

BAKIRCI
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ HUKUKÇU RAPORU

Av. Ümit İhsan Yayla

İÇİNDEKİLER

1. ŞİRKET BİLGİLERİ	5
1.1. Kuruluşu ve Ünvan Değişikliği	5
1.2. Şirket'in Şubeleri	5
1.3. Şirket'in Amacı ve İşletme Konuları	6
1.4. Şirket'in Sermayesi ve Kuruluşundan İtibaren Sermaye Artırımları	7
1.5. Sermayenin Ortaklar Arasında Dağılımı	8
1.6. Kotasyon Yönergesi Uyarınca Yapılan Tespitler	9
1.7. Halka Arza İlişkin Şirket Yönetim Kurulu Kararı	10
1.8. Şirketin Bağımsız Denetimi	11
2. ŞİRKETİN YÖNETİM KURULU	11
2.1. Yönetim Kurulu Toplantılarına İlişkin Esaslar	11
2.2. Rapor Tarihi İtibarıyla Yönetim Kurulunun Oluşumu	12
2.3. Şirket'in Temsil ve İlzamı	12
2.4. Şirket'in Yönetim Kurulu Kararlarına İlişkin Tespitler	13
2.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler	13
2.6. Kurumsal Yönetime İlişkin Şirket Politikaları	15
2.7. Kotasyon Yönergesi'nin 7. maddesinin 5. fıkrası Kapsamında Yapılan Tespitler	16
3. GENEL KURUL	17
3.1. Şirket Esas Sözleşmesi'nde Genel Kurul Toplantılarına İlişkin Belirlenmiş Esaslar	17
3.2. Şirket Genel Kurulu'nun Çalışma Esas ve Usulleri Hakkında İç Yönergesi	18
3.3. Şirket Genel Kurulları	19
4. Şirket'in Sahip Olduğu Fikri Mülkiyet Hakları Markalar ve Belgeler	19
5. Şirket'in Tabi Olduğu Mevzuat, Sahip Olduğu Ruhsat İzin ve Diğer Belgeler	20
6. Şirket Faaliyetlerinin Gerektirdiği Önemli Nitelikte Sözleşmeler	30
7. Şirket Tarafından Yaptırılmış Sigortalar	50
8. Şirket'in SGK ve Vergi Borç Durumu	58
9. Şirket Projelerine İlişkin Tespitler	58
10. Şirket'in Taraf Olduğu Dava ve Uyuşmazlıklar	66
11. Bakırcı Mersoy Proje Adi Ortaklığı	66
12. Bakırcı Yapı-Karaarslan İnşaat Adi Ortaklığı	68
13. İnceleme ve Değerlendirme Sonucu	70

Raporun Niteliği ve İncelenen Belgeler

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") mevcut payların halka arzı ve sermaye artırımını suretiyle halka arzı nedeniyle Borsa İstanbul A.Ş.'ye ve talep edilmesi halinde Sermaye Piyasası Kurulu'na sunulmak üzere Şirket'in talebi çerçevesinde bu Hukukçu Raporu ("Rapor") hazırlanmıştır.

Şirket, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48. maddesi ve III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca faaliyet gösteren bir gayrimenkul yatırım ortaklığıdır. Bu nedenle Şirket paylarının kotasyonunda, Borsa İstanbul A.Ş. Kotasyon Yönergesi'nin yatırım ortaklıklarına özgü hükümleri uygulanmaktadır.

Bu çerçevede Rapor'un dayanağını Borsa İstanbul A.Ş. Kotasyon Yönergesi'nin;

- 12. maddesinin 1. fıkrasının (a) bendi ile düzenlenen *"Ortaklığın esas sözleşmesinin Borsada işlem görecekt payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtlar içermemesi"*,
- 12. maddesinin 1. fıkrasının (b) bendi ile düzenlenen *"Ortaklığın üretim ve faaliyetini etkileyecek önemli hukuki uyumsuzlukların bulunmaması ve bu hususla birlikte, ortaklığın kuruluş ve faaliyet bakımından hukuki durumu ile payların hukuki durumunun tâbi oldukları mevzuata uygun olduğunun, ortaklık ile doğrudan ya da dolaylı ilişkisi olmayan bir hukukçu tarafından düzenlenen hukukçu raporu ile belgelenmesi"*,
- 7. maddesinin 5. fıkrası ile düzenlenen, ortaklığın yönetim kurulu üyeleri ile genel müdürü ve yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakları hakkında anılan fıkarda sayılan suçlardan hüküm giymemiş olması şartının, ortaklık ile doğrudan ya da dolaylı ilişkisi olmayan bir hukukçu tarafından düzenlenen hukukçu raporu ile belgelenmesi

şartlarının ortaklık ile doğrudan ya da dolaylı ilişkisi olmayan bir hukukçu tarafından düzenlenen hukukçu raporu ile belgelenmesi hükümleri oluşturmaktadır.

