektedir. Ayrıca, Kurumlar Vergisi Kanunun 5. maddesi uyarınca, GYO'ların 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 gerekmektedir. Taşınmazlardan elde edilen kazançlar; 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. Şirketimizin kurumlar vergisi istisnasından istifade edebilmesi için yukarıda belirtilen kar dağıtım şartını da her hesap dönemi itibarıyla sağlama hedefi bulunmaktadır. Bu çerçevede Şirketimiz, vergi mevzuatına kapsamında tutulan yasal kayıtlarında yer alan ve yukarıda belirtilen açıklamalarda belirtilen taşınmazlardan elde edilen kazançlar kapsamına giren kazançlarının en az yüzde 50'sini nakit kar payı şekilde ortaklarına dağıtmayı hedeflemektedir. Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır. Şirketimizde kâr payı imtiyazına sahip pay bulunmamaktadır. TTK'ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya Kar Dağıtım Politikası'nda pay sahipleri için belirlenen kâr payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve yönetim kurulu üyelerine,

		ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz. Kar dağıtımının hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar (her durumda Genel Kurul toplantısının yapıldığı mali yıl sonuna kadar) tamamlanması hedeflenmekte olup kar dağıtım tarihine Genel Kurul karar verir. Genel Kurul veya yetki verilmesi halinde Yönetim Kurulu, sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak kâr payının taksitli dağıtımına karar verebilir. Yönetim Kurulu, Genel Kurul tarafından yetkilendirilmiş olmak ve sermaye piyasası mevzuatına uymak kaydı ile kâr payı avansı dağıtabilir.

D—RİSKLER		
D.1	**İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi**	**İhraççı'ya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:** - Şirket'in portföyünde yer alan Olympos Health Resort Hotel'den beklenen kar elde edilemeyebilir. - Şirket kira gelirinin önemli bir kısmını Olympos Health Resort Hotel'den elde etmekte olup, kira sözleşmesinin kiracı firma tarafından feshedilmesi halinde

		Şirket'in faaliyetleri, finansal durumu ve operasyonel sonuçları olumsuz etkilenebilir. - Pandeminin yaşanması otelden ve/veya sağlıklı yaşam ve konaklama tesisinden elde edilecek kira gelirinin düşmesine ve bu durumda Şirket'in faaliyetlerinin ve finansal durumunun olumsuz etkilenmesine sebep olabilir. - 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. - İnşa edilen ve/veya gelecekte inşa edilecek yapılarda ayıp ve/veya kusur olması Şirket'in ek maliyetlere katlanmasına veya tazminat ödemek zorunda kalmasına neden olabilir. - Şirket projelerini finanse etmek için dilediği miktar ve koşullarda finansman bulamayabilir. - Şirket, mevcut veya ileride tesis edilebilecek finansman kaynaklarına ilişkin düzenlemeler kapsamında bazı mali ve diğer sınırlayıcı taahhütlere uymakla yükümlü olacaktır. - Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkullerine ilişkin ortaya çıkabilecek hukuki uyuşmazlıklar Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir. - Şirket aşırı borçlanmış duruma gelebilir. - Şirket'in tabi olduğu mevzuat tahtındaki yükümlülükleri veya bu mevzuatta yapılacak değişiklikler Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. - Proje inşası, geliştirilmesi ve kullanılması için gerekli olan izin ve ruhsatların geç alınması veya hiç alınamaması ihtimali de söz konusudur. Bu izin ve ruhsatların alınması için gerekli masraflar bazı hallerde tahmin edilenden daha yüksek olabilir. Bu gibi durumlarda Şirket'in faaliyet sonuçları ve mali durumu olumsuz yönde etkilenebilir. - Şirket'in tabi olduğu düzenleyici kurumların Şirket'e uygulayabileceği ceza ve yaptırımlar ile Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkullere ilişkin ortaya çıkabilecek hukuki uyuşmazlıklar, Şirket'in zarar görmesine neden olabilir. - Müteahhit firmaların faaliyetlerinden ortaya çıkabilecek yükümlülükler Şirket'in zarar görmesine neden olabilir. - Şirket'in karşılaşacağı tüm riskler sigortalanamayabilir, Şirket'in mevcut sigorta poliçeleri, meydana gelebilecek tüm zararları karşılayamayabilir veya karşılaşılan hasar sigorta kapsamında olmayabilir.	

INTEGRAL YAYINCILIK DEĞİRLER A.Ş.
Maslak Mah. Sae. Sok. Spine Tower No.5 Kat.2 Sarıyer İSTANBUL
Maslak V.D. 4[illegible]1 6427

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Birlik Mahallesi 472. Sokak No: 5 Çankaya/ANKARA Tel: 0312 496 46 46 Pbx
Cumhuriyet V.D. 144 040 6878 Sicil No:320367
Mersis No: 0144 0408 8760 0013

		- Şirket'in performansı üst düzey yöneticiler devamlılığına ve performansına bağlıdır. Nitelikli personel kaybı veya nitelikli personel bulamamak Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. - Şirket yönetimine hakim olan hissedarların 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. **İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler** - Gayrimenkul yatırımları likit yatırımlar değildir ve gayrimenkul yatırımlarını nakde çevrilirken zarar oluşabilir. - Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföylerinde yer alan gayrimenkullerin her biri kendi özellikleri göz önünde bulundurularak değerlendirilmektedir ve bu değerleme doğası gereği subjektiftir. Değerleme işlemi varsayımsal değerler üzerinden yapıldığından, bulunan değerler ilgili gayrimenkullerin fiilen devri halinde değişiklik gösterebilir. - GYO'lara tanınan vergi istisnalarının daraltılması veya kaldırılması yahut Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü devam ettirememesi Şirket'in zarar görmesine neden olabilir. - Şirket, bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak SPK düzenlemelerine tabidir. Bu düzenlemeleri ihlal etmesi halinde gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü kaybedebilir ve bu nedenle yararlandığı çeşitli vergi muafiyeti ve istisnalardan yararlanamayabilir. - Şirket'in projeleri kapsamında planlanan gelir ve maliyetlerin makroekonomik koşullara bağlı olması ve yurt içi finansal piyasalarda oluşabilecek dalgalanmalar Şirket'in finansal sonuçlarını olumsuz yönde etkilenmesine neden olabilir. - Gayrimenkul sektöründe rekabet yoğundur, rekabet ve arzın fazlalığı gayrimenkul değerlerinin, kira ve işletme bedellerinin düşmesine sebep olabilir, konut kredisi faiz oranlarının artması halinde de gayrimenkul talebinde azalma meydana gelebilir ve Şirket'in mali durumu ve faaliyet sonuçları olumsuz yönde etkilenebilir. - Çeşitli program ve politikaların gayrimenkule olan arz ve talebi ve ülkemizdeki gayrimenkul stoğunu etkileyerek Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileme riski bulunmaktadır. - Gayrimenkul alımı için bankaların sağladığı kredi olanaklarında farklı sebeplerle ortaya çıkabilecek daralma ve / veya kredi koşullarında ağırlaşmaların Şirket'in gelir potansiyelini olumsuz etkileme riski bulunmaktadır. **Diğer Riskler** - Makroekonomik gelişmeler Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir. - Covid-19 ve benzeri salgın hastalıklar Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.	

BAŞKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Birlik Mahallesi 472. Sokak No: 5
Çankaya/ANKARA Tel: 0312 496 46 46 Pbx
Cumhuriyet V.D. 144 040 6678 Sicil No:320367
Mersis No: 0144 0406 8780 0013

		- 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. - 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:

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	[•]

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

		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. Şirket, 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 (%)** Yeni Proje Geliştirilecek Arsa Alımlarının ve/veya Mülkiyeti Başkasına Ait Arsalarda Geliştirilecek Projelerin Finansmanı — 30-40 Antalya İli, Kumluca İlçesi, Yazır Mahallesi'nde konumlu 114 ada, 22 parselde yer alan kat irtifakı kurulmuş 228 bağımsız bölümden oluşan "Konaklama ve Sağlıklı Yaşam Tesisi" projesinin inşaatına ve Şirket tarafından kiralanan Antalya İli, Kumluca İlçesi, Yazır Mahallesi'nde Konumlu 114 ada, 89 Parselde yer alan "Orman" vasıflı taşınmaz üzerinde yapılması planlanan konaklamalı orman tesisi projesinin finansmanı — 50-60 İşletme Sermayesi İhtiyaçlarının Karşılanması — 0-10 **Toplam** — **100**
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, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 150.000.000 TL'den 190.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 40.000.000 TL nominal değerli 40.000.000 adet B Grubu ve Şirket'in mevcut ortağı Ramazan Başak'ın sahip olduğu 10.000.000 TL nominal değerli 10.000.000 adet B grubu olmak üzere 50.000.000 TL nominal değerli B grubu payların halka arzı suretiyle gerçekleştirilecektir. Halka arz edilecek payların halka arz sonrası sermayeye oranının %26,31 olması planlanmaktadır. Şirket kayıtlı sermaye sistemine tabi olup, sermaye artırımı ile oluşturulan paylardan halka arz sonucu satılamayan paylar yönetim kurulu tarafından iptal edileceğinden, nihai olarak halka arz edilecek pay tutarı ve oranı değişebilecektir. 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 son çeyreğinde tamamlanması planlanmaktadır. Halka arzda satış İntegral Yatırım tarafından "Sabit Fiyat ile Talep Toplama" yöntemiyle ve "En iyi Gayret Aracılığı" gerçekleştirilecektir. Halka arz edilecek toplam 50.000.000 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 onaylanır ve izahnamenin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısmı yayımlanır. Değişiklik veya yeni hususların yayımlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar, izahnamede yapılan ek ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren iki iş günü içinde taleplerini geri alma hakkına sahiptirler. Ayrıca, İzahname'de herhangi bir değişiklik olmasa dahi yatırımcılar, talep toplama süresi içerisinde taleplerini değiştirme ya da geri alma hakkına sahiptir.	

E.4	**Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri**	Şirket, sermaye artırımı yoluyla halka arz edilecek payların satışından halka arz geliri elde edecektir. İntegral Yatırım'ın halka arz işlemi nedeniyle elde edeceği komisyon geliri hariç, doğrudan veya dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. İntegral Yatırım ile Şirket arasında Finansal Danışmanlık ve Halka Arza Aracılık Sözleşmesi ile Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi hariç herhangi bir anlaşma yoktur. Halka arz sırasında, halka arza aracılık eden aracı kuruluşların halka arza aracılık komisyonu, Gago Türkmen Avukatlık Ortaklığı'nın hukuki danışmanlık ücreti, Av. Serdar Tosun'un bağımsız hukukçu raporu kapsamındaki hukuki danışmanlık ücreti, bağımsız denetim şirketi olan Güncel Bağımsız Denetim Danışmanlık A.Ş.'nin denetim ücreti ve gayrimenkul değerleme kuruluşu olan Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin değerleme ücreti elde etmesi söz konusu olacaktır. Söz konusu maliyetler, işbu İzahname'nin 28 numaralı "Halka Arz Geliri ve Maliyetleri" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmaktadır. Şirket ve bağımsız hukukçu raporunu hazırlayan Serdar TOSUN arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Serdar TOSUN ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Serdar TOSUN'un doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Serdar TOSUN ve Şirket, arasında, halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri haricinde, herhangi bir anlaşma yoktur. Serdar TOSUN halka arza ilişkin sunulan hukukçu raporunun hazırlanması için hizmet ücreti elde edecektir. Şirket ve finansal tablolarının bağımsız denetimini yapan Güncel Bağımsız Denetim Danışmanlık A.Ş. arasında çıkar çatışması bulunmamaktadır. Güncel Bağımsız Denetim Danışmanlık A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Güncel Bağımsız Denetim Danışmanlık A.Ş.'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Güncel Bağımsız Denetim Danışmanlık A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir anlaşma yoktur. Güncel Bağımsız Denetim Danışmanlık A.Ş. Şirket'e sunduğu bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde edecektir. Şirket ve gayrimenkullerin değerlemesini yapan Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında çıkar çatışması bulunmamaktadır. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir anlaşma yoktur. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Şirket'e sunduğu gayrimenkul değerleme hizmeti kapsamında ücret elde edecektir.
E.5	**Sermaye piyasası aracını halka arz**	Halka arz edilmesi planlanan beher payın nominal değeri 1 TL olup, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 150.000.000 TL'den 190.000.000 TL'ye çıkarılması

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Birlik Mahallesi 422. Sokak No: 5
Çankaya/ANKARA Tel: 0312 496 46 46 Pbx
Çankaya V.D. 144 040 6878 Sicil No:320367
Mersis No: 0144 0406 8780 0013

	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**	nedeniyle artırılacak 40.000.000 TL nominal değerli 40.000.000 adet B Grubu ve Şirket'in mevcut ortağı Ramazan Başak'ın sahip olduğu 10.000.000 TL nominal değerli 10.000.000 adet B grubu olmak üzere toplam 50.000.000 TL nominal değerli B grubu payların halka arz edilmesi planlanmaktadır. ***İhraççı tarafından verilen taahhüt:*** İhraççı 10.06.2025 tarih ve 2025/7 sayılı yönetim kurulu kararında, 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 edilmeyeceğini, bu doğrultuda bir karar alınmayacağını ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağını kabul, beyan ve taahhüt etmiştir. ***Ortaklar tarafından verilen taahhütler:*** Ramazan Başak 17.06.2025 tarihinde SPK'nın i-SPK-128.23 (19/09/2024 tarihli ve 1508 s.k.) sayılı İlke Kararını da göz önünde bulundurularak; Şirket sermayesinde sahip olduğu payların tamamını ya da bir kısmını, Şirket paylarının Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmeye başlamasından itibaren 1 (bir) yıl süreyle, mevzuatın öngördüğü istisnalar dışında, Borsa'da halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan satmayacağını veya elden çıkarmayacağını, bu payları halka arz fiyatının altında Borsa'da satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işleme tabi tutmayacağını, belirtilen süre içinde söz konusu payların kısmen veya tamamen Borsa dışında satılması veya devredilmesi durumunda Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde özel durum açıklaması yapacağını ve Borsa dışında satılan payları alanların da bu sınırlamaya tabi olacağını alıcılara bildireceğini, İzahname'nin onay tarihinden itibaren 180 gün boyunca ve borsada satışı da kapsayacak şekilde, sahip olduğu payları (halka arz edilen kısım hariç) Borsa dışında satmayacağını, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacağını veya Borsa'da özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu etmeyeceğini, dolaşımdaki pay miktarını artırmayacağını kabul, beyan ve taahhüt etmiştir. ***Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler:*** İşbu İzahname'nin 27.3(b) maddesinde belirtilen taahhüt, VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 8'inci maddesini de kapsamaktadır. ***Diğer taahhütler:*** Şirket Yönetim Kurulu'nun 10.06.2025 tarih ve 2025/7 sayılı toplantısında aldığı karar ve Şirket'in 17.06.2025 tarihli taahhüdü ile, 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.	

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Birlik Mahallesi 472. Sokak No: 5
Çankaya/ANKARA Tel: 0312 456 46 46 Pbx
Cumhuriyet V.D. 144 040 5878 Sicil No:320367
Mersis No: 0144 0406 8760 0013

E.6	**Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi** **Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi**	Şirket'in paylarının halka arzı mevcut pay sahiplerinin yeni pay alma haklarının sınırlandırılması ile sermaye artırımı şeklinde olacaktır. Halka arzdan pay alacak yeni ortaklar için pay başına 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.
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 tablolar ile 31.02.2025 tarihi itibarıyla hazırlanmış finansal tabloları özel bağımsız denetimden geçmiş olup, bağımsız denetim kuruluşuna ilişkin bilgilere aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

Unvanı	:	Güncel Bağımsız Denetim Danışmanlık A.Ş.
Sorumlu Denetçi	:	Yılmaz SEZER
Adresi	:	YDA Center, Kızılırmak Caddesi Dumlupınar Bulvarı No:9 A2 Blok Kat:19 No:731-732-733 06810 Çankaya/ANKARA
Üyesi Olduğu Meslek Kuruluşları	:	Ankara Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası

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

INTEGRAL İSTANBUL DENETİM A.Ş. Maslak Mah. Sar. Sok. No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL Maslak V.D. 4[illegible]1 6427

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Birlik Mahallesi 472. Sokak No: 5 Çankaya/ANKARA Tel: 0312 496 46 46 Pbx Cankurtaran V.D. 144 040 6876 Sicil No:320367 Mersis No: 0144 0406 8760 0013

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 31.03.2025 tarihindeki satın alma gücüne göre endekslenmiş 31.12.2022, 31.12.2023 ve 31.12.2024 ve 31.03.2025 tarihlerinde sona eren finansal dönemlere ilişkin finansal durum tabloları itibarıyla kâr veya zarar tablolarından seçilen önemli finansal kalemler aşağıda yer almaktadır:

Finansal Durum Tablosu (TL)	**Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan)**	**Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan)**	**Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan)**	**Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan)**
	31.03.2025	**31.12.2024**	**31.12.2023**	**31.12.2022**
VARLIKLAR				
Dönen Varlıklar				
Nakit ve Nakit Benzerleri	28.427	34.825	67.012.977	300.763
Ticari Alacaklar	-	5.544.502	30.319.507	11.775
- İlişkili olmayan taraflardan alacaklar	*-*	*5.544.502*	*30.319.507*	*11.775*
Diğer Alacaklar	1.703	42.780.726	21.272.576	83.814
- İlişkili taraflardan alacaklar	*-*	*42.778.852*	*-*	*-*
- İlişkili olmayan taraflardan alacaklar	*1.703*	*1.874*	*21.272.576*	*83.814*
Stoklar	1.990.930	-	35.045	5.480
Peşin Ödenmiş Giderler	16.127.528	10.203.302	19.760.796	43.176.320
Diğer Dönen Varlıklar	1.992.021	770.972	7.819.080	17.035.031
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar	-	-	-	4.453.524
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR	**20.140.609**	**59.334.327**	**146.219.981**	**65.066.707**
Duran Varlıklar				
Diğer alacaklar	406.547	406.547	406.547	153.619
- İlişkili olmayan taraflardan alacaklar	*406.547*	*406.547*	*406.547*	*153.619*

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11.472.370.504	11.478.916.698	8.606.525.105	2.858.596.142
Maddi duran varlıklar	72.007.030	74.883.231	111.419.250	75.324.779
Maddi olmayan duran varlıklar	31.329	31.917	34.267	-
TOPLAM DURAN VARLIKLAR	**11.544.815.410**	**11.554.238.393**	**8.718.385.169**	**2.934.074.540**
TOPLAM VARLIKLAR	**11.564.956.019**	**11.613.572.720**	**8.864.605.150**	**2.999.141.247**
KAYNAKLAR	**31.03.2025**	**31.12.2024**	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Kısa Vadeli Yükümlülükler				
Kısa vadeli borçlanmalar	-	24.082.025	30.097.175	29.823.137
Kısa vadeli diğer finansal yükümlülükler	797.311	192.547	2.251.872	4.993.325
Ticari borçlar	3.378.236	4.222.931	16.437.516	6.381.955
- İlişkili olmayan taraflara borçlar	*3.378.236*	*4.222.931*	*16.437.516*	*6.381.955*
Diğer borçlar	3.995.368	213.950	42.314.460	118.720.491
- İlişkili taraflara borçlar	*3.831.562*	*-*	*42.279.658*	*118.111.416*
- İlişkili olmayan taraflara borçlar	*163.806*	*213.950*	*34.802*	*609.075*
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar	273.126	196.982	602.688	472.483
Ertelenmiş gelir	65.588	5.544.135	-	1.117.202
Kısa vadeli karşılıklar	6.009.747	5.992.639	898.716	-
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	*6.009.747*	*5.992.639*	*898.716*	*-*
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	39.281	29.650	36.810	9.325
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	**14.558.657**	**40.474.859**	**92.639.237**	**161.517.918**
Uzun Vadeli Yükümlülükler				
Ticari borçlar	-	480.974	953.444	1.502.939
- İlişkili olmayan taraflara borçlar	*-*	*480.974*	*953.444*	*1.502.939*
Uzun vadeli karşılıklar	-	-	11.746	145.322

- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	-	-	*11.746*	*145.322*
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	3.365.502.829	2.109.991.871	1.571.312.790	325.464.239
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	**3.365.502.829**	**2.110.472.845**	**1.572.277.980**	**327.112.500**
ÖZKAYNAKLAR	**31.03.2025**	**31.12.2024**	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Ödenmiş sermaye	150.000.000	150.000.000	150.000.000	20.000.000
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları	163.063.260	163.063.260	163.063.260	33.501.620
Kar ve Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	2.004.445	2.004.445	1.996.632	1.646.790
- Tanımlanmış fayda planlarının yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	*2.004.445*	*2.004.445*	*1.996.632*	*1.646.790*
Geçmiş yıllar karları / (zararları)	8.049.074.707	6.884.628.041	2.455.362.419	1.708.883.467
Net dönem karı / (zararı)	(179.247.879)	2.262.929.270	4.429.265.622	746.478.952
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	**8.184.894.533**	**9.462.625.016**	**7.199.687.933**	**2.510.510.829**
TOPLAM KAYNAKLAR	**11.564.956.019**	**11.613.572.720**	**8.864.605.150**	**2.999.141.247**

Gelir Tablosu (TL)	**Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan)**	**Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan)**	**Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan)**	**Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan)**	**Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan)**
	1.01.2025 - 31.03.2025	**1.01.2024 - 31.12 2024**	**1.01.2024 - 31.03 2024**	**1.01.2023 – 31.12 2023**	**1.01.2022 - 31.12 2022**
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	391.867	77.798.673	-	48.369.207	2.507.110
Satışların Maliyeti (-)	(4.269.515)	(47.703.098)	(9.480.347)	(140.864.586)	(1.381.523)
BRÜT KAR (ZARAR)	**(3.877.648)**	**30.095.575**	**(9.480.347)**	**(92.495.379)**	**1.125.587**
Genel Yönetim Giderleri (-)	(388.574)	(1.769.870)	(1.575.849)	(5.052.612)	(2.269.158)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	-	764.426	2.045	3.194.800	58.638

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(4.644.245)	(41.100.246)	(44.833.150)	(912.256)	(29.454.985)
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)	**(8.910.467)**	**(12.010.115)**	**(55.887.301)**	**(95.265.447)**	**(30.539.918)**
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	-	2.877.144.247	4.451.622	5.739.259.877	847.577.618
Yatırım faaliyetlerinden giderler(-)	(9.963.235)	-	-	-	-
FİNANSMAN FAALİYETLERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)	**(18.873.702)**	**2.865.134.132**	**(51.435.679)**	**5.643.994.430**	**817.037.700**
Finansman Giderleri	-	163.557	108.092	276.235	42
Finansman Gelirleri	(2.881.743)	(8.967.312)	(2.121.202)	(12.913.386)	(252.279)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	(464.080)	(54.724.630)	7.320.015	43.656.000	23.768.758
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)	**(22.219.525)**	**2.801.605.747**	**(46.128.774)**	**5.675.013.279**	**840.554.221**
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	(157.028.354)	(538.676.477)	10.706	(1.245.747.657)	(94.075.269)
DÖNEM KARI (ZARARI)	**(179.247.879)**	**2.262.929.270**	**(46.118.068)**	**4.429.265.622**	**746.478.952**

Şirket'in 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.03.2025 tarihli portföy sınırlamalarına uyum tablosu aşağıda yer almaktadır.

	Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	**İlgili Düzenleme**	**31 Mart 2025**	**31 Aralık 2024**	**31 Aralık 2023**	**31 Aralık 2022**
A	Para ve Sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	28.427	34.825	67.012.977	300.763
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24 / (a)	11.472.370.504	11.478.916.698	8.606.560.150	2.858.601.622
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-	-	-
	İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	42.778.852	-	-
	Diğer varlıklar		92.557.088	91.842.345	191.032.023	140.238.862
D	**Toplam varlıklar (Aktif toplamı)**	**III-48.1. Md. 3 / (p)**	**11.564.956.019**	**11.613.572.720**	**8.864.605.150**	**2.999.141.247**
E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	-	24.082.025	30.097.175	29.823.137
F	Diğer finansal yükümlülükleri	III-48.1. Md. 31	797.311	192.547	2.251.872	4.993.325
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-	-	-
H	İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	3.831.562	-	42.279.658	118.111.416
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	8.184.894.533	9.462.625.016	7.199.687.933	2.510.510.829

INTEGRAL YAZILIM İSTANBUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İkan Sas. Sok. Spine Tower No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL
Maslak V.D. 4[illegible]1 8427

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Birlik Mahallesi 472. Sokak No: 5 Çankaya/ANKARA Tel: 0312 496 46 46 Pbx
Cumhuriyet V.D. 144 040 6878 Sicil No:320367
Mersis No: 0144 0406 8780 0013

	Diğer Kaynaklar		**3.375.432.612**	**2.126.673.132**	**1.590.288.512**	**335.702.540**
D	**Toplam Kaynaklar**	**III-48.1. Md. 3 / (p)**	**11.564.956.018**	**11.613.572.720**	**8.864.605.150**	**2.999.141.247**

	Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	**İlgili Düzenleme**	**31 Mart 2025**	**31 Aralık 2024**	**31 Aralık 2023**	**31 Aralık 2022**
A 1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-	-	-
A 2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	11.203	12.330	66.897.077	-
A 3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-	-	-
B 1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-	-	-
B 2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-	-	-
C 1	Yabancı İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-	-	-
C 2	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 24 / (a)	-	-	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1. Md. 31	621.519	-	-	55.591.793
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (1)	11.203	12.330	66.897.077	-

	Portföy Sınırlamaları	**İlgili Düzenleme**	**31 Mart 2025**	**31 Aralık 2024**	**31 Aralık 2023**	**31 Aralık 2022**	**Asgari/Azami Oran**
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	≤%10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24 / (a).(b)	99,20%	98,84%	97,09%	95,31%	≥%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	0,00%	0,00%	0,76%	0,01%	≤%49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	≤%49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	≤%20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28 / 1(a)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	≤%10
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	0,06%	0,26%	1,04%	6,09%	≤%500
8	TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	0,00%	0,00%	0,75%	0,00%	≤%10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (1)	0,00%	0,00%	0,76%	0,00%	≤%10

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

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Birlik Mahallesi 472. Sokak No: 5
Çankaya/ANKARA Tel: 0312 496 46 48 Poz
Çankaya V.D. 144 040 6878 Sicil No:320367
Mersis No: 0144 0406 8780 0013

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'in portföyünde yer alan Olympos Health Resort Hotel'den beklenen kar elde edilemeyebilir.

Şirket, söz konusu otelin işletilmesi amacıyla oteli kiraya vermiştir. Söz konusu otelin işletilmesinden elde edilmesinden beklenen kar, başta ekonomik sebepler olmak üzere çeşitli yerel ve küresel sebeplerden kaynaklı olarak elde edilemeyebilir ve proje planlandığı şekilde işletmeye alınamayabilir.

Bu durumlardan herhangi birinin gerçekleşmesi, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Şirket kira gelirinin önemli bir kısmını Olympos Health Resort Hotel'den elde etmekte olup, kira sözleşmesinin kiracı firma tarafından feshedilmesi halinde Şirket'in faaliyetleri, finansal durumu ve operasyonel sonuçları olumsuz etkilenebilir.

Olympos Health Resort Hotel'e ilişkin kira sözleşmesinin kiracı firma tarafından Şirket'in istemediği bir zamanda feshedilmesi, yeni kiracı firma bulunması için geçecek zaman da göz önüne alındığında Şirket'in karlılığını olumsuz etkileyebilir.

Bununla birlikte, kiracı firmanın kira bedellerini zamanında ve tam olarak ödememesi ve kira bedelinin rayiç bedelinin altında kalması gibi nedenlerle Şirket'in nakit akışında düşüşler yaşanabilir, bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Pandeminin yaşanması otelden ve/veya sağlıklı yaşam ve konaklama tesisinden elde edilecek kira gelirinin düşmesine ve bu durumda Şirket'in faaliyetlerinin ve finansal durumunun olumsuz etkilenmesine sebep olabilir.

Yeni bir global pandemisinin olması halinde ciro ve otel ve/veya sağlıklı yaşam ve konaklama tesisi karı üzerinden alınacak kiraların düşmesi ve/veya gelecekte planlanan yatırımların ertelenmesi ve iptali, kira tahsilatlarında gecikmeler, ertelemeler, askıya almalar veya ödememe gibi sorunlar ile karşılaşabilir. Bu durumda, Şirket'in faaliyetlerinin ve finansal durumunun olumsuz etkilenmesine sebep olabilir.

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 başlayamayabilir, 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 başlayamaması, 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.

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 aldığında, 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 21.03.2025 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.

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.

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 imkanları bulunmakla birlikte, bu imkanlar, 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.

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 imkanlarının 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

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Birlik Mahallesi 472. Sokak No: 5 Çankaya/ANKARA Tel: 0312 496 46 46 Pbx
Cumhuriyet V.D. 144 040 5878 Sicil No:320367
Mersis No: 0144 0408 8780 0013

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 halihazırda 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 etmiş duruma düşmenin yanı sıra, Şirket finans kurumlarının takibine maruz kalabilir, finansal durumu bozulabilir ve sürekliliği tehlikeye düşebilir.

Şirket'in tabi olduğu mevzuat tahtındaki yükümlülükleri veya bu mevzuatta yapılacak değişiklikler Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

Şirket, yoğun düzenlemelerin yer aldığı bir piyasada faaliyet göstermekte olup, faaliyetleri gereği inşaat, imar, kadastro, yapı ve iskân ruhsatları, çevre, belediye, vergi, sigorta, finansman mevzuatı gibi pek çok mevzuata tabidir. Şirket'in tabi olduğu ilgili mevzuatta ve bilhassa aşağıda bahsedilen düzenlemelerde zaman içinde gerçekleşebilecek değişiklikler, Şirket'in faaliyetlerini, gelirlerini, projelerin maliyetlerini etkileyebilir, projelerin inşaat ve satış sürecini aksatabilir.

Şirket, inşaat faaliyetlerine ilişkin olarak; imar mevzuatı altındaki düzenlemeler uyarınca inşaat izni (yapı ruhsatı), inşaat ve imalatı biten yapılara ilişkin olarak ise yapı kullanma izni almak zorundadır. Projelerin inşaatı başladıktan sonra mevzuatta yapılacak değişiklikler veya ilgili idareler tarafından yapılabilecek talepler sonucunda, Şirket projelerin özellikleri ve izin verilen inşaat alanlarındaki değişiklikler de dahil olmak üzere geliştirme planlarında değişiklik yapmak zorunda kalabilir. Bu durum

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

projelerde gecikmelere sebebiyet verebilir ve ilave maliyet yaratabilir. Ayrıca Şirket'in faaliyetleri muhtelif kamu kurumlarının düzenleme ve denetlemelerine 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.

Proje inşası, geliştirilmesi ve kullanılması için gerekli olan izin ve ruhsatların geç alınması veya hiç alınamaması ihtimali de söz konusudur. Bu izin ve ruhsatların alınması için gerekli masraflar bazı hallerde tahmin edilenden daha yüksek olabilir. Bu gibi durumlarda Şirket'in faaliyet sonuçları ve mali durumu olumsuz yönde etkilenebilir.

Şirket faaliyetleri SPKn ve ilgili mevzuatının yanı sıra, başlıca 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, 2644 sayılı Tapu Kanunu, İmar Kanunu, 5393 sayılı Belediye Kanunu, 5543 sayılı İskân Kanunu, TMK, TBK, Çevre Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine tabidir. Proje inşaatı ve işletme faaliyetlerine ilişkin olarak; İmar Kanunu uyarınca düzenlenmiş inşaat izni (yapı ruhsatı), inşaat ve imalatı biten yapılara ilişkin olarak İmar Kanunu'na uygun olarak inşa edildiğini ve kullanım amacına uygun olduğunu tasdik eden yapı kullanma izni, ÇED Yönetmeliği uyarınca gerçekleştirilmiş ÇED uygulaması kapsamında temin edilmiş ÇED görüşü, Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği'ne uygun düzenlenmiş çevre izni, atık su, işyeri açma/çalışma gibi bu kapsamda çeşitli izin ve ruhsatlar alınmasını gerektirmektedir. İzin ve ruhsatların geç alınması veya hiç alınamaması ihtimali söz konusu olup, bu gibi hallerde planlanan projelerin gecikmesi, tamamlanamaması, projelerden elde edilmesi planlanan gelirlerin istenilen oranda ve zamanda elde edilememesi söz konusu olabilir. Şirket'in planladığı projelerin dayandığı imar planına karşı iptal davası açılması halinde imar planı iptal edilebilir. Aynı şekilde gayrimenkullerin alım-satımı, inşası, geliştirilmesi ve kullanılması da çeşitli izin ve ruhsatlara tabidir. Bu izin ve ruhsatların alınması için gerekli masraflar bazı hallerde tahmin edilenden daha yüksek olabilir. Bu gibi 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.

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Birlik Mahallesi 475. Sokak No: 5
Çankaya/ANKARA Tel: 0312 486 46 46 Pbx
Cumhuriyet V.D. 144 040 6878 Sicil No:320367
Mersis No: 0144 0408 8780 0013

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.

Şirket'in karşılaşacağı 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 sigortalanması zorunludur. Ancak mevcut sigorta teminatlarının gerçekleşen rizikoyu karşılamaya yeterli olduğuna ya da sigortacıların ihtilafsız olarak hasarı karşılayacaklarına dair bir güvence bulunmamaktadır. Sigorta poliçelerinin teminatı kapsamında olmayan veya bu teminatı önemli ölçüde aşan zararlar, sigorta şirketlerinin Şirket'in tazmin taleplerinin karşılanması ile ilgili olumsuz kararları veya sigorta şirketlerinin ödeme kabiliyetlerinin zayıflaması veya tamamen yitirilmesi nedeniyle zararların 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

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bilkent Mahallesi 472. Sokak No: 5 Çankaya/ANKARA Tel: 0312 496 44 46 Pbx
Çankaya V.D. 144 040 5678 Sicil No:320367
Mersis No: 0144 0406 8760 0013

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

Şirket yönetimine hakim olan hissedarların menfaatleri Şirket'in ya da diğer pay sahiplerinin menfaatleriyle örtüşmeyebilir.

Ana Hissedar halka arz sonrasında Şirket'in sermayesini temsil eden payların doğrudan ve dolaylı olarak 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 Hissedar söz sahibi olabilecektir. Bu kapsamda halka arz sonrasında Ana Hissedar, Şirket'in yönetimini, strateji ve faaliyetlerini kontrol etmeye devam edecektir. Ana Hissedar'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 aldığında, 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.

Şirket'in ipotek verdiği taraflar ile ödeme problemi yaşaması durumunda itibar riski oluşabilir.

GYO Tebliği'nin *"İpotek, rehin ve sınırlı ayni hak tesisi"* başlıklı 30. maddesi uyarınca; kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, üzerinde proje geliştirilecek arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür.

Ayrıca kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir.

Şirket'in mevcut durumda bulunmamakla birlikte ileriki dönemlerde ipotek verdiği taraflara borçlarını ödemede sorun yaşaması ve ipoteklerin nakde çevrilmesi halinde Şirket'in faaliyetleri, finansal durumu, faaliyet sonuçları ve geleceğe yönelik beklentileri önemli ölçüde olumsuz etkilenebilir ve Şirket açısından itibar riski oluşabilir.

İş kazaları, Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in olağan faaliyetleri sırasında iş kazaları meydana gelebilir. Şirket'in, yönetim hizmeti sağladığı gayrimenkuller kapsamında hem kendi bordrosuna kayıtlı çalışanları hem de faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla hizmet aldığı diğer üçüncü kişiler İş Kanunu ve Türk Borçlar Kanunu tahtında değerlendirildiğinde; Şirket'in zaman zaman kendi çalışanlarının ve alt yüklenicilerin çalışanlarının açtığı davalara maruz kalma riski mevcuttur. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini, mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

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 değerleme doğası gereği

INTEGRAL GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş. Maslak İmam Bağı Sok. Spine Tower No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL Maslak V.D. 4[illegible]1 6427

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Bilgik Mahallesi 472. Sokak No: 5 Çankaya/ANKARA Tel: 0312 496 46 46 Pbx Çankaya V.D. 144 040 6878 Sicil No:320367 Mersis No: 0144 0406 8780 0013

subjektiftir. Değerleme işlemi varsayımsal değerler üzerinden yapıldığından, bulunan değerler ilgili gayrimenkullerin fiilen devri halinde değişiklik gösterebilir.

Gayrimenkul değerlemesi 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 rayiçlerini ya da satış veya kiralama fiyatlarını yansıtacağına dair herhangi bir garanti bulunmamaktadır. Gayrimenkullerin değerleri ve kiralar, 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 değerleme firmaları tarafından değerlemeye tabi tutulmaktadır ancak portföydeki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların değerleme 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 işlemlerinde ekspertiz değerlerinden daha yüksek, satım ve kiralama işlemlerinde ise ekspertiz değerinin %95'inden daha düşük değerlerin esas alınması durumunda, bu durumun Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması ve yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi zorunludur.

GYO'lara tanınan vergi istisnalarının daraltılması veya kaldırılması yahut Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü devam ettirememesi Şirket'in zarar görmesine neden olabilir.

02.08.2024 tarihli 32620 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında yurt içi asgari kurumlar vergisi 2025 yılından itibaren uygulanacaktır. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının taşınmazlardan elde ettikleri kazançlarının %50'sinin elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması durumunda %10 oranında uygulanacak yurt içi asgari kurumlar vergisinden faydalanacaktır. Şirket 05.08.2024 tarih ve 2024/22 sayılı yönetim kurulu kararı ile 02.08.2024 tarihli 32620 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 32. maddesi kapsamında, 01.01.2025 tarihinden itibaren Şirket'in sahip olduğu taşınmazlardan elde ettiği kazançların %50 ve üzerinin kar payı olarak dağıtılmasının planlanmasına karar verilmiştir. Ancak, Şirket anılan oranda kar dağıtmaması durumunda

söz konusu vergi istinasından faydalanamayacak ve bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek vergi sonrası karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilecektir.

GYO'ların gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri damga vergisinden istisnadır. Bu istisnaların daraltılması veya kaldırılması, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir. Diğer yandan Şirket'in GYO statüsünü koruması portföy sınırlamaları başta olmak üzere sermaye piyasası mevzuatında yer alan düzenlemelere ve SPK tarafından alınacak kararlara uymasına bağlıdır. Şirket'in tabi olduğu düzenlemelere uyum sağlamaması GYO statüsünü devam ettirememesine ve vergi istisnalarından faydalanamamasına yol açarak bu durum, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

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, GYO dönüşümü kapsamında Kurul'un 17.02.2025 tarih ve E-12233903-340.02-67958 sayılı yazısı ile bildirilen 06.02.2025 tarih ve7/273 sayılı kararının ardından 13.03.2025 tarihinde yapılan ve 21.03.2025 tarihinde ticaret siciline tescil edilen Genel Kurul kararı ile Esas Sözleşme'sini değiştirerek *"Başakkent 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

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Birlik Mahallesi 420. Sokak No: 5
Çankaya/ANKARA Tel: 0312 496 46 46 Pbx
Çankaya V.D. 144 040 6878 Sicil No:320367
Mersis No: 0144 0406 8780 0013

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 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 yoğundur, rekabet ve arzın fazlalığı gayrimenkul değerlerinin, kira ve işletme bedellerinin düşmesine sebep olabilir, konut kredisi faiz oranlarının artması halinde de gayrimenkul talebinde azalma meydana gelebilir ve Şirket'in mali durumu ve faaliyet sonuçları olumsuz yönde etkilenebilir.