Tarafımıza sunularak incelenmiş olan bilgi ve belgeler genel başlıklarıyla aşağıda listelenmiştir:

1. Şirket'in ortaklık pay defteri,
2. Şirket'in Esas Sözleşmesi ve esas sözleşme değişikliklerine ilişkin genel kurul kararlarının tescil ve ilan edildiği Türkiye Ticaret Sicili Gazetelerinin ilgili sayfalarının suretleri,
3. Şirket'in kuruluşundan Rapor tarihine kadar olağan ve olağanüstü genel kurul toplantı tutanakları,
4. Şirket'in genel kurul çalışma esas ve usulleri hakkında iç yönergesi,

5. Şirket'in kuruluşundan Rapor tarihine kadar yönetim kurulu kararları,
6. Şirket'in imza sirküleri,
7. Şirket'in sermayesinin ödenip ödenmediğinin tespitine dair yeminli mali müşavirlik raporu,
8. 31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihlerinde sona eren mali yıllara ilişkin özel bağımsız denetçi raporları,
9. Şirket'in her türlü faaliyet ve izin belgeleri,
10. Şirket'in faaliyetlerini yürütebilmesi için taraf olduğu yazılı sözleşmeler,
11. Şirket'in genel kredi sözleşmeleri,
12. Şirket'in sahip olduğu gayrimenkullere ilişkin tapu kayıtları ve takyidat bilgileri,
13. Şirket'in kiracısı/kiraya vereni olduğu gayrimenkullere ilişkin sözleşmeler,
14. Şirket'in sahip olduğu gayrimenkullere ilişkin gayrimenkul değerlendirme raporları,
15. Şirket'in sahip olduğu sigorta belgeleri,
16. Şirket'in vergi ve sigorta borç durumunu gösterir belgeler,
17. Şirket'in taraf olduğu dava ve takiplere ilişkin avukat beyanı,
18. Şirket'e kredi sağlayan bankalar ve kurumlar tarafından düzenlenen halka arz muvafakat yazıları,
19. Şirket'in yönetim kurulu üyelerinin ve yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortaklarının, Kotasyon Yönergesi'nin 7. maddesinin 5. fıkrası kapsamında adli sicil ve adli sicil arşiv kayıtları,
20. Şirket'in taraf olduğu adi ortaklık sözleşmeleri ve adi ortaklıklara ilişkin belgeler.

Hukukçu Raporu, Şirket'in rapor tarihi itibarıyla olan mevcut durumunu yansıtmakta olup, halka arz tarihine kadar meydana gelebilecek ve yatırımcıların kararını etkileyecek nitelikte önemli değişiklikler haricinde Rapor'u ileriye yönelik olarak herhangi bir güncelleme taahhüdünde bulunulmamaktadır. Bu nedenle, Sermaye Piyasası Kurulu onaylı İzahnamede yer alan bilgilerin, Rapor'da yer alan bilgilerle farklılık gösterebileceği bilinmelidir. Raporun izahname, sirküler veya benzeri halka arz evrakının bir parçası olarak kullanılacak olması durumunda yatırım kararları İzahname ve tüm eklerinin değerlendirilmesi sonucunda verilmelidir.

Yapılan inceleme sonucunda, Şirket'in kuruluş ve faaliyeti bakımından hukuki durumunun tabi oldukları mevzuata uygun olduğu, anılan nedenle Şirket hisselerinin halka arzaya uygun olduğu hukuki görüşüne varılmıştır. Bu görüşümüze dayanak teşkil eden tespit ve değerlendirmeler, Rapor'un devam eden bölümlerinde detaylı olarak yer almaktadır.

1. ŞİRKET BİLGİLERİ

1.1. Kuruluşu ve Ünvan Değişikliği

Şirket, "**Bakırcı Enerji A.Ş.**" ünvanı ile 400.000 TL sermayeli ve süresiz olarak kurulmuş olup, kuruluşuna ilişkin esas sözleşmesi 19.03.2018 tarihinde tescil edilmiş ve bu durum 23.03.2018 tarihli ve 9543 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ("TTSG") ilan edilmiştir.

Şirket ünvanı, 13.04.2021 tarihli Genel Kurul kararına istinaden "**Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret Anonim Şirketi**" olarak değiştirilmiş ve bu değişiklik 21.04.2021 tarihinde tescil edilerek aynı tarihli ve 10314 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13.02.2025 tarih ve 8/289 sayılı uygun görüşü ve T.C. Ticaret Bakanlığı'nın 25.03.2025 tarih ve 11698 sayılı iznine istinaden, 18.03.2025 tarihinde gerçekleştirdiği Genel Kurul toplantısında alınan kararlar doğrultusunda gayrimenkul yatırım ortaklığına ("GYO") dönüşmüştür. Bu dönüşüm kapsamında Şirket'in ünvanı "**Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**" olarak değiştirilmiş ve yeni Esas Sözleşme, 26.03.2025 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilerek, 02.04.2025 tarihli ve 11303 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir. Bu tescil ile birlikte Şirket, SPK'nın GYO'lara ilişkin düzenlemelerine tabi hale gelmiştir.

Ticaret Ünvanı	:	Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Merkez Adresi	:	Göztepe Mah. İstoç 3. Cad. E Plaza No:7 11 Bağcılar İstanbul
Kuruluş Tarihi	:	19.03.2018
Vergi Kimlik No	:	Güneşli VD. - 1321205034
Mersis Numarası	:	0132120503400001
Ticaret Sicil No	:	İstanbul / 130086-5
Nace Kodu	:	649903 — Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
İnternet Adresi	:	www.bakircigyo.com.tr
Telefon No	:	+90 212 417 71 72
Kep Adresi	:	bakircigyo@hs01.kep.tr

1.2. Merkez ve Şubeleri

Şirket'in merkez adresi, 23 Mart 2023 tarih ve 9543 sayılı TTSG'de "Göztepe Mah. İstoç 3. Cad. E Plaza No:7 11 Bağcılar İstanbul" olarak yer almaktadır. Şirket'in merkez şubesi ve/veya başkaca bir şubesi bulunmamaktadır.