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 etkilenmektedir. 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.

Çeşitli program ve politikaların gayrimenkule olan arz ve talebi ve ülkemizdeki gayrimenkul stoğunu etkileyerek Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileme riski bulunmaktadır.

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.

Yabancıların yatırım yapmak suretiyle istisnai T.C. vatandaşlığı kazanımına ilişkin düzenlemelerdeki değişiklikler bu saik ile Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkulleri satın almayı düşünen yabancı yatırımcıların sayısının azalmasına neden olabilir ve bu doğrultuda Şirket'in stoğunda bulunan gayrimenkullerin satışı yavaşlayabilir, durabilir veya talebin azalması nedeniyle beklenen fiyattan konut satışı gerçekleşmeyebilir.

Değişebilecek gayrimenkul politikaları sebebiyle yeni alanların imara açılması, kentsel dönüşüm çerçevesinde yeni gayrimenkul stoklarının ortaya çıkması yahut gayrimenkul stoğunun 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.

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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.

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.

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 olacağının garantisini verememektedir. Halka arz sonrasında, halka arz edilen borsada işlem görecek 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

INTEGRAL GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş. Maslak Mah. Bas. Sok. Spine Tower No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL Maslak V.D. 416 [illegible] 6427

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Birlik Mahallesi 472. Sokak No: 5 Çankaya/ANKARA Tel: 0312 496 46 46 Pbx Cumhuriyet V.D. 144 040 6878 Sicil No:320367 Mersis No: 0144 0406 8780 0013

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 performansıyla 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.

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'nın 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 ortağı Ramazan Başak'ın 17.06.2025 tarihinde, Şirket sermayesinde sahip olduğu payları (varsa halka arz edilen kısım hariç), izahnamenin onay tarihinden itibaren Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihin birinci yıl dönümüne kadar, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu etmeyeceğini ve/veya Borsa İstanbul'a veya Sermaye Piyasası Kurulu'na veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunmayacağını ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapmayacağını ve ayrıca paylarımı halka arz fiyatından bağımsız olarak, Borsa İstanbul'da veya Borsa İstanbul dışında satmayacağını, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacağını veya Borsa İstanbul'da özel emir ile ve/veya toptan satış işlemlerine konu etmeyeceğini taahhüt etmiştir. Şirket ortağı Ramazan Başak, ilgili sürenin bitiminden sonra Şirket paylarını satma konusunda serbest olacaktır. Ramazan Başak tarafından payların önemli bir kısmının satılması veya satılabileceği yönünde bir algı oluşması, Halka Arz Edilen Paylar'ın fiyatının düşmesine yol açabilir.

İlaveten, Ramazan Başak, SPK'nın 19.09.2024 tarihli ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca işbu İzahname'nin onay tarihinden itibaren 180 gün boyunca ve borsada satışı da kapsayacak şekilde, paylarını (halka arz edilen kısım hariç) borsa dışında satmayacağı, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacağı veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu etmeyeceği doğrultusunda taahhütte bulunmuştur.

Şirket faaliyetleri sonucunda gelecekte dağıtılabilir kâr oluşamayabilir veya dağıtılabilir kâr oluşsa 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 dağıtabilir veya geçmiş yıl kârını şirket bünyesinde tutmaya karar verebilir. Şirket'in kâr dağıtım kararı alması durumunda kâr payını hesaplanma ve dağıtma düzenlemeleri TTK ve sermaye piyasası mevzuatı tarafından belirlenmiş olup, bu mevzuat gelecekte değişebilir.

INTEGRAL
YAYINLARI MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İmdat Sok. Sok. Dipine Tepe
No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL
Maslak V.D. 4[illegible]1 8427

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Birlik Mahallesi 472. Sokak No: 5
Çankaya/ANKARA Tel: 0312 406 46 48 Pbx
Cumhuriyet V.D. 144 040 5878 Sicil No:320367
Mersis No: 0144 0408 8780 0013

Gelecekteki kâr dağıtımının fiilen ödenmesi, şekli ve miktarı, Şirket'in uygun miktarda kâr elde etmesi, dağıtılabilir 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.

Şirket, önemli miktarda kâr elde etse dahi, elde edilen kâr tutarını yeniden yatırım veya devralma gibi başka amaçlarla kullanarak pay değerinin daha etkin bir şekilde artırılabileceğine inanması halinde kâr dağıtmayabilir. 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 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 görecek Şirket'in halka açıklık oranı %26,31 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.

INTEGRAL
İSTANBUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İstanbul Sas. Sok. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL
Maslak V.D. 4[illegible] 8427

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Birlik Mahallesi 47[illegible] Sokak No: [illegible]
Çankaya/ANKARA Tel: 0312 406 46 46 Pbx
Cumhuriyet V.D. 144 040 5878 Sicil No:320367
Mersis No: 0144 0408 8780 0013

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;
- Halka Arz Edilen Paylar'ın tüm koşullarını detaylı bir şekilde kavrayamadığı ve ilgili endekslerin ve finansal piyasaların davranışlarına aşina 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 görecek 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 yapmamalıdırlar.

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.

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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.

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

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 benzeri 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.

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 fonlanmasının 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 "Başakkent 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	Birlik Mah. 472. Sok. No:5 Çankaya/ANKARA
Bağlı bulunduğu Ticaret Sicil Müdürlüğü	Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü
Ticaret Sicil Numarası	320367

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Birlik Mahallesi 472. Sokak No: 5
Çankaya/ANKARA Tel: 0312 496 46 48 Pbx
Cumhuriyet V.D. 144 040 6878 Sicil No:320367
Mersis No: 0144 0406 8780 0013

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

Şirket, "Başakkent Gayrimenkul Sağlık Hizmetleri Turizm Eğitim Taşımacılık Hayvancılık Gıda Petrol Sanayi ve Ticaret A.Ş." unvanı ile Ankara Ticaret Sicili Müdürlüğü'ne 10.10.2012 tarihinde tescil edilerek süresiz olarak kurulmuştur. Şirket'in kuruluşu 15.10.2012 tarih ve 8174 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

SPK'nın 17.02.2025 tarih ve E-12233903-340.02-67958 sayılı ve Ticaret Bakanlığı'nın 24.02.2025 tarih ve E-67300147-431.99-00106539104 sayılı iznini takiben 24.03.2025 tarihinde Ankara Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilen Şirket'in 13.03.2025 tarihli Olağanüstü Genel Kurul kararı ile Şirket, "Başakkent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" unvanını alarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Şirket'in Süresi" başlıklı 4'üncü maddesi uyarınca Şirket'in hukuki varlığı herhangi bir süre ile kısıtlanmamıştır.

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	Birlik Mah. 472. Sok. No:5 Çankaya/ANKARA
İnternet Adresi	www.basakkentgyo.com
Telefon Numarası	0312 496 4646
Faks Numarası	0312 496 4545

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 saklanmasına, imtiyazlı pay ihracına, ortaklarında ve yöneticilerinde aranacak niteliklere, kamuyu aydınlatma ve yatırımcıların bilgilendirilmesi yükümlülüklerine, kar dağıtımına, gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünden çıkmalarına, tabii olacakları diğer yükümlülüklere 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.

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 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

INTEGRAL İSTANBUL DENİZLER A.Ş.
Maslak İkizi Sac. Sok. Şişme Tower No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL
Maslak V.D. 4[illegible]

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Birlik Mahallesi 472. Sokak No:[illegible]
Çankaya/ANKARA Tel: 0312 496 49 46 Pbx
Çepbunet V.D. 144 040 6878 Sicil No:320367
Mersis No: 0144 0406 8780 0013

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 Kanunu'nun geçici 16'ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada 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 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, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.

- Mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ve ipotek tesis edilmiş arsalar üzerinde proje geliştirilebilmesi için, tesis edilen ipoteğin bedelinin söz konusu arsa için en son hazırlanan değerleme 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 donanıma ihtiyaç 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.

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Birlik Mahallesi 473. Sokak No: 5
Çankaya/ANKARA Tel: 0312 496 44 48 Pbx
Cumhuriyet V.D. 144 040 5878 Sicil No:320367
Mersis No: 0144 0406 8780 0013

- 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 ayni 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.

- 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 değerleme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağının ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağının 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:

- 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 oluştuğu 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.

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- 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 edinemezler. 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 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 Gereklidir" 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.

- Çevresel etki değerlendirilmesi olumlu kararı, ÇED Raporu hakkında ilgili komisyon tarafından yapılan değerlendirilmeler dikkate alınarak, projenin çevre üzerindeki muhtemel olumsuz etkilerinin, alınacak önlemler sonucu ilgili mevzuat ve bilimsel esaslara göre kabul edilebilir düzeyde olduğunun 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 çere 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.

- 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.

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 yıl içinde inşaata 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 yükümlülüklere uymakla yükümlüdür.

İş Sağlığı ve Güvenliğine İlişkin Mevzuat

6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu'nun amacı; kamu ve özel sektöre ait bütün işyerlerinde iş sağlığı ve güvenliğinin sağlanması ve mevcut sağlık ve güvenlik şartlarının iyileştirilmesi için işveren ve çalışanların görev, yetki, sorumluluk, hak ve yükümlülüklerini düzenlemektir. İşveren, çalışanların işle ilgili sağlık ve güvenliğini sağlamakla yükümlü olup; bu çerçevede, mesleki risklerin tespiti, değerlendirilmesi ve önlenmesi, eğitim ve bilgi verilmesi dâhil her türlü tedbirin alınması, organizasyonun yapılması, gerekli araç ve gereçlerin sağlanması, sağlık ve güvenlik tedbirlerinin değişen şartlara uygun hale getirilmesi ve mevcut durumun iyileştirilmesi için çalışmalar yapmalıdır.

26.12.2012 tarihli ve 28509 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmış olan İş Sağlığı ve Güvenliğine İlişkin İşyeri Tehlike Sınıfları Tebliği'nin eki uyarınca az tehlikeli, tehlikeli ve çok tehlikeli olarak işyerleri kategorilere ayrılmıştır.

İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu'nun 6. maddesi uyarınca işyerlerinde iş yeri hekimi ve iş güvenliği uzmanı bulundurmayan işyerleri hakkında idari para cezası uygulanacaktır.

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik, bir istisna söz konusu olmadığı müddetçe işletmelerin, iş yerinde faaliyete başlamadan önce işyerleri için bir iş yeri açma ve çalışma ruhsatı almasını zorunlu kılmaktadır. Usulüne uygun olarak iş yeri açma ve çalışma ruhsatı almadan iş yeri açılamaz ve çalıştırılamaz. İşyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmadan açılan işyerleri yetkili idareler tarafından kapatılır.

5188 sayılı Özel Güvenlik Kanunu ("5188 sayılı Kanun") ve Özel Güvenlik Hizmetlerine Dair Kanunun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik ("Uygulama Yönetmeliği") Kapsamında Alınan İzinler

5188 sayılı Kanun ve Uygulama Yönetmeliği uyarınca kurum ve kuruluşlar bünyesinde özel güvenlik birimi kurulması veya güvenlik hizmetinin şirketlere gördürülmesi özel güvenlik komisyonunun kararı üzerine valinin iznine bağlıdır.

Yatırım Teşvikine İlişkin Mevzuat

Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karar ve Uygulama Tebliği, Türkiye'de yatırımların teşvik edilmesi için kapsamlı bir destek ve denetim sistemi oluşturur. Teşvik belgesi alınarak çeşitli mali ve finansal avantajlardan yararlanılabilir; ancak bu avantajlar, mevzuata uygun hareket edilmesi ve yatırımın öngörülen şekilde tamamlanması şartına bağlıdır.

6.1.5. İhraççı faaliyetlerinin gelişiminde önemli olaylar:

2012	Şirket, Başakkent Gayrimenkul Sağlık Hizmetleri Turizm Eğitim Taşımacılık Hayvancılık Gıda Petrol Sanayi ve Ticaret A. Ş. unvanı ile kurulmuştur. Başakkent Gayrimenkul Sağlık Hizmetleri Turizm Eğitim Taşımacılık Hayvancılık Gıda Petrol Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin kurucu ortağı olan Ramazan BAŞAK'ın inşaat sektöründeki tecrübeleri uzun yıllara dayanmaktadır. Ramazan BAŞAK Yönetim Kurulu Başkanı olarak Şirket'te görev yapmaktadır.
2022	07.09.2022 tarihli Genel Kurul Kararı ile şirketin sermayesi 19.900.000 TL artırılarak 20.000.000 TL'ye çıkarılmıştır. Bu değişiklik 12.09.2022 tarih ve 10658 sayılı TTSG'de tescil ve ilan edilmiştir.
2022	29.09.2024 tarihli yönetim kurulu kararı Şirket'in Kumluca/Antalya'da şube açmasına karar verilmiştir. İşbu karar 4.10.2022 tarih ve 10674 sayılı TTSG'de tescil ve ilan edilmiştir. Böylece, Şirket'in "Antalya Şubesi" kurulmuştur.
2023	26.07.2023 tarihli Genel Kurul Kararı ile şirketin sermayesi 130.000.000 TL artırılarak 150.000.000 TL'ye çıkarılmıştır. Bu değişiklik 27.07.2023 tarih ve 10880 sayılı TTSG'de tescil ve ilan edilmiştir. Ayrıca 2023 yılı içerisinde Kumluca/Antalya'da bulunan Olympos Health Resort Hotel müşteri kabulüne başlayarak faaliyete geçmiştir.
2024	27.08.2024 tarihinde Şirket T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğü'nden Antalya'da yer alan 5 yıldızlı otel için "yatırım teşvik belgesi" almıştır.
2025	Sermaye Piyasası Kurulu Başkanlığı'nın 17.02.2025 Tarih ve E-12233903-340.02-67958 yazısı ile GYO Dönüşümü için Esas Sözleşme tadiline onay verilmiş, dönüşüm sürecine ilişkin gerekli işlemler başlatılmıştır. Akabinde 24.02.2024 tarih ve E-67300147-431.99-00106539104 sayılı Ticaret Bakanlığı yazısı ile Esas Sözleşme değişikliğine izin verilmiştir. 21.03.2025 tarihinde Ankara Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil ve 24.03.2025 tarihinde TTSG'de ilan edilen Şirket'in 13.03.2025 tarihli Olağanüstü Genel Kurul kararı ile Şirket, "Başakkent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" unvanını alarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür.

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 finansal tablo tarihleri olan 2022 ila 2024 yıllık ve 31.03.2025 ara dönem itibarıyla gerçekleştirilen önemli yatırımlarına aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

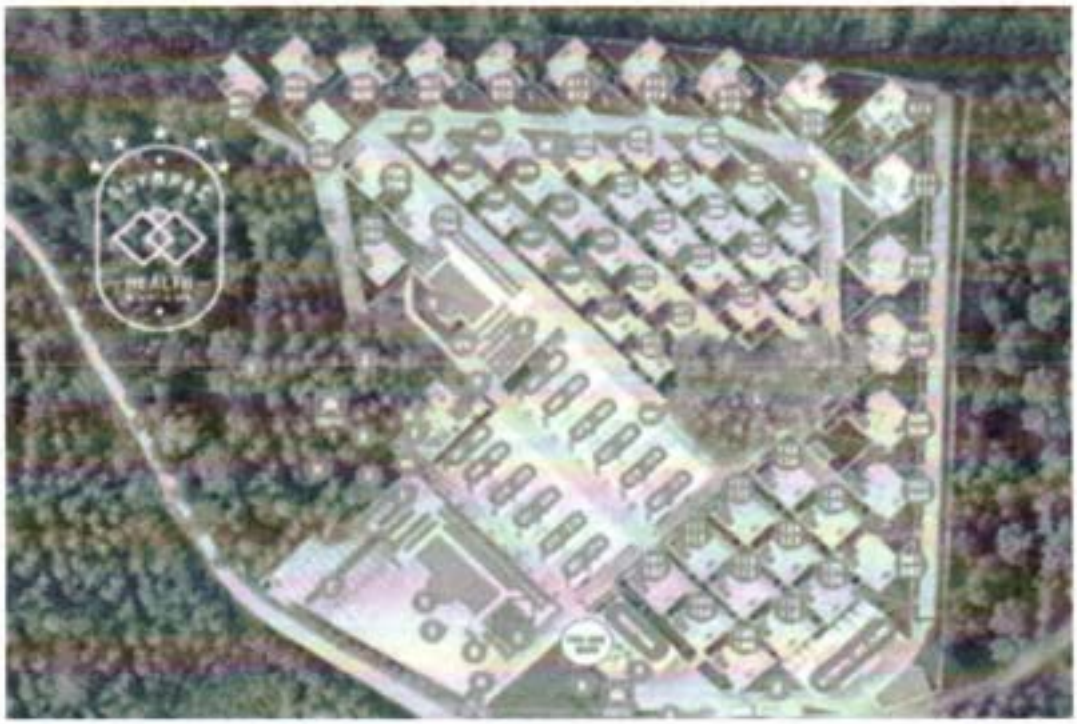
Yatırımlar	Coğrafi Konumu	Tamamlanma Derecesi (*)	Finansman Şekli
Olympos Health Resort Hotel	Kumluca/ANTALYA	%100	Şirket Özkaynakları ile finanse edilmektedir.
Sağlıklı Yaşam ve Konaklama Tesisi Projesi	Kumluca/ANTALYA	%1	Şirket Özkaynakları ile finanse edilmektedir.
Çadır ve Karavan Alanı Projesi	Kumluca/ANTALYA	%1	Şirket Özkaynakları ile finanse edilmektedir.

(*) 31.03.2025 tarihi itibarıyla tamamlanma dereceleri belirtilmektedir.

Olympos Health Resort Hotel, Sağlıklı Yaşam ve Konaklama Tesisi Projesi ile Çadır ve Karavan Alanı Projesi finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkullerde sınıflanmıştır.

Olympos Health Resort Hotel

Olympos Health Resort Hotel Antalya ili, Kumluca ilçesi, Yazır Mahallesi, Çamlık Mevkii üzerinde konumlu 38.592,57 m² büyüklüğündeki 114 ada 99 no'lu parsel üzerinde yer almaktadır. Otel ve Sağlık kompleksi içerisinde ana konaklama blokları, villa tipi konaklama yerleri, sağlık tesisi, açık havuzlar, oyun alanları, kafeler, yeşil alanlar ve spor alanları bulunmaktadır.



Parsel üzerinde onaylı mimari projesine göre A tipi, A1 tipi, A2 tipi, A3 tipi, B tipi, B1 tipi olmak üzere 6 farklı mimaride yapı mevcuttur.

- A Tipi: Bodrum + Zemin + 1 Normal kattan oluşmaktadır. Brüt 225 m^2 alana,
- A1 Tipi: Zemin + 1 kattan oluşmaktadır. Brüt 139 m^2 alana,
- A2 Tipi: Bodrum + Zemin + 1 Normal kattan oluşmaktadır. Brüt 225 m^2 alana,
- A3 Tipi: Bodrum + Zemin + 1 Normal kattan oluşmaktadır. Brüt 225 m^2 alana,
- B Tipi: Bodrum + Zemin kattan oluşmaktadır. Brüt 172 m^2 alana,
- B1 Tipi: Bodrum + Zemin kattan oluşmaktadır. Brüt 172 m^2 alana

sahiptir.

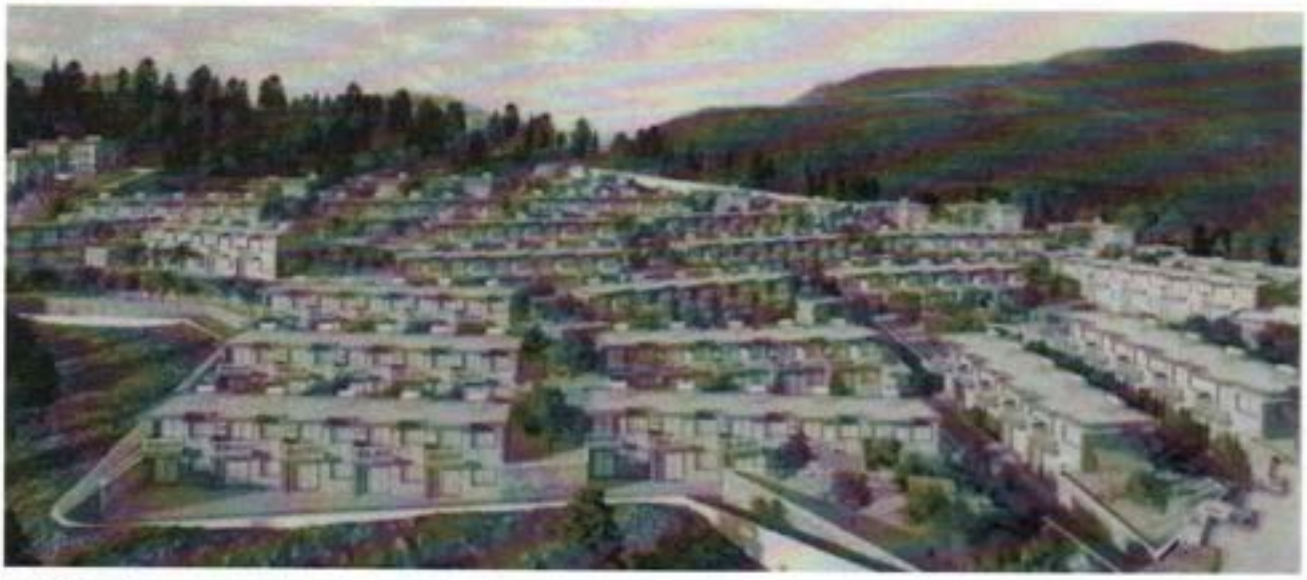
Toplamda yapı ruhsatı ve iskân belgesine göre 10.552 m^2 bağımsız bölüm alanı, 6.984 m^2 ortak alan olmak üzere toplamda 17.536 m^2 kapalı alan mevcuttur.

Sağlık ve konaklama tesisi içerisinde 1 adet sağlık tesisi (ağız ve diş sağlığı polikliniği) olarak kullanılan bina mevcuttur. Tesiste 6 farklı tip, 203 oda ve 948 kişilik yatak kapasitesi bulunmaktadır.

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 28.03.2025 tarih ve 2025/84 sayılı değerleme raporuna göre Olympos Health Resort Hotel için 4.972.409.000 TL + KDV değer takdir edilmiştir.

Söz konusu otele 2023 yılından itibaren müşteri kabulü yapılmaktadır.

Sağlıklı Yaşam ve Konaklama Tesisi Projesi



Sağlıklı Yaşam ve Konaklama Tesisi Projesi Antalya ili, Kumluca ilçesi, Yazır Mahallesi'nde konumlu 49.119,09 m² büyüklüğündeki 114 ada 22 no'lu parsel üzerinde yer almaktadır. Parsel için 21.01.2025 tarih ve 3 no'lu yapı ruhsatı alınmış ve 228 adet bağımsız bölümden oluşan konaklama ve sağlıklı yaşam tesisi için 06.01.2025 tarihli mimari proje onaylanmıştır. Proje inşaatına ise işbu izahname tarihi itibarıyla başlanmamıştır.

Mimari projede 3 farklı tipte yapı bulunmaktadır.

- A Tipi: 72 m² net, 199 m² brüt,
- B Tipi: 173 m² net, 535 m² brüt,
- C Tipi: 31 m² net, 82 m² brüt

kullanım alanına sahiptir.

Toplamda parsel üzerinde 22.379 m² yapı ruhsatına esas planlama yapılmıştır. Kat irtifakına esas mimari projeye göre bağımsız bölümler toplamda 7907 m² net alan, 21.138 m² brüt alandan oluşmaktadır.

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 28.03.2025 tarih ve 2025/83 sayılı değerleme raporuna göre Sağlıklı Yaşam ve Konaklama Tesisi Projesi için 3.354.191.000 TL + KDV değer takdir edilmiştir.

Çadır ve Karavan Alanı Projesi

Çadır ve Karavan Alanı Projesi, Antalya ili, Kumluca ilçesi, Yazır Mahallesi'nde konumlu 268.675,49 m² büyüklüğündeki 114 ada 89 no'lu parselin 102.200 m² sinin üzerinde yer almaktadır.

Söz konusu taşınmaz Maliye Hazinesi ait olup, taşınmaz için 18.03.2016 tarihinde Kumluca Orman İşletme Müdürlüğü ile Şirket arasında "Mesire Yeri İşletme Hakkının Kiraya Verilmesi İşi" ismiyle sözleşme imzalanmış ve yer teslimi 22.03.2016 tarihinde yapılmıştır. Söz konusu sözleşme 01.11.2016 tarihinde Şirket talebine istinaden idare onayıyla dondurulmuş ve 10.03.2023 tarihinde tekrar aktif hale getirilmiştir. Böylece sözleşme süresi 28.07.2051 tarihinde sona erecek şekilde yeniden belirlenmiştir. İşletmeci gelir getirici tesislerin işletme hakkına sahiptir. Bu yapılar taşınabilir nitelikte olduğundan ruhsat alınması zorunluluğu bulunmamaktadır.

Orman Bölge Müdürlüğü tarafından 2024 yılı içerisinde verilen izne göre kiralanan kısım üzerine 40 m² alana sahip 100 adet çadır 40 m² alana sahip 100 adet karavan, 100 m² alana sahip 1 adet sıhhi tesis kompleksi, kır lokantası (250 m²), büfe ve giriş kontrol binası yapılması uygun görülmüştür. Bu kapsamda, kiralanan alan üzerinde 8.350 m² konaklama ve sosyal alan yapılabilmektedir.

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 28.03.2025 tarih ve 2025/85 sayılı değerleme raporuna göre kullanım hakkına ait proje için 2.937.996.000 TL + KDV değer takdir edilmiştir.

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 31.03.2025 tarihi itibarıyla devam eden yatırımlarının İzahname tarihi itibarıyla durumuna aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

Yatırımlar	Coğrafi Konumu	Tamamlanma Derecesi (*)	Finansman Şekli
Sağlıklı Yaşam ve Konaklama Tesisi Projesi	Kumluca/ANTALYA	%1	Şirket Özkaynakları ile finanse edilmektedir.
Çadır ve Karavan Alanı Projesi	Kumluca/ANTALYA	%1	Şirket Özkaynakları ile finanse edilmektedir.

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

Yoktur.

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

Vergisel avantajlar/ teşvikler

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 sıfıra 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. 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 önceki 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.

Yatırım Teşviki

Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karar ve Uygulama Tebliği kapsamında Kumluca Antalya'da yer alan oteli için yatırım teşvik belgesi almıştır. Bu teşvik belgesi kapsamında Şirket'e bu otel yatırımı ile ilgili olarak KDV istisnası, vergi indirimi (%50 ve yatırım katkı oranı %15 olmak üzere) ve sigorta primi işveren hissesi desteği (2 yıl geçerli olmak üzere) avantajlar tanınmıştır.

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; 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.

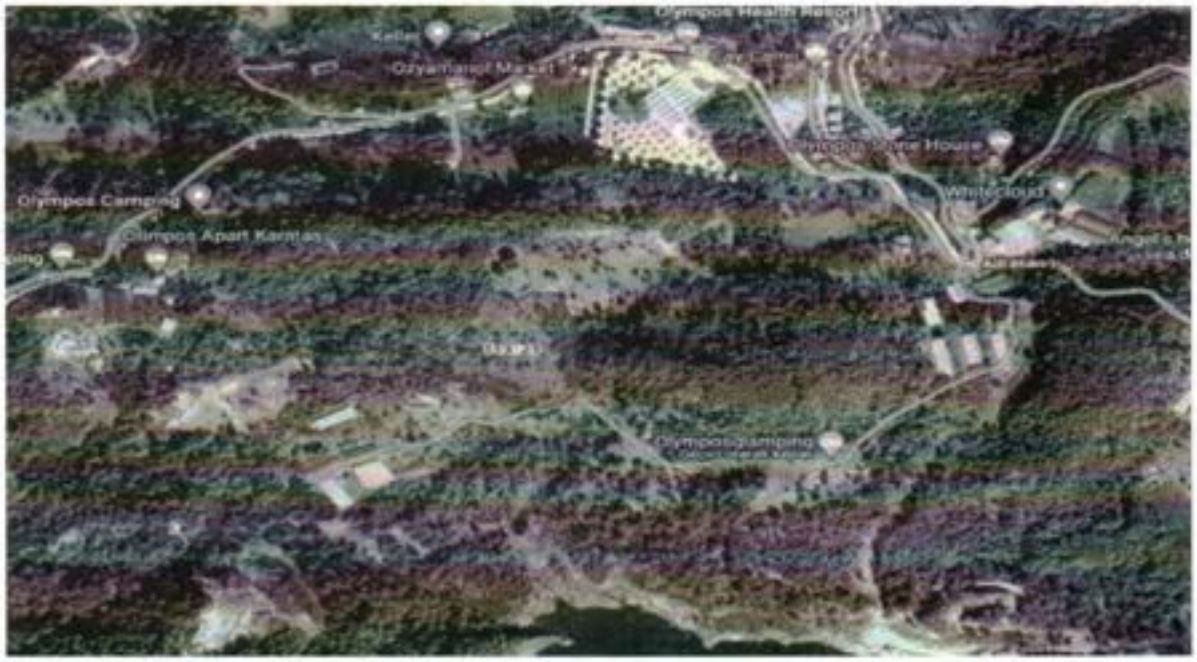
Şirket; faaliyet esasları, yapamayacağı işler, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususunda Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymaktadır.

Şirket portföyünde bulunan gayrimenkuller ile gayrimenkullere dayalı haklar ve sözleşmelere ilişkin olarak konum, mevcut niteliği, tapu bilgileri ile değerlerine ilişkin bilgiler aşağıdaki tablolarda gösterilmektedir. Ayrıca, 31.03.2025 tarihindeki değerlerinin tespiti amacıyla imzalanan 04.03.2025 tarihli sözleşme çerçevesinde SPK lisanslı Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporlarında yer alan değerler ile defter değerlerine uygun düştüğü ölçüde tablolarda yer verilmektedir.

a) Arsa/Arazi

İl	İlçe	Mahalle	Niteliği	Ada/ Parsel	m^2	Şirket hisse payı	Defter Değeri (TL)	Ekspertiz Değeri (TL)
ANTALYA	Kumluca	Yazır	Tarla	114/21	29.593,35	1/1	207.840.500	207.804.500
Toplam					**29.593,35**		**207.840.500**	**207.804.500**

Antalya/Kumluca Yazır Mahallesinde Yer Alan 114/21 No'lu Tarla



"Antalya ili, Kumluca ilçesi, Yazır Mahallesi, Çay Beleği'nde yer alan 114 ada 21 no'lu parselde kayıtlı "Tarla" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 29.593 m^2 olup, tamamı Şirket'e aittir.

Parsel ile ilgili 1/5000 ölçekli nazım imar planı mevcut olup, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.11.2023 tarih ve 840 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planına göre "Özel Sağlık Tesis Alanı" ve "Genel Otopark" alanı içerisinde yer almaktadır. 1/1000 ölçekli plan işbu izahname tarihi itibarıyla onaylanmamıştır.

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 28.03.2025 tarih ve 2025/86 sayılı değerleme raporuna göre söz konuşu taşınmazın 207.804.500 TL + KDV olarak takdir edilmiştir.

b) Binalar

Şirket'in İzahnamede yer verilen finansal tablolarında **Binalar** olarak raporlanan Olympos Health Resort Hotel'e ilişkin özet bilgilere aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

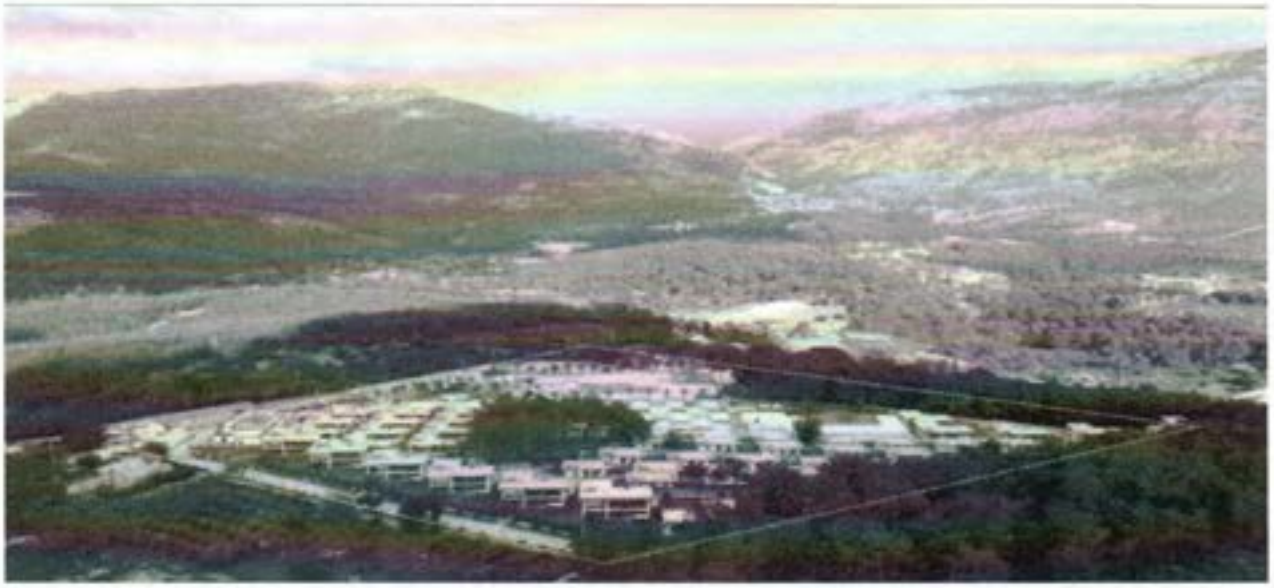
İl	İlçe	Mahalle	Niteliği	Ada/ Parsel	Mevcut Ekspertiz Değeri (TL)
Antalya	Kumluca	Yazır	Sağlık Yaşam Tesisi - Otel	114/99	4.972.409.000
TOPLAM					**4.972.409.000**

* Söz konusu taşınmaz 96 adet bağımsız bölümden oluşmakta iken, 05.07.2024 tarih ve 7907 no ile kat mülkiyetinin terkini gerçekleşmiş ve ana taşınmaz durumuna geçmiştir.

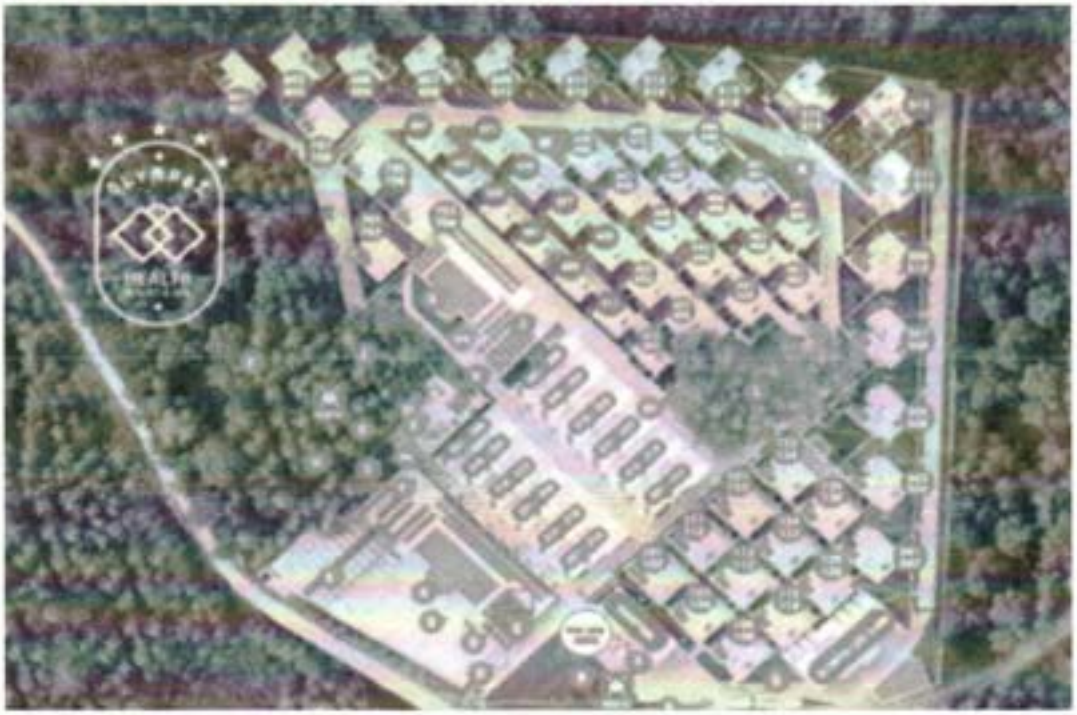
INTEGRAL
KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sok. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Maslak V.D. 4[illegible]1 6427

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Birlik Mahallesi 472. Sokak No: 5
Çankaya/ANKARA Tel: 0312 496 46 46 Pbx
Çankaya V.D. 144 040 6878 Sicil No:320367
Mersis No: 0144 0406 8760 0013

Olympos Health Resort Hotel



Olympos Health Resort Hotel Antalya ili, Kumluca ilçesi, Yazır Mahallesi, Çamlık Mevkii üzerinde konumlu 38.592,57 m^2 büyüklüğündeki 114 ada 99 no'lu parsel üzerinde yer almaktadır. Otel ve Sağlık kompleksi içerisinde ana konaklama blokları, villa tipi konaklama yerleri, sağlık tesisi, açık havuzlar, oyun alanları, kafeler, yeşil alanlar ve spor alanları bulunmaktadır.



Parsel üzerinde onaylı mimari projesine göre A tipi, A1 tipi, A2 tipi, A3 tipi, B tipi, B1 tipi olmak üzere 6 farklı mimaride yapı mevcuttur.

- A Tipi: Bodrum + Zemin + 1 Normal kattan oluşmaktadır. Brüt 225 m^2 alana,
- A1 Tipi: Zemin + 1 kattan oluşmaktadır. Brüt 139 m^2 alana,
- A2 Tipi: Bodrum + Zemin + 1 Normal kattan oluşmaktadır. Brüt 225 m^2 alana,
- A3 Tipi: Bodrum + Zemin + 1 Normal kattan oluşmaktadır. Brüt 225 m^2 alana,
- B Tipi: Bodrum + Zemin kattan oluşmaktadır. Brüt 172 m^2 alana,
- B1 Tipi: Bodrum + Zemin kattan oluşmaktadır. Brüt 172 m^2 alana

sahiptir.

Toplamda yapı ruhsatı ve iskân belgesine göre 10.552 m^2 bağımsız bölüm alanı, 6.984 m^2 ortak alan olmak üzere toplamda 17.536 m^2 kapalı alan mevcuttur.

Sağlık ve konaklama tesisi içerisinde 1 adet sağlık tesisi (ağız ve diş sağlığı polikliniği) olarak kullanılan bina mevcuttur. Tesiste 6 farklı tip, 203 oda ve 948 kişilik yatak kapasitesi bulunmaktadır.

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 28.03.2025 tarih ve 2025/84 sayılı değerleme raporuna göre Olympos Health Resort Hotel için 4.972.409.000 TL + KDV değer takdir edilmiştir.

c) Projeler

Proje Adı	Mevkii	Bağım. Bölüm (Toplam adet)	Arsanın Toplam Alanı (m^2)	Toplam İnşaat Alanı (m^2)	Gerçeğe Uygun Değeri (TL)	İnşaat Tamamlanma Oranı
Sağlıklı Yaşam ve Konaklama Tesisi	Antalya/Kumluca	228	49.119,09	22.379	3.354.191.000	1%

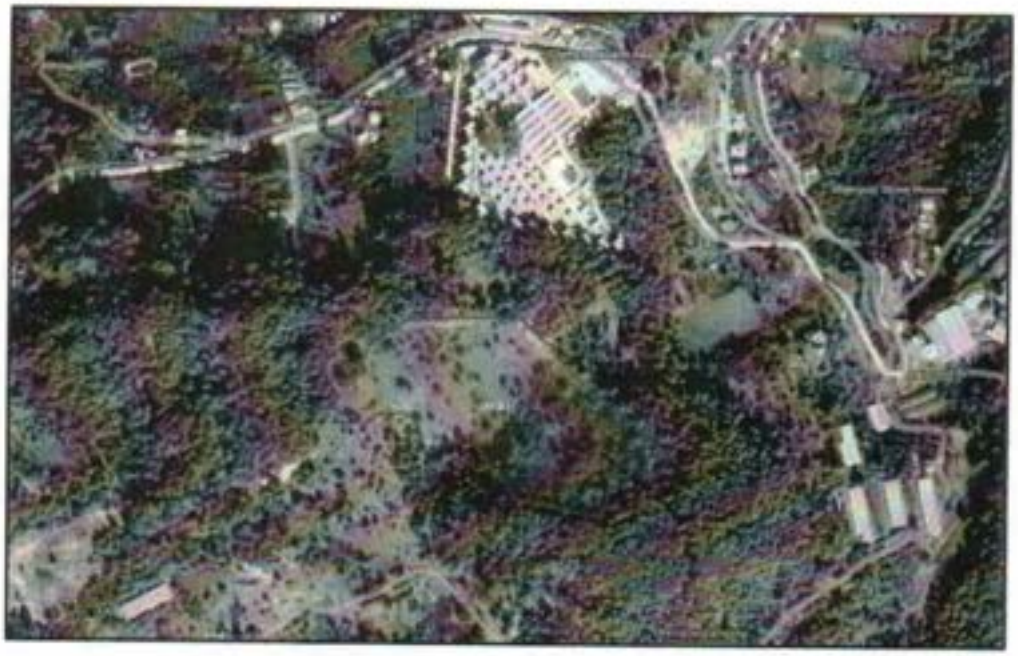
<u>Sağlıklı Yaşam ve Konaklama Tesisi Projesi</u>

Sağlıklı Yaşam ve Konaklama Tesisi Projesi Antalya ili, Kumluca ilçesi, Yazır Mahallesi'nde konumlu 49.119,09 m² büyüklüğündeki 114 ada 22 no'lu parsel üzerinde yer almaktadır. Parsel için 21.01.2025 tarih ve 3 no'lu yapı ruhsatı alınmış ve 228 adet bağımsız bölümden oluşan konaklama ve sağlıklı yaşam tesisi için 06.01.2025 tarihli mimari proje onaylanmıştır. Proje inşaatına ise işbu izahname tarihi itibarıyla başlanmamıştır.

Mimari projede 3 farklı tipte yapı bulunmaktadır.

- A Tipi: 72 m² net, 199 m² brüt,
- B Tipi: 173 m² net, 535 m² brüt,
- C Tipi: 31 m² net, 82 m² brüt

kullanım alanına sahiptir.



Toplamda parsel üzerinde 22.379 m² yapı ruhsatına esas planlama yapılmıştır. Kat irtifakına esas mimari projeye göre bağımsız bölümler toplamda 7.907 m² net alan, 21.138 m² brüt alandan oluşmaktadır.

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 28.03.2025 tarih ve 2025/83 sayılı değerleme raporuna göre Sağlıklı Yaşam ve Konaklama Tesisi Projesi için 3.354.191.000 TL + KDV değer takdir edilmiştir.

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Birlik Mah. 472. Sokak No: 5
Çankaya/ANKARA Tel: 0312 496 46 46 Pbx
Cumhuriyet V.D. 144 040 6878 Sicil No:320367
Mersis No: 0144 0406 8780 0013

d) Gayrimenkule Dayalı Haklar

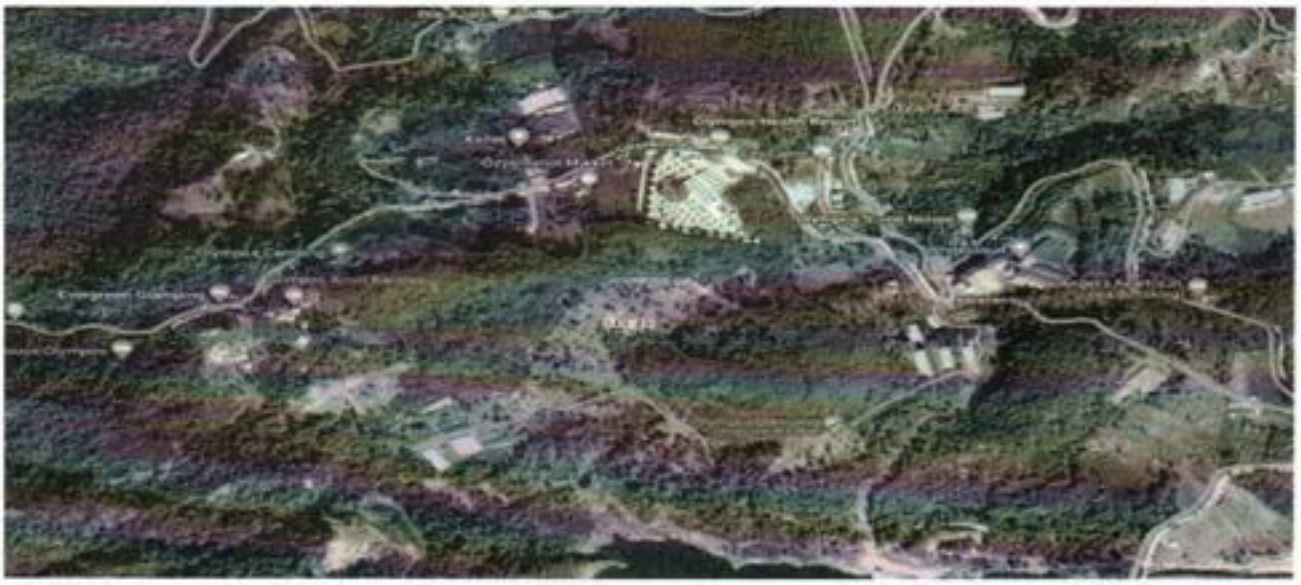
İl	İlçe	Mahalle	Ada/Parsel	Arsa m2	Sözleşme Bilgisi	Şirketin Elde Edileceği Hak*
Antalya	Kumluca	Yazır	114/89	102.200	Mesire Yeti İşletme Hakkının Kiraya Verilmesi	Tesis işletmesinden elde edilecek gelir

<u>Çadır ve Karavan Alanı Projesi</u>

Çadır ve Karavan Alanı Projesi, Antalya ili, Kumluca ilçesi, Yazır Mahallesi'nde konumlu 268.675,49 m^2 büyüklüğündeki 114 ada 89 no'lu parselin 102.200 m^2 sinin üzerinde yer almaktadır.

Söz konusu taşınmaz Maliye Hazinesi ait olup, taşınmaz için 18.03.2016 tarihinde Kumluca Orman İşletme Müdürlüğü ile Şirket arasında "Mesire Yeri İşletme Hakkının Kiraya Verilmesi İşi" ismiyle sözleşme imzalanmış ve yer teslimi 22.03.2016 tarihinde yapılmıştır. Söz konusu sözleşme 01.11.2016 tarihinde Şirket talebine istinaden idare onayıyla dondurulmuş ve 10.03.2023 tarihinde tekrar aktif hale getirilmiştir. Böylece sözleşme süresi 28.07.2051 tarihinde sona erecek şekilde yeniden belirlenmiştir. İşletmeci gelir getirici tesislerin işletme hakkına sahiptir. Bu yapılar taşınabilir nitelikte olduğundan ruhsat alınması zorunluluğu bulunmamaktadır.

Orman Bölge Müdürlüğü tarafından 2024 yılı içerisinde verilen izne göre kiralanan kısım üzerine 40 m^2 alana sahip 100 adet çadır 40 m^2 alana sahip 100 adet karavan, 100 m^2 alana sahip 1 adet sıhhi tesis kompleksi, kır lokantası (250 m^2), büfe ve giriş kontrol binası yapılması uygun görülmüştür. Bu kapsamda, kiralanan alan üzerinde 8.350 m^2 konaklama ve sosyal alan yapılabilmektedir.



Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 28.03.2025 tarih ve 2025/85 sayılı değerleme raporuna göre kullanım hakkına ait proje için 2.937.996.000 TL + KDV değer takdir edilmiştir.

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

Yoktur.

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

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

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

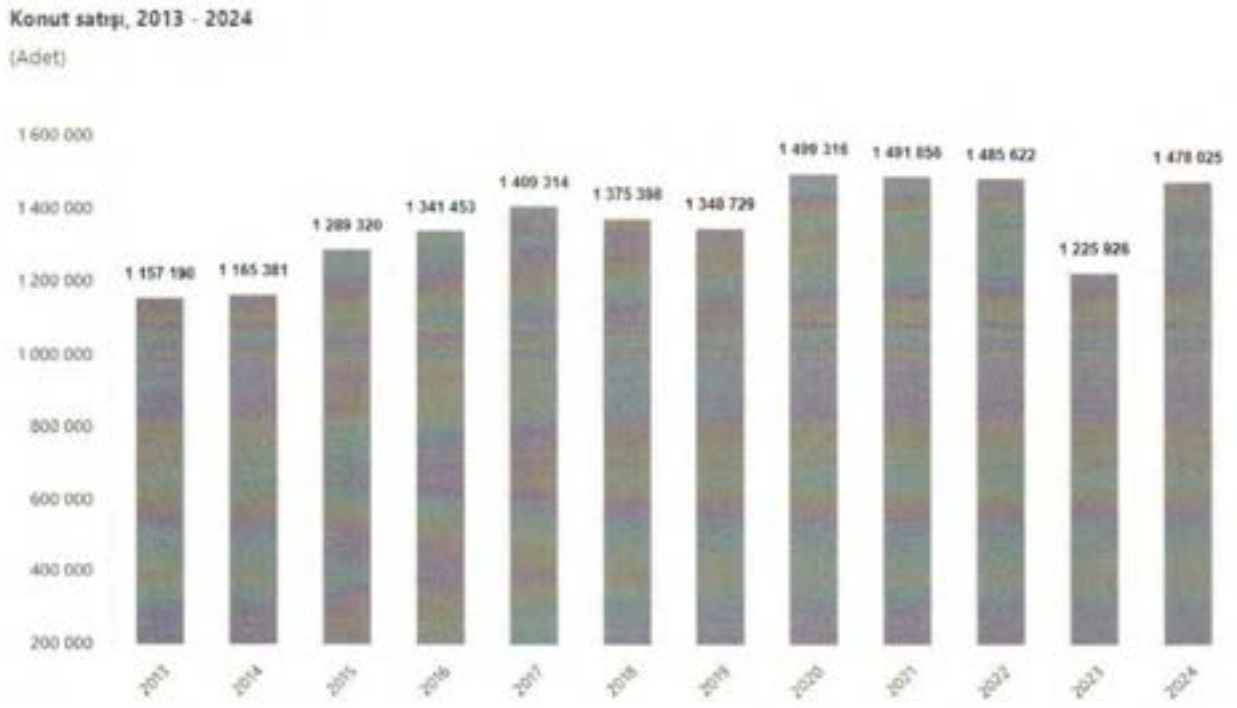
Gayrimenkul Sektörü

Gayrimenkul sektörü ticari gayrimenkul, AVM ve perakende sektörü, turizm ve otel sektörü, konut sektörünü de içinde barındıran, ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biri olup birçok alt sektör üzerinde doğrudan ve dolaylı etkileri bulunmaktadır. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılında bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat sektörü toplam katma değeri %9,3 artmıştır. *Kaynak: TÜİK (https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Donemsel-Gayrisafi-Yurt-Ici-Hasila-IV.-Ceyrek,-Ekim-Aralik,-2024-54163)*

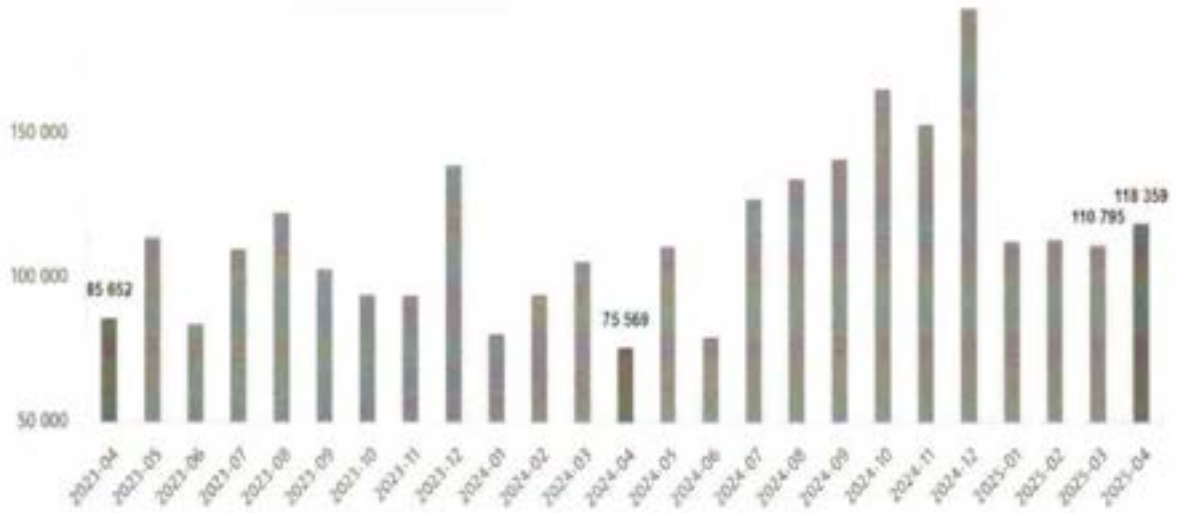
Konut Satış İstatistikleri

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.

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



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

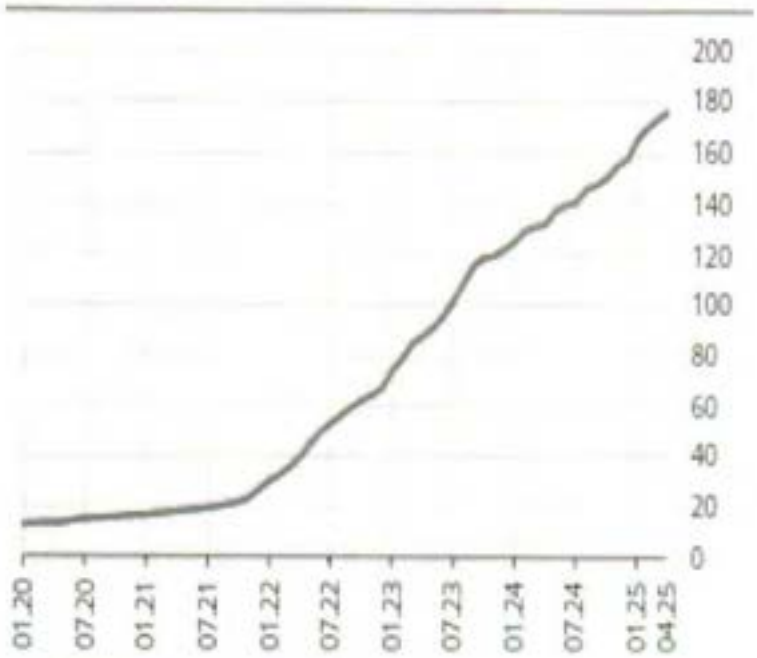


Konut satışları Ocak-Nisan döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %27,9 oranında artarak 454 bin 145 olarak gerçekleşti.

*Kaynak: TÜİK (*https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Nisan-2025-54140*)*

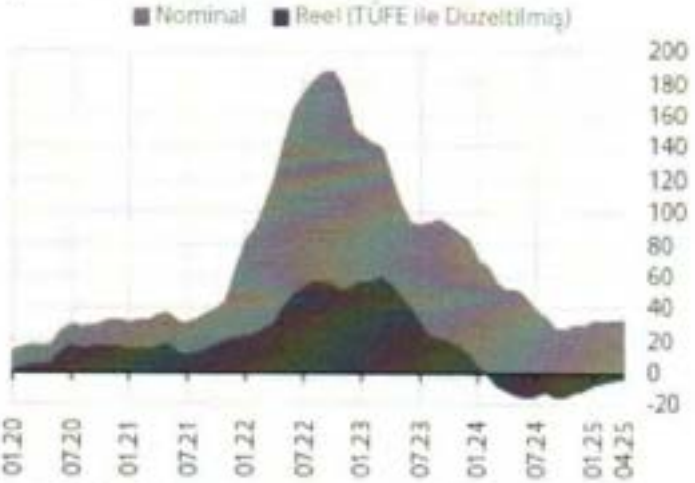
Konut Fiyatları

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



Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2023=100), 2025 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre yüzde **1,5** oranında artarak **176,4** seviyesinde gerçekleşmiştir.

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



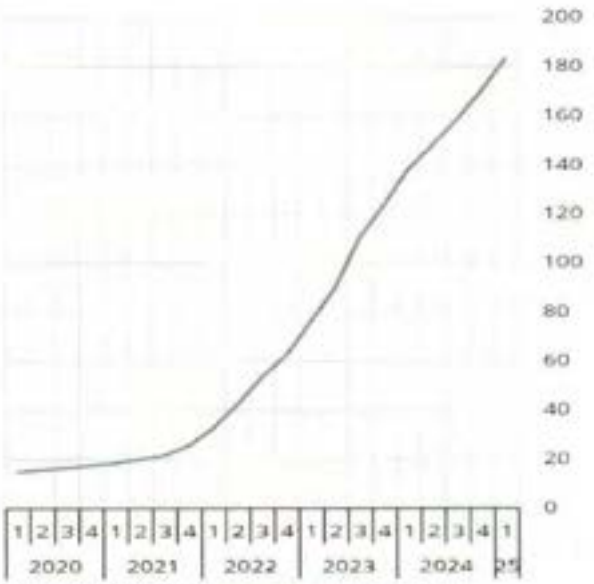
Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **32,9** oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde **3,6** oranında azalış göstermiştir.

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

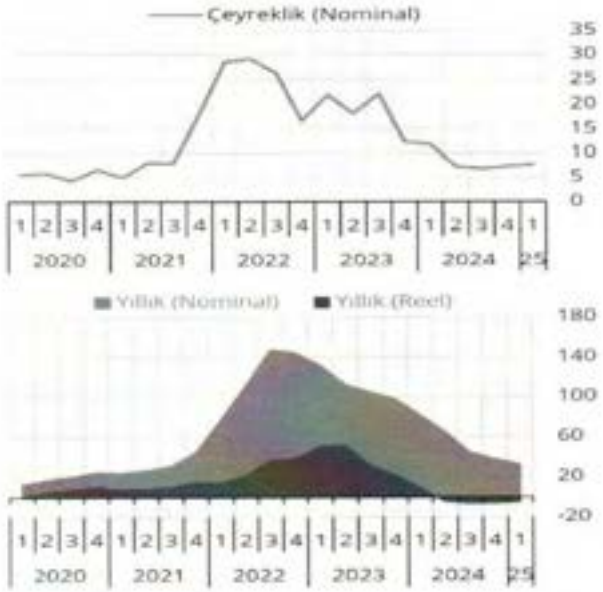
Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE)

2025 yılı ilk çeyreğinde Türkiye genelinde, bir önceki çeyreğe göre yüzde 7,7 oranında artan TFGE, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 32,4 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 5,2 oranında azalmıştır.

Grafik 1: TGFE (Seviye, 2023=100)



Grafik 2: TGFE (Değişimler, %)



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

Yapı Ruhsatı Adetleri ve İnşaat Maliyetleri

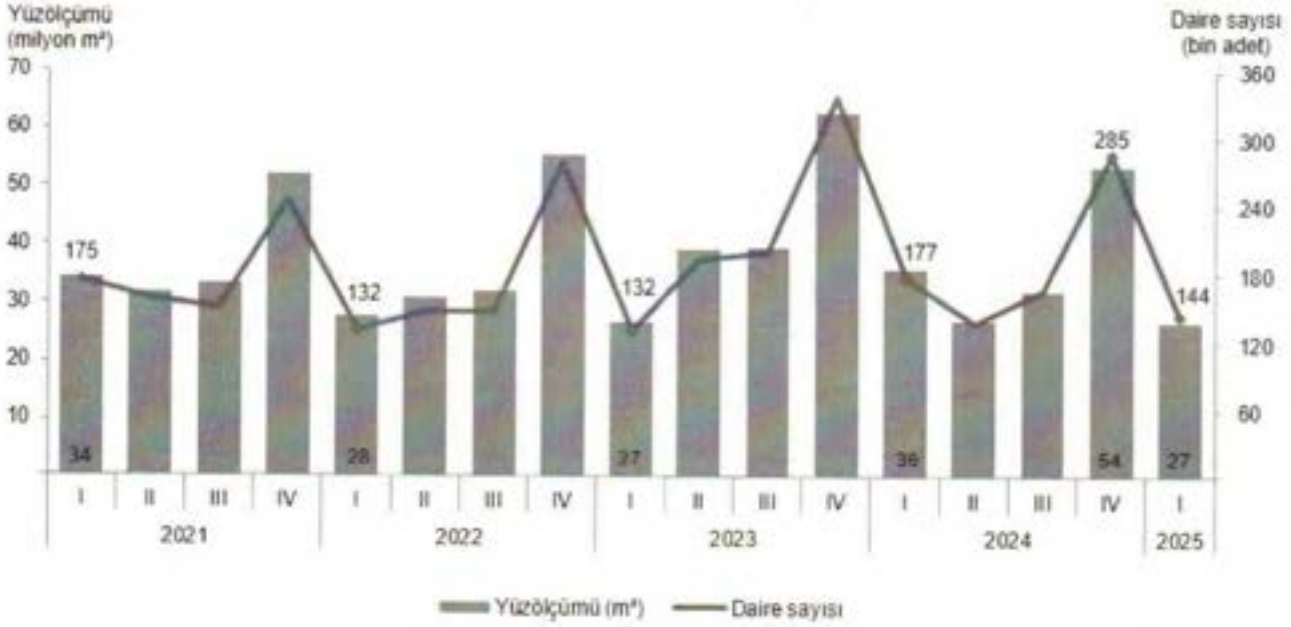
2023 ve 2024 yılında Türkiye'de toplam yapı ruhsatı verilen daire adedi sırası ile 861 bin ve 766 bin'dir. 2025 yılının ilk çeyreğinde ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %18,7 azalarak 144 bin olarak gerçekleşmiştir.

Yapı ruhsatı istatistikleri, 2023-2025

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2023		**139 693**	**9,3**	**861 053**	**22,5**	**168 629 830**	**15,2**
	I	23 887	-8,6	131 838	0,1	27 013 595	-2,4
	II	31 134	7,1	193 539	32,1	39 305 592	26,8
	III	35 504	25,5	199 273	36,2	39 524 987	22,7
	IV	49 168	11,0	336 403	20,8	62 785 656	13,2
2024		**123 403**	**-11,7**	**766 103**	**-11,0**	**148 900 240**	**-11,7**
	I	28 588	19,7	176 616	34,0	35 821 358	32,6
	II	24 162	-22,4	137 985	-28,7	27 212 762	-30,8
	III	28 916	-18,6	166 029	-16,7	32 157 115	-18,6
	IV	41 737	-15,1	285 473	-15,1	53 709 005	-14,5
2025	I	22 502	-21,3	143 626	-18,7	26 983 283	-24,7

Kaynak: Kaynak: TÜİK (https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Yapi-Izin-Istatistikleri-I.-Ceyrek:-Ocak-Mart,-2025-54150)

Yapı ruhsatı verilen binaların daire sayısı ve yüzölçümü, I. Çeyrek 2025



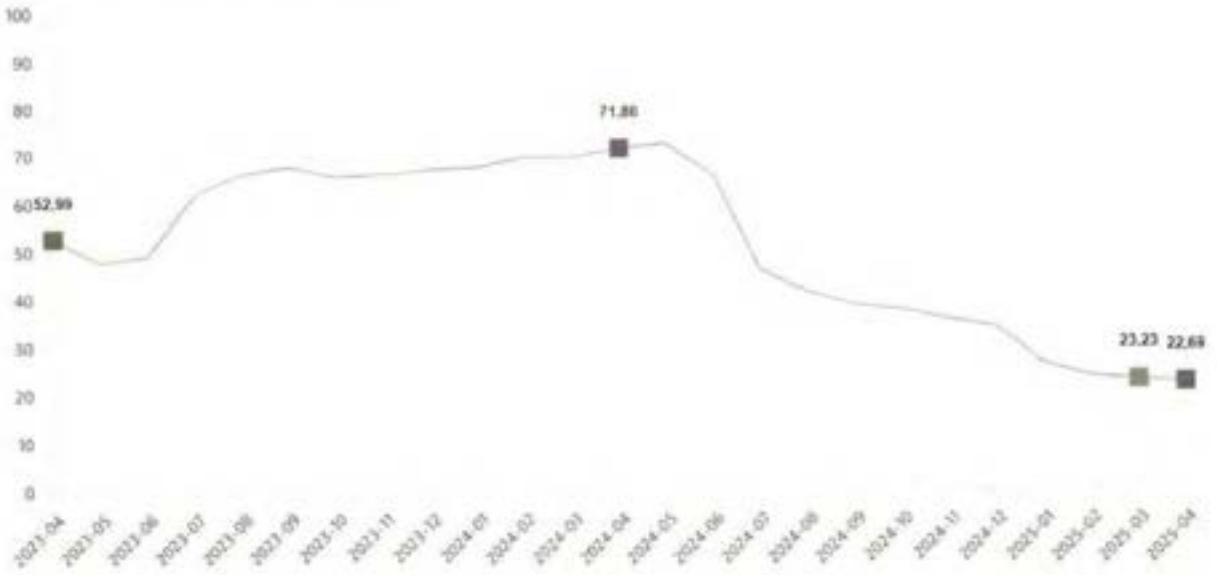
Kaynak: TÜİK (https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Yapi-Izin-Istatistikleri-I.-Ceyrek:-Ocak-Mart,-2025-54150)

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. Nisan 2025 itibarıyla yıldan yılda artış %22,69 seviyesindedir.

Kaynak: TÜİK (https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Insaat-Maliyet-Endeksi-Nisan-2025-53885)

Bina inşaatı maliyet endeksi, Mart ayına göre %1,76 artarken, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,14 artmıştır.

İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Nisan 2025



Kaynak: TÜİK (Kaynak: TÜİK (https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Insaat-Maliyet-Endeksi-Nisan-2025-53885)

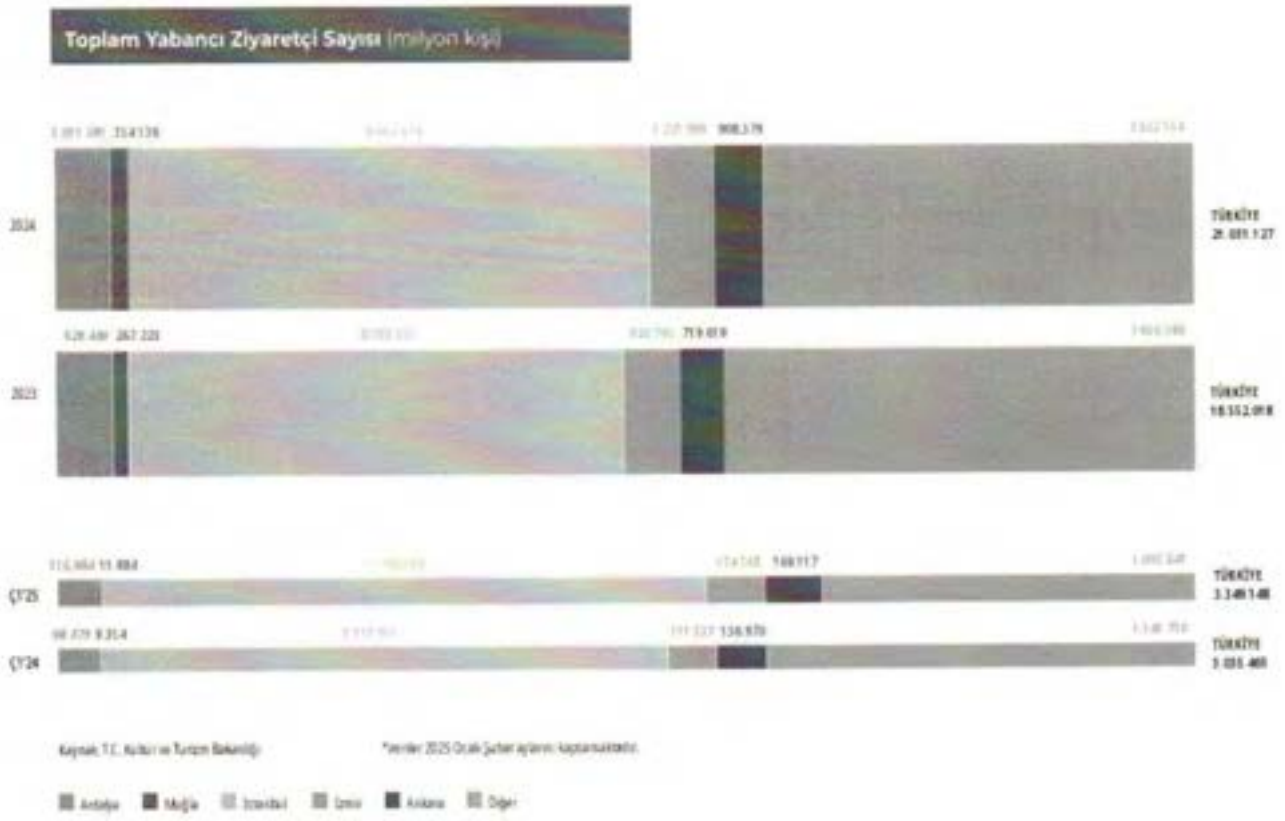
Türkiye gayrimenkul sektörü göz önüne alındığında Şirket'in yönetimi, küresel ve jeopolitik gelişmeler, döviz kurlarının seyri, fonlama maliyetleri yanında emtia fiyatlarındaki değişimlerin sektörün faaliyetleri açısından belirsizlik oluşturabileceği değerlendirilmektedir. Bununla birlikte; Şirket, ülkemizde kentsel dönüşüm çalışmalarının ve büyük altyapılı projelerin önceliklendirilmesinin, sektörde toparlanma yaratacağını öngörmektedir.

<u>Turistik İşletmeler</u>

Toplam Yabancı Ziyaretçi

Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2025 yılının birinci çeyreğinde Türkiye'ye gelen toplam ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 3,3 milyon olurken, 2024 yılının aynı döneminde bu sayının 3,04 milyon olarak kaydedildiği gözlemlenmektedir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemiyle karşılaştırıldığında gelen turist sayısında %10'luk bir artış gözlemlenmiştir. 2025 yılının birinci

çeyreğinde Türkiye'ye gelen 3,3 milyon yabancı turistin %53'ü İstanbul'a, %5'i Ankara'ya, %5'i İzmir'e, %3'ü Antalya'ya ve %0,4'ü ise Muğla'ya gelmiştir.



Tesis Sayıları

İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 882.000 oda kapasitesiyle 21.417 işletme belgeli, 66.000 oda kapasitesiyle 627 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırılımlarına bakıldığında birinci sırayı 3.089 tesis ve 125.000 oda kapasitesiyle İstanbul çekmekte, onu takiben 2.840 tesis ve 109.000 oda kapasitesiyle Muğla gelmektedir. Antalya ise 2.650 işletme belgeli tesise ve 290.000 oda arzına sahiptir. Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 627 tesis içinde en büyük payı 85 tesis ve yaklaşık 8.000 oda kapasitesiyle İstanbul almakta, onu takiben 80 tesis ve 15.000 oda kapasitesiyle Antalya, 60 tesis ve 7.000 oda kapasitesiyle Muğla gelmektedir.

İşletme ve Yatırım Belgeli Tesis Sayısı

	İşletme Belgeli		Yatırım Belgeli	
	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Tesis Sayısı	Oda Sayısı
ANTALYA	2.650	290.551	80	14.905
MUĞLA	2.840	109.217	60	7.192
İSTANBUL	3.089	125.189	85	8.882
İZMİR	1.857	42.539	55	5.330
ANKARA	377	21.869	10	1.045
DİĞER	10.604	292.625	337	29.105
TÜRKİYE	**21.417**	**881.990**	**627**	**66.459**

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

Toplam Turist ve Harcamalar

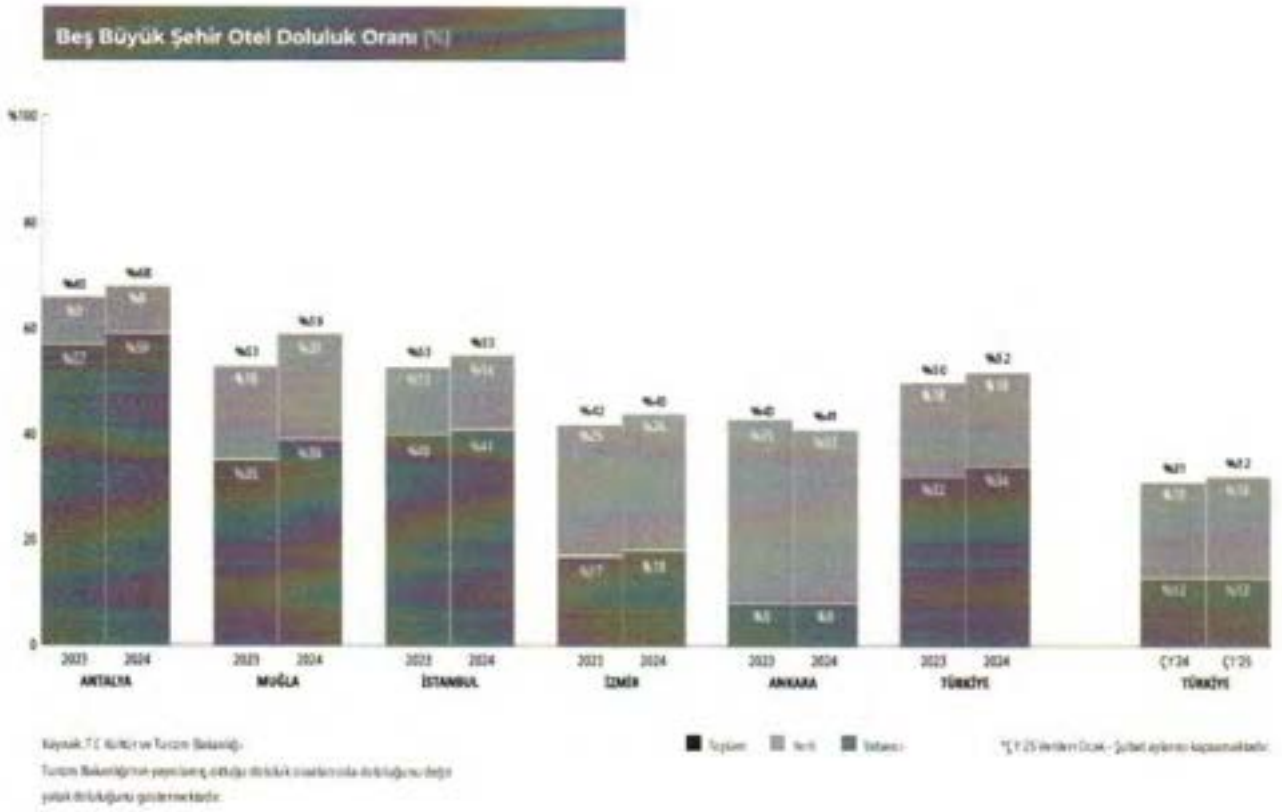
	Toplam Yabancı Turist (Bin Kişi)	Kişi Başı Harcama (USD)
Ç1'23	8.181.566	1.019
Ç2'23	13.995.495	951
Ç3'23	22.428.234	996
Ç4'23	12.472.145	954
2023 TOPLAM	**57.077.440**	**979**
Ç1'24	9.010.090	975
Ç2'24	16.097.884	924
Ç3'24	23.206.579	1.001
Ç4'24	13.917.894	983
2024 TOPLAM	**62.232.447**	**972**

Kaynak: TÜİK

Doluluk Oranları

2025 yılı birinci çeyreği itibariyle Türkiye genelinde yatak doluluk oranı %31,6'dır. 2024 yılına bakıldığında yatak doluluğu en yüksek olan şehir %68 ile Antalya, onu takiben %59 ile Muğla ve %55 ile İstanbul gelmektedir. İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %43 ve %41 olmuştur. Milliyetlere göre Geliş Sayıları Milliyetlere göre geliş dağılımı incelendiğinde, 2025 yılının ilk çeyreğinde 463.000giriş ile İran birinci, 371.000 giriş ile Rusya ikinci, 330.000 giriş ile Almanya üçüncü sırada yer almaktadır. 2024 yılının aynı dönemine kıyasla İran'dan gelen turist sayısı %6 artmış, Rusya'dan gelen turist sayısında %14,4 oranında bir düşüş yaşanmış, Almanya'dan gelen turist sayısı ise neredeyse sabit kalmıştır (%0,2 düşüş). 2024 yılına bakıldığında ise 6,7 milyon kişi ile Rusya birinci, 6,6 milyon kişi ile Almanya ikinci, 4,4 milyon kişi ile Birleşik Krallık üçüncü sırada yer almaktadır.