Şirket mal sahibi Bakırcı A.Ş. ile 01.01.2022 akdetmiş olduğu kira sözleşmesi çerçevesinde kiracı olarak merkez adresinde faaliyetlerine devam etmektedir. Kira sözleşmesi tapuya şerh verilmemiş olmakla birlikte, Şirket yetkilileri tarafından Bakırcı A.Ş. ile Şirket'in aynı sermaye

yapısı altında faaliyet göstermesi neden ile bu şerhin yapılmasına gerek duyulmadığı bununla birlikte şerh için gerekli işlemlere başladığı bilgisi verilmiştir.

1.3. Şirket'in Amacı ve İşletme Konuları

1.3.1. İlgili Mevzuat

6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun (SPKn) 48. maddesi uyarınca yatırım ortaklıkları sermaye piyasası araçları, gayrimenkul, girişim sermayesi yatırımları ile Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyleri işletmek amacıyla, paylarını ihraç etmek üzere kurulan sabit veya değişken sermayeli anonim ortaklıklardır. Şirket, SPK'nun uygun görüşü ve Ticaret Bakanlığı'nın izni ile 18.03.2025 tarihinde gerçekleştirdiği Genel Kurul toplantısında alınan kararlar doğrultusunda "gayrimenkul yatırım ortaklığına" dönüşmüştür. Bu çerçevede Şirket amacı ve işletme konusu için yürüteceği tüm faaliyetlerde Sermaye Piyasası Kanunu ve III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği ("GYO Tebliği") hükümlerinde yer verilen sınırlamalara tabidir.

1.3.2. Şirket Esas Sözleşmesi

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Şirketin Amacı ve Faaliyet Konusu" başlıklı 5'inci maddesine göre Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilecektir

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Faaliyet Kapsamı, Faaliyet Yasakları, Yatırım Sınırlamaları" başlıklı 6'ncı maddesi Şirket'in faaliyet esaslarını belirlemektedir. Buna göre;

- Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.
- Şirket'in faaliyet kapsamı, faaliyet yasakları, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile aynı hakların tesisi ve tapu işlemleri hususlarında Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri ile ilgili mevzuata uyulur.
- Şirket, hak ve alacaklarının tahsili ve temini için ayni ve şahsi her türlü teminatı alabilir, bunlarla ilgili olarak tapuda, vergi dairelerinde ve benzeri kamu ve özel kuruluşlar nezdinde tescil, terkin ve diğer bütün işlemleri yapabilir.
- Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde portföyünden ayrı, olağan faaliyetlerinin yürütülmesi için gerekli olan miktar ve değerde taşınır ve taşınmaz mal satın alabilir veya kiralayabilir.
- Şirket, huzur hakkı, ücret, kar payı gibi faaliyetlerinin gerektirdiği ödemeler dışında mal varlığından ortaklarına, yönetim kurulu üyelerine ya da personeline herhangi bir menfaat sağlayamaz.

- Bu maddede yer alan hususlar ile Sermaye Piyasası Kurulu tarafından ileride yapılacak düzenlemelerin farklılık taşıması halinde Sermaye Piyasası Kurulu'nca yapılacak düzenlemelere uyulur.
- İşbu madde kapsamında Şirket tarafından gerçekleştirilen iş, işlem ve faaliyetler bakımından yatırımcıların yatırım kararlarını etkileyebilecek nitelikteki işlemlerde sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yatırımcıların aydınlatılmasını teminen Sermaye Piyasası Kurulu'nun kamunun aydınlatılmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca yapılması zorunlu açıklamalar yapılacaktır. Ayrıca söz konusu iş, işlem ve faaliyetler bakımından Sermaye Piyasası Kanunu'nun örtülü kazanç aktarımı yasağına ilişkin düzenlemeleri saklıdır.

Şirket faaliyetlerini Esas Sözleşmesi'nde yazılan amaç ve işletme konularına uyumlu olarak yürütmektedir.

1.4. Şirket'in Sermayesi ve Kuruluşundan İtibaren Sermaye Artırımları

Şirket, 400.000 TL sermaye ile kurulmuş olup, mevcut durumda 1.500.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, çıkarılmış sermayesi 501.000.000 TL'dir. Şirket'in kuruluşundan halka arz öncesi son duruma kadar olan dönemde gerçekleştirilen sermaye artırımları, tescil tarihleri ve ilgili ilanlarının yapıldığı TTSG'leri gösterir tablo aşağıda yer almaktadır. Tabloda belirtilen sermaye taahhütlerinin tamamının yerine getirildiği ve Şirket'in 501.000.000 TL'lik çıkarılmış sermayesinin tamamının ödendiği, ortakların sermaye taahhüt borcunun kalmadığı, 24.07.2026 tarih ve 2026/131 sayılı Yeminli Mali Müşavirlik Raporu ile tespit edilmiştir.