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



STR – Türkiye

2025 yılının birinci çeyreğinin doluluk oranları bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %0,6 artış göstermiş olup, Türkiye genelinde %52,8 olarak kaydedilmiştir. Oda fiyatları ise yine 2024 yılının birinci çeyreğine kıyasla %19,8 artış göstererek, 2025 yılının birinci çeyreğinde Türkiye genelinde ortalama 91,84 EUR olarak kaydedilmiştir. 2025 yılının birinci çeyreğinde İstanbul'daki otel doluluk oranı, bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,2 artış göstererek %59 seviyesine ulaşmıştır. Aynı dönemde ortalama oda fiyatı %16,2 artışla 103,32 Euro olarak gerçekleşmiştir. Ankara'da doluluk oranı %1,7 artarak %55,3'e yükselirken, ortalama oda fiyatı %19,3 artarak 84 Euro olmuştur. İzmir'de doluluk oranı %1,7 artışla %53,2'ye çıkarken, oda fiyatı %22,3 artarak 98,2 Euro seviyesine ulaşmıştır. Bodrum'da ise doluluk oranı %28,1 oranında düşerek %12'ye gerilemiş, buna karşın oda fiyatı %51,3 artarak 114,15 Euro olmuştur.

STR – Global

Londra'da 2025 yılının birinci çeyreğinde otel doluluk oranı bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %0,4 düşüş göstererek %72,6 olarak kaydedilmiştir. Aynı dönemde oda fiyatları da %2,4 azalarak 183,33 EUR seviyesine gerilemiştir. Dubai'de ise 2025 yılı birinci çeyreğinde doluluk oranı geçen yılın aynı dönemine kıyasla %1,4 artışla %82,2 olarak gerçekleşmiştir. Oda fiyatları da aynı dönemde %2,2 artış

göstererek 201,84 EUR seviyesine ulaşmıştır. 2025 yılının birinci çeyreğinde ortalama oda fiyatları açısından Londra ilk sırada yer alırken, Dubai ikinci, İstanbul ise üçüncü sıradadır. Doluluk oranlarında ise sıralama değişmekte; Dubai birinci, Londra ikinci, İstanbul ise üçüncü sırada yer almaktadır. 2024 yılı verilerine göre İstanbul ile kıyaslandığında, doluluk oranları açısından Londra %17,1, Dubai ise %13 daha yüksek seviyededir. Oda fiyatlarında ise Londra, İstanbul'un %107; Dubai ise %50 üzerinde konumlanmaktadır.

Türkiye Doluluk ve Oda Fiyatları - STR Verileri

	Doluluk (%)				ADR (€)			
	2023	2024	Ç.Y.24	Ç.Y.25	2023	2024	Ç.Y.24	Ç.Y.25
İSTANBUL	64,8	69,2	58,3	59,0	87,66	10,17	88,89	03,32
İSTANBUL Değişim	%6,8		%1,2		%25,7		%16,2	
ANKARA	56,3	58,4	54,4	55,3	50,61	76,80	70,14	83,68
ANKARA Değişim	%3,7		%1,7		%51,7		%19,3	
İZMİR	60,4	64,8	52,3	53,2	63,53	91,65	80,31	98,25
İZMİR Değişim	%7,3		%1,7		%44,3		%22,3	
BODRUM	40,7	41,1	16,7	12,0	384,46	515,58	75,46	114,15
BODRUM Değişim	%1,0		-%28,1		%34,1		%51,3	
TÜRKİYE	**59,3**	**62,6**	**52,5**	**52,8**	**80,89**	**106,46**	**76,63**	**91,84**
TÜRKİYE Değişim	**%5,6**		**%0,6**		**%31,6**		**%19,8**	

Kaynak Costar

*Ç.Y.25 Verileri Ocak- Mart aylarını kapsamaktadır.

İstanbul ve Emsal Şehirler - STR Verileri

	Doluluk (%)				ADR (€)			
	2023	2024	Ç.Y.24	Ç.Y.25	2023	2024	Ç.Y.24	Ç.Y.25
İSTANBUL	64,8	69,2	58,3	59,0	87,66	110,17	88,89	103,32
İSTANBUL Değişim	%6,8		%1,2		%25,7		%16,2	
LONDRA	79,9	81,0	72,9	72,6	228,41	228,07	187,76	183,33
LONDRA Değişim	%1,4		-%0,4		-%0,1		-%2,4	
DUBAİ	77,3	78,1	81,1	82,2	165,07	165,47	197,44	201,84
DUBAİ Değişim	%1,0		%1,4		%0,2		%2,2	

Kaynak Costar

*Ç.Y.25 Verileri Ocak- Mart aylarını kapsamaktadır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları

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

GYO'ların yapacağı yatırımlar ile bireysel gayrimenkul yatırımlarına kıyasla daha büyük ve planlı gayrimenkul yatırımları hedeflenmektedir. Bu yatırımların sermaye piyasalarından finansmanı üzerine

inşa edilmiş olan GYO yapısı ile, yaratılan değerin tabana yayılması amaçlanmaktadır. Böylece GYO'lar aracılığı ile kurumsal ve bireysel yatırımcıların gayrimenkul sektörüne yönelik yatırımlarını etkin bir şekilde değerlendirmeleri mümkün olabilmektedir.

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

- KVK'nın 5/1-d-4'üncü maddesi gereğince GYO'ların elde ettiği kazançların tamamı Kurumlar Vergisi'nden istisnadır. 02.08.2024 tarihli ve 32620 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile KVK'nın 5. maddesinde değişiklik yapılmıştır. İlgili düzenleme uyarınca 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. 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 kar payı olarak dağıtılması şartı getirilmiştir ve GYO ve GYF'lerin taşınmazlardan elde ettikleri kazançlar üzerinden hesaplanacak %10 asgari kurumlar vergisi uygulaması düzenlenmiştir.

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

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

INTEGRAL GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İkizi Sar. Şck. Üçyüz Tic. Mer. No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Maslak V.D. 4[illegible]1 8427

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Birlik Mahallesi 472. Sokak No: 5 Çankaya/ANKARA Tel: 0312 496 44 46 Pbx
Cumhuriyet V.D. 144 040 6078 Sicil No:320347
Mersis No: 0144 0406 8700 0013

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 toplamları 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	48	1.158.857.218	557.366.413
2025 Ç1	49	1.284.062.602	544.488.866

Kaynak: SPK Aylık İstatistik Bülteni (https://www.spk.gov.tr/istatistikler/aylik-istatistik-bultenleri/2025-yili-istatistik-bultenleri)

Borsa'da işlem gören GYO'ların 2025 1. çeyrek tarihi itibarıyla toplam aktif değerlerine ve piyasa değerlerine aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

	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	58,75	24,41	12,07	4,77	6.492.629.081	9.022.464.000
2	AHES GYO	195.000.000	70,53	6,30	16,94	6,23	5.945.185.651	3.997.500.000
3	AKFEN GYO	3.900.000.000	75,44	18,12	5,27	1,17	28.371.475.941	7.644.000.000
4	AKİŞ GYO	2.415.000.000	95,02	0,65	2,73	1,60	42.052.636.358	16.760.100.000
5	AKMERKEZ GYO	37.264.000	90,91	0,00	8,47	0,62	9.676.177.117	8.171.995.200
6	ALARKO GYO	289.800.000	89,40	3,80	4,66	2,14	19.824.904.538	5.372.892.000
7	ASCE GYO	659.000.000	92,30	0,00	6,46	1,24	21.316.558.539	7.011.760.000
8	ATA GYO	47.500.000	90,51	0,00	8,62	0,87	704.646.676	510.150.000
9	ATAKULE GYO	263.340.000	96,67	0,26	1,48	1,59	5.480.802.552	1.682.742.600
10	AVRASYA GYO	111.600.000	75,31	0,23	7,48	16,98	1.745.334.160	975.384.000
11	AVRUPAKENT GYO	400.000.000	95,88	0,00	1,41	2,71	43.785.740.772	22.620.000.000
12	BAŞKENT DOĞALGAZ GYO	700.000.000	72,85	0,00	10,87	16,28	48.351.128.800	18.970.000.000
13	BATI EGE GYO	815.000.000	91,48	0,00	0,00	8,52	4.531.623.633	12.225.000.000
14	DENİZ GYO	400.000.000	75,06	0,00	24,35	0,59	5.252.596.740	3.156.000.000
15	DOĞUŞ GYO	332.007.786	99,31	0,00	0,14	0,55	16.418.345.311	11.945.640.140
16	EGEYAPI AVRUPA GYO	200.000.000	74,78	0,00	11,30	13,92	6.878.651.123	3.032.000.000
17	EMLAK KONUT GYO	3.800.000.000	85,87	2,13	1,42	10,58	213.140.886.000	49.134.000.000
18	EYG GYO	700.000.000	86,98	4,57	0,11	8,34	3.056.371.207	1.540.000.000
19	FUZUL GYO	318.000.000	81,08	1,51	1,35	16,06	9.956.055.201	10.767.480.000
20	HALK GYO	3.680.000.000	91,66	0,72	4,98	2,63	49.752.949.146	10.120.000.000
21	İDEALİST GYO	150.000.000	71,74	0,00	0,02	28,24	507.741.539	367.500.000
22	İŞ GYO	958.750.000	89,98	0,09	8,50	1,43	51.871.617.901	15.608.450.000
23	KIZILBÜK GYO	1.200.000.000	83,46	1,90	0,00	14,64	26.940.226.277	8.916.000.000
24	KİLER GYO	1.395.000.000	81,20	6,10	3,72	8,98	28.070.643.000	6.472.800.000
25	KORAY GYO.	1.000.000.000	93,85	0,28	0,09	5,78	6.773.295.630	3.060.000.000
26	KÖRFEZ GYO	330.000.000	92,25	0,00	1,02	6,73	1.508.724.314	3.894.000.000
27	KUZU GYO	200.000.000	98,01	0,00	1,48	0,51	14.152.254.594	4.012.000.000
28	MARTI GYO	1.090.980.000	98,33	0,00	0,00	1,67	12.486.044.285	1.494.642.600
29	MHR GYO	827.000.000	73,81	0,00	22,95	3,24	7.724.274.747	4.201.160.000

30	MİSTRAL GYO	469.768.118	91,12	0,00	5,01	3,87	5.347.242.934	2.029.398.271
31	NUROL GYO	335.348.000	83,24	0,00	4,16	12,59	5.972.050.948	2.230.064.200
32	ÖZAK GYO	1.456.000.000	86,18	0,89	7,97	4,96	61.051.647.881	16.729.440.000
33	ÖZDERİCİ GYO	250.000.000	89,34	9,12	0,76	0,78	5.344.897.210	1.195.000.000
34	PANORA GYO	87.000.000	97,39	0,01	0,65	1,95	13.225.758.009	5.446.200.000
35	PASİFİK GYO	4.800.000.000	64,44	0,03	0,07	35,46	57.972.252.563	7.776.000.000
36	PEKER GYO	2.500.000.000	49,23	14,02	0,29	36,46	8.417.112.316	3.750.000.000
37	REYSAŞ GYO	2.000.000.000	89,65	0,42	4,05	5,87	69.001.082.542	30.600.000.000
38	SERVET GYO	3.250.000.000	82,12	13,53	0,01	4,34	19.661.004.228	9.425.000.000
39	SİNPAŞ GYO	4.000.000.000	80,59	16,09	0,01	3,31	50.808.996.459	13.320.000.000
40	SUR TATİL EVLERİ GYO	167.500.000	74,82	0,00	2,32	22,86	10.868.746.000	6.780.400.000
41	ŞEKER GYO	813.555.283	95,43	1,94	1,97	0,66	7.424.151.195	4.214.216.366
42	TORUNLAR GYO	1.000.000.000	77,85	2,56	18,05	1,53	128.500.581.000	60.700.000.000
43	TREND GYO.	69.000.000	67,45	0,00	10,70	21,85	344.140.631	1.015.680.000
44	TSKB GYO	650.000.000	94,42	0,68	1,88	3,02	5.807.605.632	4.810.000.000
45	VAKIF GYO	3.450.000.000	90,02	0,00	6,24	3,74	24.102.171.867	7.210.500.000
46	VERA KONSEPT GYO	820.000.000	73,03	0,00	0,03	26,93	6.013.547.707	2.058.200.000
47	YENİ GİMAT GYO	241.920.000	79,60	0,41	13,44	6,55	21.140.967.042	18.797.184.000
48	YEŞİL GYO	263.216.903	60,77	36,70	0,00	2,53	21.252.596.227	1.392.417.417
49	ZİRAAT GYO	4.693.620.000	96,72	1,26	0,31	1,70	69.036.528.961	92.323.505.400

Kaynak: SPK Aylık İstatistik Bülteni (https://www.spk.gov.tr/istatistikler/aylik-istatistik-bulteneri/2025-yili-istatistik-bulteneri)

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 tamamının Antalya'da yer alması sınırlı bir lokasyon içinde yer alması bakımından dezavantaj olarak sayılabilecektir. Antalya 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.

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

	1 Ocak-31 Mart 2025	1 Ocak-31 Aralık 2024	1 Ocak-31 Mart 2024	1 Ocak-31 Aralık 2023	1 Ocak-31 Aralık 2022
Yurtiçi satışlar	-	75.057.624	-	46.015.000	2.443.136
Diğer gelirler	6.369.154	8.022.040	-	2.530.912	63.974
Satış iadeleri (-)	(5.977.287)	(5.280.991)	-	(176.705)	-
Hasılat	**391.867**	**77.798.673**	**-**	**48.369.207**	**2.507.110**

Şirket 2022 yılında 2.507.110 TL, 2023 yılında 48.369.207 TL, 2024 yılında ise 77.798.673 TL hasılat elde etmiştir. 2025 yılının ilk çeyreğinde ise toplam hasılat 391.867 TL'dir. Söz konusu gelirlerin büyük bir bölümü Şirket portföyündeki Antalya'da yer alan Olmypos Health Resort Hotel'in işletme gelirlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in ayrıca 31.03.2025 tarihinde 65.588 TL tutarında otel rezervasyonları için alınan avanslar nedeniyle ertelenmiş gelirleri bulunmaktadır.

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

İşbu İzahname'nin Risk Faktörleri başlıklı 5. bölümde İhraççı'ya ve faaliyetlerine ilişkin riskler, İhraççı'nın içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler, ihraç edilecek paylara ilişkin riskler ve bu kapsam dışında kalan diğer riskler ile bu risklerin olası etkileri detaylı olarak açıklanmıştır. İlgili bölümde yer alan risk faktörleri dışında yukarıda 7.1.1 ve 7.2.'de sayılan bilgilerin olağanüstü unsurlardan etkilenmesine sebep olacak bir unsurun mevcut olmadığı değerlendirilmektedir.

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Birlik Mahallesi 472. Sokak No: 5
Çankaya/ANKARA Tel: 0312 496 44 46 Pbx
Çankaya Vergi Dairesi V.D. 144 040 5876 Sicil No:329367
Mersis No: 0144 0408 8760 0013

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

İşbu İzahname'nin Önemli Sözleşmeler başlıklı 22. bölümde Şirket'in önemli sözleşmelerine ilişkin detaylı bilgilere yer verilmiştir.

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-Nisan-2025-54140
- Yapı ruhsatı adetleri:
  https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Yapi-Izin-Istatistikleri-I.-Ceyrek:-Ocak-Mart,-2025-54150
- İnşaat maliyet endeksi:
  https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Insaat-Maliyet-Endeksi-Nisan-2025-53885
- 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/2025-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:

İşbu izahname tarihi itibarıyla Şirket'in paylarının tamamı Ramazan Başak' aittir.

Şirket'in dahil olduğu herhangi bir grup bulunmamakla birlikte Şirket'in tek ortağı Ramazan Başak'ın ortağı olduğu başka şirketler bulunmaktadır.

Bu şirketlerin faaliyet alanları ve ortaklık yapıları aşağıdaki tabloda özetlenmiştir:

Şirket Unvanı	Faaliyet Konusu	Sermaye (TL)	Ramazan Başak'ın İlgili Şirketteki Sermaye Payı (TL) (%)
Başakkent Holding A.Ş.	Holding	50.000	50.000 (%100)
Başak İnşaat Turizm Orman Ürünleri Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.	İnşaat, turizm, orman ürünleri	5.000.000	5.000.000 (%100)
ZM Grup Gayrimenkul Sağlık Hizmet Sanayi Ltd. Şti.	Gayrimenkul, turizm, sağlık, eğitim, hayvancılık, gıda, petrol, inşaat	5.000.000	5.000.000 (%100)
Başakkent Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Girişim sermayesi yatırım ortaklığı	400.000.000	400.000.000 (%100)
Cashpara Elektronik Para ve Ödeme Hizmetleri A.Ş.	Ödeme ve Elektronik Para Hizmetleri	5.000.000	5.000.000 (%100)

8.2. İhraççının doğrudan veya dolaylı önemli bağlı ortaklıklarının dökümü:

Yoktur.

9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

9.1. Maddi duran varlıklar hakkında bilgiler:

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

01.01.2025-31.03.2025 döneminde maddi duran varlıklar ve ilgili birikmiş itfa paylarında gerçekleşen hareketler aşağıda açıklanmıştır.

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkış	Transferler	31 Mart 2025
Maliyet					
Tesis, makine ve cihazlar	6.773.569	-	-	-	6.773.569
Taşıtlar	6.647.540	-	-	-	6.647.540

Demirbaşlar	104.272.752	1.691.325	-	-	105.964.077
	117.693.861	**1.691.325**	-	-	**119.385.186**
Birikmiş amortismanlar (-)					
Tesis, makine ve cihazlar	1.066.106	164.768	-	-	1.230.874
Taşıtlar	2.243.243	352.706	-	-	2.595.949
Demirbaşlar	39.501.281	4.050.052	-	-	43.551.333
	42.810.630	**4.567.526**	-	-	**47.378.156**
Net Defter Değeri	**74.883.231**		-	-	**72.007.030**

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

İzahname'de yer alan son finansal tablo tarihi olan 31.03.2025 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinde yer alan an gayrimenkul portföyüne dair bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Gayrimenkul	Ada/Parsel	Cinsi	Edinildiği Yıl	m2	Mevkii	Net Defter Değeri (TL)	Kullanım Amacı	Kiralayan Kişi / Kurum	Yıllık Kira Tutarı (TL)
Olympos Health Resort Hotel	114 / 99	Bina	2015	17.536 m^2 kullanım alanı	Antalya/Kumluca	4.975.246.286	Yatırım amaçlı gayrimenkul	AOB Otelcilik Tic. Ltd. Şti.	01.12.2024'ten itibaren ilk bir yıl kira bedeli otelin işletilmesi sonucu elde edilen tüm gelirlerin 221.937.530 TL'den yüksek olması durumunda bu gelirin %32,5'i; tüm gelirler 221.937.530 TL'den düşük olması halinde ise 72.129.697 TL. İkincil yıldan itibaren yukarıda belirtilen oran %35 olarak uygulanacak olup garanti satış rakamı da TÜFE oranından az olamayacak şekilde artırılacaktır.
Sağlıklı Yaşam ve Konaklama Tesisi Projesi	114 / 22	Proje	2015	22.379 m^2 kullanım alanı	Antalya/Kumluca	3.354.191.000	Yatırım amaçlı gayrimenkul	-	-
Çadır ve Karavan Alanı Projesi	114 / 89	Gayrimenkule Dayalı Hak (Proje)	2016 (hak başlangıç tarihi)	8.350 m^2 kullanım alanı	Antalya/Kumluca	2.937.966.000	Yatırım amaçlı gayrimenkul	-	-
114/21 no'lu Parselde Yer Alan Tarla	114 / 21	Tarla	2018	29.593,35 m^2 arsa alanı	Antalya/Kumluca	207.804.500	Yatırım amaçlı gayrimenkul	-	-

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

Antalya İli, Kumluca İlçesi, Yazır Mahallesi, Çay Beleği Mevkii, 114 ada, 22 no.lu parselde yapılacak "Sağlıklı Yaşam Konaklama Tesisi" ile Antalya İli, Kumluca İlçesi, Yazır Mahallesi, Çay Beleği Mevkii, 114 ada, 99 no.lu parselde yer alan (Eski parsel numaraları: 49, 50, 51, 52, 53, ve 54) "Olympos Health Resort Hotel" için ÇED yönetmeliğinin 17. maddesine istinaden Çevre Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararı verilmiştir.

Antalya İli, Kumluca İlçesi, Yazır Mahallesi, Çay Beleği Mevkii, 114 ada, 89 no.lu parselde yer alan "Orman" vasıflı taşınmaz içerisinde kiralanan 102.200.000 m2lik kısım ve Antalya İli, Kumluca İlçesi, Yazır Mahallesi, Çay Beleği Mevkii, 114 ada, 21 no.lu parselde yer alan "Tarla" vasıflı taşınmaz ÇED yönetmeliği yükümlülüklerine tabi değildir.

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

31.03.2025 tarihi itibarıyla Şirket'in kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu projelere dair ipotekleri **bulunmamaktadır.**

31.03.2025 tarihi itibarıyla Şirket'in genel kredi sözleşmeleri (GKS) kapsamında açılmış herhangi bir kredisi yoktur.

31.03.2025 tarihli özel bağımsız denetimden geçmiş son finansal tablolarına göre vermiş olduğu teminat mektupları mevcuttur. İş bu teminat mektupları; Akdeniz Elektrik Dağıtım A.Ş.'ye verilen 131.519 TL ve Kumluca Orman İşletme Müdürlüğü'ne verilen 490.000 TL'lik teminat mektuplarından oluşmaktadır.

31.03.2025 tarihli özel bağımsız denetimden geçmiş son finansal tablolarına göre vermiş olduğu teminat mektupları mevcuttur. İş bu teminat mektupları; Akdeniz Elektrik Dağıtım A.Ş.'ye verilen 131.519 TL ve Kumluca Orman İşletme Müdürlüğü'ne verilen 490.000 TL'lik teminat mektuplarından oluşmaktadır.

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

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan ve Şirket'in 31.03.2025 tarihli finansal tablolarında kullanılan değerleme raporlarına ilişkin bilgiler ile yatırım amaçlı gayrimenkuller kalemlerinde izlenen gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri aşağıda yer almaktadır.

BAŞKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bilkent Mahallesi 472. Sokak No: 5
Çankaya/ANKARA Tel: 0312 466 44 46 Pbx
Cankurtaran V.D. 144 040 5878 Sicil No:320367
Mersis No: 0144 0406 8740 0013

Taşınmaz Adı	Mevkii	Edinme Tarihi	Gerçeğe Uygun Değeri (TL)	Ekspertiz Raporu Tarihi ve No'su	Finansal Tablo Sınıflaması
Olympos Health Resort Hotel	Antalya/Kumluca	2015	4.972.409.000	28.03.2025-2025/84	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller
Sağlıklı Yaşam ve Konaklama Tesisi Projesi	Antalya/Kumluca	2015	3.354.191.000	28.03.2025/ 2025-83	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller
Çadır ve Karavan Alanı Projesi	Antalya/Kumluca	2016 (hak başlangıç tarihi)	2.937.996.000	28.03.2025 / 2025-85	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller
114/21 no'lu Parselde Yer Alan Tarla	Antalya/Kumluca	2018	207.804.500	28.03.2025/ 2025-86	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum:

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

Şirket'in 31.03.2025 tarihindeki satın alma gücüne göre endekslenmiş 31.12.2022, 31.12.2023 ve 31.12.2024 ve 31.03.2025 tarihlerinde sona eren finansal dönemlere ilişkin finansal durum tabloları aşağıda yer almaktadır.

Finansal Durum Tablosu (TL)	**Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan)**	**Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan)**	**Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan)**	**Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan)**
	31.03.2025	**31.12.2024**	**31.12.2023**	**31.12.2022**
VARLIKLAR				
Dönen Varlıklar				
Nakit ve Nakit Benzerleri	28.427	34.825	67.012.977	300.763
Ticari Alacaklar	-	5.544.502	30.319.507	11.775
- İlişkili olmayan taraflardan alacaklar	*-*	*5.544.502*	*30.319.507*	*11.775*
Diğer Alacaklar	1.703	42.780.726	21.272.576	83.814
- İlişkili taraflardan alacaklar	*-*	*42.778.852*	*-*	*-*
- İlişkili olmayan taraflardan alacaklar	*1.703*	*1.874*	*21.272.576*	*83.814*
Stoklar	1.990.930	-	35.045	5.480
Peşin Ödenmiş Giderler	16.127.528	10.203.302	19.760.796	43.176.320
Diğer Dönen Varlıklar	1.992.021	770.972	7.819.080	17.035.031
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar	-	-	-	4.453.524
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR	**20.140.609**	**59.334.327**	**146.219.981**	**65.066.707**
Duran Varlıklar				
Diğer alacaklar	406.547	406.547	406.547	153.619
- İlişkili olmayan taraflardan alacaklar	*406.547*	*406.547*	*406.547*	*153.619*

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11.472.370.504	11.478.916.698	8.606.525.105	2.858.596.142
Maddi duran varlıklar	72.007.030	74.883.231	111.419.250	75.324.779
Maddi olmayan duran varlıklar	31.329	31.917	34.267	-
TOPLAM DURAN VARLIKLAR	**11.544.815.410**	**11.554.238.393**	**8.718.385.169**	**2.934.074.540**
TOPLAM VARLIKLAR	**11.564.956.019**	**11.613.572.720**	**8.864.605.150**	**2.999.141.247**
KAYNAKLAR	**31.03.2025**	**31.12.2024**	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Kısa Vadeli Yükümlülükler				
Kısa vadeli borçlanmalar	-	24.082.025	30.097.175	29.823.137
Kısa vadeli diğer finansal yükümlülükler	797.311	192.547	2.251.872	4.993.325
Ticari borçlar	3.378.236	4.222.931	16.437.516	6.381.955
- İlişkili olmayan taraflara borçlar	*3.378.236*	*4.222.931*	*16.437.516*	*6.381.955*
Diğer borçlar	3.995.368	213.950	42.314.460	118.720.491
- İlişkili taraflara borçlar	*3.831.562*	*-*	*42.279.658*	*118.111.416*
- İlişkili olmayan taraflara borçlar	*163.806*	*213.950*	*34.802*	*609.075*
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar	273.126	196.982	602.688	472.483
Ertelenmiş gelir	65.588	5.544.135	-	1.117.202
Kısa vadeli karşılıklar	6.009.747	5.992.639	898.716	-
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	*6.009.747*	*5.992.639*	*898.716*	*-*
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	39.281	29.650	36.810	9.325
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	**14.558.657**	**40.474.859**	**92.639.237**	**161.517.918**
Uzun Vadeli Yükümlülükler				
Ticari borçlar	-	480.974	953.444	1.502.939
- İlişkili olmayan taraflara borçlar	*-*	*480.974*	*953.444*	*1.502.939*
Uzun vadeli karşılıklar	-	-	11.746	145.322

- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	-	-	*11.746*	*145.322*
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	3.365.502.829	2.109.991.871	1.571.312.790	325.464.239
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	**3.365.502.829**	**2.110.472.845**	**1.572.277.980**	**327.112.500**
ÖZKAYNAKLAR	**31.03.2025**	**31.12.2024**	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Ödenmiş sermaye	150.000.000	150.000.000	150.000.000	20.000.000
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları	163.063.260	163.063.260	163.063.260	33.501.620
Kar ve Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	2.004.445	2.004.445	1.996.632	1.646.790
- Tanımlanmış fayda planlarının yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	*2.004.445*	*2.004.445*	*1.996.632*	*1.646.790*
Geçmiş yıllar karları / (zararları)	8.049.074.707	6.884.628.041	2.455.362.419	1.708.883.467
Net dönem karı / (zararı)	(179.247.879)	2.262.929.270	4.429.265.622	746.478.952
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	**8.184.894.533**	**9.462.625.016**	**7.199.687.933**	**2.510.510.829**
TOPLAM KAYNAKLAR	**11.564.956.019**	**11.613.572.720**	**8.864.605.150**	**2.999.141.247**

VARLIKLAR

Dönen Varlıklar

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

Nakit ve Nakit Benzerleri

TL	**31 Mart 2025**	**31 Aralık 2024**	**31 Aralık 2023**	**31 Aralık 2022**
Vadeli mevduatlar	11.203	24.661	66.897.077	-
Vadesiz mevduatlar	17.224	10.164	115.900	300.763
Toplam Nakit ve Nakit Benzerleri	**28.427**	**34.825**	**67.012.977**	**300.763**

Şirket'in nakit ve nakit benzerleri vadeli ve vadesiz mevduatlardan oluşmaktadır. 2023 yılı sonunda 67.012.977 TL olan nakit ve nakit benzerleri 2024 yılı sonunda 24.661 TL'ye, 2025 Mart ayı sonunda ise 28.427 TL'ye gerilemiştir. Bu gerilemede Şirket ana ortağının Olympos Health Resort Hotel'in inşaat ve yapımına ilave olarak otelin ihtiyaçlarının karşılanması için Şirket'e vermiş olduğu borcun 2024 yılında kapatılması etkili olmuştur.

Ticari Alacaklar ve Diğer Alacaklar

TL	31 Mart 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	-	5.544.502	30.319.507	11.775
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	-	42.778.852	-	-
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	1.703	1.874	21.272.576	83.814
Toplam ticari ve diğer alacaklar	**1.703**	**48.325.228**	***51.592.083***	***95.589***

Şirket'in ticari alacakları 2023 yılı sonunda 30.319.507 TL olarak gerçekleşmiştir. 2024 yıl sonunda ticari alacaklar 20.999.976 TL'lik kısmının şüpheli hale gelmesi ile 5.544.502 TL'ye düşmüştür. 2025 Mart ayı sonunda ise ticari alacakların tahsil edilmesi ile ticari alacak bakiyesi oluşmamıştır.

Şirket'in 2025 Mart ayı sonunda ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar 1.703 TL olarak gerçekleşmiştir. Söz konusu tutar Şirket'in vergi alacaklarından kaynaklanmaktadır. 2024 yılı sonunda 42.778.852 TL olan ilişkili taraflardan diğer alacaklar kalemi ise Şirket ortağından alacakların 2025 yılının ilk çeyreğinde tahsil edilmesi ile kapatılmıştır.

Stoklar

TL	31 Mart 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Diğer Stoklar	1.990.930	-	35.045	5.480
Toplam	1.990.930	-	35.045	5.480

Şirket'in 2022 yıl sonunda 5.480 TL olan diğer stokları 2023 yıl sonunda 35.045 TL ve 2025 yılı Mart sonunda 1.990.930 TL olarak gerçekleşmiştir.

Peşin Ödenmiş Giderler

TL	31 Mart 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022

Verilen Sipariş Avansları	14.974.759	8.934.533	18.570.946	43.175.037
Gelecek Aylara Ait Giderler	1.152.769	1.268.769	1.189.850	-
İş Avansları	-	-	-	1.283
Toplam	**16.127.528**	**10.203.302**	**19.760.796**	**43.176.320**

2022 yıl sonunda 43.176.320 TL olan peşin ödenmiş giderler 2023 yıl sonunda 19.760.796 TL, 2024 yıl sonunda 10.203.302 TL ve 2025 Mart ayı sonunda ise 16.127.528 TL olarak gerçekleşmiştir. Peşin ödenmiş giderleri oluşturan en önemli kalem verilen sipariş avansları olup, söz konusu kalem Şirket portföyünde yer alan Olympos Health Resort Hotel'in ihtiyaçları için tedarikçilere verilen avanslardan oluşmaktadır. Söz konusu kalem otel inşaat ve yapımının 2023 yılında tamamlanması ile paralel olarak 2022 yılında 43.175.037 TL'den 2025 Mart ayı sonu itibarıyla 14.974.759 TL'ye gerilemiştir.

Peşin ödenmiş giderleri oluşturan diğer önemli kalem olan gelecek aylara ait giderler ise 2023, 2024 ve Mart 2025 sonu itibarıyla yatay seyretmiş olup, sırasıyla 1.189.850 TL, 1.268.769 TL ve 1.152.769 TL olarak gerçekleşmiştir.

Diğer Dönen Varlıklar

TL	**31 Mart 2025**	**31 Aralık 2024**	**31 Aralık 2023**	**31 Aralık 2022**
Devreden KDV	1.992.021	770.972	7.552.336	17.035.031
Personel Avansları	-	-	266.744	-
Toplam	**1.992.021**	**770.972**	**7.819.080**	**17.035.031**

Diğer dönen varlıklar kalemi devreden KDV tutarlarından oluşmakta olup, 2025 Mart sonu itibarıyla 1.992.021 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2024: 770.972 TL, 31.12.2023: 7.552.336 TL, 31.12.2022: 17.035.031 TL)

Duran Varlıklar

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

TL	**31 Mart 2025**	**31 Aralık 2024**	**31 Aralık 2023**	**31 Aralık 2022**
Arazi ve arsalar	6.499.961.500	6.503.670.412	3.618.192.145	900.061.758
Binalar	4.972.409.004	4.975.246.286	4.988.332.960	1.958.534.384
Toplam	**11.472.370.504**	**11.478.916.698**	**8.606.525.105**	**2.858.596.142**

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkuller kalemi 2023 yıl sonunda bir önceki yıla göre %201 artışla 2.858.596.142 TL'den 8.606.525.105 TL'ye yükselmiştir. Söz konusu artışta Şirket portföyünde yer alan Sağlıklı Yaşam Tesisi projesinin yapı ruhsatının alınması sonrasındaki değer artışı önemli rol oynamıştır. 2024 yıl sonunda ise yatırım amaçlı gayrimenkuller kalemi %33,4 artışla 11.478.916.698 TL olarak gerçekleşmiştir. Söz konusu artışta Şirket tarafından kiralanan Çadır ve Karavan alanının işletilmesi amacıyla Orman Bölge Müdürlüğü tarafından 2024 yılı içerisinde verilen izinle yaşanan değer artışı etkili olmuştur. 2025 Mart sonu itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller kalemi toplamı 11.472.370.504 TL olup, toplam varlıkların %99'unu oluşturmaktadır.

Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkulleri gerçeğe uygun değer ile muhasebeleştirilmektedir. Taşınmazların değerlemesinde maliyet yaklaşımı, gelir yaklaşımı ve pazar yaklaşımı yöntemleri uygulanmıştır. Değer artışları/(azalışları) yatırım faaliyetlerinden gelir/(gider) olarak raporlanmıştır.

Maddi Duran Varlıklar

TL	31 Mart 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Tesis, makine ve cihazlar	5.542.695	5.707.463	2.622.715	2.727.249
Taşıtlar	4.051.591	4.404.297	26.927.155	2.565.552
Demirbaşlar	62.412.744	64.771.471	81.869.380	70.031.978
Toplam maddi duran varlıklar	**72.007.030**	**74.883.231**	**111.419.250**	**75.324.779**

Şirket'in maddi duran varlıkları tesis, makine ve cihazlar, taşıtlar ve demirbaşlardan oluşmaktadır. Şirket'in maddi duran varlıklar kalemi 31.12.2023 yılında bir önceki seneye göre %47,9 oranında artarak 75.324.779 TL'den 111.419.250 TL'ye yükselmiştir. 31.12.2024 tarihinde ise Şirket aktifindeki taşıtların büyük bir bölümünün çıkışı ile amortisman giderlerinin etkisiyle %32,8 oranında azalmış ve 74.883.231 TL olarak gerçekleşmiştir. 2025 Mart sonu itibarıyla ise 2024 yılı sonuna göre %3,8 azalışla 72.007.030 TL'ye düşmüştür.

Diğer Duran Varlıklar

Şirket'in duran varlıklarında diğer alacaklar ve maddi olmayan duran varlıklar kalemleri yer almakta olup, söz konusu kalemler bilançoda küçük bir yer tutmaktadır. Şöyle ki, 2025 Mart sonu itibarıyla diğer alacaklar 406.547 TL ve maddi olmayan duran varlıklar ise 31.329 TL olarak raporlanmıştır.

KAYNAKLAR

Kısa Vadeli Borçlanmalar ve Diğer Finansal Yükümlülükler

TL	31 Mart 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Banka kredileri	-	24.082.025	30.097.175	29.823.137

Diğer mali borçlar	797.311	192.547	2.251.872	4.993.325
Toplam finansal yükümlülükler	**797.311**	**24.274.572**	**32.349.047**	**34.816.462**

Şirket kısa vadeli finansal ihtiyaçların karşılanması amacıyla vadesi 1 yıldan kısa rotatif krediler kullanmaktadır. Söz konusu krediler 2024, 2023 ve 2022 yıl sonları itibarıyla sırasıyla 24.082.025 TL, 30.097.175 TL ve 29.823.137 TL olarak gerçekleşmiştir. 2025 Mart sonu itibarıyla ise Şirket'in banka kredisi bulunmamaktadır. Öte yandan, diğer mali borçlar kredi kartı borçlarından oluşmakta olup, 2022 yıl sonunda 4.993.325 TL olan kredi kartı borçları 2025 Mart sonu itibarıyla 797.311 TL'dir.

Şirket'in etkin faiz oranları ise 2024, 2023 ve 2022 yıl sonları itibarıyla sırasıyla %56,25, %56,23 ve %15'tir.

Ticari ve Diğer Borçlar

TL	31 Mart 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ticari borçlar	3.378.236	4.703.905	17.390.960	7.884.894
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	*3.378.236*	*4.703.905*	*17.390.960*	*7.884.894*
Diğer borçlar	3.995.368	694.924	43.267.904	120.223.430
İlişkili taraflara borçlar	*3.831.562*	*-*	*42.279.658*	*118.111.416*
İlişkili olmayan taraflara borçlar	*163.806*	*694.924*	*988.246*	*2.112.014*
Toplam ticari ve diğer borçlar	**7.373.604**	**5.398.829**	**60.658.864**	**128.108.324**

Şirket'in ticari borçları, ilişkili olmayan taraflara ticari borçlardan kaynaklanmakta olup, 2025 Mart sonu itibarıyla 3.378.236 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2024: 4.703.905 TL, 31.12.2023: 17.390.960 TL, 31.12.2022: 7.884.894 TL)

Diğer borçlar içinde Şirket ortağı Ramazan Başak'a ait olan borçlar yer almakta olup, söz konusu borçlar Olympos Health Resort Hotel'in inşaat ve yapımına ilave olarak otelin ihtiyaçlarının karşılanması için Şirket'e vermiş olduğu borçlardan oluşmaktadır. 2025 Mart sonu itibarıyla söz konusu bakiye 3.831.562 TL'dir.

Çalışanlara Sağlanan Fayda Kapsamında Borçlar

Çalışanlara sağlanan fayda kapsamında borçlar 2025 Mart sonu itibarıyla 273.126 TL olarak gerçekleşmiş olup, 169.142 TL'si personele borçlar, 103.984 TL'si ödenecek sosyal güvenlik kesintilerinden oluşmaktadır.

TL	31 Mart 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Personele borçlar	169.142	171.283	425.637	341.981

Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	103.984	25.699	177.051	130.502
Kıdem tazminatı karşılığı	-	-	11.746	145.322
Toplam çalışanlara sağlanan fayda kapsamında borçlar	**273.126**	**196.982**	**614.434**	**617.805**

Ertelenmiş Gelirler

Ertelenmiş gelirler 2025 Mart sonu itibarıyla otel rezervasyonları için alınan avanslardan oluşmakta olup, 65.588 TL olarak gerçekleşmiştir (31.12.2024: 5.544.135 TL).

TL	31 Mart 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Alınan sipariş avansları	65.588	5.544.135	-	-
İlişkili taraflardan alınan sipariş avansları	-	-	-	1.117.202
Toplam Ertelenmiş Gelirler	**65.588**	**5.544.135**	**-**	**1.117.202**

Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar

Diğer kısa vadeli karşılıklar Şirket'in taraf olduğu davalara ilişkin olup, 2024 yıl sonunda 5.992.639 TL ve 2025 Mart sonu itibarıyla 6.009.747 TL olarak gerçekleşmiştir. Davalara ilişkin bilgilere İzahname'nin 23.7 bölümünde yer verilmiştir.

TL	31 Mart 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dava karşılığı	6.009.747	5.992.639	898.716	-
Toplam Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	**6.009.747**	**5.992.639**	**898.716**	**-**

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler

Diğer kısa vadeli yükümlülükler 2025 Mart sonu itibarıyla 1.992.021 TL olup, tamamı devreden KDV'den oluşmaktadır.

TL	31 Mart 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Devreden KDV	1.992.021	770.972	7.552.336	17.035.031
Personel avansları	-	-	266.744	-
Toplam Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	**1.992.021**	**770.972**	**7.819.080**	**17.035.031**

Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü

TL	31 Mart 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ertelenen vergi yükümlülükleri	3.365.502.829	2.109.991.871	1.571.312.790	325.464.239
Toplam Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	3.365.502.829	2.109.991.871	1.571.312.790	325.464.239

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü 2023 yıl sonunda bir önceki yıla göre %383, 2024 yıl sonunda 2023 yıl sonuna göre %34 ve 2025 Mart sonu itibarıyla 2024 yıl sonuna göre %60 artış göstermiş olup, 2022 yıl sonunda 325.464.239 TL'den 2025 Mart sonu itibarıyla 3.365.502.829 TL'ye yükselmiştir. Söz konusu artışın temel nedeni yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerleme farkları oluşturmaktadır.

ÖZKAYNAKLAR

(TL)	31 Mart 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ödenmiş sermaye	150.000.000	150.000.000	150.000.000	20.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	163.063.260	163.063.260	163.063.260	33.501.620
Diğer Kapsamlı Gelirler	2.004.445	2.004.445	1.996.632	1.646.790
Geçmiş yıllar karları / (zararları)	8.049.074.707	6.884.628.041	2.455.362.419	1.708.883.467
Net dönem karı / (zararı)	-179.247.879	2.262.929.270	4.429.265.622	746.478.952
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	**8.184.894.533**	**9.462.625.016**	**7.199.687.933**	**2.510.510.829**

Şirket'in özkaynak tutarı 2022 yılsonu itibariyle 2.510.510.829 TL iken 2023 yılsonu itibariyle 7.199.687.933 TL'sına yükselmiştir. Söz konusu artışın en önemli sebebi yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki 2023 yılındaki değer artışının net kara yansımasıdır. Benzer etkiyle 2024 yılı itibariyle öz kaynaklarda bir önceki yıla göre %31 artış gerçekleşmiş olup, öte yandan 2025 Mart sonu itibarıyla özkaynaklar dönem karındaki azalışın etkisiyle 2024 yıl sonuna göre %14 azalarak 8.184.894.533 TL olmuştur.

10.2. Faaliyet sonuçları:

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

Gelir Tablosu (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan)
	1.01.2025 - 31.03.2025	**1.01.2024 - 31.12 2024**	**1.01.2024 - 31.03 2024**	**1.01.2023 – 31.12 2023**	**1.01.2022 - 31.12 2022**
KÂR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	391.867	77.798.673	-	48.369.207	2.507.110

Satışların Maliyeti (-)	(4.269.515)	(47.703.098)	(9.480.347)	(140.864.586)	(1.381.523)
BRÜT KAR (ZARAR)	**(3.877.648)**	**30.095.575**	**(9.480.347)**	**(92.495.379)**	**1.125.587**
Genel Yönetim Giderleri (-)	(388.574)	(1.769.870)	(1.575.849)	(5.052.612)	(2.269.158)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	-	764.426	2.045	3.194.800	58.638
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(4.644.245)	(41.100.246)	(44.833.150)	(912.256)	(29.454.985)
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)	**(8.910.467)**	**(12.010.115)**	**(55.887.301)**	**(95.265.447)**	**(30.539.918)**
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	-	2.877.144.247	4.451.622	5.739.259.877	847.577.618
Yatırım faaliyetlerinden giderler(-)	(9.963.235)	-	-	-	-
FİNANSMAN FAALİYETLERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)	**(18.873.702)**	**2.865.134.132**	**(51.435.679)**	**5.643.994.430**	**817.037.700**
Finansman Giderleri	-	163.557	108.092	276.235	42
Finansman Gelirleri	(2.881.743)	(8.967.312)	(2.121.202)	(12.913.386)	(252.279)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	(464.080)	(54.724.630)	7.320.015	43.656.000	23.768.758
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)	**(22.219.525)**	**2.801.605.747**	**(46.128.774)**	**5.675.013.279**	**840.554.221**
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	(157.028.354)	(538.676.477)	10.706	(1.245.747.657)	(94.075.269)
DÖNEM KARI (ZARARI)	**(179.247.879)**	**2.262.929.270**	**(46.118.068)**	**4.429.265.622**	**746.478.952**

Net Satışlar ve Satışların Maliyeti

TL	1 Ocak-31 Mart 2025	1 Ocak-31 Aralık 2024	1 Ocak-31 Mart 2024	1 Ocak-31 Aralık 2023	1 Ocak-31 Aralık 2022
Yurtiçi satışlar	-	75.057.624	-	46.015.000	2.443.136
Diğer gelirler	6.369.154	8.022.040	-	2.530.912	63.974
Satış iadeleri (-)	(5.977.287)	(5.280.991)	-	(176.705)	-
Hasılat	**391.867**	**77.798.673**	-	**48.369.207**	**2.507.110**
Satılan ticari mal maliyeti (-)	(2.697.138)	(11.182.835)	(2.385.347)	(7.334.432)	(1.381.523)
Satılan hizmet maliyeti (-)	(1.572.377)	(36.520.263)	(7.095.000)	(133.530.154)	-
Satışların maliyeti	**(4.269.515)**	**(47.703.098)**	**(9.480.347)**	**(140.864.586)**	**(1.381.523)**
Brüt Kar	**(3.877.648)**	**30.095.575**	**(9.480.347)**	**(92.495.379)**	**1.125.587**

2025 yılı ilk çeyrekte hasılat 391.867 TL olarak gerçekleşmişken 2024 yılı ilk çeyreğinde hasılat oluşmamıştır. Öte yandan aynı dönemlerde sırasıyla 4.269.515 TL ve 9.480.347 TL satış maliyeti oluşmuştur. Söz konusu gerçekleşmeler neticesinde aynı dönemler için sırasıyla 3.877.648 TL ve 9.480.347 TL brüt zarar gerçekleşmiştir. 2023 yılında Olympos Health Resort Hotel'in faaliyete geçmesi ile birlikte 2022 yılında 2.507.110 TL olan hasılat 48.369.207 TL'ye yükselmiştir. Öte yandan, otelin işletmeciliğinin başka firma tarafından yapılmasından dolayı personel giderleri 2023 yılı itibarıyla satışların maliyetinde raporlanmış olup, söz konusu değişikliğin satışların maliyetine olumsuz etkisiyle Şirket 2023 yılını 92.495.379 TL brüt zarar ile kapatmıştır. Doluluk oranlarındaki artışa ve hizmet verimliliğindeki artışa paralel olarak 2024 yılında 77.798.673 TL hasılat elde edilirken satışların maliyeti ise 47.703.098 TL'ye gerilemiştir. Sonuç olarak 2024 yılında Şirket 30.095.575 TL brüt kar elde etmiştir.

Niteliklerine Göre Faaliyet Giderleri

TL	1 Ocak-31 Mart 2025	1 Ocak-31 Aralık 2024	1 Ocak-31 Mart 2024	1 Ocak-31 Aralık 2023	1 Ocak-31 Aralık 2022
Genel yönetim giderleri	(388.574)	(1.769.870)	(1.575.849)	(5.052.612)	(2.269.158)
Faaliyet Giderleri	**(388.574)**	**(1.769.870)**	**(1.575.849)**	**(5.052.612)**	**(2.269.158)**

Şirket'in genel yönetim giderleri 2025 yılı ilk çeyrekte 2024 yılı ilk çeyreğine göre %75'lik azalış ile 1.575.849 TL'den 388.574 TL'ye gerilemiştir. Genel yönetim giderleri yıllık dönemler itibarıyla ise dalgalı bir seyir izlemiş olup, 2023 yılında 2022 yılına göre %123 artmış, 2024 yılında ise 2023 yılına göre %65 azalmıştır.

Genel yönetim giderlerinin detayı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

TL	1 Ocak-31 Mart 2025	1 Ocak-31 Aralık 2024	1 Ocak-31 Mart 2024	1 Ocak-31 Aralık 2023	1 Ocak-31 Aralık 2022
Amortisman giderleri	(226.513)	(1.518.575)	(1.520.969)	(4.548.112)	(15.498)
Danışmanlık giderleri	(142.532)	(46.386)	-	(223.590)	(20.772)
Ofis giderleri	(13.848)	(77.222)	(8.985)	(59.811)	-
Nakliye giderleri	(1.363)	(53.657)	(5.252)	(212.478)	(41.930)
Bakım onarım giderleri	-	(12.043)	-	(1.599)	(2.377)
Personel giderleri	-	-	-	-	(2.182.716)
Ulaşım gideri	-	(8.522)	-		(1.761)
Diğer giderler	(4.318)	(53.465)	(40.643)	(7.022)	(4.104)
Faaliyet Giderleri	**(388.574)**	**(1.769.870)**	**(1.575.849)**	**(5.052.612)**	**(2.269.158)**

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Giderler

Şirket'in 2025 yılı ilk çeyrekte esas faaliyetlerinden diğer gelirleri bulunmamakta olup, 2024 yılı ilk çeyreğinde ise 2.045 TL geliri bulunmaktadır. Öte yandan 2025 yılı ilk çeyrekte 4.644.245 TL esas faaliyetlerden diğer gider gerçekleşmişken 2024 yılının aynı döneminde şüpheli ticari alacakları karşılık giderlerindeki artışla beraber diğer giderler 44.833.150 TL olarak gerçekleşmiştir.

Esas Faaliyetlerden Diğer gelirler ve gider detayları aşağıda yer almaktadır.

TL	1 Ocak-31 Mart 2025	1 Ocak-31 Aralık 2024	1 Ocak-31 Mart 2024	1 Ocak-31 Aralık 2023	1 Ocak-31 Aralık 2022
Diğer Gelirler					
Banka dışındaki varlıklarda kur farkı gelirleri	-	-	-	416.216	-
Hurda satış gelirleri	-	-	-	900.130	-
Diğer gelirler	-	764.426	2.045	1.878.454	58.638
Toplam	-	**764.426**	**2.045**	**3.194.800**	**58.638**
Diğer Giderler					
Şüpheli ticari alacak karşılık giderleri	-	(35.730.078)	(44.833.150)	-	-
Hurda satış giderleri	-	-	-	-	(24.031.188)
Dava karşılığı giderleri	(565.000)	(5.370.168)	-	(898.716)	-
Çalışılmayan dönem giderleri	(1.485.658)	-	-	-	(5.288.030)
Önceki dönem gider ve zararlar	(2.593.587)	-	-	-	-
Diğer giderler	-	-	-	(13.540)	(135.767)
Toplam	**(4.644.245)**	**(41.100.246)**	**(44.833.150)**	**(912.256)**	**(29.454.985)**

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler ve Giderler

TL	1 Ocak-31 Mart 2025	1 Ocak-31 Aralık 2024	1 Ocak-31 Mart 2024	1 Ocak-31 Aralık 2023	1 Ocak-31 Aralık 2022
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artış kazançları	-	2.872.391.593	-	5.738.844.819	830.115.759
Menkul kıymet satış karları	-	-	-	30.693	-
Maddi duran varlık satış karları	-	4.752.654	4.451.622	384.365	17.461.859
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	-	**2.877.144.247**	**4.451.622**	**5.739.259.877**	**847.577.618**

Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer kayıpları	(9.963.235)	-	-	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	(9.963.235)	-	-	-	-

Yatırım faaliyetlerinden gelirler yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artış kazançları, menkul kıymet satış karları, maddi duran varlık satış karlarından oluşurken, yatırım faaliyetlerinden giderler ise yatırım amaçlı gayrimenkuller değer kayıplarından oluşmaktadır.

Şirket'in 2025 yılı ilk çeyrekte esas faaliyetlerinden diğer gelirleri bulunmamakta olup, 2024 yılı ilk çeyreğinde ise maddi duran varlık satışından 4.451.622 TL gelir elde etmiştir.

2022 ila 2024 yıllarında yatırım faaliyetlerinden elde edilen gelirlerin önemli bir kısmı yatırım amaçlı gayrimenkullerin değer artışından kaynaklanmaktadır. 2022 yılında 847.577.618 TL'lik yatırım faaliyet gelirlerinin 830.115.759 TL'si, 2023 yılında 5.739.259.877 TL'nin 5.738.844.819 TL'si ve 2024 yılında 2.877.144.247 TL'nin 2.872.391.593 TL'si yatırım amaçlı gayrimenkullerin değer artışından elde edilmiştir.

Finansman Gelirleri ve Giderleri

TL	1 Ocak-31 Mart 2025	1 Ocak-31 Aralık 2024	1 Ocak-31 Mart 2024	1 Ocak-31 Aralık 2023	1 Ocak-31 Aralık 2022
Vadeli mevduat faiz gelirleri	-	163.557	108.092	276.235	42
Toplam	-	**163.557**	**108.092**	**276.235**	**42**
Kredi faiz giderleri	(2.842.337)	(8.859.771)	(2.114.465)	(12.684.932)	(103.609)
Banka komisyonu giderleri	(39.406)	(105.043)	-	(197.336)	(78.679)
Banka kredilerinden kaynaklanan kur farkı giderleri	-	(220)	(3.522)	-	(64.066)
Teminat mektubu komisyon giderleri	-	-	-	(3.367)	(2.064)
Diğer finansman giderleri	-	(2.278)	(3.215)	(27.782)	(3.861)
Toplam	**(2.881.743)**	**(8.967.312)**	**(2.121.202)**	**(12.913.386)**	**(252.279)**

Şirket'in 2025 yılı ilk çeyrekte faiz gelirleri bulunmamakta olup, 2024 yılı ilk çeyreğinde ise faiz gelirlerinden 108.092 TL gelir elde etmiştir. 2022 ila 2024 yıllarında ise sırasıyla 42 TL, 276.235 TL ve 163.557 TL faiz geliri elde edilmiştir.

Şirket'in finansman giderleri içindeki en büyük kalem kredi faiz giderleri olup, 2024 ilk çeyreğinde 2.114.465 TL ve 2025'nin aynı döneminde 2.842.337 TL kredi faiz giderine katlanılmıştır. 2022 ila 2024

yıllarında kredi faiz giderleri ise sırasıyla 103.609 TL, 12.684.932 TL ve 8.859.771 TL olarak gerçekleşmiştir.

Vergi Öncesi Kâr / Zarar

TL	1 Ocak-31 Mart 2025	1 Ocak-31 Aralık 2024	1 Ocak-31 Mart 2024	1 Ocak-31 Aralık 2023	1 Ocak-31 Aralık 2022
Vergi Öncesi Kar/Zarar	**(22.219.525)**	**2.801.605.747**	**(46.128.774)**	**5.675.013.279**	**840.554.221**

2022 ila 2024 yıllarında yatırım amaçlı gayrimenkullerde ortaya çıkan değer artışlarının etkisiyle sırasıyla 840 milyon TL, 5.675 milyon TL ve 2.801 milyon TL vergi öncesi kar elde edilmiştir. 2025 yılı ilk çeyreği ve 2024 yılının aynı döneminde ise yatırım amaçlı gayrimenkullerde ortaya çıkan değer azalışının etkisiyle 22 milyon TL ve 46 milyon TL vergi öncesi zarar oluşmuştur.

Ertelenmiş Vergi Gideri / Geliri

TL	1 Ocak-31 Mart 2025	1 Ocak-31 Aralık 2024	1 Ocak-31 Mart 2024	1 Ocak-31 Aralık 2023	1 Ocak-31 Aralık 2022
Ertelenmiş Vergi Geliri/Gideri	(157.028.354)	(538.676.477)	10.706	(1.245.747.657)	(94.075.269)

2022 yılında 94 milyon TL olan ertelenmiş vergi gideri yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer artışının etkisiyle 2023 yılında 1.246 milyon TL, 2024 yılında 539 milyon TL ve 2025 yılı ilk çeyreğinde 157 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket 2024 yılı ilk çeyrekte 10.706 TL ertelenmiş vergi geliri elde etmiştir.

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

	1 Ocak-31 Mart 2025	1 Ocak-31 Aralık 2024	1 Ocak-31 Mart 2024	1 Ocak-31 Aralık 2023	1 Ocak-31 Aralık 2022
Yurtiçi satışlar	-	75.057.624	-	46.015.000	2.443.136
Diğer gelirler	6.369.154	8.022.040	-	2.530.912	63.974
Satış iadeleri (-)	(5.977.287)	(5.280.991)	-	(176.705)	-
Hasılat	**391.867**	**77.798.673**	-	**48.369.207**	**2.507.110**

Şirket 2022 yılında 2.507.110 TL, 2023 yılında 48.369.207 TL, 2024 yılında ise 77.798.673 TL hasılat elde etmiştir. 2025 yılının ilk çeyreğinde ise toplam hasılat 391.867 TL'dir. Söz konusu gelirlerin büyük bir bölümü Şirket portföyündeki Antalya'da yer alan Olympos Health Resort Hotel'in işletme gelirlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in ayrıca 31.03.2025 tarihinde 65.588 TL tutarında otel rezervasyonları için alınan avanslar nedeniyle ertelenmiş gelirleri bulunmaktadır.

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

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

10.3. İhraççının borçluluk durumu

BORÇLULUK DURUMU (TL)	**31.03.2025**	**31.12.2024**
Kısa Vadeli Yükümlülükler	**14.558.657**	**40.474.859**
Garantili	-	-
Teminatlı	-	-
Garantisiz/Teminatsız	14.558.657	40.474.859
Uzun Vadeli Yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç	**3.365.502.829**	**2.110.472.845**
Garantili	-	-
Teminatlı	-	-
Garantisiz/Teminatsız	3.365.502.829	2.110.472.845
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	**3.380.061.486**	**2.150.947.704**
Özkaynaklar	8.184.894.533	9.462.625.016
Ödenmiş Sermaye	150.000.000	150.000.000
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	163.063.260	163.063.260
K/ Z da Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	2.004.445	2.004.445
Geçmiş Yıl Karları	8.049.074.707	6.884.628.041
Net Dönem Karı/ (Zararı)	(179.247.879)	2.262.929.270
TOPLAM KAYNAKLAR	**11.564.956.019**	**11.613.572.720**

NET BORÇLULUK DURUMU (TL)	31.03.2025	31.12.2024
A.Nakit	11.203	24.661
B.Nakit Benzerleri	17.224	10.164
C.Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	-	-
D.Likidite (A+B+C)	**28.427**	**34.825**
E.Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	0	42.778.852
F.Kısa Vadeli Banka Kredileri	0	24.082.025
G.Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısmı	0	0
H.Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	797.311	192.547
I.Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	**797.311**	**24.274.572**
J.Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	**768.884**	**(42.586.305)**
K.Uzun Vadeli Banka Kredileri	-	-
L.Tahviller	-	-
M.Diğer Uzun Vadeli Finansal Borçlar	0	0
N.Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	**0**	**0**
O.Net Finansal Borçluluk (J+N)	**768.884**	**(42.586.305)**

Şirketin 31.03.2025 tarihi itibarıyla Net Yükümlülük / Toplam Özkaynaklar %0,01 seviyesindedir.

Işbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in borçluluk durumunda 31.03.2025 tarihindeki durumuna göre önemli bir değişiklik meydana gelmemiştir.

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

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

Şirket'in 31.03.2025 ve 31.12.2024 itibarıyla fon kaynakları aşağıdaki gibidir:

KAYNAKLAR	31.03.2025	31.12.2024
Kısa Vadeli Yükümlülükler		
Kısa vadeli borçlanmalar	-	24.082.025
Kısa vadeli diğer finansal yükümlülükler	797.311	192.547
Ticari borçlar	3.378.236	4.222.931
- İlişkili olmayan taraflara borçlar	*3.378.236*	*4.222.931*
Diğer borçlar	3.995.368	213.950
- İlişkili taraflara borçlar	*3.831.562*	-
- İlişkili olmayan taraflara borçlar	*163.806*	*213.950*
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar	273.126	196.982
Ertelenmiş gelir	65.588	5.544.135
Kısa vadeli karşılıklar	6.009.747	5.992.639
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	*6.009.747*	*5.992.639*

Diğer kısa vadeli yükümlülükler	39.281	29.650
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	**14.558.657**	**40.474.859**
Uzun Vadeli Yükümlülükler		
Ticari borçlar	-	480.974
- İlişkili olmayan taraflara borçlar	-	*480.974*
Uzun vadeli karşılıklar	-	-
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	-	-
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	3.365.502.829	2.109.991.871
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	**3.365.502.829**	**2.110.472.845**
ÖZKAYNAKLAR	**31.03.2025**	**31.12.2024**
Ödenmiş sermaye	150.000.000	150.000.000
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları	163.063.260	163.063.260
Kar ve Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	2.004.445	2.004.445
- Tanımlanmış fayda planlarının yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	*2.004.445*	*2.004.445*
Geçmiş yıllar karları / (zararları)	8.049.074.707	6.884.628.041
Net dönem karı / (zararı)	(179.247.879)	2.262.929.270
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	**8.184.894.533**	**9.462.625.016**
TOPLAM KAYNAKLAR	**11.564.956.019**	**11.613.572.720**

Şirketin 31.03.2025 itibarıyla kredi borcu bulunmamaktadır. Faaliyetlerinin tamamına yakın kısmını öz kaynakları ile finanse eden şirketin, 31.03.2025 itibariyle kısa vadeli yükümlülüklerinin toplamı 14.558.657 TL'dir. Yine 31.03.2025 itibariyle uzun vadeli borçlar kaleminde ertelenmiş vergi yükümlülüğü nedeniyle 3.365.502.829 TL borcun yer aldığı görülmüştür.

11.2. Nakit akımlarına ilişkin değerlendirme:

Şirket'in 31.03.2025 ile 31.12.2024 dönemlerine ilişkin özel bağımsız denetimden geçen konsolide olmayan finansal tablolardaki nakit akış tablosundan seçilen kalemlere aşağıda yer verilmektedir.

TL	31.03.2025	31.12.2024
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları	(18.031.185)	9.902.204
Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	(5.108.366)	16.249.448
Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları	23.133.153	(93.132.988)

Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/ Azalış	**(6.398)**	**(66.981.336)**
Nakitteki Enflasyon Etkisi	-	**3.184**
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/ AZALIŞ	**(6.398)**	**(66.981.336)**
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	**34.825**	**67.012.977**
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	**28.427**	**34.825**

11.3. Fon durumu ve borçlanma ihtiyacı hakkında değerlendirme:

Şirket fon durumunu ve borçlanma ihtiyacını net finansal borç/özkaynaklar oranını kullanarak izlemektedir. Net finansal borç, toplam finansal borçlardan nakit ve nakit benzeri değerlerin çıkartılmasıyla hesaplanmaktadır.

TL	**31.03.2025**	**31.12.2024**
Toplam borçlar	797.311	24.274.572
Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler	(28.427)	(34.825)
Net finansal borç/(nakit)	**768.884**	**24.239.747**
Özkaynaklar	8.184.894.533	9.462.625.016
Net finansal borç/ özkaynak oranı	**0,01%**	**0,26%**

Şirket'in net borç / özkaynak oranı 31.03.2025 tarihi itibarıyla %0,01, 31.12.2024 tarihi itibarıyla %0,26 olarak gerçekleşmiştir.

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 bağımsız denetimden geçmiş finansal tablo dönemleri itibarıyla net işletme sermayesi aşağıdaki tabloda gösterilmekte olup, 31.03.2025 ve 31.12.2024 tarihleri itibarıyla net işletme sermayesi sırasıyla 5.581.952 TL ve 18.859.468 TL'dir. Şirket'in mevcut yükümlülüklerini karşılamak için yeterli işletme sermayesi vardır.

(TL)	**Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide Olmayan)**	**Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide Olmayan)**
	31.03.2025	**31.12.2024**
Dönen Varlıklar	20.140.609	59.334.327
Kısa Vadeli Yükümlülükleri	14.558.657	40.474.859
Net İşletme Sermayesi	**5.581.952**	**18.859.468**

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

Yoktur.

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

Yoktur.

12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR

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

Yoktur.

13. EĞİLİM BİLGİLERİ

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

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 izahname'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 2023 ila 2025 döneminde verilen yapı ruhsatı izinleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Yapı ruhsatı istatistikleri, 2023-2025

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2023		**139 693**	**9,3**	**861 053**	**22,5**	**168 629 830**	**15,2**
	I	23 887	-8,6	131 838	0,1	27 013 595	-2,4
	II	31 134	7,1	193 539	32,1	39 305 592	26,8
	III	35 504	25,5	199 273	36,2	39 524 987	22,7
	IV	49 168	11,0	336 403	20,8	62 785 656	13,2
2024		**123 403**	**-11,7**	**766 103**	**-11,0**	**148 900 240**	**-11,7**
	I	28 588	19,7	176 616	34,0	35 821 358	32,6
	II	24 162	-22,4	137 985	-28,7	27 212 762	-30,8
	III	28 916	-18,6	166 029	-16,7	32 157 115	-18,6
	IV	41 737	-15,1	285 473	-15,1	53 709 005	-14,5
2025	I	22 502	-21,3	143 626	-18,7	26 983 283	-24,7

Kaynak: TÜİK

Yapı ruhsatlarının sayısı;

- 2023 yılında bir önceki yıla göre bina sayısında %9,3, yüzölçümünde %15,2, dairse sayısında %22,5 artış,
- 2024 yılında bir önceki yıla göre bina sayısında %11,7 yüzölçümünde %11,7, daire sayısında %11 azalış
- 2025 yılının ilk çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre bina sayısında %21,3, yüzölçümünde %24,7, daire sayısında %21,3 azalış

göstermiştir.

Satış

2021 ila 2024 yılları arasında gerçekleştirilen toplam konut satışları ve ilgili satışların gerçekleştirildiği ilk 10 şehir aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Konut satış sayıları (adet)		
Yıl		**Toplam**
2021	**Türkiye**	**1 491 856**
1	İstanbul	276 223
2	Ankara	144 104
3	İzmir	86 722

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

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.

Konut satışları 2025 yılı Ocak-Nisan döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %27,9 oranında artarak 454.145 olarak gerçekleşmiştir.

Konut satış sayısı, Nisan 2025

	Nisan			Ocak-Nisan		
	2025	2024	Değişim (%)	2025	2024	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	**118 359**	**75 569**	**56,6**	**454 145**	**355 173**	**27,9**
İpotekli satış	17 465	7 071	147,0	69 194	34 693	99,4
Diğer satış	100 894	68 498	47,3	384 951	320 480	20,1
Satış durumuna göre toplam satış	**118 359**	**75 569**	**56,6**	**454 145**	**355 173**	**27,9**
İlk el satış	34 633	24 085	43,8	134 509	112 341	19,7
İkinci el satış	83 726	51 484	62,6	319 636	242 832	31,6

Kaynak: TÜİK

Stoklar

Belediyeler tarafından 2023 ve 2025 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, 2023-2025 (adet)						
Yıl	**Toplam Bina sayısı**	**Yıllık Değişim**	**Toplam Daire sayısı**	**Yıllık Değişim**	**Toplam Yüzölçümü**	**Yıllık Değişim**
2023	86 771	-12,5%	534 863	-16,7%	107 021 068	-17,0%
2024	96 293	11,0%	586 937	9,7%	119 258 522	11,4%
2025 Ç1	20 614	-28,0%	130 143	-25,8%	25 195 051	-31%

Kaynak: TÜİK

Yapı kullanma izin belgelerinin sayısı;

- 2023 yılında bir önceki yıla kıyasla bina sayısında %12,5, yüzölçümünde %17, daire sayısında ise %16,7 azalış,
- 2024 yılında bir önceki yıla göre bina sayısında %11, yüzölçümünde %11,4, daire sayısında %9,7 artış
- 2025 yılı ilk çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre bina sayısında %28, yüzölçümünde %31, daire sayısında ise %25,8 azalış

göstermiştir.

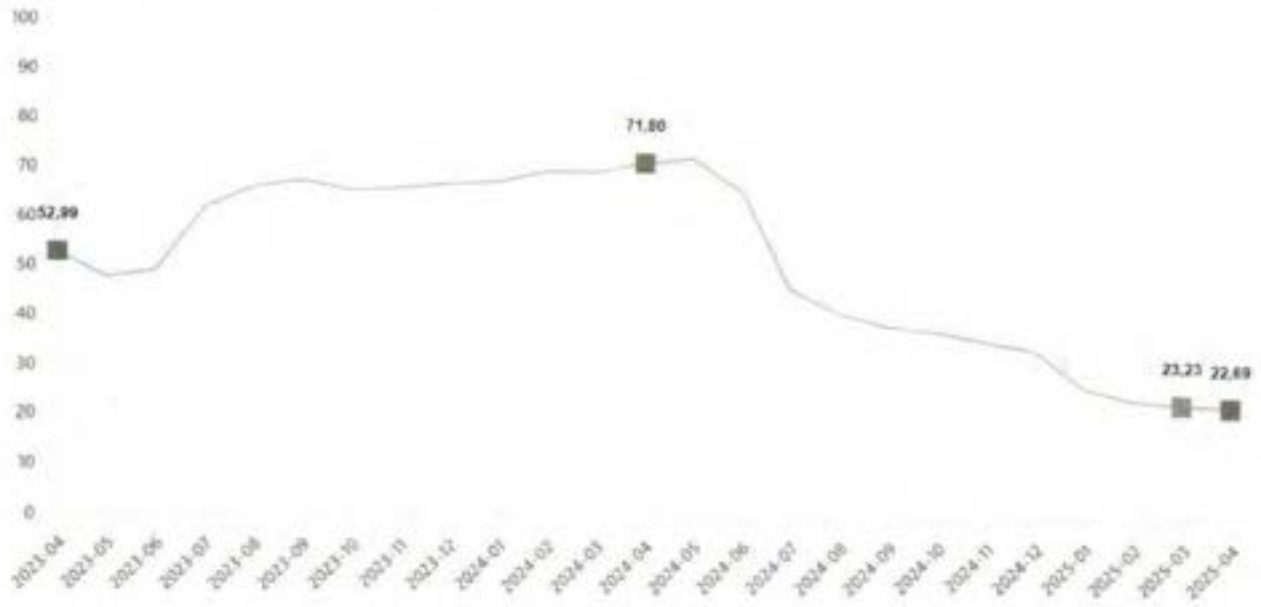
BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Belediyeler tarafından 2025 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 27,0 milyon m² iken; bunun 14,8 milyon m²'si konut, 6,6 milyon m²'si konut dışı ve 5,7 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.

İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Nisan 2025



Kaynak: TÜİK

İnşaat maliyet endeksi, 2025 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre %1,67 artarken, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,69 oranında artış görülmüştür. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,01 artış, işçilik endeksi ise %1,07 oranında artış kaydetmiştir. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %18, işçilik endeksi %31,82 oranında artış göstermiştir.

Konut Fiyat Endeksi

2025 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre yüzde 1,5 oranında artan Konut fiyat endeksi, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 32,9 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 3,6 oranında azalmıştır. Yaşanan bu maliyet artışları Şirket'in üretim maliyetlerini etkilemiştir.

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

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

14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

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

Yoktur.

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

Yoktur.

14.3. Kar tahmin ve beklentilerine ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

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

Yoktur.

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 çalışan sayısı 15 olup idari personel dışındaki personele ilişkin organizasyon şeması aşağıda yer almaktadır.

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)	(%)
Ramazan BAŞAK	Y.K. Başkanı	Birlik Mah. 472. Sok. No:5 Çankaya/Ankara	Y.K.Üyesi /Y.K.Başkanı	13.03.2028 tarihine kadar	150.000.000	100
Zeynep BAŞAK YALÇIN	Y.K. Başkan Vekili ve Genel Müdür	İlkbahara Mah. Güneypark Küme Evleri 52/21 Sok. Çankaya/Ankara	Y.K.Üyesi, Y.K Başkan Vekili ve Genel müdür	13.03.2028 tarihine kadar/ Genel müdür aksi karar alıncaya kadar	-.-	-.-
Hatice IŞIK ÖNAL	Y.K. Üyesi	Cemal Gürsesli Cad. Tanyeli Sok. No:2/9 Çankaya Ankara	Y.K.Üyesi	13.03.2028 tarihine kadar	-.-	-.-
Nurettin AKMAN	Y.K. Bağımsız Üyesi	Nevzat Tandoğan Cad. Petek Apt. N0:5/7 Çankaya Ankara	Y.K. Bağımsız Üye	13.03.2028 tarihine kadar	-.-	-.-
Cemal TUNALI	Y.K. Bağımsız Üyesi	Fatih Mah. Salkım Söğüt Sok. Amber Villları Sitesi A 16 No:9/2 Başiskel/Kocaeli	Y.K. Bağımsız Üye	13.03.2028 tarihine kadar	-.-	-.-

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)	(%)

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Zeynep Başak YALÇIN	Genel Müdür	Birlik Mah. 472. Sok. No:5 Çankaya/Ankara	Genel Müdür	-.-	-.-

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

Şirket, 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, son 5 yıl içinde kurulmamıştır. Şirket'in %100 sahibiyle yönetim kurulu başkanı Ramazan BAŞAK'tır. Şirket'in yönetim kurulu başkan vekili ve genel müdür Zeynep Başak Yalçın olup, Zeynep Başak Yalçın Ramazan Başak'ın kızıdır.

Diğer Yönetim Kurulu üyelerinin birbirleriyle herhangi bir akrabalık bağı bulunmamaktadır.

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

Yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan kişilerin öz geçmişlerine aşağıda yer verilmektedir.

<u>Yönetim Kurulu Üyeleri</u>

Ramazan BAŞAK- Yönetim Kurulu Başkanı

Ramazan Başak, 27 Ağustos 1968'de Şanlıurfa Suruç'ta doğdu. Orman Mühendisi ve Sanayici; Karadeniz Teknik Üniversitesi Orman Fakültesi Orman Mühendisliği Bölümü'nü bitirdi. GAP Orman Müdürlüğü'nde Orman Mühendisi olarak çalıştı.

Şanlıurfa Ticaret ve Sanayi Odası Meclis Üyeliği, Şanlıurfa İnşaat Müteahhitleri Başkanlığı, Anadolu Yapım Müteahhitleri Federasyonu Genel Başkan Yardımcılığı görevlerinde bulundu. Adalet ve Kalkınma Partisi Genel Merkezi Dış İlişkiler Başkanlığı'nda Uzman Koordinatör olarak görev yaptı. Sanayici ve İş insanı olarak iş yaşamını sürdürmektedir.

Fransızca ve İngilizce bilen Başak, 23.dönem AKP Şanlıurfa milletvekilliği yapmıştır. Aynı zamanda Milletvekilleri Birliği Genel Başkanlığı görevini yürütmektedir. Halen; Başakkent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkan olarak görev yapmaktadır.

Zeynep BAŞAK YALÇIN- Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve Genel Müdür

1996 yılında Şanlıurfa'da doğdu. Çankaya Üniversitesi Hukuk Fakültesinden 2017 yılında mezun olmuştur. Akabinde Ankara Barosuna kayıtlı olarak avukatlık faaliyetlerinde bulunmuştur. Telekomünikasyon, sigorta şirketleri, holdinglerin, hastanelerin, çeşitli firmaların vekilliği ile danışmanlığını üstlenmiştir. Çankaya Üniversitesi Hukuk Fakültesinde Kamu Hukukunda "Vergi

Hukuku" alanında yüksek lisans yapmaktadır. Acıbadem Üniversitesi- Hasta Hakları Ve Kişisel Sağlık Verilerinin Gizliliği, Türkiye Barolar Birliği Eğitim Merkezi- HMK Uygulamaları –İstinaf Semineri, Türkiye Barolar Birliği Eğitim Merkezi- Tüketici Hukuku Semineri, Türkiye Barolar Birliği Eğitim Merkezi- Bankacılık Ve Sermaye Piyasası Hukuku Semineri, Türkiye Barolar Birliği Eğitim Merkezi- Yeni Konkordato Hukuku Semineri, Türkiye Barolar Birliği Eğitim Merkezi- Sözleşme Hazırlama Ve İnceleme Teknikleri Semineri, Avsa- Blockchain ve Kripto Para Hukuku Nitelikli İleri Eğitimi, TÜRKİYE BAROLAR BİRLİĞİ- Tahkimde Taraf Vekilliği Eğitimi, Başkent Üniversitesi - KVKK Yargılama Hukuku ve VERBİS Uygulamaları Eğitimi , TÜRAVAK- Konkordato ve Konkordato Komiserliği, TÜRAVAK- Aktüerya Mev. Kaynaklı Nitelikli Hesaplamalar gibi çeşitli alanlarda sertifikalar almıştır. 2023 yılından itibaren, Genel Anlamda Arabulucu, İş Hukukunda Uzman Arabulucu, Ticaret Hukukunda Uzman Arabulucu, Tüketici Hukukunda Uzman Arabulucu, Sigorta Hukukunda Uzman Arabulucu olarak uzman arabuluculuk yapmıştır. İngilizce bilmektedir. Ankara Medipol Üniversitesinde Öğretim Görevlisi olarak muhtelif dersler vermektedir. Finans, Turizm, Medya, Telekomünikasyon gibi çeşitli Şirketlerin ortaklığı ve Yönetim Kurulu üyeliği ile Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmıştır. Başakkent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkan vekili ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

Hatice IŞIK ÖCAL- Yönetim Kurulu Üyesi

1983 Yılında Samsun 'da doğdu. Anadolu Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümünden Mezun Olmuştur. Finans, Medya Şirketleri, Turizm, Otelcilik ve Telekomünikasyon Gibi Faaliyet Gösteren Çeşitli Firmaların Yönetim Kurulu Üyesi ve Denetim Yatırım ve Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesi Olarak Üst Düzey İdari ve Yönetim Kadrolarında Görevler Almıştır. Finansal Yönetim, Risk Yönetimi ve Stratejilerin Geliştirmesi ve Uygulanmaları Konularında tecrübe sahibidir.