Kuruluşundan İtibaren Şirket Sermayesindeki Değişimler

Artırım Öncesi Sermaye (TL)	Artırım Sonrası Sermaye (TL)	Artırım Tutarı (TL)	Artırımın Kaynağı ve Açıklaması	Tescil Tarihi	TTSG Tarihi	TTSG Sayısı
KURULUŞ	400.000,00	-	Nakden ödenmiştir.	19.03.2018	23.03.2018	9543
400.000,00	31.769.857,60	31.369.857,60	Kısmi Bölünme (*)	08.11.2023	08.11.2023	10953
31.769.857,60	459.000.000,00	427.230.142,40	Ayni Sermaye, Ortaklar Alacakları ve Nakden (**)	04.12.2023	04.12.2023	670
459.000.000,00	474.000.000,00	15.000.000,00	Nakden ödenmiştir.	23.12.2023	25.12.2023	573
474.000.000,00	501.000.000,00	27.000.000,00	Nakden ödenmiştir.	11.01.2024	24.01.2024	555

(*) Sermayenin 400.000 TL'den 31.769.857,60 TL'ye çıkarıldığı bu artırım; Türk Ticaret Kanunu ve Kurumlar Vergisi Kanunu'nun ilgili hükümleri uyarınca, "Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Ticaret A.Ş. 'nin (Bölünen Şirket) uhdesinde bulunan bazı gayrimenkullerin, kısmi bölünme yoluyla Şirket'e (Devralan Şirket) ayni sermaye olarak devredilmesi suretiyle

gerçekleştirilmiştir. Kısmi bölünme işlemi çerçevesinde devralınan varlıkların 31.369.857,60 TL tutarındaki net kayıtlı değeri 28.12.2023 tarihli YMM raporu ile tespit edilmiştir¹.

(**) 427.230.142,40 TL tutarındaki artırılan sermayenin 203.849.528,00 TL'si İstanbul İli Arnavutköy İlçesi Ömerli Mahallesi 224 Ada 5 Parselde bulunan ve Bayram, Adnan ve Fatih Sağlam adına kayıtlı gayrimenkulün aynı olarak sermayeye ilave edilmesi ile, 167.059.033,21 TL'si ortaklara borçlar hesabına mahsuben, kalan 56.321.581,19 TL nakden ödenerek karşılanmıştır. Aynı sermaye olarak konulan varlığın 203.849.528,00 TL tutarındaki değeri Bakırköy 1. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 09.06.2023 tarih ve 2023/229 E, 2023/583 K. sayılı kararı ile belirlenmiştir.

1.4.1. Kayıtlı Sermaye Sistemine Geçiş

Şirket, SPK'nın 13.02.2025 tarih ve 8/289 sayılı uygun görüşü ile Ticaret Bakanlığı'nın 25.03.2025 tarih ve 11698 sayılı iznini takiben, 18.03.2025 tarihli Genel Kurul kararı ile Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ünvanını alarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüş ve kayıtlı sermaye sistemine geçmiştir. Bu karar, 26.03.2025 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilmiştir. Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 1.500.000.000 TL (Bir Milyar Beş Yüz Milyon Türk Lirası) olup, bu tavan her biri 1,00 TL itibari değerde 1.500.000.000 adet paya bölünmüştür. Şirket'in GYO'ya dönüşmesi, yeni ünvanının tescili ve kayıtlı sermaye sistemine geçişi, 02.04.2025 tarihli ve 11303 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

1.5. Sermayenin Ortaklar Arasında Dağılımı

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 1.500.000.000 TL ve mevcut çıkarılmış sermayesi 501.000.000,00 TL olup, bu sermaye her biri 1,00 TL nominal değerde toplam 501.000.000 adet paydan oluşmaktadır. Paylar, 100.200.000 adedi nama yazılı A Grubu ve 400.800.000 adedi hamiline yazılı B Grubu paylardan oluşmaktadır. A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır.

Ortağın Adı Soyadı	Pay Grubu	Pay Adedi	Nominal Değer (TL)	Sermayeye Oranı (%)
Adnan Sağlam	A (Nama)	33.400.000	33.400.000	6,67
	B (Hamiline)	133.600.000	133.600.000	26,67
Fatih Sağlam	A (Nama)	66.800.000	66.800.000	13,33
	B (Hamiline)	267.200.000	267.200.000	53,33
Toplam		501.000.000	501.000.000	100,00

¹ Bölünme ile Şirket portföyüne Küçükçekmece, Halkalı'da bulunan ve "Serenity Suites Airport Hotel" olarak işletilen 43 adet konut, ofis ve dükkan niteliğindeki bağımsız bölüm, Gaziosmanpaşa, Küçükköy'de bulunan "GOP Öğrenci Yurdu" binası, Eyüpsultan, Kemerburgaz'da bulunan "Bakırcı Kemer Projesi" kapsamındaki 5 adet dükkan nitelikli bağımsız bölüm dahil olmuştur.

1.6. Kotasyon Yönergesi Uyarınca Yapılan Tespitler

1.6.1. Esas Sözleşme'ye İlişkin Tespitler

Borsa İstanbul A.Ş. Kotasyon Yönergesi'nin 12. maddesi Borsada işlem görecektir payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtlar içermemesini, 8'inci maddesi 1. paylar üzerinde, pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtlar bulunmamasını zorunlu kılmaktadır.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 14. maddesi uyarınca Halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devri, halka arzından sonraki dönemde yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri, Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabi kılınmıştır. Esas sözleşmede başkaca bir devir yasağı düzenlemesi bulunmamakta olup halka arza ve borsada işlem görmeye engel bir durum bulunmamaktadır.