İngilizce ve Almanca Bilmektedir. Halen; Başakkent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de yönetim kurulu görevini yürütmektedir.

Nurettin AKMAN- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1951 yılında Çankırı Ilgaz'da doğdu. İlk ve orta öğrenimini Ilgaz'da tamamladıktan sonra 1965 yılında askeri öğrenci olarak Türk Silahlı Kuvvetleri'ne katıldı.

Erzurum Atatürk Üniversitesi Temel Bilimler Fransızca Bölümü'nde lisans eğitimini tamamladı.

Gazi Üniversitesi İdari Bilimler Bölümünde Yüksek Lisans, 1988 yılında ise aynı bölümde doktora öğrenimini bitirerek "Kamu Yönetimi Doktoru" unvanını aldı.

Jandarma Genel Komutanlığı emrinde öğretmen subay olarak görev yapan Dr. AKMAN, Astsubay ve Subay Okullarında Fransızca, Halkla İlişkiler ve Yönetim Bilimi derslerini verdi. Genelkurmay Başkanlığı'nca, Fransız İdari Sistemini ve İç Güvenlik Teşkilatlarını incelemek üzere Fransa'ya

gönderildi. Paris Kamu Yönetimi Enstitüsü'nü bitirdi. "Yönetimde İç Güvenlik ve Jandarma" konulu doktora tezi Genelkurmay Başkanlığı'nca bastırıldı.

1980-1992 yılları arasında Jandarma Genel Komutanlığı Karargâhı' nda Personel, Harekât ve Eğitim konularında kilit görevler ifa etti.1992 yılında binbaşı rütbesinde iken kendi isteği ile emekli oldu.

1992-1994 yılları arasında Polis Akademisinde Halkla İlişkiler ve Kamu Yönetimi derslerini verdi.1995-2000 yılları arasında Avrupa'da bulunan Dr. AKMAN, Avrupa Ülkelerindeki Türk çocuklarının eğitimi ile ilgili bir çatı kuruluşunun yöneticiliğini de yaparak Avrupa ülkelerini yakından tanıma imkânına sahip oldu.2000'li yılların başlarında Adalet ve Kalkınma Partisi'nin kuruluşunda görev aldı. Bu dönemde Genel Merkez MKYK üyeliği yaptı. 2. Olağan Kongre ile de İl Başkanlığına seçildi, 2007 yılına kadar bu görevini sürdürdü.22 Temmuz 2007 Genel Seçimlerinde Çankırı'dan Milletvekili seçildi. 4 yıl süre ile Genel Merkez Seçim İşleri Başkan Yardımcılığı görevini yürüttü.5 Mart 2012 tarihinde Orman ve Su İşleri Bakan Yardımcılığı görevine atandı. İyi derecede Fransızca bilen Dr. AKMAN Halen; Başakkent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

Cemal TUNALI Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1960 yılında Kocaeli'nde doğdu. Boğaziçi Üniversitesi Makine Mühendisliği'ni başarıyla tamamladı. Boğaziçi Üniversitesinde Yüksek Lisans yapmıştır. Isı Transferi ve Akışkanlar Mekaniği konusunda sayısal çözümlemeler ve bilgisayar programları konusunda tez hazırlamıştır. Boğaziçi Üniversitesi'nde Haziran 1982 ve Aralık 1983 arasında araştırma görevliliği yapmıştır. Çeşitli firmalarda proje mühendisi ve pazarlama satış müdürü, genel müdür yardımcısı genel müdür yatırım danışmanlığı finansal danışmanlık ve Türkiye'nin önde gelen kurumlarından olan Türksat'ta bilişim hizmetleri ve uydu pazarlama Genel müdür yardımcılığı yapmıştır. Başakkent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmaktadır.

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			
Ramazan BAŞAK	Yönetim Kurulu Başkanı	Başakkent Holding A.Ş.	Y.K. Bşk.	50.000	100	Ediyor

		Başak İnşaat Turizm Ormanları Ürünleri Sanayi ve Tic. Ltd. Şti	Müdür	5.000.000-.-	100	Ediyor
		Başakkent Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Y.K. Bşk.	100.000.000	-.-	Ediyor
		ZM Grup Gayrimenkul Sağlık Hizmet Sanayi Ltd. Şti.	Müdür	5.000.000	100	Ediyor
		Cashpara Elektronik Para ve Ödeme Hizmetleri A.Ş.	Y.K Bşk	5.000.000	100	Ediyor
Zeynep BAŞAK YALÇIN	Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve Genel Müdür	Başakkent Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	-.-	-.-	Ediyor
Hatice IŞIK ÖCAL	Yönetim Kurulu Üyesi	Başakkent Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	-.-	-.-	Ediyor
Nurettin AKMAN	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Başakkent Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	-.-	-.-	Ediyor
Cemal TUNALI	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	-.-	-.-	-.-	-.-	-.-

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:

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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.

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:

Yoktur.

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Çalışanlar için ayrılan kıdem tazminatı karşılığı	-	10.672	132.035

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 İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
Ramazan BAŞAK	Yönetim Kurulu Başkanı	Yönetim Kurulu Başkanı	3 yıl / 13.03.2028 tarihine kadar
Zeynep BAŞAK YALÇIN	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	-	3 yıl / 13.03.2028 tarihine kadar
Hatice IŞIK ÖCAL	Yönetim Kurulu Üyesi	-	3 yıl / 13.03.2028 tarihine kadar
Nurettin AKMAN	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi		3 yıl / 13.03.2028 tarihine kadar
Cemal TUNALI	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	-	3 yıl / 13.03.2028 tarihine kadar

Yönetimde Söz Sahibi Olan Personel

Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
Zeynep BAŞAK YALÇIN	Genel Müdür	Genel Müdür	Süresiz

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

Şirket'in yönetim kurulu üyelerinin veya yönetimde söz sahibi personelinin iş ilişkisi Şirket tarafından tek taraflı olarak feshedildiğinde, 4857 sayılı İş Kanunu çerçevesinde tazminat, hak edilmiş izin ücreti vb. ödeme yükümlülüğü doğabilecektir.

Yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personele iş ilişkisi sona erdirildiğinde 4857 sayılı İş Kanunu'ndan kaynaklanan haklar haricinde herhangi bir hak sağlayacak sözleşme bulunmamaktadır.

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

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesi, *"Yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak belirlenen komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden ilgili mevzuata uygun olarak oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir."* şeklinde olup; bu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in mevcut yönetim kurulu üyelerine ilişkin detaylı bilgi yukarıda verilmektedir. Şirket tarafından Denetimden Sorumlu Komite ve Riskin Erken Saptanması Komitesi 10.06.2025 tarihli ve 2025/8 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile kurulmuştur. Aynı yönetim kurulu toplantısında, Şirket bünyesinde halihazırda kurulu bir Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün mevcut olmaması nedeniyle, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin söz konusu bölümün kurulmasını müteakip oluşturulmasına, mevzuat uyarınca ayrı bir Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi oluşturulmasına gerek bulunmadığından bu komitelerin görevlerinin Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmesine karar verilmiştir.

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

Komite Adı	Başkan	Üye
Denetimden Sorumlu Komite	Cemal TUNALI	Nurettin AKMAN
Riskin Erken Saptanması Komitesi	Nurettin AKMAN	Cemal TUNALI

Komitelerin görev tanımları ve çalışma esaslarına ilişkin detaylar aşağıda yer almaktadır. Söz konusu komiteler ile daha sonra kurulacak olan Kurumsal Yönetim Komitesi Şirket paylarını halka arza takiben Kurumsal Yönetim Tebliği'ne uyum çerçevesinde ve Kurumsal Yönetim Tebliği'nde belirtilen sürelere uyularak faaliyete geçecektir.

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 ulaşılacak tespitleri, ortaklığın muhasebe politikası ve uygulamalarıyla ilgili önemli hususları; bağımsız denetçi tarafından daha önce Şirket yönetimine iletilen SPK'nın muhasebe standartları ile muhasebe ilkeleri çerçevesinde alternatif uygulama ve kamuya açıklama seçeneklerinin değerlendirilmesi,
- Şirket muhasebe ve iç kontrol sistemi ile bağımsız denetimiyle ilgili olarak ortaklığa ulaşan şikâyetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması,
- Kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların, Şirketin izlediği muhasebe ilkelerine, gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin olarak Şirket'in sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerinin görüşlerini alarak, kendi değerlendirmeleriyle birlikte Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirmek,
- SPK düzenlemeleri ile Komiteye verilen/verilecek olan diğer görevleri yerine getirmek.

Riskin Erken Saptanması Komitesi

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

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin görev ve sorumlulukları şunlardır:

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

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

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

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

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

Kurumsal Yönetim Tebliği ile öngörülen ilkeler kapsamında yer alan unsurlardan biri Kar Payı Dağıtım Politikası'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 politikayı hazırlamıştır.

Bu kapsamda yönetim kurulunun 10.06.2025 tarih ve 2025/9 sayılı kararı ile kar dağıtım politikası belirlenmiş olup bu politika gerçekleştirilecek ilk genel kurulda pay sahiplerinin onayına sunulacaktır. Yönetim kurulu tarafından belirlenen ilgili politikanın içeriği aşağıdaki şekildedir.

Kâr Dağıtım Politikası

Şirketimiz ilke olarak, mevzuat ve finansal imkanlar elverdiği sürece, piyasa beklentileri, uzun vadeli stratejimiz, Şirketimizin sermaye gereksinimi, yatırım ve finansman politikaları, ilgili mevzuatta gerçekleşen değişiklikler, borçluluk, karlılık ve nakit durumu ve ulusal ve küresel ekonomik şartlar da dahil olmak ve bunlarla sınırlı olmamak üzere birtakım unsurlar dikkate alınarak kar dağıtımına karar verilir. Bu çerçevede Şirketimiz aşağıda yer alan paragrafta belirtilen hususlar saklı kalmak kaydıyla, yürürlükte olan mevzuat çerçevesinde dağıtıma konu edilebilecek yıllık dağıtılabilir net karın en az %25'ini nakit ve/veya bedelsiz şeklinde kâr payı olarak dağıtmayı hedeflemektedir.

Ayrıca, Kurumlar Vergisi Kanunun 5. maddesi uyarınca, GYO'ların kurumlar vergisi 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. Taşınmazlardan elde edilen kazançlar; 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. Şirketimizin kurumlar vergisi istisnasından istifade edebilmesi için yukarıda belirtilen kar dağıtım şartını da her hesap dönemi itibarıyla sağlama hedefi bulunmaktadır.

Bu çerçevede Şirketimiz, vergi mevzuatına kapsamında tutulan yasal kayıtlarında yer alan ve yukarıda belirtilen açıklamalarda belirtilen taşınmazlardan elde edilen kazançlar kapsamına giren kazançlarının en az yüzde 50'sini nakit kar payı şekilde ortaklarına dağıtmayı hedeflemektedir.

Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır. Şirketimizde kâr payı imtiyazına sahip pay bulunmamaktadır.

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

Kar dağıtımının hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar (her durumda Genel Kurul toplantısının yapıldığı mali yıl sonuna kadar) tamamlanması hedeflenmekte olup kar dağıtım tarihine Genel Kurul karar verir. Genel Kurul veya yetki

verilmesi halinde Yönetim Kurulu, sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak kâr payının taksitli dağıtımına karar verebilir.

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

Şirketimiz Esas Sözleşmesi'nin ilgili maddesinde kar dağıtımına ilişkin esaslara yer verilmektedir.

İşbu kar dağıtım politikası Şirketimizin 2025 yılı hesap döneminden itibaren uygulanmak üzere belirlenmiştir.

Öte yandan, bağış ve yardım politikası ile ücretlendirme politikasının halka arz işlemlerinin tamamlanması sonrasında oluşturulması öngörülmektedir.

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 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.

PERSONEL SAYISI	
Dönem	**Toplam**
31.12.2022	72
31.12.2023	21
31.12.2024	9
31.03.2025	6
Mevcut Durum (İzahname tarihi)	15

18.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları:

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

19. ANA PAY SAHİPLERİ

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

Şirket'in 150.000.000 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin ortaklar arasındaki dağılımına son genel kurul toplantı tarihi ve izahname tarihi itibarıyla gösteren tabloya aşağıda yer verilmektedir.

Başakkent GYO'nun Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi					
Ortağın Ticaret Unvanı	Pay Grubu	Sermaye Payı / Oy Hakkı Oranı			
		Son Genel Kurul Toplantısı 03.06.2025		İzahname Tarihi İtibarıyla	
		(TL)	(%)	(TL)	(%)
Ramazan BAŞAK	A*	15.000.000	10	15.000.000	10
	B	135.000.000	90	135.000.000	90
TOPLAM		**150.000.000**	**100**	**500.000.000**	**100**

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

A ve B Grubu payların doğrudan ve tamamına Ramazan BAŞAK sahiptir. Ramazan BAŞAK dışında Şirket sermayesindeki veya oy haklarındaki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişi bulunmamaktadır.

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

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

Şirket'in 150.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesi her biri 1 TL nominal değerli 15.000.000 adet (A) Grubu nama yazılı ve 135.000.000 adet (B) Grubu hamiline yazılı paya ayrılmıştır. Şirket esas sözleşmesinin "İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9'uncu maddesi uyarınca (A) Grubu pay sahiplerinin yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. Esas Sözleşmenin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesine göre Yönetim Kurulunun 5 (beş) üyeden oluşması durumunda 3 (üç) Yönetim Kurulu üyesi, 6 (altı) veya 7 (yedi) üyeden oluşması durumunda 4 (dört) Yönetim Kurulu üyesi, A gruba pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir.

19.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi:

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazların türü	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	Yönetim Kurulu Üyesi Aday Gösterme İmtiyazı	1	15.000.000	10
B	Hamiline	Bulunmamaktadır	1	135.000.000	90
TOPLAM				**150.000.000**	**100**

Şirket sermayesini temsil eden 15.000.000 TL nominal değerli (A) Grubu paylar Ramazan BAŞAK'a ait olup, (A) Grubu payların sahibine tanıdığı imtiyazlara ilişkin detaylı bilgi aşağıda yer almaktadır.

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

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

Esas Sözleşmenin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesine göre; A grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulunun 5 (beş) üyeden oluşması durumunda 3 (üç) Yönetim Kurulu üyesi, 6 (altı) veya 7 (yedi) üyeden oluşması durumunda 4 (dört) Yönetim Kurulu üyesi, A gruba pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından 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:

İzahname'nin 19.1 numaralı maddesinde belirtildiği üzere A ve B Grubu payların tamamına Ramazan BAŞAK'a sahiptir. Ramazan BAŞAK'ın dışında Şirket sermayesindeki veya oy haklarındaki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişi bulunmamaktadır.

Bu çerçevede Şirket'in yönetim hakimiyetine hem Şirket'in tek pay sahibi olması hem de A grubu payların yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunmasından dolayı işbu izahname tarihi itibarıyla Ramazan BAŞAK sahiptir.

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

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

Esas Sözleşme'nin:

i. "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14'üncü maddesine göre 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.

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 16'nci maddesine göre Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uygulaması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerine uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan yönetim kurulu kararları geçersiz olup esas sözleşmeye aykırı sayılır. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

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

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

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

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

Şirket'in tek pay sahibi Ramazan Başak olduğundan yoktur.

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 31.03.2025 tarihli Bağımsız Denetim Raporu'nun 4. dipnotunda yer almaktadır.

31.03.2025, 31.12.2024, 31.12.2023 ve 31.12.2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait ilişkili taraflardan diğer alacaklar aşağıdaki gibidir:

(TL)	31.03.2025	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Ramazan BAŞAK	-	42.778.852	-	-
Toplam	-	**42.778.852**	-	-

31.03.2025, 31.12.2024, 31.12.2023 ve 31.12.2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait ilişkili taraflardan diğer borçlar aşağıdaki gibidir:

(TL)	31.03.2025	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Ramazan BAŞAK	3.831.562	-	42.279.658	118.111.416
Toplam	**3.831.562**	-	**42.279.658**	**118.111.416**

Şirket'in hakim ortağı Ramazan Başak ile olan alacak ve borç işlemleri Ramazan Başak'ın Olympos Health Resort otelinin inşaat ve yapımına ilave olarak otelin ihtiyaçlarının karşılanması için Şirket ile yaptığı işlemlerden oluşmaktadır.

31.03.2025, 31.12.2024, 31.12.2023 ve 31.12.2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait ilişkili taraflardan alınan kısa vadeli sipariş avansları aşağıdaki gibidir:

(TL)	31.03.2025	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
ZM Şirket Gayrimenkul Sağlık Hizmetleri Tic. Ltd. Şti.	-	-	-	1.117.202
Toplam	-	-	-	**1.117.202**

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

Yoktur.

21. DİĞER BİLGİLER

21.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 150.000.000 TL'dir. Şirketin çıkarılmış sermayesi 1 TL itibari değerde 150.000.000 adet paya ayrılmıştır. Şirket'in çıkarılmış sermayesini temsil eden pay grupları, A grubu nama yazılı 15.000.000 adet pay karşılığı 15.000.000 TL'den; B grubu hamiline yazılı 135.000.000 adet pay karşılığı 135.000.000 TL'den oluşmaktadır.

21.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirket, SPKn hükümlerine göre kayıtlı sermaye sistemini kabul etmiş ve SPK'nın 17.02.2025 tarih ve E-12233903-340.02-67958 sayılı izni ile kayıtlı sermaye sistemine geçmiştir. Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 500.000.000 TL olup, her biri 1 (bir) TL itibari değerde 500.000.000 (beşyüzmilyon) adet paya bölünmüştür.

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

Şirket'in fiili dolaşımda olan payı yoktur.

Şirket'in ayni sermaye artırımını içerir tablo aşağıda yer almaktadır:

Tarih	İşlem	Niteliği ve Artış Tutarı (TL)	Sermaye (TL)
10.10.2012	Kuruluş	Nakdi-100.000	100.000
12.09.2022	Sermaye Artışı	Nakdi*(Şirket'in ortağı olan Ramazan Başak'ın Şirket'ten olan nakit alacağı)* 19.900.000	20.000.000
27.07.2023	Sermaye Artışı	Nakdi (*Şirket'in ortağı olan Ramazan Başak'ın Şirket'ten olan nakit alacağı)*- 49.500.000 TL Nakdi- 80.500.000 TL Toplam 130.000.000 TL sermaye artırımı	150.000.000
		Nakdi *(Şirket'in ortağı olan Ramazan Başak'ın Şirket'ten olan nakit alacağı)*: **69.400.000 TL** **Nakdi: 80.600.000**	**150.000.000**

SPK'nın 17.02.2025 tarih ve E-12233903-340.02-67958 sayılı ve Ticaret Bakanlığı'nın 24.02.2025 tarih ve E-67300147-431.99-00106539104 sayılı iznini takiben 21.03.2025 tarihinde Ankara Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilen Şirket'in 13.03.2025 tarihli Esas Sözleşme Değişikliğine İlişkin Olağanüstü Genel Kurul kararı ile Şirket, "Başakkent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" unvanını alarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür.

Yukarıda sayılan nakdi sermaye artışları dışında Şirket'te herhangi ayni sermaye artışı söz konu değildir.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Şirket, işbu İzahname'ye konu finansal tablo dönemleri içerisinde toplamda 2 kere sermaye artırımı yapmıştır.

12.09.2022	Sermaye Artışı	Nakdi *(Şirket'in ortağı olan Ramazan Başak'ın Şirket'ten olan nakit alacağı)* 19.900.000 TL
27.07.2023	Sermaye Artışı	Nakdi *(Şirket'in ortağı olan Ramazan Başak'ın Şirket'ten olan nakit alacağı)*- 49.500.000 TL Nakdi- 80.500.000 TL Toplam 130.000.000 TL sermaye artırımı

Tescil Tarihi	TTSG Tarihi	TTSG Sayısı	Artırım Tutarı (TL)	Sermaye Artırımının Kaynağı	Yeni Sermaye (TL)
12.09.2022	12.09.2022	10658	19.900.000	Şirket'in ortağı olan Ramazan Başak'ın Şirket'ten olan nakit alacağı (Nakdi)	20.000.000
27.07.2023	27.07.2023	10880	130.000.000	49.500.000 TL'si Şirket'in ortağı olan Ramazan Başak'ın Şirket'ten olan nakit alacağı; 80.500.000 TL nakden	150.000.000

SPK'nın 17.02.2025 tarih ve E-12233903-340.02-67958 sayılı ve Ticaret Bakanlığı'nın 24.02.2025 tarih ve E-67300147-431.99-00106539104 sayılı iznini takiben 21.03.2025 tarihinde Ankara Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilen Şirket'in 13.03.2025 tarihli Esas Sözleşme Değişikliğine İlişkin Olağan Genel Kurul kararı ile Şirket, "Başakkent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" unvanını alarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüş ve kayıtlı sermaye sistemine geçmiştir. Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 500.000.000 TL olup, her biri 1,00 TL itibari değerde 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 ulaşılamamış 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 artırımı 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:

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 ilzamı Esas Sözleşme'nin 14. 15. ve 18. maddelerinde yer almakta olup işbu İzahname'nin 21.14 no.lu bölümünde özetlenmiştir.

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

Genel kurula ilişkin esaslara ise Esas Sözleşme'nin 22-28. maddelerinde ve İzahname'nin 21.17 no.lu maddesinde yer verilmiştir. Şirket'in genel kurul çalışma esaslarına ilişkin yönergesi 27.10.2015 tarih ve 8934 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, 13.03.2025 tarih ve 2025/02 yönetim kurulu kararı ile Ankara 38. Noterliği'nden 24.03.2025 tarihinde onaylanan 04210 yevmiye numarası ile Ramazan Başak'a ait imza sirküleri çıkarmıştır. Ayrıca, Şirket 10.06.2025 tarih ve 2025/6 yönetim kurulu kararı ile Ankara 38. Noterliği'nden 16.06.2025 tarihinde onaylanan 08243 yevmiye numarası ile Zeynep Başak Yalçın'a ait 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

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

21.14. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri:

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14'üncü maddesi uyarınca Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamı, TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok 3 yıl için seçilen TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz en az 5 (beş) üye, en fazla 7 (yedi) üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir.

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 SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

A grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulunun 5 (beş) üyeden oluşması durumunda 3 (üç) Yönetim Kurulu üyesi, 6 (altı) veya 7 (yedi) üyeden oluşması durumunda 4 (dört) Yönetim Kurulu üyesi A gruba pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir.

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

BAŞAKŞEHİR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu Toplantıları" başlıklı 15'inci maddesi uyarınca Yönetim kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan vekilinin çağrısıyla toplanır. Yönetim kurulu üyelerinden her biri de başkan veya başkan vekiline yazılı olarak başvurup kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya başkan vekili yine de Kurulu toplantıya çağırmazsa üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar.

Üyelerden hiçbiri toplantı yapılması isteminde bulunmadığı takdirde, yönetim kurulu kararları, kurul üyelerinden birinin belirli bir konuda yaptığı, karar şeklinde yazılmış önerisine, en az üye tam sayısının çoğunluğunun yazılı onayı alınmak suretiyle de verilebilir. Aynı önerinin tüm yönetim kurulu üyelerine yapılmış olması bu yolla alınacak kararın geçerlilik şartıdır. Onayların aynı kâğıtta bulunması şart değildir; ancak onay imzalarının bulunduğu kâğıtların tümünün yönetim kurulu karar defterine yapıştırılması veya kabul edenlerin imzalarını içeren bir karara dönüştürülüp karar defterine geçirilmesi kararın geçerliliği için gereklidir.

Yönetim kurulunun toplantı gündemi yönetim kurulu başkanı tarafından tespit edilir. Yönetim kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir.

Toplantı yeri Şirket merkezidir. Ancak yönetim kurulu, karar almak şartı ile başka bir yerde de toplanabilir.

Yönetim kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile alır. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Yönetim kurulu üyeleri birbirlerini temsilen oy veremeyecekleri gibi, toplantılara vekil aracılığıyla da katılamazlar. Oylar eşit olduğu takdirde o konu gelecek toplantıya bırakılır. İkinci toplantıda da eşitlik olursa söz konusu öneri reddedilmiş sayılır. Kararların geçerliliği yazılıp imza edilmiş olmalarına bağlıdır. Yönetim kurulunda oylar kabul veya red olarak kullanılır. Red oyu veren, kararın altına red gerekçesini yazarak imzalar.

Şirket'in yönetim kurulu toplantısına katılma hakkına sahip olanlar bu toplantılara, TTK'nın 1527'nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Ticaret Bakanlığının, "Ticaret Şirketlerinde Anonim Şirket Genel Kurulları Dışında Elektronik Ortamda Yapılacak Kurullar Hakkında Tebliği" hükümleri uyarınca hak sahiplerinin bu toplantılara elektronik ortamda katılmalarına ve oy vermelerine imkan tanıyacak Elektronik Toplantı Sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak toplantılarda şirket esas sözleşmesinin bu hükmü uyarınca kurulmuş

olan sistem üzerinden veya destek hizmeti alınacak sistem üzerinden hak sahiplerinin ilgili mevzuatta belirtilen haklarını ilgili Bakanlık Tebliği hükümlerinde belirtilen çerçevede kullanabilmesi sağlanır.

Yönetim kurulunun elektronik ortamda yapıldığı hâllerde bu esas sözleşmede öngörülen toplantı ile karar nisaplarına ilişkin hükümler aynen uygulanır.

Esas Sözleşme'nin "Şirketin Yönetim, Temsil ve İlzamı" başlıklı 18'inci maddesi uyarınca 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 ve Riskin Erken Saptanması Komitesi 10.06.2025 tarihli ve 2025/8 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile kurulmuştur. Aynı yönetim kurulu toplantısında, Şirket bünyesinde halihazırda kurulu bir Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün mevcut olmaması nedeniyle, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin söz konusu bölümün kurulmasını müteakip oluşturulmasına, mevzuat uyarınca ayrı bir Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi oluşturulmasına gerek bulunmadığından bu komitelerin görevlerinin Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmesine karar verilmiştir.

Komite üyelerine dair bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Komite Adı	**Başkan**	**Üye**
Denetimden Sorumlu Komite	Cemal TUNALI	Nurettin AKMAN

Riskin Erken Saptanması Komitesi	Nurettin AKMAN	Cemal TUNALI

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 150.000.000 TL'dir. Şirketin çıkarılmış sermayesi 1 TL itibari değerde 15.000.000 adet paya ayrılmıştır. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama yazılı 15.000.000 adet pay karşılığı 15.000.000 TL'den; B grubu hamiline yazılı 135.000.000 adet pay karşılığı 135.000.000 TL'den oluşmaktadır. A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz.

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

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

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

Esas Sözleşmenin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesine göre ise; A grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulunun 5 (beş) üyeden oluşması durumunda 3 (üç) Yönetim Kurulu üyesi, 6 (altı) veya 7 (yedi) üyeden oluşması durumunda 4 (dört) Yönetim Kurulu üyesi A gruba pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından 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 yapılacak işlemler, toplantıya elektronik ortamda katılma, Bakanlık temsilcisinin katılımı ve genel kurul toplantısına ilişkin belgeler, iç Yönergede öngörülmemiş durumlar, iç Yönergenin kabulü ve değişiklikler hususlarını içeren bir iç yönerge hazırlar ve genel kurulun onayından sonra yürürlüğe koyar. Bu iç yönerge tescil ve ilan edilir.

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

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

Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır.

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

Esas Sözleşme'nin "Genel Kurul Toplantısına Elektronik Ortamda Katılım" başlıklı 23. maddesi uyarınca Şirketin genel kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, TTK'nın 1527'nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca hak sahiplerinin genel kurul toplantılarına elektronik ortamda katılmalarına, görüş açıklamalarına, öneride bulunmalarına ve oy kullanmalarına imkan tanıyacak elektronik genel kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak tüm genel kurul toplantılarında esas sözleşmenin bu hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır.

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

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 toplanır.

Genel kurul toplantıya, şirketin internet sitesinde, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde yayımlanan ilanla çağrılır. Bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, toplantı tarihinden en az üç hafta önce yapılır.

Genel kurula çağrının şekli ile ilgili olarak sermaye piyasası mevzuatı, genel kurula katılacak hak sahipleri ile ilgili olarak ise TTK'nın 415'inci maddesi uygulanır.

Esas Sözleşme'nin "Toplantıda İlgili Bakanlık Temsilcisinin Bulunması" başlıklı 25. maddesi uyarınca Genel kurul toplantılarında ilgili Bakanlık temsilcilerinin katılımı hakkında TTK'nın 407'nci maddesinin üçüncü fıkrası hükmü uygulanır.

Esas Sözleşme'nin "Temsilci Tayini" başlıklı 26. maddesi uyarınca pay sahibi, paylarından doğan haklarını kullanmak için, genel kurula kendisi katılabileceği gibi, pay sahibi olan veya olmayan bir kişiyi de Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat düzenlemeleri çerçevesinde temsilci olarak genel kurula yollayabilir.

INTEGRAL
YAYINCILIK VE DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. Bas. Sok. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL
Maslak V.D. 4[illegible]1 6427

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Birlik Mahallesi 472. Sokak No: 5
Çankaya/Ankara Tel: 0312 496 44 46 Pbx
Cumhuriyet V.D. 144 040 6878 Sicil No:220367
Mersis No: 0144 0406 8780 0013

Yetki belgesinin şekli Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri saklı kalmak kaydıyla, Yönetim Kurulu tarafından belirlenir. Payın birden fazla sahibi varsa içlerinden biri veya üçüncü bir kişi temsilci olarak atanabilir.

Katılma haklarını temsilci olarak kullanan kişi, temsil edilenin talimatına uyar. Talimata aykırılık oyu geçersiz kılmaz.

Esas Sözleşme'nin "Oyların Kullanılma Şekli" başlıklı 27. maddesi uyarınca genel kurul toplantılarında oylar, yönetim kurulu tarafından T.C. Ticaret Bakanlığı düzenlemelerine uygun olarak hazırlanacak iç yönergeye göre verilir. Toplantıya fiziken katılmayan pay sahipleri oylarını elektronik ortamda yapılan genel kurul toplantılarına ilişkin mevzuat hükümlerine göre kullanırlar.

Esas Sözleşme'nin "İlanlar" başlıklı 28. maddesi uyarınca Genel Kurul toplantı ilanı, mevzuat ile öngörülen usullerin yanı sıra, mümkün olan en fazla pay sahibine ulaşmayı sağlayacak, elektronik haberleşme dahil, her türlü iletişim vasıtası ile genel kurul toplantı tarihinden asgari üç hafta önce yapılır.

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

Esas Sözleşme'nin 9. maddesi uyarınca; Şirket paylarının halka arzdan sonraki dönemde, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri SPK iznine tabidir.

21.19. Payların devrine ilişkin esaslar:

Pay devirleri SPKn ve TTK'nın ilgili hükümlerine çerçevesinde yapılacaktır.

Esas Sözleşme'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesi uyarınca; A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz.

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

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

Yoktur. Ancak GYO Tebliği madde 9/4 uyarınca ayni sermaye artırımı kararı sadece genel kurulda alınabilir.

22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

Olympos Health Resort Hotele ("Otel") İlişkin Kira Sözleşmesi

Otelin işletmesi ile ilgili olarak Şirket (kiraya veren) ile AOB Otelcilik Ticaret Ltd. Şti ile 01.11.2024 tarihinde ilk yılı deneme süresi olmak toplam beş yıl süreli kira sözleşmesi imzalanmıştır.

Sağlık Yaşam ve Konaklama Tesisi Projesine İlişkin İnşaat Sözleşmesi

Antalya ili, Kumluca ilçesi, Yazır Mah. 114 ada, 2 parselde geliştirilecek projeye ilişkin olarak Şirket ile müteahhit firma SMT İnşaat Mühendislik Mimarlık Elektronik San. ve Tic. Ltd. Şti. arasında noterde 29.12.2022 tarih ve 13477 yevmiye no'lu İnşaat Yapım Sözleşmesi imzalanmıştır.

Orman Vasıflı Araziye İlişkin Kira Sözleşmesi

Antalya ili, Kumluca ilçesi, Yazır Mah. 114 ada, 89 parselde yer alan Orman vasıflı taşınmaz içinde bulunan 102.200,00 m2'lik taşınmaz için kiracı Şirket ile kiraya veren Kumluca Orman İşletme Müdürlüğü arasında 18.03.2016 tarihinde mesire yeri işletme hakkının kiraya verilmesi işi sözleşmesi imzalanmıştır.

Finansal Danışmanlık ve Halka Arza Aracılık Sözleşmesi

Şirket, Ramazan Başak ve İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş. arasında 12.03.2025 tarihinde Finansal Danışmanlık ve Halka Arza Aracılık Sözleşmesi imzalanmıştır. Bu sözleşme, Şirket'in mevcut ortaklarının yeni pay alma haklarının tamamen kısıtlanması suretiyle gerçekleştirilmesi planlanan sermaye artırımında ihraç edilecek payların ilk halka arzına ve/veya mevcut payların ilk halka arzına ilişkin olarak İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından finansal danışmanlık ve aracılık hizmeti verilmesi amacıyla akdedilmiştir.

Hukuki Danışmanlık Hizmet Sözleşmesi

Şirket ile Gago Türkmen Avukatlığı arasında Şirket'in halka arz kapsamında başvuru dosyasının hazırlanması ve taslak izahnamenin hazırlanmasına destek olunması amacıyla 05.03.2024 tarihinde Hukuki Danışmanlık Hizmet Sözleşmesi, Hukuki Danışmanlık Hizmet Sözleşmesimde yer alan hizmet kapsamının ve ücretin değiştirilmesi amacıyla da 24.02.2025 tarihinde tadil protokolü imzalanmıştır.

Ayrıca, Şirket ise Av. Serdar TOSUN arasında ilgili mevzuat gereği hazırlanan "Bağımsız Hukukçu Raporu"nun hazırlanması amacıyla Hizmet Sözleşmesi imzalanmıştır.

Bağımsız Denetim Hizmetleri Sözleşmesi

Şirket ile Güncel Bağımsız Denetim Danışmanlık A.Ş. arasında 31.03.2025 finansal tablo dipnotlarının denetimi ve finansal tablolar hakkında görüş verilmesi bağımsız denetim raporunun hazırlanması amacıyla 23.05.2025 tarihinde, 31.12.2024 tarihinde sona eren yıl için bağımsız denetim için finansal tablo dipnotlarının denetimi ve finansal tablolar hakkında görüş verilmesi bağımsız denetim raporunun hazırlanması amacıyla 09.05.2025 tarihinde Bağımsız Denetim Hizmetleri Sözleşmesi imzalanmıştır.

Değerleme Hizmet Sözleşmesi

Şirket ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında Şirket'in portföyünde yer alan taşınmazların değer tespitine yönelik 04.03.2025 tarihinde Değerleme Hizmet Sözleşmesi imzalanmıştır.

Kira Sözleşmesi

Şirket'in merkezinin bulunduğu Birlik Mah. 472. Sok. No:5 Kat:2 'de yer alan taşınmazın kiralanması amacıyla kiracı Şirket ile Kiraya Veren Başakkent İnşaat Turizm Orman Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti arasında 01.02.2025 tarihinde 1 yıl geçerli olmak üzere kira sözleşmesi (işyerleri için) imzalanmıştır.

Avukatlık Sözleşmesi

Şirket ile Av. Batuhan Yalçın arasında iş hukuku, danışmanlık, dava ve icra takiplerinin başlatılması ve yürütülmesi amacıyla 01.02.2025 tarihinde Avukatlık Sözleşmesi (Anonim Şirket ile Yaplan) imzalanmıştır.

23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

23.1. İhraççının Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan ve izahnamede yer alması gereken finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları:

TFRS'ye göre hazırlanan ve Kurul'un bağımsız denetime ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde denetime tabi tutulan ve İzahname'de yer alması gereken 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.03.2025 tarihinde sona eren finansal dönemler için hazırlanmış olan mali 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:

Şirket'in 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.03.2025 tarihi itibarıyla 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 finansal tabloları ve dipnotları Güncel Bağımsız Denetim Danışmanlık 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.

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Güncel Bağımsız Denetim Danışmanlık A.Ş.	
Sorumlu Ortak Baş Denetçi	Yılmaz SEZER
Üyesi Olduğu Meslek Kuruluşu	Ankara SMMM Odası
Adres	YDA Center, Kızılırmak Caddesi Dumlupınar Bulvarı No:9 A2 Blok Kat:19 No:731-732-733 06810 Çankaya/ANKARA

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.

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, "Kar Dağıtımı Zamanı" başlıklı 32'nci maddesi ile "Kar Payı Avansı" başlıklı 33'üncü 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.

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

İkinci Temettü

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

Genel Kanuni Yedek Akçe

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

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 yönetim kurulu tarafından 10.06.2025 tarih ve 2025/9 sayılı karar ile Şirket'in kâr dağıtım politikası belirlenmiş olup, söz konusu politika yapılacak ilk genel kurulda pay sahiplerinin onayına sunulacaktır. Kar dağıtım politikasında:

"Şirketimiz ilke olarak, mevzuat ve finansal imkanlar elverdiği sürece, piyasa beklentileri, uzun vadeli stratejimiz, Şirketimizin sermaye gereksinimi, yatırım ve finansman politikaları, ilgili mevzuatta gerçekleşen değişiklikler, borçluluk, karlılık ve nakit durumu ve ulusal ve küresel ekonomik şartlar da dahil olmak ve bunlarla sınırlı olmamak üzere birtakım unsurlar dikkate alınarak kar dağıtımına karar verilir. Bu çerçevede Şirketimiz aşağıda yer alan paragrafta belirtilen hususlar saklı kalmak kaydıyla, yürürlükte olan mevzuat çerçevesinde dağıtıma konu edilebilecek yıllık dağıtılabilir net karın en az %25'ini nakit ve/veya bedelsiz şeklinde kar payı olarak dağıtmayı hedeflemektedir.

Ayrıca, Kurumlar Vergisi Kanunun 5. maddesi uyarınca, GYO'ların 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 gerekmektedir. Taşınmazlardan elde edilen kazançlar; 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. Şirketimizin kurumlar vergisi istisnasından istifade edebilmesi için yukarıda belirtilen kar dağıtım şartını da her hesap dönemi itibarıyla sağlama hedefi bulunmaktadır.

Bu çerçevede, Şirketimiz, vergi mevzuatı kapsamında tutulan yasal kayıtlarda yer alan ve yukarıda belirtilen açıklamalarda belirtilen taşınmazlardan elde edilen kazançlar kapsamına giren kazançlarının en az yüzde 50'sini nakit kar payı şeklinde ortaklarına dağıtmayı hedeflemektedir.

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

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

Kar dağıtımının hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar (her durumda Genel Kurul toplantısının yapıldığı mali yıl sonuna kadar) tamamlanması hedeflenmekte olup kar dağıtım tarihine Genel Kurul karar verir. Genel Kurul veya yetki verilmesi halinde Yönetim Kurulu, sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak kar payının taksitli dağıtımına karar verebilir.

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

Şirketimiz Esas Sözleşmesi'nin ilgili maddesinde kar dağıtımına ilişkin esaslara yer verilmektedir.
İşbu kar dağıtım politikası Şirketimizin 2025 yılı hesap döneminden itibaren uygulanmak üzere belirlenmiştir." denilmiştir.

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:

Son 12 ayda Şirket aleyhine karara bağlanması halinde Şirket'in finansal durumu veya karlılığı üzerinde tek başına veya hep birlikte önemli olumsuz etkisi olabilecek, Şirket'in bilgisi dahilinde derdest ya da başlatılma riski bulunan herhangi bir dava, idari işlem, takip, hukuki takibatlar veya sair idari takip bulunmamaktadır.

23.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler:

Yoktur.

24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

24.1. İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecek payların ISIN (uluslararası menkul kıymet tanımlama numarası) veya başka benzer tanımlama kodu bilgisi dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi:

Halka arz edilmesi planlanan beher payın nominal değeri 1 TL olup, Şirket'in çıkarılmış sermayenin 150.000.0000 TL'den 190.000.000 TL'ye çıkarılması amacıyla 40.000.000 TL artırımı suretiyle ihraç edilecek toplam 40.000.000 TL nominal değerli (B) Grubu hamiline yazılı paylar ile Şirket'in mevcut ortaklarından Ramazan Başak'ın sahip olduğu toplam 10.000.000 TL nominal değerli (B) Grubu hamiline yazılı paylar olmak üzere toplam 50.000.000 TL nominal değerli (B) Grubu hamiline yazın payın halka arz edilmesi planlanmaktadır. Halka arz edilmesi planlanan paylara ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

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	50.000.000	37,04	1	50.000.000	33,33

Halka arz edilmesi planlanan toplam 50.000.000 TL nominal değerli (B) Grubu payların halka arz sonrası oluşacak 190.000.000 TL tutarındaki çıkarılmış sermayeye oranı %26,31 olacaktır.

İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in 150.000.000 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 değerli 15.000.000 adet paydan oluşmakta; (B) Grubu paylar ise 1 TL nominal değerli 135.000.000 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 görecek 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.

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, dağıtılabilir 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 dağıtılabilir dönem karı ile TTK ve vergi düzenlemeleri kapsamında hazırlanan finansal tablolara göre hesaplanan net dağıtılabilir dönem karı karşılaştırılır. Bunlardan düşük olanı "net dağıtılabilir dönem karı" olarak dikkate alınır ve Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında kar payı dağıtım işlemleri gerçekleştirilir.

Şirket'in 10.06.2025 tarih ve 2025/9 sayılı Yönetim Kurulu kararı aldığı ve Genel Kurul onayına sunacağı Kar Dağıtım Politikası'nda aşağıdaki ifadelere yer verilmiştir.

"Şirketimiz ilke olarak, mevzuat ve finansal imkanlar elverdiği sürece, piyasa beklentileri, uzun vadeli stratejimiz, Şirketimizin sermaye gereksinimi, yatırım ve finansman politikaları, ilgili mevzuatta gerçekleşen değişiklikler, borçluluk, karlılık ve nakit durumu ve ulusal ve küresel ekonomik şartlar da dahil olmak ve bunlarla sınırlı olmamak üzere birtakım unsurlar dikkate alınarak kar dağıtımına karar verilir. Bu çerçevede Şirketimiz aşağıda yer alan paragrafta belirtilen hususlar saklı kalmak kaydıyla, yürürlükte olan mevzuat çerçevesinde dağıtıma konu edilebilecek yıllık dağıtılabilir net karın en az %25'ini nakit ve/veya bedelsiz şeklinde kâr payı olarak dağıtmayı hedeflemektedir.

Ayrıca, Kurumlar Vergisi Kanunun 5. maddesi uyarınca, GYO'ların 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 gerekmektedir. Taşınmazlardan elde edilen kazançlar; 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. Şirketimizin kurumlar vergisi istisnasından istifade edebilmesi için yukarıda belirtilen kar dağıtım şartını da her hesap dönemi itibarıyla sağlama hedefi bulunmaktadır.

Bu çerçevede, Şirketimiz, vergi mevzuatı kapsamında tutulan yasal kayıtlarda yer alan ve yukarıda belirtilen açıklamalarda belirtilen taşınmazlardan elde edilen kazançlar kapsamına giren kazançlarının en az yüzde 50'sini nakit kar payı şeklinde ortaklarına dağıtmayı hedeflemektedir.

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

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

pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kar payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

Kar dağıtımının hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar (her durumda Genel Kurul toplantısının yapıldığı mali yıl sonuna kadar) tamamlanması hedeflenmekte olup kar dağıtım tarihine Genel Kurul karar verir. Genel Kurul veya yetki verilmesi halinde Yönetim Kurulu, sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak kar payının taksitli dağıtımına karar verebilir.

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

Şirketimiz Esas Sözleşmesi'nin ilgili maddesinde kar dağıtımına ilişkin esaslara yer verilmektedir. İşbu kar dağıtım politikası Şirketimizin 2025 yılı hesap döneminden itibaren uygulanmak üzere belirlenmiştir."

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 alınmaksınız 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 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.

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 ulaşıncaya 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.

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 ve Paylar" başlıklı 8'inci maddesi uyarınca, Yönetim kurulu, 2025-2029 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile sermaye piyasası mevzuatı hükümleri dahilinde imtiyazlı veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarılması konusunda karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.

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.

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 işleten 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.

I) 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.

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.

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 imkân 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. 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 çağrılmasına 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.

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 sınırlandırılamaz.

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 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 10.06.2025 tarih ve 2025/7 sayılı toplantısında;

1) 500.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde olmak üzere Şirketin çıkarılmış sermayesinin tamamı nakit karşılığı olarak 150.000.000 TL'den 190.000.000 TL'ye çıkarılmasına,

2) Şirket'in pay sahibi Ramazan Başak'ın sahip olduğu her biri 1 TL itibari değere sahip toplam 10.000.000 TL tutarındaki 10.000.000 adet B grubu hamiline yazılı payın halka arz edilmesine dair taleplerin uygun görülmesine ve Sermaye Piyasası mevzuatı kapsamında ortak satışı yoluyla halka arz edilmesine ve bu kapsamda her türlü işlemin gerçekleştirilmesine,

3) Şirket esas sözleşmesine istinaden yapılacak sermaye artırımı kapsamında ortağımız Ramazan Başak'ın sahip olduğu yeni pay alma haklarının talepte bulunacak yatırımcılar lehine tamamen kısıtlanmasına, sermaye artırımı kapsamında ihraç edilecek **(i)** her biri 1 TL itibari değere sahip toplam 40.000.000 TL tutarındaki 40.000.000 adet B grubu hamiline yazılı pay ile **(ii)** Ramazan Başak'a ait olan her biri 1 TL itibari değere sahip 10.000.000 TL tutarındaki 10.000.000 adet B grubu hamiline yazılı pay olmak üzere; toplamda 50.000.000 TL itibari değere sahip olan payların itibari değerinin üzerinde bir fiyatla İntegral 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,

4) Artırılan sermayenin halka arz gelirlerinden karşılanmasına,

5) Sermaye artırımı suretiyle ihraç edilen payların tamamının satılamaması durumunda, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde halka arz sonrasında alınacak yeni bir yönetim kurulu kararı ile satılamayan payların iptal edilmesine,

6) 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 kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağına,

7) 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,

8) 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 görecek imtiyazsız B grubu hamiline yazılı payların devir ve tedavülü açısından pay sahipliği kayıtlarının Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. kayıtları dikkate alınarak izlenmesine,

9) 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,

10) Söz konusu işlemlerin gerçekleştirilmesi ve gerekli izinlerin alınması amacıyla imzalanan Halka Arz Aracılık Sözleşmesi 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,

11) 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, Ankara Ticaret Sicili Müdürlüğü'nce tescil ve ilan edilmesi ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda duyurulması da dâhil olmak üzere gerekli tüm işlemlerin yapılmasına,

12) Sermaye artırımı ve halka arz işlemlerinin tamamlanması akabinde Şirket Esas Sözleşmesinin nihai sermaye artırım tutarını yansıtacak şekilde tadil edilmesi amacıyla gerekli başvuruların yapılması

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ve tadil tasarısına dair onayın alınmasını müteakip Şirket Esas Sözleşmesinin tadili için gerekli tescil ve ilan işlemlerinin gerçekleştirilmesine

toplantıya katılanların 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 50.000.000 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 geçirten pay sahipleri, paylarını halka açık ortaklığa satarak ayrılma hakkına sahiptir. Kurul, halka açık ortaklığın niteliğine göre, ayrılma hakkını, ayrılma hakkına konu önemli nitelikteki işlemin kamuya açıklandığı tarihte sahip olunan paylar için kullanılabilmesine ilişkin esasları belirlemeye yetkilidir. Halka açık ortaklık bu payları pay sahibinin talebi üzerine, Kurulca belirlenecek esaslara göre adil bir bedel üzerinden satın almakla yükümlüdür. Halka açık anonim ortaklıklarda pay sahiplerinin ayrılma hakkına ilişkin esaslar Kurul'un önemli nitelikteki işlemler ve ayrılma hakkına ilişkin düzenlemelerinde yer almaktadır.

Pay sahibinin SPKn'nun 23'üncü maddesinde belirtilen önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılmasına veya oy kullanmasına haksız bir biçimde izin verilmemesi, çağrının usulüne göre yapılmaması veya gündemin gereği gibi ilan edilmemesi hâllerinde, genel kurul kararlarına muhalif kalma ve muhalefet şerhini tutanağa kaydettirme şartı aranmaksızın bir önceki paragraftaki hüküm uygulanır.

24.9. Cari yıl ve bir önceki yılda ihraççının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi:

Cari yıl ve bir önceki yılda ihraççının 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 150.000.0000 TL'den 190.000.000 TL'ye çıkarılması amacıyla 40.000.000 TL artırımı suretiyle ihraç edilecek toplam 40.000.000 TL nominal değerli (B) Grubu hamiline yazılı paylar ile Şirket'in mevcut ortaklarından Ramazan Başak'ın sahip olduğu toplam 10.000.000 TL nominal değerli (B) Grubu hamiline yazılı paylar olmak üzere toplam 50.000.000 TL nominal değerli (B) Grubu hamiline yazın payın halka arz edilmesi planlanmaktadır. Halka arz edilmesi planlanan payların Şirket'in halka arz sonrası çıkarılmış sermayesine oranının %26,31 olması planlanmaktadır.

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 50.000.000 TL nominal değerli (B) Grubu paylardan herhangi birinin satılamaması halinde satılamayan paylar iptal edilmek yerine halka arz iptal edilecek ve Şirket, 17.06.2025 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 son çeyreğinde tamamlanması planlanmaktadır.

25.1.3.2. Halka arza başvuru süreci

a) Satış yöntemi ve başvuru şekli:

<u>Satış Yöntemi:</u>

Halka arzda satış, İntegral 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. Satışı planlanan paylara ilişkin talep toplanmış olması, bu taleplerin mutlaka karşılanacağı anlamına gelmemektedir.

Şirket paylarının halka arzında talepte bulunacak yatırımcı grupları "Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar", "Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar" ve "Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar"dır.

Halka arza katılacak yatırımcıların, Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar, Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar ve Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar tahsisat gruplarından sadece birine dahil olacak şekilde başvurması esastır. Birden fazla talepte bulunan yatırımcıların bulunması durumunda ilgili yatırımcının yalnızca en yüksek miktarlı talebi kabul edilecektir. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar olarak başvuranların nihai talep adedi belirlendikten sonra farklı konsorsiyum üyelerinden eşit miktarda mükerrer talep yapılmışsa veya yetersiz bilgi girişinden dolayı kararsız kalınıyorsa İntegral Yatırım ve Şirket'in uygun gördüğü şekilde dikkate alınacaktır. Ancak, yatırımcıların yalnızca en yüksek talebinin kabul edilmesi uygulaması sonrası hesaplanacak Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar toplam talep miktarının, anılan tahsisat gruplarına ayrılan pay miktarından az olması durumunda mükerrer talepte bulunan söz konusu yatırımcıların diğer talepleri de söz konusu yatırımcının dahil olduğu gruba tahsis edilen toplam pay adedinin dörtte birini geçmeyecek şekilde dikkate alınacaktır.

Şirket paylarının halka arzında talepte bulunacak yatırımcılar aşağıdaki şekilde gruplandırılmıştır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar:

Azami [●] adet başvuru yapılması şartıyla, yurt dışında işçi, serbest meslek ve müstakil iş sahipleri dâhil Türkiye'de ikametgâh sahibi gerçek ve tüzel kişiler ile yerleşmek niyeti ile 1 (bir) takvim yılı içerisinde Türkiye'de devamlı olarak 6 aydan fazla oturanları ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşlarını da kapsamak üzere, aşağıda tanımlanan Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar dışında kalan tüm gerçek ve tüzel kişiler ile Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı tanımlaması dışında kalan tüm gerçek ve tüzel kişilerdir.

SPK'nın 19.09.2024 tarihli ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca, işbu İzahname'nin "*Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi*" başlıklı 25.1.14'üncü maddesinde yer alan içsel bilgiye ulaşabilecek kişiler listesinde yer alan kişiler ve bunların eşleri ile birinci derece kan ve sıhri hısımları, Yurt İçi Bireysel Yatırımcı grubu dışında kalan diğer hiçbir tahsisat grubundan talepte bulunamazlar.

Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar:

Asgari [●] adet başvuru yapılması şartıyla, yurt dışında işçi, serbest meslek ve müstakil iş sahipleri dâhil Türkiye'de ikametgâh sahibi gerçek ve tüzel kişiler ile yerleşmek niyeti ile 1 (bir) takvim yılı içerisinde Türkiye'de devamlı olarak 6 aydan fazla oturanları ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşlarını da kapsamak üzere, aşağıda tanımlanan Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar dışında kalan tüm gerçek ve tüzel kişilerdir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar:

Merkezi Türkiye'de bulunan;

- Aracı kurumlar, bankalar, portföy yönetim şirketleri, yatırım fonları (gayrimenkul yatırım fonları, girişim sermayesi yatırım fonları, unvanında serbest ve/veya özel ibaresi yer alan yatırım fonları hariç), emeklilik yatırım fonları, menkul kıymetler yatırım ortaklıkları, girişim sermayesi yatırım ortaklıkları, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, sigorta şirketleri, ipotek finansman kuruluşları,

- Emekli ve yardım sandıkları, 17/7/1964 tarihli ve 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'nun geçici 20'nci maddesi uyarınca kurulmuş olan sandıklar,

- Kamu kurum ve kuruluşları, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası, Dünya Bankası ve Uluslararası Para Fonu gibi uluslararası kuruluşlar,

- Nitelikleri itibarıyla bu kurumlara benzer olduğu SPK tarafından kabul edilebilecek diğer kuruluşlardır.

Ayrıca, SPK'nın i-SPK-128.23 (19/09/2024 tarihli ve 1508 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca;

1. III-39.1 sayılı Yatırım Kuruluşlarının Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Tebliğ Md. 31/1-d kapsamındaki kuruluşların ilettiği talepler kurumsal yatırımcı grubu kapsamında değerlendirilmeyecektir.

2. PYŞ'ler, aracı kurumlar ve yatırım ve kalkınma bankaları tarafından bireysel portföy yöneticiliği sözleşmesi imzalamış olduğu müşterileri adına iletilen talepler kurumsal yatırımcı grubu kapsamında değerlendirilmeyecektir.

3. İzahnamenin ilgili bölümünde halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek kişiler listesinde yer alan kişiler ve bunların eşleri ile birinci derece kan ve sıhri hısımları, yurt içi bireysel yatırımcı grubu dışında kalan diğer hiçbir tahsisat grubundan talepte bulunamazlar.

4. Kurumsal yatırımcıların kendi portföyleri için aldıkları paylar hiçbir suretle bireysel yatırımcı hesaplarına aktarılamaz.

5. Aracı kurumlar, yatırım ve kalkınma bankaları ile portföy yönetim şirketlerinin müşterilerinin portföyü için talepte bulunması durumunda, talebin müşterinin ait olduğu yatırımcı grubundan yapılması ve II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin md. 18/3 uyarınca müşterinin ilgili yatırımcı grubuna ilişkin aranan nitelikleri taşıdığına ilişkin gerekli belgelerin talep formuna eklenmesi gerekmektedir.

Başvuru Şekli:

Bu halka arzda "Yurt İçi Bireysel Yatırımcı" ve "Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar" olarak pay satın almak isteyenlerin halka arz talep toplama süresi içinde ve işbu İzahname'nin 25.1.3.2.c maddesinde yer alan başvuru yerlerinde belirtilen Konsorsiyum Üyeleri'nin merkez, şube ve acentelerine başvuru yaparak talep formu doldurmaları gerekmektedir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar tahsisat grubuna dahil olacak yatırımcılar taleplerini sadece İntegral Yatırım'a müracaat ederek talep formunu doldurmak suretiyle iletebilirler. Yatırımcılar talep formunda talep ettikleri pay adedini belirteceklerdir. Yatırımcıların miktarsal talepleri dikkate alınacak, tutarsal talepleri kabul edilmeyecektir.

Talepte bulunacak yatırımcılar, aşağıda belirtilen belgeleri, talep formlarına ekleyeceklerdir.

- **Gerçek Kişi Yatırımcılar**: Kimlik (nüfus cüzdanı veya sürücü belgesi veya pasaport) fotokopisi

- **Tüzel Kişi Yatırımcılar**: İmza sirkülerinin noter tasdikli örneği, kuruluş gazetesi, vergi levhası ve ticaret sicil kayıt belgesi fotokopisi

İnternet, telefon bankacılığı veya ATM'ler vasıtası ile talepte bulunacak yatırımcıların İnternet şubesi, telefon bankacılığı şubesi veya ATM'de işlem yapmaya yetkili olma şartı aranacaktır.

Talep sahiplerinin edinmeye hak kazandıkları sermaye piyasası araçlarının kendileri adına açılmış hesaplara aktarılması zorunludur. Bu konudaki sorumluluk talebi toplayan kuruma aittir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar için işbu İzahnamenin 25.2.3.f maddesinde belirtilen şekilde yapılacak mükerrer taramanın ardından yatırımcılardan [•] adet ve altında başvuru yapan Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve [•] adet ve üzerinde başvuru yapan Yüksek Talepte

Bulunacak Yatırımcılar ayrı ayrı dağıtıma tabi tutulacaktır. Yatırımcıların Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar, Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar ve Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar tahsisat gruplarından sadece birine dahil olacak şekilde başvurması esastır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar talep formunu doldurarak talep ettikleri pay miktarını belirtmeleri gerekmektedir. Talep miktarının 1 (bir) adet ve katları şeklinde olması şarttır. "Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar" için talep edilebilecek azami pay miktarı [•] 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 için en düşük talep miktarı 1 adettir. Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar için talep edilebilecek en düşük pay miktarı [•] adettir. Yatırımcıların miktarsal talepleri dikkate alınacak, tutarsal talepler kabul edilmeyecektir. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar olarak başvuranlar, 1,00 (bir) TL nominal değerdeki bir payın 25.3.1'inci maddede belirtilen fiyatının talep edilen pay adedi ile çarpımı sonucu bulunan pay bedelini aracı kurumların belirtecekleri hesaplara nakden veya hesaben yatırabilecekleri gibi teminat yöntemiyle de başvuruda bulunabilir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ile Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcıların başvurularında II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin ekinde yer alan talep formuna göre gereken asgari bilgileri içermeyen ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları ile Türkiye'de yerleşik yabancı uyruklular dışında kalan bireysel yatırımcıların T.C. kimlik numarasını içermeyen başvurular da iptal edilerek dağıtıma dahil edilmeyecektir. Eksikliği nedeniyle iptal edilen kayıtlar talep listelerinden çıkarıldıktan ve talepler her bir tahsis grubu bazında ayrıldıktan sonra, nihai talep adedi belirlenecektir. İzahnamenin 25.2.3.f maddesi kapsamında mükerrer taleplerin dağıtıma dahil edilmeme durumu saklıdır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcıların başvuruları bir defadan fazla talepte bulunan yatırımcıların tespit edilmesi amacıyla konsolide edilecek, bu durumda yatırımcılar bulunması halinde söz konusu yatırımcıların yalnızca en yüksek miktarlı talebi dikkate alınacaktır. Farklı konsorsiyum üyelerinden eşit miktarda mükerrer talep yapılmışsa veya yetersiz bilgi girişinden dolayı kararsız kalınıyorsa İntegral Yatırım ve Şirket'in uygun gördüğü şekilde dikkate alınacaktır. Ancak, yatırımcıların yalnızca en yüksek talebinin kabul edilmesi uygulaması sonrası hesaplanacak Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar toplam talep miktarının, anılan tahsisat gruplarına ayrılan pay miktarından az olması durumunda mükerrer talepte bulunan söz konusu

yatırımcıların diğer talepleri de söz konusu yatırımcının dahil olduğu gruba tahsis edilen toplam pay adedinin dörtte birini geçmeyecek şekilde dikkate alınacaktır.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcıların talep formunu doldurarak, talep ettikleri pay miktarını belirtmeleri gerekmektedir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar sadece İntegral Yatırım'a başvuruda bulunabileceklerdir. Talep miktarının 1 (bir) adet ve katları şeklinde olması şarttır. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar için talep edilebilecek azami pay miktarı söz konusu yatırımcının dahil olduğu gruba tahsis edilen toplam pay adedinin dörtte birini geçemeyecektir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebilirler. En düşük talep miktarı 1 (bir) lot olacaktır. Kurumsal yatırımcılar ödenmeme riskinin İntegral Yatırım tarafından üstlenilmesi kaydıyla, pay bedellerini talep toplama süresinin bitimini takiben ödeyebilirler.

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 dağıtıma tabi tutulur. Dağıtım hesaplamalarında küsurat ortaya çıkması durumunda, küsurat tama iblağ edilerek talebi tamamen karşılanamayan yatırımcılar arasında, İntegral Yatırım ve Şirket'in uygun gördüğü şekilde dağıtım yapılır.

Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılara Dağıtım:

Oransal dağıtım yöntemine göre yapılacaktır. Oransal dağıtımda; ilk aşamada (yetmesi kaydıyla) mükerrerlik kontrolü yapıldıktan sonra her bir yatırımcıya birer adetlik pay verilecektir. Daha sonra kalan tahsisat miktarının, kalan talep miktarına bölünmesiyle arzın talebi karşılama oranı bulunacaktır. Hesaplanan arzın talebi karşılama oranı her bir yatırımcıya ilişkin birer pay dağıtıldıktan sonra kalan talep adedi ile çarpılacak ve paylar dağıtılacaktır. Dağıtım hesaplamalarında küsurat ortaya çıkması durumunda, küsurat tama iblağ edilerek talebi tamamen karşılanamayan yatırımcılar arasında, İntegral Yatırım ve Şirket'in uygun gördüğü şekilde dağıtım yapılır.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara Dağıtım:

Her bir Yurt İçi Kurumsal Yatırımcıya verilecek pay miktarına Konsorsiyum Lideri'nin önerisi dikkate alınarak Şirket tarafından karar verilecektir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar pay bedellerini nakden veya

hesaben ödeyeceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ödenmeme riskinin İntegral 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 ve Şirket'in uygun gördüğü şekilde dağıtılacaktır.

Karşılanamayan taleplerden dolayı oluşan iade bedeli, dağıtım listesinin Şirket tarafından onaylanarak kesinleşmesini izleyen iş günü içerisinde, satışı gerçekleştiren Konsorsiyum Üyeleri tarafından başvuru yerlerinde yatırımcılara iade edilecektir.

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 Lideri'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 Üyeleri'nin merkez ve şubelerine talepte bulunmak için başvurarak talep formu doldurmaları gerekmektedir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı olarak başvuranlar, 1,00 (bir) TL nominal değerdeki payın 25.3.1'de belirtilen satış fiyatının talep edilen pay adedi ile çarpımı sonucu bulunan pay bedelini aşağıdaki ödeme seçeneklerinden bir veya birden fazlasını seçerek talepte bulanabilirler.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı olarak başvuranlar talep ettikleri pay bedelini nakden yatırabilecekleri gibi, yatırım hesaplarında mevcut olan ve aşağıdaki tabloda belirtilen daha önce farklı bir işleme teminat olarak gösterilmemiş ve üzerinde herhangi bir bloke olmayan varlıkların bir veya birkaçını teminat göstermek suretiyle de pay talep edebileceklerdir. Ödeme seçenekleri "nakden ödeme" ve/veya "blokaj yöntemiyle talepte bulunma" şeklinde olabilir. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için "Talep Bedeli", talep ettikleri pay adetleri ile pay fiyatının çarpımı sonucu ortaya çıkacak tutardır.

Nakden Ödeme:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar talep ettikleri pay adedine ilişkin Talep Bedeli'ni işbu İzahname'nin "*1 TL nominal değerli bir payın satış fiyatı ile talepte bulunan yatırımcının katlanacağı maliyetler hakkında*

bilgi" başlıklı 25.3.1'inci maddesinde belirtilen pay fiyatı üzerinden nakden ve/veya hesaben yatırabileceklerdir.

Blokaj Yöntemiyle Talepte Bulunma:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar talep bedeli karşılığında teminata alınacak kıymetler ve/veya dövizler, teminat oranları ve teminata alışta veya bozdurmada uygulanacak fiyatlar aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Teminat Tutarı = Talep Bedeli (/) İlgili kıymet için tabloda belirtilen teminat katsayısı

Teminata Alınacak Kıymet	Teminat Katsayısı	Teminata Alımda Uygulanacak Fiyat	Teminat Bozumunda Uygulanacak Fiyat
Para Piyasası Fonu	97%	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu	97%	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu	90%	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Kamu Borçlanma Araçları Fonu	90%	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
TL DİBS	95%	Her bir konsorsiyum üyesinin ilgili günde açıkladığı ilk gösterge alış fiyatı	DİBS'lerde her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın ilgili gündeki işlem anındaki cari alış fiyatı
Eurobond (T.C. Hazinesi'nin ihraç ettiği)	95%	Bloomberg elektronik alım-satım ekranında her bir konsorsiyum üyesi bankanın gördüğü en az üç işlem yapılabilir fiyat sağlayıcısının ortalama fiyatı dikkate alınacaktır.	Bloomberg elektronik alım-satım ekranında fiyat sağlayıcıların verdiği işlem yapılabilir cari piyasa fiyatı kullanılacaktır.
ÖSBA (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir.)	75%	BIST Borçlanma Araçları Kesin Alım Satım Pazarında oluşan son işgünü ağırlıklı ortalama fiyatı	BIST Borçlanma Araçları Kesin Alım Satım Pazarında oluşan son cari piyasa fiyatı

Kira Sertifikası (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören Kira Sertifikalarını teminata konu edebilir.)	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%	BIST Pay Piyasası'nda oluşan son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı	BİST Pay Piyasası'nda oluşan cari piyasa fiyatı
Döviz (ABD Doları, Avro, İngiliz Sterlini)	90%	TCMB tarafından açıklanan bir gün öncesinin alış kuru veya her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın söz konusu yabancı para için ilk açıkladığı döviz alış gişe kuru (küsuratlı döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.)	Döviz teminatında her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın anlık döviz alış gişe kuru (küsuratlı döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.)
TL Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	100%	-	-
Döviz (Avro ve ABD Doları) Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	90%	Döviz cinsinden vadeli mevduatların TL'ye dönüştürülmesinde, her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın söz konusu yabancı para için anlık döviz alış gişe kuru (Küsuratlı döviz tutarları bir ve karları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.)	Döviz cinsinden vadeli mevduatların TL'ye dönüştürülmesinde, her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın söz konusu yabancı para için anlık döviz alış gişe kuru (Küsuratlı döviz tutarları bir ve karları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.) Mevduatın bozulması sırasında yatırımcının tüm mevduatı

			bozulmayacak sadece blokaja alınan kısım bozulacaktır.

Teminat tutarlarının hesaplanmasında, kullanılan menkul kıymetin asgari adet, adet katları ve birim tutarları dikkate alınarak, teminat gösterilen menkul kıymet adedi asgari adedin altında kalmayacak ve kesirli ve/veya ilgili menkul kıymet için belirtilen katların dışında bir adet oluşmayacak şekilde aşağı yuvarlama yapılabilecektir.

Hesaplarında bulunan kıymetleri teminata vermek suretiyle Yurt İçi Bireysel Yatırımcı olarak başvuranlar;

- Dağıtım listelerinin açıklandığı gün saat 12:00'a kadar dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelini nakden ödeyebilirler. Bu durumda, teminata alınan kıymetler ve/veya dövizler üzerindeki bloke aynı gün kaldırılır.
- Dağıtım listelerinin açıklandığı gün saat 12:00'a kadar dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelini kısmen nakden ödeyebilirler. Bu durumunda, bedeli ödenmeyen kısmın tahsil edilebilmesi için teminata alınan kıymetler bozdurulacaktır. Birden fazla kıymetin teminata konu olması durumunda, talep formunda seçilmiş olan kıymetler en likit olandan en az likit olana doğru sıralanarak bozdurulacaktır. Ancak, ilgili talep formunda belirtilmek suretiyle, Konsorsiyum Üyesi aracı kurumlar ve acentelerin teminata alınan kıymetleri kendi belirleyecekleri sıra ile re'sen paraya çevirme ve bedelleri tahsil yetkisi saklıdır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı olarak başvuranların teminatlarının nakde dönüşümü ile ilgili riskler talebi giren aracı kuruma aittir. Konsorsiyum üyeleri ile acenteleri birbirinden farklı kıymetleri teminata kabul edebilirler ve teminatları farklı şekilde nakde dönüştürebilirler.

Konsorsiyum Üyeleri ile emir iletimine yetkili aracı kuruluşlar birbirlerinden farklı kıymetleri teminata kabul edebilirler. Konsorsiyum Üyeleri ile emir iletimine yetkili aracı kuruluşların teminata kabul edecekleri kıymetler İzahname'nin "*Başvuru yerleri*" 25.1.3.2.c maddesinde yer alan ilgili tabloda belirtilmektedir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı olarak başvuru yapanlar, mevcut kıymetlerini teminat göstererek talep formunu imzaladıkları anda, taleplerini gerçekleştirebilmeleri için dağıtım listesinin onaylanması

sonucunda almaya hak kazanılan payların bedelinin teminatını teşkil etmek üzere, teminata alınan varlıklar üzerinde hesabın bulunduğu konsorsiyum üyesi aracı kurum lehine rehin tesis edilir. Hak kazanılan pay bedellerinin zamanında nakden ve defaten ödenmemesi halinde, teminat niteliğindeki varlıklar, hiçbir yazılı ya da sözlü ihbar veya ihtara gerek olmaksızın ve başka bir işleme gerek kalmaksızın, aracı kurum tarafından, yukarıdaki tabloda belirtilen "Teminat Bozumunda Uygulanacak Fiyat" üzerinden re'sen paraya çevirerek, almaya hak kazanılan pay bedelleri re'sen tahsil edilir. Bu kapsamda talepte bulunan yatırımcılar, talepte bulunulan aracı kurumu yetkilendirdiklerini ve bu yetkinin ifasından doğabilecek her türlü zararlardan ilgili aracı kurumun hiçbir şekilde sorumlu olmayacağını gayrikabili rücu kabul, beyan ve taahhüt etmiş olacaklardır.

Her bir konsorsiyum üyesi, Kurul'un kredili menkul kıymet alımına ilişkin düzenlemeleri ve Kurul Karar Organı'nın i-SPK45.4 (24/03/2022 tarihli ve 14/461 s.k) ve i-SPK.45.5 (16/06/2022 tarihli ve 32/917 s.k.) çerçevesinde, İlke Kararı ile uyumlu olacak şekilde kendilerine kredi komitesi ile limit tahsis edilmesi uygun bulunan yatırımcıların, kredi limitleri dahilinde kalmak kaydıyla kredili başvurularını kabul edebilirler ve tahsis edilen krediye ilişkin faiz hesaplaması hususunda hangi tarih aralığının esas alınacağı taraflar arasında akdedilecek çerçeve sözleşme hükümleri uyarınca serbestçe tayin edilebilir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'ın teminatlarının nakde dönüşümü ile ilgili riskler talebi giren aracı kuruma aittir.

Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar

Yüksek Talepte Bulunacak 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 bulanabilirler.

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.

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 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 üzerinden başvuruda bulunabileceklerdir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'ın talepte bulunmak için işbu İzahname'nin 25.1.3.2.c maddesinde belirtilen İntegral 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'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 İntegral Yatırım'a aktarılacaktır. Halka arz edilen pay bedelleri, İntegral 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 olmak üzere tüm Konsorsiyum Üyeleri) merkez ve şubeleri ile satışa yetkili acente olan bankaların ilgili şubelerine talepte bulunmak için başvurabilirler.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı kategorilerindeki yatırımcılar, aşağıdaki yetkili aracı kurumların merkez ve şubeleri ile satışa yetkili emir iletimine aracı kurum olan (acente) bankaların ilgili şubelerinin yanı sıra, bu kurumların, ATM, İnternet veya telefon bankacılığı şubelerine, taleplerini iletmek için başvurabilirler. İnternet şubesi telefon bankacılığı şubesi veya ATM

vasıtasıyla talep başvurusunda bulunmak isteyen yatırımcıların, İnternet şubesi, telefon bankacılığı şubesi veya ATM'de işlem yapmaya yetkili olmaları gerekmektedir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'ın talepleri sadece İntegral Yatırım tarafından toplanacaktır.

Talepleri kabul edecek konsorsiyum üyeleri (Konsorsiyum Liderleri aynı zamanda konsorsiyum üyesidir) ve başvuru yerleri aşağıda yer almaktadır.

KONSORSİYUM LİDERİ:

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

İnternet adresi: www.integralyatirim.com.tr

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) • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin)
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)
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.

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 Kurum ve Şirket arasındaki "Halka Arza Aracılık ve Finansal Danışmanlık Sözleşmesi" 09.04.2025 tarihinde imzalanmıştır. Sözleşmede yer alan ve aşağıda yazılı nedenlere dayanılarak talep toplama süresi içerisinde halka arz iptal edilebilir ya da ileri bir tarihe ertelenebilir.

- Yasama, yürütme veya sermaye piyasaları ile ilgili karar almaya yetkili organlar tarafından yapılan düzenlemeler nedeniyle Sözleşme'den kaynaklanan yükümlülüklerin Şirket ve İntegral Yatırım tarafından yerine getirilmesini imkansız kılacak veya önemli ölçüde güçleştirecek hukuki düzenlemeler yapılması

- Halka arzı esaslı olarak olumsuz etkileyecek ölçüde savaş hali, deprem, ayaklanma, yaygın terör eylemleri, enerji kıtlığı, hükümet darbesi ve/veya tabi afet ve uluslararası ihtilafların meydana gelmesi

- Ekonomik ve siyasi gelişmeler ile para ve sermaye piyasalarındaki gelişmelerin halka arz edilen payların pazarlanmasına imkan vermeyecek durumda olması nedeniyle yeterli talebin oluşmayacağının ve piyasaların durumu itibarıyla halka arzdan beklenen faydanın gerçekleşmeyeceğinin öngörülmesi

- Ülke ekonomisini, ulusal veya uluslararası sermaye ve finans piyasalarını, Şirket'in faaliyet gösterdiği sektörü ya da Şirket'in mali bünyesini ciddi etkileyerek halka arzın başarısını engelleyebilecek beklenmedik durumların ortaya çıkması

- Şirket'in yönetici ve ortakları ile Şirket aleyhine, halka arzı önemli derecede etkileyen ya da etkileyebilecek herhangi bir soruşturma, dava açılması

- Halka arz süresi içinde Şirket'in mali durumunda meydana gelen ve İzahname'de yer alan bilgilerin bundan böyle gerçeğe aykırı hale gelmesi sonucunda halka arzı, ihraç fiyatını veya payların pazarlanmasını etkileyebilecek ölçüde olumsuz değişikliklerin ortaya çıkması

Ayrıca, talep toplama sürecinin başlamasından dağıtım listesinin Şirket tarafından onaylanmasına kadar geçen süreçte, halka arza devamı imkansız kılacak derecede önemli bir sebebin ortaya çıkması, nihai halka arz fiyatının tespitinde Lider Aracı Kurum ve Şirket arasında uzlaşmaya varılamaması, toplanan kesin talebin satışa sunulan pay miktarından az olması halinde, halka arzı Şirket ve/veya Lider Aracı Kurum 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 miktarı1 (bir) adettir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar için talep edilebilecek azami pay miktarı söz konusu yatırımcının dahil olduğu gruba tahsis edilen toplam pay adedinin dörtte birini geçemeyecektir.

Yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebileceklerdir.

İzahnamenin 25.2.3.f maddesi kapsamında uygulanması durumunda mükerrer taleplerin dağıtıma dahil edilmeme durumu saklıdır.

25.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi:

SPKn'nun 8'inci maddesi uyarınca, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde durum ihraççı tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhâl Kurula bildirilir.

Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde, satış süreci durdurulabilir.

Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren yedi iş günü içinde Sermaye Piyasası Kanunu'nda yer alan esaslar çerçevesinde 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 artırımı yoluyla gerçekleştirilmesi için tamamen kısıtlanmıştır.

25.1.11. Satın alma taahhüdünde bulunan gerçek ve/veya tüzel kişilerin adı, iş adresleri ve bir payın satın alma fiyatı ile bu kişilerin ihraççı ile olan ilişkisi hakkında bilgi:

Yoktur.

25.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler:

Yoktur.

25.1.13. Halka arz nedeniyle toplanan bedellerin nemalandırılıp nemalandırılmayacağı, nemalandırılacaksa esasları:

Halka arz nedeniyle toplanan bedeller nemalandırılmayacaktır.