1.6.2. Şirket Ortaklık Pay Defteri'ne İlişkin Tespitler

Şirketin Anonim Ortaklık Pay Defteri "Bakırcı Enerji Anonim Şirketi" adına İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'nün 19.03.2018 tarih ve 12452 sayılı açılış kaydını içermektedir. Defterde ilk ortakların Fatih Sağlam (32.000 pay), Şeref Taş (4.000 pay) ve Cemal İpekgil (4.000 pay) olduğu kayıtlıdır.

- Defter, 19.03.2021 tarihinde kurucu ortaklar Fatih Sağlam, Şeref Taş ve Cemal İpekgil'in tüm hisselerini Bayram Sağlam'a devrettiğini göstermektedir. Bu devirlerle birlikte Bayram Sağlam şirketin tek pay sahibi olmuştur. 26.07.2022 tarihli kayıtlarda, Bayram Sağlam'ın sahip olduğu hisselerden 13.333 adedini Fatih Sağlam'a ve 13.334 adedini Adnan Sağlam'a devrettiği görülmektedir. Bu işlemle şirket, tek pay sahipli yapıdan çoklu ortaklık yapısına geçmiştir.
- 2023 ve 2024 yıllarında gerçekleşen tüm sermaye artırımlarında her bir ortak (Bayram, Adnan ve Fatih Sağlam) için ayrı ayrı işlenmiş ve ortakların pay adetleri-bu artışlara paralel olarak düzenlenmiştir. Defterdeki son kayıt, bir önceki sermaye artırımını olan 474.000.000 TL'ye ulaşılan 12.12.2023 tarihli işleme aittir.
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun 15.05.2026 tarih ve 31/914 sayılı kararı ile verilen izni çerçevesinde Bayram Sağlam, toplam 33.400.000 adet A grubu, 1322.600.000 adet B grubu payını 21.05.2026 tarihinde Fatih Sağlam'a devretmiştir. Söz konusu devir şirket pay defterine 02.06.2026 tarihinde işlenmiştir.

Defterde ortaklık payları üzerinde rehin intifa haciz ve benzeri payların tedavülüne engel nitelikte ve/veya ortaklık haklarının kullanımını kısıtlayıcı herhangi bir tahdidin bulunmadığı tespit edilmiştir.

1.6.3. Esas Sözleşme Uyarınca İmtiyazlara İlişkin Esaslar

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 üyeden oluşması durumunda 3 yönetim kurulu üyesi, yönetim kurulunun 6 veya 7

üyeden oluşması durumunda 4 yönetim kurulu üyesi; 8 veya 9 üyeden oluşması durumunda 5 yönetim kurulu üyesi A grubu pay sahiplerinin gösterdikleri adaylar arasından seçilir.

Esas Sözleşme'nin 8. maddesi uyarınca sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Bununla birlikte Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu olarak çıkarılmak zorundadır.

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.

1.7. Halka Arza İlişkin Şirket Yönetim Kurulu Kararı

Şirket Yönetim Kurulu, almış olduğu 15.04.2025 tarih ve 2025/8 sayılı kararında özetle;

- Şirket'in 1.500.000.000 TL olan kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 501.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, tamamı nakit karşılığı olmak üzere 167.000.000 TL artırılarak 668.000.000 TL'ye çıkarılmasına;
- Artırılan 167.000.000 TL nominal değerli, beheri 1 TL nominal değerli 167.000.000 adet (B) grubu hamiline yazılı payın, mevcut ortakların yeni pay alma (rüçhan) hakları tamamen kısıtlanarak halka arz edilmesine;
- Halka arz edilecek payların, fiyat tespit raporu ile belirlenecek halka arz fiyatından primli olarak halka arz edilmesine;
- Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerde kullanılmak üzere, sermaye artırımını yoluyla halka arzdan elde edilecek brüt fonun yeterli bir kısmının bu işlemlere tahsis edilmesine

karar vermiştir.

Bu çerçevede, halka arz edilecek 167.000.000 TL nominal değerli payların tamamı sermaye artırımını yoluyla ihraç edilecek olup, herhangi bir ortak satışı bulunmamaktadır. Halka arz sonrası Şirket'in çıkarılmış sermayesinin %25,00'lik kısmı Borsa İstanbul'da işlem görecektir. Bu çerçevede, sermaye artırımını yoluyla halka arz edilecek toplam 167.000.000 TL nominal değerli (B) grubu hamiline yazılı payın halka arz sonrası çıkarılmış sermayeye oranı % 25,00 olacaktır. Halka arz öncesi ve sonrası Şirket sermayesinin dağılımı aşağıdaki Tablo'da yer almaktadır.

Ortağın Adı Soyadı	Halka Arz Öncesi			Halka Arz Sonrası		
	Pay Grubu	Payların Nominal Değeri	Sermaye Oranı	Pay Grubu	Payların Nominal Değeri	Sermaye Oranı
		(TL)	(%)		(TL)	(%)
Fatih SAĞLAM	A*	66.800.000	13,33	A*	66.800.000	10,00
	B	267.200.000	53,33	B	267.200.000	40,00
Adnan SAĞLAM	A*	33.400.000	6,67	A*	33.400.000	5,00
	B	133.600.000	26,67	B	133.600.000	20,00
Halk Açık	-	-	-	B	167.000.000	25,00
Toplam		501.000.000	100		668.000.000	100,00

1.8. Şirketin Bağımsız Denetimi

Şirket'in 2023, 2024 ve 2025 yıllık hesap dönemlerine ait finansal tabloları Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından özel bağımsız denetimden geçirilmiştir.

2. ŞİRKETİN YÖNETİM KURULU

2.1. Yönetim Kurulu Toplantılarına İlişkin Esaslar

Şirket Esas Sözleşmesinin 15'inci maddesi uyarınca;

- Yönetim kurulu toplantı ve karar nisabı Sermaye Piyasası Kanunu ve TTK'ya tabi kılınmış olup özel bir nisap öngörülmemiştir. Yönetim kurulunu toplantıya çağırarak ve/veya tartışılmasını istediği konuları söz konusu toplantıların gündemine koymak hakkına yönetim kurulu başkanı ve/veya başkan vekili sahiptir. Başkan veya başkan vekili yine de Kurulu toplantıya çağırılmazsa üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar.
- Yönetim kurulu toplantıları Şirket merkezinde veya Yönetim Kurulunun kararlaştıracığı başka bir yerde yapılabilir.
- 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.

Türk Ticaret Kanunu'nun 1527'inci maddesi uyarınca yönetim kurulu toplantılarının elektronik ortamda da yapılması mümkün olmakla birlikte, Rapor tarihi itibarıyla Şirket henüz yönetim kurulu toplantılarına elektronik ortamda katılma ve oy verme imkânı sağlayacak bir elektronik toplantı sistemi oluşturmamıştır.

2.2. Rapor Tarihi İtibarıyla Yönetim Kurulunun Oluşumu

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14'üncü maddesi uyarınca TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz en az 5 en fazla 9 üyeden oluşan bir yönetim kurulu genel kurul tarafından en çok üç yıl için seçilebilmektedir.

Bu çerçevede Şirket'in 18.03.2026 tarihli Olağan Genel Kurul kararıyla, **01.05.2027** tarihine kadar görev yapmak üzere Adnan Sağlam, Fatih Sağlam ve Arzu Yılmaz yönetim kurulu üyeliklerine; Eren Yeşilyurt ve İhsan Uğur Delikanlı ise bağımsız yönetim kurulu üyeliklerine seçilmişlerdir. 18.03.2026 tarihli Genel Kurul kararı ve 18.03.2026 tarih, 2026/03 sayılı Yönetim Kurulu kararı 27.03.2026 tarih ve 11551 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir. Rapor tarihi itibarıyla şirket yönetim kurulu üyeleri ve görev süreleri aşağıdaki Tablo'da yer almaktadır.

Ad Soyad	Görev	Bağımsız	İcracı	Kalan Süre
Adnan Sağlam	Başkan	Hayır	İcracı	10 Ay
Fatih Sağlam	Başkan Vekili / GM	Hayır	İcracı	10 Ay
Arzu Yılmaz	Üye	Hayır	İcracı Değil	10 Ay
Eren Yeşilyurt	Bağımsız Üye	Evet	İcracı Değil	10 Ay
İhsan Uğur Delikanlı	Bağımsız Üye	Evet	İcracı Değil	10 Ay

2.3. Şirket'in Temsil ve İlzamu

Şirket'in 18.03.2026 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda seçilen Yönetim Kurulu, Şirket'in temsil ve ilzamından sorumludur. Bu seçime ilişkin karar, 27.03.2026 tarih ve 11551 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir. Şirket'in Esas Sözleşmesi'nin 'Şirketin Temsili ve İlzamu' başlıklı 13. maddesi, bu temsil yetkisinin Yönetim Kurulu tarafından kullanılış şeklini ve devredilebileceğini düzenlemektedir.

- 18.03.2026 tarihli Genel Kurul kararı ve 18.03.2026 tarih, 2026/03 sayılı Yönetim Kurulu kararına istinaden Şirket'i 1.5.2027 tarihine kadar geçerli olmak üzere; Adnan Sağlam (Yönetim Kurulu Başkanı) Fatih Sağlam (Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve Genel Müdür) herhangi birinin Şirket ünvanı altına atacağı münferit imzası ile en geniş anlamda temsil ve ilzam etmeye yetkili kılındığı tespit edilmiştir.
- Söz konusu yetkilendirmeye istinaden, Bakırköy 56. Noterliği nezdinde düzenlenen 27.03.2026 tarih ve 10928 yevmiye numaralı imza sirkülerine göre; Adnan Sağlam (Yönetim Kurulu Başkanı) ve Fatih Sağlam (Yönetim Kurulu Başkan Vekili / Genel Müdür) Şirket'i münferiden temsil ve ilzam etmeye yetkilidir.

Yapılan incelemede, Şirket nezdinde henüz Yönetim Kurulu'nun görev ve yetki dağılımını daha detaylı düzenleyen bir 'Yönetim Kurulu İç Yönergesi'nin hazırlanmadığı görülmüştür. Bu nedenle, temsil ve ilzama ilişkin yetkilendirme, yukarıda belirtildiği üzere doğrudan Genel

Kurul kararı ile seçilen Yönetim Kurulu'nun, Esas Sözleşme'ye dayanarak aldığı karar ve bu karara istinaden hazırlanan İmza Sirküleri çerçevesinde yürütülmektedir.