25.1.14. Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi:

Adı Soyadı	Kurum Adı
Ramazan BAŞAK	Başakkent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zeynep BAŞAK YALÇIN	Başakkent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Hatice Işık ÖNAL	Başakkent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Nurettin AKMAN	Başakkent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Cemal TUNALI	Başakkent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Kadir Cenk Ulukartal	İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Kıvanç Memişoğlu	İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Aslı Usul Sever	İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
İbrahim Taşdoğan	İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Osman İlker Savuran	İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Bora Eralp	İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Deniz Tunca	İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Erdem Köşker	İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Eren Ege Ayışık	İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Özkan Kahraman	İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Ayşegül Dicle	İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Seda Yalçınkaya Özer	İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
İsmail Tarı	İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Metin Ciğerci	İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Serhad Bozacı	İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Mehmet Umurcan Gago	İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Onur Atilla	Gago Türkmen Avukatlık Ortaklığı
Nazlı Nehir Sertbaş	Gago Türkmen Avukatlık Ortaklığı
Muhammet Fatih Özcan	Gago Türkmen Avukatlık Ortaklığı
Sultan Yıldırım	Gago Türkmen Avukatlık Ortaklığı
Zeynep Goncagül Tekin	Gago Türkmen Avukatlık Ortaklığı
Yılmaz Sezer	Gago Türkmen Avukatlık Ortaklığı
Ayşe Bema Kamalıoğlu	Güncel Bağımsız Denetim Danışmanlık A.Ş.
Esma Kübra Göçmen Çelebi	Güncel Bağımsız Denetim Danışmanlık A.Ş.
Buse Öztürk	Güncel Bağımsız Denetim Danışmanlık A.Ş.
Doğacan Akalın	Güncel Bağımsız Denetim Danışmanlık A.Ş.
Ayşe Aygüneş	Güncel Bağımsız Denetim Danışmanlık A.Ş.
Serdar Tosun	Güncel Bağımsız Denetim Danışmanlık A.Ş.
	Bağımsız Hukukçu

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:

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 fıkrada 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 50.000.000 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.

b) Tahsisat değişikliğinin yapılabileceği şartlar, büyüklüğü ve tahsisat değişikliğinde münferit dilimler için uygulanabilir yüzdeler:

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 Lideri ve Şirket tarafından Kurul'un II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 19'uncu maddesinde yer alan eşit ve adil davranılması esası gözetilerek karar verilecektir.

f) Mükerrer talep olması halinde uygulanacak esaslar:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar grubunda, eşit dağıtım yöntemi; Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar grubunda oransal dağıtım yöntemi kullanılacaktır. Anılan tahsisat gruplarında mükerrer talep kontrolü yapıldıktan sonra sadece en yüksek miktarlı talepler dikkate alınacaktır.

Bu kapsamda, T.C. kimlik numarası veya vergi kimlik numarası kullanılarak yatırımcı bazında tekleştirme esasına göre aynı ve/veya farklı aracı kurumlardan iletilen ancak aynı T.C. kimlik numarası veya vergi kimlik numarasına sahip olan Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ile Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılara ait emirlerden en yüksek tutarlı emir dikkate alınacaktır. Aynı T.C. kimlik numarası veya vergi numarasına sahip mükerrer girilen diğer emirler dağıtıma konu edilmeyecektir. Ancak, yatırımcıların yalnızca en yüksek talebinin kabul edilmesi uygulaması sonrası hesaplanacak Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar toplam talep miktarının, anılan tahsisat gruplarına ayrılan pay miktarından az olması durumunda mükerrer talepte bulunan söz konusu yatırımcıların diğer talepleri de söz konusu yatırımcının dahil olduğu gruba tahsis edilen toplam pay adedinin dörtte birini geçmeyecek şekilde dikkate alınacaktır. Dağıtım hesaplarında küsurat ortaya çıkması durumunda, dağıtılamayan paylar, pay talebi tamamen karşılanamayan yatırımcılar arasında İntegral Yatırım ve Şirket'in uygun gördüğü şekilde dağıtılacaktır.

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 hesaplamaya bu şekilde devam edilecektir.

g) Halka arz süresinin erken sonlandırılma koşulları ve erken sonlandırılabilecek tarihler:

Yoktur.

h) Halka arz edilecek paylara ilişkin yapılacak tahsisatlara yönelik olarak, iletilen talepler veya fiyat tekliflerinin, işlemi yapan veya yapılmasına aracı olan yetkili kuruluş bazında belirlenmesinin mümkün olup olmadığı hakkında bilgi:

Halka arz edilecek paylara ilişkin yapılacak tahsisatlara yönelik olarak iletilen talepler veya fiyat tekliflerinin, işlemi yapan veya yapılmasına aracı olan yetkili kuruluş bazında belirlenmesi mümkündür.

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 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.	Yoktur	Yoktur	4,20 TL + BSMV	Takasbank tarafından alınan ücretler: Tutar üzerinden %0,005 (Yüzbinde beş + BSMV) (300.000.-/5.000.000.- TL arasındaki tutarlar) Asgari:15,00 TL + BSMV (300.000.-TL'den az olan tutarlar için) Azami:250,00 TL+BSMV (5.000.000.-TL'yi aşan tutarlar için)	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 [•]'dır. Bu yöntemlere ilişkin detaylı açıklamalar Fiyat Tespit Raporu'nda sunulmuştur.

Farklı değerleme yöntemleri ile farklı tarihlerdeki finansal veriler ile piyasa çarpanlarının kullanılması durumunda farklı değerlere ulaşılması mümkün olup, tasarruf sahipleri tarafından gerçekleştirilecek yatırım kararları, söz konusu unsurlar dikkate alındıktan sonra verilmelidir.

Halka arz fiyatına ve bu fiyatın belirlenme yöntemlerine ilişkin olarak İntegral Yatırım Menkul Değerler 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.basakkentgyo.com.tr) ve yetkili kuruluşun internet sitesinde (www.integralyatirim.com.tr) ilan edilecektir.

Halka arz fiyatının ve fiyat tespitindeki kriterlerin belirlenmesinde nihai sorumluluk Şirket'e aittir.

25.3.3. Yeni pay alma hakkı kısıtlanmışsa yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından dolayı menfaat sağlayanlar hakkında bilgi:

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 ve İntegral Yatırım arasındaki Halka Arza Aracılık ve Finansal Danışmanlık Sözleşmesi 09.04.2025 tarihinde, Şirket ve konsorsiyum üyeleri arasındaki Aracılık ve Konsorsiyum 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'ın halka arz işlemi nedeniyle elde edeceği komisyon geliri hariç, doğrudan veya dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. İntegral Yatırım ile Şirket arasında Halka Arza Aracılık 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, Gago Türkmen Avukatlık Ortaklığı'nın hukuki danışmanlık ücreti, Serdar TOSUN'un hukuki danışmanlık ücreti, bağımsız denetim şirketi olan Güncel Bağımsız Denetim Danışmanlık A.Ş.'nin denetim ücreti ve gayrimenkul değerleme kuruluşu olan Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin değerleme ücreti elde etmesi söz konusu olacaktır. Söz konusu maliyetler, işbu İzahname'nin 28 numaralı "Halka Arz Geliri ve Maliyetleri" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmaktadır.

Şirket ve bağımsız hukukçu raporunu hazırlayan Serdar TOSUN'un arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Serdar TOSUN'un ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Serdar TOSUN'un doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Serdar TOSUN'un ve Şirket, arasında, halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri haricinde, herhangi bir anlaşma yoktur. Serdar TOSUN'un halka arza ilişkin sunulan hukukçu raporunun hazırlanması için hizmet ücreti elde edecektir.

Şirket ve finansal tablolarının bağımsız denetimini yapan Güncel Bağımsız Denetim Danışmanlık A.Ş. arasında çıkar çatışması bulunmamaktadır. Güncel Bağımsız Denetim Danışmanlık A.Ş.ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Güncel Bağımsız Denetim Danışmanlık A.Ş.'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Güncel Bağımsız Denetim Danışmanlık A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir anlaşma yoktur. Güncel Bağımsız Denetim Danışmanlık A.Ş. Şirket'e sunduğu bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde edecektir.

Şirket ve gayrimenkullerin değerlemesini yapan Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında çıkar çatışması bulunmamaktadır. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir anlaşma yoktur. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık 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 yapılıp yapılmadığı ve biliniyorsa en erken işlem görme tarihleri:

Şirket payları henüz borsada işlem görmemektedir. Halka arzda ihraç edilecek payların Borsa İstanbul'un ilgili Pazarı'nda işlem görmesi için [•] 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.

26.5. Fiyat istikrarı işlemlerinin planlanıp planlanmadığı:

Fiyat istikrarı işlemlerinin yapılması planlanmamaktadır.

26.5.1. Fiyat istikrarı işlemlerinin yerine getirilmesine yönelik garantinin olmadığına ilişkin açıklama:

Yoktur.

26.5.2. Fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirilebileceği zaman aralığı:

Yoktur.

26.5.3. Fiyat istikrarına ilişkin işlemleri gerçekleştirebilecek aracı kurumun ticaret unvanı:

Yoktur.

26.5.4. Fiyat istikrarına ilişkin sürenin bitiminden sonra pay fiyatlarının düşebileceğine ilişkin açıklama:

Yoktur.

26.5.5. Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerin amacı:

Yoktur.

26.5.6. Fiyat istikrarı işlemlerinde sorumluluk ve bu işlemlerde kullanılacak kaynağın niteliği:

Yoktur.

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.

BAŞKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 10.06.2025 tarih ve 2025/7 sayılı yönetim kurulu kararında, 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 edilmeyeceğini, 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 bulunulmayacağını kabul, beyan ve taahhüt etmiştir.

b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler:

1) Ramazan BAŞAK, 17.06.2025 tarihinde SPK'nın i-SPK-128.23 (19/09/2024 tarihli ve 1508 s.k.) sayılı İlke Kararını da göz önünde bulundurularak; (i) Şirket sermayesinde sahip olduğum payların tamamını ya da bir kısmını, Şirket paylarının Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmeye başlamasından itibaren 1 (bir) yıl süreyle, mevzuatın öngördüğü istisnalar dışında, Borsa'da halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan satmayacağını veya elden çıkarmayacağını, bu payları halka arz fiyatının altında Borsa'da satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işleme tabi tutmayacağını, belirtilen süre içinde söz konusu payların kısmen veya tamamen Borsa İstanbul dışında satılması veya devredilmesi durumunda Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde özel durum açıklaması yapacağını ve Borsa İstanbul dışında satılan payları alanların da bu sınırlamaya tabi olacağının alıcılara bildireceğini, (ii) İzahname'nin onay tarihinden itibaren 180 gün boyunca ve borsada satışı da kapsayacak şekilde, sahip olduğu payları (halka arz edilen kısım hariç) borsa dışında satmayacağını, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacağını veya Borsa'da özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu etmeyeceğini, dolaşımdaki pay miktarını artırmayacağını

kabul, beyan ve taahhüt etmiştir.

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 10.06.2025 tarih ve 2025/7 sayılı toplantısında aldığı karar ve bu karar çerçevesinde verdiği 17.06.2025 tarihli beyan ile, 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 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 artırımı yoluyla gerçekleşecek halka arzdan [•] TL brüt; [•] TL net halka arz geliri elde etmesi beklenmektedir.

Halka arzın sermaye artırımı suretiyle gerçekleştirilmesinden dolayı aracılık ve danışmanlık maliyetleri, borsa tarafından alınacak ilk kotasyon ücretleri ile Halka Arz Edilen Paylar'ın nominal 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	[•]
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	[•]

Tahmini Maliyet	Tutar (TL)
Halka Arz Edilen Pay Adedi	[•]
Pay Başına Maliyet	[•]

28.2. Halka arzın gerekçesi ve halka arz gelirlerinin kullanım yerleri:

Şirket'in 10.06.2025 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.

Şirket, 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 (%)
Yeni Proje Geliştirilecek Arsa Alımları ve/veya Mülkiyeti Başkasına Ait Arsalarda Geliştirilecek Projelerin Finansmanı	30-40
Şirket Portföyünde Yer Alan Antalya İli, Kumluca İlçesi, Yazır Mahallesi'nde Konumlu 114 ada, 22 Parselde Yer Alan 228 bağımsız bölümden oluşan "Konaklama ve Sağlıklı Yaşam Tesisi" Projesinin ve Şirket Tarafından Kiralanan Antalya İli, Kumluca İlçesi, Yazır Mahallesi'nde Konumlu 114 ada, 89 Parselde Yer Alan "Orman" Vasıflı Taşınmaz Üzerinde Yapılması Planlanan Konaklamalı Orman Tesisi Projesinin Finansmanı	50-60
İşletme Sermayesi İhtiyaçlarının Karşılanması	0-10
Toplam	**100**

Yukarıdaki tabloda yer alan fon kullanım alanlarına ilişkin açıklamalara aşağıda yer verilmiştir;

1. Yeni Proje Geliştirilecek Arsa Alımları ve/veya Mülkiyeti Başkasına Ait Arsalarda Geliştirilecek Projelerin Finansmanı

Şirket sektörde gerek turizm alanında gerekse de konut ve ticari gayrimenkul projelerde ön plana çıkmayı hedeflemektedir. Bu amaçlar dahilinde Şirket sürekli yeni projeler geliştirip hem ülkemizin turizm projelerine hem de konut ve ticari gayrimenkul stokuna katkıda bulunmayı, ayrıca gayrimenkul yatırım ortaklığı sektörüne farklı bir bakış açısı kazandırarak sektörün önde gelen şirketlerinden birisi olmayı kendisine hedef olarak koymaktadır.

Bununla birlikte, yeni projelerin geliştirilmesi için yerine getirilmesi gereken en önemli şartlardan birisi uygun arsa temini olup, Şirket tarafından kamu ihaleleri de dahil olmak üzere arsa satışlarına ilişkin ilan ve duyurular düzenli bir şekilde takip edilmekte; bu çerçevede gerek imar durumu, gerek konumu, gerekse değer yaratma potansiyeli yüksek olan arsaların Şirket bünyesine kazandırılması suretiyle Şirket'in gayrimenkul portföyünün güçlendirilmesi hedeflenmektedir. Şirket'in geliştirileceği projeler için arsa temininin yanı sıra bir diğer alternatif ise hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdetmek suretiyle başka kişilere ait arsalar üzerinde proje gerçekleştirilmesidir.

Bu çerçevede Şirket tarafından elde edilecek halka arz gelirinin %30 ila %40 arasındaki kısmının Şirket'in gayrimenkul portföyünün güçlendirilmesi amacıyla yeni arsa alınması ve/veya mülkiyeti başkasına ait arsalarda geliştirilecek projelerin finansmanı için kullanılması planlamaktadır.

2. Şirket Portföyünde Yer Alan Projelerin Finansmanı

Şirket portföyünde yer alan Antalya İli, Kumluca İlçesi, Yazır Mahallesi'nde konumlu 114 ada, 22 parselde yer alan kat irtifakı kurulmuş 228 bağımsız bölümden oluşan "Konaklama ve Sağlıklı Yaşam Tesisi" projesinin inşaatına ve Şirket tarafından kiralanan Antalya İli, Kumluca İlçesi, Yazır Mahallesi'nde Konumlu 114 ada, 89 Parselde yer alan "Orman" vasıflı taşınmaz üzerinde yapılması planlanan konaklamalı orman tesisi projesinin inşasına başlanması hedeflenmektedir.

Şirket tarafından elde edilecek halka arz gelirinin %50 ila %60 arasındaki kısmının Şirket'in söz konusu iki projesinin finansmanı için kullanılması planlamaktadır.

3- İşletme Sermayesi İhtiyaçlarının Karşılanması

Şirket tarafından elde edilecek halka arz gelirinin azami %10'unun işletme sermayesi ihtiyaçlarının (mevcut projeleri için yapılacak lansman harcamaları, vergi, kira, SGK ve personel maaş ödemeleri gibi), şirket bölümlerinin faaliyet bütçelerinin karşılanması için kullanılması planlanmaktadır.

Sermaye artırımı 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 en fazla %10 oranında değişiklik yapılabilir.

29. SULANMA ETKİSİ

29.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

Sulanma etkisine ilişkin hesaplamalar Şirket'in 31.03.2025 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 artırımı 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 çıkabilecektir.

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:

Halka arz sürecinde İhraççı'ya danışmanlık hizmeti verenler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Kurum	Danışmanlık Hizmeti
İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Aracılık Hizmetleri
Serdar TOSUN	Bağımsız Hukukçu Raporu Hizmeti
Gago Türkmen Avukatlık Ortaklığı	Hukuki Danışmanlık Hizmeti
Güncel Bağımsız Denetim Danışmanlık A.Ş.	Bağımsız Denetim Hizmetleri
Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Hizmetleri

30.2. Uzman ve bağımsız denetim raporları ile üçüncü kişilerden alınan bilgiler:

İşbu izahnamede sektör yayınlarından ve herkese açık diğer bilgi kaynaklarından elde edilmiş tarihsel pazar verilerine ve öngörülere yer verilmektedir. İzahnamede üçüncü şahıs bilgilerinin kullanıldığı

yerlerde, o bilgilerin kaynağı belirtilmiştir. Bu gibi üçüncü şahıs bilgilerinin izahnamede doğru bir biçimde aktarılmış olduğunu teyit ederiz. Bununla birlikte; sektör yayınlarında veya kamuya açık bilgi kaynaklarında üçüncü şahıslarca verilen bilgilerin güvenilir olduğu düşünülmekle birlikte, bağımsız bir doğrulama işleminden geçirilmemiştir.

İhraççı bildiği ve ilgili üçüncü şahısların yayınladığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla, açıklanan bilgileri yanlış ve yanıltıcı hale getirecek herhangi bir eksikliğin bulunmadığını ve söz konusu bilgilerin aynen alındığını beyan eder.

Bu izahnamede ihraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin olarak görüşleri sunulan uzman kişi veya kuruluşlar ile finansal tabloları denetleyen bağımsız denetim kuruluşlarının ihraççı ve/veya ilişkili şirketleri ile hiçbir ilişkisi olmadığı gibi ihraççı ve/veya ilişkili şirketleri tarafından ihraç edilen menkul kıymetlere veya bunları elde etme hakkı veren ya da taahhüt eden opsiyonlara sahip değildirler. Aynı kişiler, İhraççı tarafından daha önce istihdam edilmemişler ya da ihraççıdan herhangi bir ücret almamışlardır. İhraççının yönetim ve denetim organlarından herhangi birine üye olmamışlardır. Ayrıca bu kişi veya kuruluşların halka arza aracılık eden yetkili kuruluşlar olan İntegral Yatırım ile de herhangi bir bağlantıları bulunmamaktadır.

Aşağıda belirtilen hukukçu raporu ve bağımsız denetim raporlarını hazırlayan taraflardan sağlanan bilgiler, ilgili raporlardan aynen alınarak, Şirket'in bildiği veya hazırlayan tarafın yayınladığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla yanlış veya yanıltıcı olmayacak şekilde izahnamede yer almaktadır. Bu raporların yayınlanmasında ilgili raporları hazırlayan kişilerin rızası bulunmaktadır.

Finansal Tablolar

Şirket'in 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.03.2025 tarihinde sona eren finansal tabloları ve bunlara ilişkin dipnotlar Güncel Denetim A.Ş. tarafından denetlenmiş ve ilgili bağımsız denetim raporları hazırlanmıştır.

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşu	Adresi	Sorumlu Ortak Başdenetçi	Görüş/Sonuç
01.01.2022 - 31.12.2022	Güncel Bağımsız Denetim Danışmanlık A.Ş.	Kızılırmak Mah. Dumlupınar Bulvarı No:9 YDA Center A2 Blok Kat:19 No:731 Çankaya /ANKARA	Yılmaz SEZER	Olumlu
01.01.2023 - 31.12.2023				
01.01.202- 31.12.2024				
31.03.2025				

Şirket'in 31.03.2025 tarihinde sona eren ara dönemine ilişkin özel bağımsız denetimden geçen finansal tablolarına ilişkin bağımsız denetçi raporunun görüş bölümünde;

"Başakkent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 1 Ocak – 31 Mart 2025, 31 Aralık 2024, 2023, 2022 tarihleri itibarıyla finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemlerine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 1 Ocak – 31 Mart 2025, 31 Aralık 2024, 2023, 2022 tarihleri itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemlerine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır." denilmektedir.

Gayrimenkul Değerleme Raporları

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan gayrimenkul değerleme raporları izahname ekinde sunulmaktadır.

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.		
Sorumlu Değerleme Uzmanları	:	Erdeniz BALIKÇIOĞLU
Adresi	:	Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle Ankara Türkiye
Telefon	:	(0312) 467 00 61

Bağımsız Hukukçu Raporu

İşbu İzahname'nin 7 numaralı ekinde sunulan yatırımcıların incelemesine sunulan bağımsız hukukçu raporu Serdar TOSUN tarafından hazırlanmıştır.

Bağımsız Hukukçu		
Avukat	:	Serdar TOSUN
Adresi	:	Kılaban Mahallesi Hürriyet Caddesi No:42/C Uludere/ŞIRNAK

31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER

31.1. Konsolidasyona dahil edilenler hariç olmak üzere ihraççının finansal yatırımları hakkında bilgi:

Yoktur.

32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

Aşağıda özetlenmekte olan hususlar borsada işlem görecek Paylar'ın elde tutulması ve elden çıkarılması sırasında elde edilecek kazanç ve iratların vergilendirilmesi hakkında genel bir bilgi vermek amacıyla İşbu İzahname tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan vergi mevzuatı dikkate alınarak hazırlanmıştır. Özellikli durumlarda yatırımcıların vergi danışmanlarına danışması gerektiği önemle hatırlatılır. İşbu İzahname tarihi itibarıyla yürürlükte olan vergi mevzuatı ve vergi mevzuatının yorumlanma biçimi kapsamında verilen bilgilerin ileride değişebileceğinin hatta mevzuatın geriye yönelik olarak da değişebileceğinin göz önünde bulundurulması gerekmektedir.

32.1. Genel Bakış

32.1.1. 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 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.

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 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,

b) alımına aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının itfası halinde alış bedeli ile itfa bedeli arasındaki fark,

c) menkul kıymetlerin veya diğer sermaye piyasası araçlarının tahsiline aracılık ettikleri dönemsel getirileri (herhangi bir menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracına bağlı olmayan),

d) aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının ödünç işlemlerinden sağlanan gelirler.

Ancak, GVK ve 2012/3141 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı (BKK) uyarınca, kanunen %15 olarak belirlenen tevkifat oranı: (i) paylara ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, BİST'te işlem gören aracı kuruluş varantları dâhil olmak üzere paylar (menkul kıymetler yatırım ortaklık payları hariç) ve pay yoğun fonlarının katılma belgelerinden elde edilen kazançlar T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca ihraç edilen altına dayalı devlet iç borçlanma senetleri ve 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun uyarınca kurulan varlık

kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen altına dayalı kira sertifikalarından elde edilen kazançlar için %0, SPKn'na göre SPK'ca onaylanmış finansman bonolarından ve varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen bir yıldan kısa vadeli kira sertifikalarından sağlanan gelirler ile bunların elden çıkarılmasından doğan kazançlardan %15; ve (ii) KVK'nın 2/1 maddesi kapsamındaki mükellefler ile münhasıran menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracı getirileri ile değer artışı kazançları elde etmek ve bunlara bağlı hakları kullanmak amacıyla faaliyette bulunan mükelleflerden 6362 sayılı SPKn'a göre kurulan yatırım fonları ve yatırım ortaklıklarıyla benzer nitelikte olduğu T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca belirlenenler tarafından elde edilenler hariç olmak üzere yukarıdaki (i) bendinde belirtilenler dışında kalan kalan kazançlar için %10 uygulanır.

Yatırımcılar yukarıda belirtilen oranların ileride değişikliğe uğrayabileceğini göz önünde bulundurmalıdır.

Paylar değişik tarihlerde alındıktan sonra bir kısmının elden çıkarılması halinde tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacak alış bedelinin belirlenmesinde ilk giren ilk çıkar metodu esas alınacaktır. Payların alımından önce elden çıkarılması durumunda, elden çıkarılma tarihinden sonra yapılan ilk alım işlemi esas alınarak söz konusu tutar üzerinden tevkifat yapılacak tutar tespit edilir. Aynı gün içinde birden fazla alım satım yapılması halinde o gün içindeki alış maliyetinin tespitinde ağırlıklı ortalama yöntemi uygulanabilecektir. Alış ve satış işlemleri dolayısıyla ödenen komisyonlar ile banka ve sigorta muameleleri vergisi tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınır.

282 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği uyarınca menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarına ilişkin türler (i) sabit getirili menkul kıymetler; (ii) değişken getirili menkul kıymetler; (iii) diğer sermaye piyasası araçları ve (iv) yatırım fonları katılma belgeleri ve yatırım ortaklıkları payları olacak şekilde belirlenmiştir. Paylar ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, menkul kıymetin dâhil olduğu sınıf içinde değerlendirilecektir. Bu kapsamda pay ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem sözleşmeleri ile BİST'te işlem gören pay ve pay endekslerine dayalı olarak ihraç edilen aracı kuruluş varantları paylarının da dâhil olduğu değişken getirili menkul kıymetler sınıfı kapsamında değerlendirilecektir.

Üçer aylık dönem içerisinde, birden fazla pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satım işlemi yapılması halinde tevkifatın gerçekleştirilmesinde bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınır. Pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satımından doğan zararlar takvim yılı aşılmamak kaydıyla izleyen üç aylık döneme devredilir ve takip eden dönemlerin tevkifat matrahından mahsup edilir. Takvim yılının son üç aylık döneminde oluşan zarar tutarının izleyen döneme aktarılması mümkün değildir. Dövize, altına veya başka bir değere endeksli menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracının alış ve satış bedeli olarak işlem tarihindeki TL karşılıkları esas alınarak tevkifat matrahı tespit edilir. Menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracının yabancı bir para cinsinden ihraç edilmiş olması halinde ise tevkifat matrahının tespitinde kur farkı dikkate alınmaz.

Tam mükellef kurumlara ait olup, BİST'te işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle, Tam Mükellef ve Dar Mükellef pay sahipleri tarafından, elde tutulan payların elden çıkarılmasında tevkifat uygulanmaz.

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.

2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ve bu kararda değişiklik yapan muhtelif Bakanlar Kurulu ve Cumhurbaşkanı Kararları uyarınca, halka arz tarihi itibarıyla tevkifat oranları Bakanlar Kurulu'nca %0 olarak belirlenmekle birlikte söz konusu oranın artırılması durumunda dar mükellefler açısından çifte vergilendirme sorunu gündeme gelecektir. GVK'nın geçici 67. maddesinde düzenlenmiş olan tevkifat uygulamalarında, tevkifata konu geliri elde etmiş olan kişinin mukim olduğu ülke ile yapılmış ve yürürlükte olan çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

Dar Mükellef gerçek kişi ve kurumların, GVK'nın geçici 67. maddesi kapsamında Türkiye'deki finansal araçlara kendileri veya yurt dışındaki portföy yönetim şirketleri vasıtasıyla yatırım yapabilmeleri için vergi kimlik numarası almaları gerekmektedir.

Vergi kimlik numarası alınabilmesi için (i) Dar Mükellef gerçek kişilerin pasaportlarının noter onaylı bir örneği ya da vergi dairesi yetkililerince onaylanmak üzere, aslı ve fotokopisini, (ii) Dar Mükellef kurumların ise kendi ülkelerinde geçerli kuruluş belgesinin Türkiye'nin o ülkede bulunan temsilciliğince onaylı Türkçe bir örneğini veya yabancı dilde onaylı kuruluş belgesinin tercüme bürolarınca tercüme

edilmiş Türkçe bir örneğini ilgili vergi dairesine ibraz etmeleri gerekmektedir. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları için nüfus cüzdanının ibrazı yeterli olacaktır.

Ayrıca bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar kendilerine işlem yapmak için müracaat eden ancak vergi kimlik numarası ibraz edemeyen yabancı müşterileri için toplu olarak vergi kimlik numarası alabilirler.

01/01/2007 tarihinden itibaren mukimlik belgesi ibraz eden dar mükellef kurumlar için yeniden vergi kimlik numarası alınmasına gerek bulunmayıp, mevcut numaralar kurumun hangi ülkenin mukimi olduğunu gösterecek şekilde kodlama yapılmak suretiyle revize edilecektir.

Çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ise ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi, dar mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.

Tevkifat uygulamasından önce mukimlik belgesinin ibraz edilmemesi halinde çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümleri dikkate alınmadan Türk vergi mevzuatı uyarınca ödeme tarihinde geçerli olan tevkifat oranı uygulanmak suretiyle tevkifat yapılacaktır.

T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı gerekli gördüğü hallerde, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanacak kişi ve kurumlardan, alım-satımını yaptıkları veya getirisini tahsil ettikleri Türk menkul kıymetleri bakımından, uygulanacak anlaşma hükümlerine göre gerçek hak sahibi (beneficial owner) olduklarına dair ilgili ispat edici belgelerin ibrazını da isteyebilecektir. Bu belgeleri T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın tayin edeceği sürede ibraz etmeyen veya bu belgeler ile veya başkaca bir suretle gerçek hak sahibi olmadığı tespit edilenler bakımından zamanında tahakkuk ve tahsil edilmeyen vergiler için vergi zıyaı doğmuş sayılacaktır.

Türkiye Cumhuriyeti'nin bugüne kadar akdettiği çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları ve anlaşmaların Türkçe metinleri Gelir İdaresi Başkanlığı'nın www.gib.gov.tr web sayfasında yer almaktadır.

32.2.2 Genel olarak pay alım satımı kazançlarının vergilendirilmesi

Bu bölümde GVK'nın geçici 67. maddesinin dışında kalan durumlara ilişkin genel açıklamalar yer almaktadır.

32.2.2.1. Gerçek Kişiler

32.2.2.1.1. Tam Mükellef Gerçek Kişiler

Pay alım satım kazançları, GVK'nın mükerrer 80. maddesi uyarınca gelir vergisine tabi olacaktır. Ancak anılan madde uyarınca "ivazsız olarak iktisap edilen pay senetleri ile tam mükellef kurumlara ait olan ve iki yıldan fazla süreyle elde tutulan pay senetlerinin elden çıkarılması durumunda elde edilen kazançlar" vergiye tabi olmayacaktır. GVK geçici madde 67'de yer alan özel düzenleme uyarınca tam mükellef kurumlara ait olup, Borsa İstanbul'da işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetlerinin elden çıkarılmasından elde edilen gelirler de, GVK'nın mükerrer 80. maddesi kapsamında vergiye tabi olmayacaktır. Pay senetlerinin elden çıkarılmasında da kamu menkul kıymetlerinin satışında olduğu gibi, GVK'nın Mükerrer 81. maddesi uyarınca iktisap bedeli, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Devlet İstatistik Enstitüsü tarafından belirlenen toptan eşya fiyat artış oranında artırılarak dikkate alınabilecektir.

GVK'nın mükerrer 81. maddesi uyarınca mal ve hakların elden çıkarılmasında iktisap bedeli, elden çıkarılan mal ve hakların, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Devlet İstatistik Enstitüsünce belirlenen toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranında artırılarak tespit edilir. Bu endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının %10 veya üzeri olması şarttır.

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 2024 yılı için 230.000 TL'dir.) beyan edilmesi gerekir.

32.2.2.1.2. Dar mükellef gerçek kişiler

GVK madde (86/2) çerçevesinde dar mükellefiyette vergiye tabi gelirin tamamı, Türkiye'de tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan; ücretler, serbest meslek kazançları, menkul ve gayrimenkul sermaye iratları ile diğer kazanç ve iratlardan oluşuyorsa yıllık beyanname verilmez. Dar mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmemiş gelirleri mevcut ise, GVK madde (101/2) uyarınca, bu kazançların mal ve hakların Türkiye'de elden çıkarıldığı yerin vergi dairesine münferit beyanname ile bildirilmesi zorunludur. Ancak Türkiye ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

32.2.2.2. Kurumlar

32.2.2.2.1. Kurumlar vergisi mükelleflerinin aktifine kayıtlı payların elden çıkarılmasından sağlanan kazançlar

Ticari faaliyete bağlı olarak işletme bünyesinde elde edilen alım satım kazançları ticari kazanç olarak beyan edilip vergilendirilecektir.

32.2.2.2.2. Tam mükellefiyet kurumlar

Öte yandan, KVK'nın 5/1-e maddesi uyarınca kurumların aktiflerinde en az iki tam yıl süreyle yer alan iştirak paylarının satışından doğan kazancın %50'lik kısmı kurumlar vergisinden istisna tutulmaktadır. Ancak bu istisnadan yararlanabilmek için satış kazancının satışın yapıldığı yılı izleyen 5. yılın sonuna

kadar bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında tutulması; satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi ve satışı yapan ve dolayısı ile istisnadan yararlanacak kurumun menkul kıymet ticareti ile uğraşmaması gerekmektedir.

Burada, söz konusu istisnanın amacı, kurumların bağlı değerlerinin ekonomik faaliyetlerde daha etkin bir şekilde kullanılmasına olanak sağlanması ve kurumların mali bünyelerinin güçlendirilmesidir. Bu bağlamda, aranan şartlar arasında bağlı değerlerin başka bir bağlı değere dönüşmüyor olması yer almaktadır.

İstisna edilen kazançtan beş yıl içinde sermayeye ilave dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilen veya işletmeden çekilen ya da dar mükellef kurumlarca ana merkeze aktarılan kısım için uygulanan istisna dolayısıyla zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler zıyaa uğramış sayılır. Aynı süre içinde işletmenin tasfiyesi (KVK'ya göre yapılan devir ve bölünmeler hariç) halinde de bu hüküm uygulanır.

32.2.2.2.3. Dar Mükellef Kurumlar

Dar Mükellef kurum, Türkiye'de bir işyeri açmak suretiyle veya daimi temsilci vasıtasıyla devamlı menkul kıymet alım satım işi yapan kurum statüsünde ise alım satım kazançları ticari kazanç olarak vergiye tabi olacak ve vergileme Tam Mükellef kurumlarda olduğu şekilde gerçekleşecektir. Yukarıda belirtildiği üzere, devamlı olarak menkul kıymet ticareti ile uğraşanların %50'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.

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 22.12.2024 tarih ve 9286 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı gereğince 22.12.2024 tarihinden itibaren %15 oranında tevkifat yapılacaktır (gayrimenkul yatırım ortaklıkları için bu oran %0 oranında uygulanır). Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellefler 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 22.12.2024 itibarıyla %15 oranında gelir vergisi tevkifatı yapmaktadır (Gayrimenkul yatırım ortaklıklarında gelir vergisi tevkifatı oranı %0'dır.). 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; 2025 yılı gelirleri için 330.000 TL'yi aşan kâr payları için beyanname verilmesi gerekecektir. Beyan edilen tutar üzerinden hesaplanan gelir vergisinden, kurum bünyesinde kârın dağıtımı aşamasında yapılan %15 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 (22.12.2024 itibarıyla bu oran %15'dir) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi gerekmektedir.

Dar mükellef gerçek kişiler açısından kâr paylarının tevkifat suretiyle vergilendirmesi nihai vergileme olup, dar mükelleflerce bu gelirler için gelir vergisi beyannamesi verilmesine gerek bulunmamaktadır.

Diğer taraftan GVK'nın 101. maddesinin 5 no'lu fıkrası gereğince dar mükellef gerçek kişilerin vergisi tevkif suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarını, Türkiye'de elde edildiği yerin vergi dairesine münferit beyanname ile beyan etmeleri gerekmektedir.

32.3.2. Kurumlar

32.3.2.1. Tam Mükellef Kurumlar

Ticari faaliyete bağlı olarak ticari işletme bünyesinde elde edilmesi halinde tevkifat yapılmayacak söz konusu gelirler ticari kazanç olarak beyan edilecektir. KVK'nın 6. maddesinde kapsamındaki "safi

kurum kazancı", GVK'nın ticari kazancı düzenleyen hükümlerine göre belirlenecektir. Kurumlar vergisi oranı 7456 Sayılı Kanun ile 2023'ten itibaren geçerli olmak üzere %25'e çıkarılmıştır. Bu oran bankalar, 6361 sayılı Kanun kapsamındaki şirketler, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları (gayrimenkul yatırım ortaklıkları dahil) ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketlerinin kurum kazançları için ise kurumlar vergisi oranı %30'dur. Borsa İstanbul Pay Piyasasında ilk defa işlem görmek üzere ve sermayesinin en az %20'sini temsil eden payları halka arz edilen kurumların (bankalar, finansal kiralama şirketleri, faktoring şirketleri, finansman şirketleri, ödeme ve elektronik para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketleri hariç) kurum kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı, payların ilk defa halka arz edildiği hesap döneminden başlamak üzere beş hesap dönemi boyunca iki (2) puan indirimli olarak uygulanacaktır.

Ancak, KVK'nın 5/1-a maddesi uyarınca, Tam Mükellef başka bir kuruma iştirak nedeniyle elde edilen kâr payları, tam mükellefiyete tabi girişim sermayesi yatırım fonu katılma payları ile girişim sermayesi yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinden elde edilen kar payları, kurumlar vergisinden müstesnadır. Diğer fon ve yatırım ortaklıklarının katılma payları ve hisse senetlerinden elde edilen kar payları bu istisnadan yararlanamaz.

32.3.2.2. Dar Mükellef Kurumlar

KVK'nın 30/3 maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulu'nca belirlenen oranlarda (%15) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.

Dar mükellef kurumların, Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığı olmaksızın elde ettikleri kâr payları için tevkifat suretiyle vergilendirme nihai vergilendirme olup, dar mükelleflerin bu gelirler için Türkiye'de beyanname vermelerine gerek bulunmamaktadır.

33. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ

33.1. İhraççı veya halka arz eden tarafından izahnamenin kullanılmasına ilişkin verilen izin ve izin verilen herhangi bir yetkili kuruluşun payların sonradan tekrar satışına dair kullandığı izahnamenin içeriğinden de ilgili kişilerin sorumlu olmayı kabul ettiklerine dair beyanları:

Yoktur.

33.2. İzahnamenin kullanımına izin verilen süre hakkında bilgi:

Yoktur.

33.3. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulabileceği dönem hakkında bilgi:

Yoktur.

33.4. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulması kapsamında izahnamenin kullanılabileceği ülkeler hakkında bilgi:

Yoktur.

33.5. İzahname kullanım izninin verilmesinin şartı olan diğer açık ve objektif koşullar hakkında bilgi:

Yoktur.

33.6. Yetkili kuruluşlarca payların sonradan tekrar satışının gerçekleştirilmesi durumunda, satışın koşullarına ilişkin bilgilerin yetkili kuruluş tarafından satış esnasında yatırımcılara sunulacağına dair koyu harflerle yazılmış uyarı notu:

Yoktur.

34. İNCELEMEYE AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler Birlik Mah. 472. Sokak No: 5 Çankaya/Ankara adresindeki ihraççının merkezi ve başvuru yerleri ile ihraççının internet sitesi (www.basakkentgyo.com.tr) ile Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

1) İzahnamede yer alan bilgilerin dayanağını oluşturan her türlü rapor ya da belge ile değerleme ve görüşler (değerleme, uzman, faaliyet ve bağımsız denetim raporları ile yetkili kuruluşlarca hazırlanan raporlar, esas sözleşme, vb.)

2) İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tabloları

35. EKLER

EK 1 : Şirket Esas Sözleşmesi

EK 2 : Genel Kurul İç Yönergesi

EK 3 : Şirket'in 2022, 2023 ve 2024 yıllık hesap dönemine ve 31.03.2025 dönemine ait Finansal Tablolar ile Özel Bağımsız Denetim Raporu

EK 4 : Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Sorumluluk Beyanı

EK 5 : Şirket Portföyündeki Gayrimenkullere İlişkin 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