2.4. Şirket'in Yönetim Kurulu Kararlarına İlişkin Tespitler

Şirket'in Yönetim Kurulu Kararları aşağıdaki Tablo'da yer verilen Yönetim Kurulu Karar defterleri üzerinden incelenmiştir. Şirket'in Yönetim Kurulu kararları Türk Ticaret Kanunu kapsamında toplantı ve karar nisaplarına uygun olarak alınmıştır. Kararlarda üyelerden bir veya birkaçının çekimser kalma, şerh vb. durumlar bulunmamaktadır.

Yönetim Kurulu Defteri'nin yıllara göre noterlik onayları ile bu yıllarda alınan karar sayıları aşağıdaki Tablo'da yer almaktadır:

Yıl	Yevmiye No	Noterlik	Onay Tarihi	Onay Tipi	Adedi
2023	00421	İstanbul 22 Noterliği	26.01.2023	Ara Dönem	10
2024	00575	İstanbul 25 Noterliği	06.01.2024	Ara Dönem	11
2025	33853	Bakırköy 56 Noterliği	27.08.2025	Kapanış	19
2026	EDTS	-	-	-	07

Şirket 2026 tarihi itibarıyla Yönetim kurulu Kararlarını Ticaret Bakanlığı Elektronik Ticari Defter Sistemi (EDTS) üzerinde tutmaya başlamıştır. Şirket'in 2026 yılında almış olduğu 7 adet karar tarafımızca <https://etds.ticaret.gov.tr/BelgeDogrulama> adresinden kontrol edilerek sahilikleri tespit edilmiştir. Söz konusu kararlarda üyelerden bir veya birkaçının çekimser kalma, şerh vb. durumlar bulunmamaktadır.

2.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler

Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin ("KYT Tebliği") 4.5 numaralı ilkesi uyarınca yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarını sağlıklı bir biçimde yerine getirmesini teminen "Denetimden Sorumlu Komite" (bankalar hariç), "Riskin Erken Saptanması Komitesi" (bankalar hariç), "Kurumsal Yönetim Komitesi", "Aday Gösterme Komitesi, Ücret Komitesi" (bankalar hariç) oluşturulması zorunludur. Ancak yönetim kurulu yapılanması gereği ayrı bir aday gösterme komitesi ve ücret komitesi oluşturulamaması durumunda, kurumsal yönetim komitesi bu komitelerin görevlerini yerine getirilebilir. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir ve KAP'ta açıklanır. Komitelerin en az iki üyeden oluşması gerekir. İki üyeden oluşması halinde her ikisinin, ikiden fazla üyesinin bulunması halinde üyelerin çoğunluğunun, icrada görevli olmayan yönetim kurulu üyelerinden oluşması zorunludur. Komitelerin başkanları, bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilir. Denetimden sorumlu komitelerin tüm üyelerinin bağımsız yönetim kurulu üyesi niteliğinde olması gerekir. Yönetim kurulu üyesi olmayan konusunda uzman kişiler, denetimden sorumlu komite dışındaki diğer komitelerde üye olabilir.

Bu çerçevede Şirket Yönetim Kurulu 29.04.2025 tarih ve 2025/13 sayılı kararıyla; (i) Denetimden Sorumlu Komite, (ii) Riskin Erken Saptanması Komitesi ve (iii) Kurumsal Yönetim Komitesi kurulmuş mevzuat uyarınca ayrı bir Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi oluşturulmasına gerek bulunmadığından bu komitelerin görevlerinin Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmesine karar verilmiştir.

2.5.1. Denetimden Sorumlu Komite

KYT Tebliği'nin 4.5.9. ilkesi uyarınca denetimden sorumlu komite; şirketin muhasebe sistemi, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve şirketin iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapmakla sorumludur. Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, bağımsız denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmaları denetimden sorumlu komitenin gözetiminde gerçekleştirilir.

Şirket Yönetim Kurulu 18.03.2026 tarih ve 2026/04 sayılı kararıyla Denetimden Sorumlu Komite toplam iki üyeden oluşturulmuş İhsan Uğur Delikanlı başkanlığa, Eren Yeşilyurt üyeliğe seçilmiştir.

2.5.2. Riskin Erken Saptanması Komitesi

KYT Tebliği'nin 4.5.12. ilkesi uyarınca riskin erken saptanması komitesi; şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmakla sorumlu olup, risk yönetim sistemlerini en az yılda bir kez gözden geçirmekle sorumludur.

Şirket Yönetim Kurulu 18.03.2026 tarih ve 2026/04 sayılı kararıyla Riskin Erken Saptanması Komitesi toplam iki üyeden oluşturulmuş Eren Yeşilyurt başkanlığa, İhsan Uğur Delikanlı üyeliğe seçilmiştir.

2.5.3. Kurumsal Yönetim Komitesi

KYT Tebliği'nin 4.5.10. ilkesi uyarınca kurumsal yönetim komitesi, şirkette kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit etmekle, yönetim kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmakla ve yatırımcı ilişkileri bölümünün çalışmalarını gözetmekle sorumludur.

Şirket Yönetim Kurulu 18.03.2026 tarih ve 2026/04 sayılı kararıyla Kurumsal Yönetim Komitesi toplam üç üyeden oluşturulmuş Eren Yeşilyurt başkanlığa, İhsan Uğur Delikanlı üyeliğe seçilmiştir. Kararda Yatırımcı İlişkileri Yönetici üçüncü üye olarak seçilmiş olmakla birlikte üyenin ismine yer verilmemiştir.

2.6. Kurumsal Yönetime İlişkin Şirket Politikaları

Şirket Rapor tarihi itibarıyla KYT Tebliği'nde öngörülen kurumsal yönetim politikalarından; (i) Kar Dağıtım Politikası'nı (ii) Bağış ve Yardım Politikası'nı ve (iii) Ücretlendirme Politikası'nı oluşturmuştur.

2.6.1. Kâr Dağıtım Politikası

Şirket'in kâr dağıtım esasları Esas Sözleşme'nin "Karın Dağıtımı ve Yedek Akçeler" başlıklı 31'inci, "Kar Dağıtım Zamanı" başlıklı 32'nci ve "Kar Payı Avansı" başlıklı 33'üncü maddeleri ve Şirket'in Kar Dağıtım Politikası çerçevesince belirlenmiştir. Şirket genel kurulu kar dağıtımında bu esaslara uygun karar almakla sorumludur.

Kâr Dağıtım Politikası, KYT Tebliği'nin "Kâr Payı Hakkı" başlıklı 1.6. ilkesinde düzenlenmiştir. Buna göre; Şirket'in pay sahiplerinin şirketin gelecek dönemlerde elde edeceği kârın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesine imkan verecek açıklıkta asgari bilgileri içerir, belirli ve tutarlı bir kâr dağıtım politikasına sahip olması zorunludur. Şirket kâr dağıtım politikasında pay sahiplerinin menfaatleri ile ortaklık menfaati arasında dengeli bir politika izlemekle sorumludur.

Bu çerçevede Şirket Kar Dağıtım Politikası 01.12.2023 tarih ve 2023/24 sayılı Yönetim Kurulu toplantısında düzenlenmiş ve 03.01.2024 tarihli Olağanüstü Genel Kurul toplantısında onaylanmıştır.

Politika özetle aşağıdaki esasları içermektedir:

- Şirket, ilgili düzenlemelerinde başkaca bir oran zorunlu tutulmadıkça hesaplanan dağıtılabilir dönem kârının asgari %20'si oranında nakit ve/veya bedelsiz hisse şeklinde kâr dağıtabilir.
- Genel Kurul veya yetki verilmesi halinde Yönetim Kurulu, kârın taksitli dağıtımına karar verebilir.
- Yönetim Kurulu, genel kurul tarafından yetkilendirilmiş olmak kaydı ile kâr payı avansı dağıtılmasına karar verebilir.
- Kâr dağıtım politikasında yapılan değişiklikler kamuya duyurulur ve Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgisine ve onayına sunulur.

2.6.2. Bağış ve Yardım Politikası

KYT Tebliği'nin 1.3.10. numaralı ilkesinde "Bağış ve yardımlara ilişkin politika oluşturularak genel kurul onayına sunulur. Genel kurul tarafından onaylanan politika doğrultusunda dönem içinde yapılan tüm bağış ve yardımların tutarı ve yararlanıcıları ile politika değişiklikleri hakkında genel kurul toplantısında ayrı bir gündem maddesi ile ortaklara bilgi verilir." Hükmü yer almaktadır.

Bu çerçevede Şirket Yönetim Kurulu 29.04.2025 tarih ve 2025/14 sayılı kararı ile Şirket Bağış ve Yardım Politikasını kabul etmiş Politika onaya sunulduğu 09.05.2025 tarihli Genel Kurul'da kabul edilmiştir. Söz konusu Politika metni aşağıda yer aldığı şekildedir:

“Şirketimiz; Esas Sözleşmeye, Türk Ticaret Kanunu’na ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine bağlı kalınması, sermaye piyasası mevzuatının örtülü kazanç aktarımı düzenlemelerine aykırılık teşkil edilmemesi, gerekli özel durum açıklamalarının yapılması ve yıl içinde yapılan bağışların Genel Kurulda ortaklara sunulması şartıyla, çeşitli amaçlarla kurulmuş olan kurum, vakıf ve derneklerle diğer kurum ve kuruluşlara bağış yapabilir. Yapılacak bağışların üst sınırı Genel Kurul tarafından belirlenir ve bu sınırı aşan bağış yapılmaz. Sermaye Piyasası Kurulu bağış tutarına üst sınır getirmeye yetkilidir. Ancak bir yıl içinde yapılacak bağış tutarı, bağışın yapıldığı yıllık hesap dönemindeki Şirket özkaynak tutarının binde dördünü aşamaz.

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

2.6.3. Ücretlendirme Politikası

Ücretlendirme Politikası, KYT Tebliği'nin “Yönetim Kurulu Üyelerine ve İdari Sorumluluğu Bulunan Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar” başlıklı 4.6. ilkesinde düzenlenmiştir.

Buna göre Şirket'in yönetim kurulu üyelerinin ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirme esaslarını yazılı hale getirmesi ve genel kurul toplantısı gündeminde ayrı bir madde olarak pay sahiplerinin bilgisine sunarak ortaklara bu konuda görüş bildirme imkânı tanınması zorunludur.

Bu çerçevede Şirket Ücretlendirme Politikası, 29.04.2025 tarih ve 2025/14 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile kabul edilmiştir. Politika, ilgili mevzuat uyarınca genel kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgisine sunulmaktadır. Politika özetle aşağıdaki esasları içermektedir:

- Yönetim kurulu üyelerinin ücretleri her yıl Genel Kurul tarafından belirlenir.
- İdari sorumluluğu bulunan yöneticilere yapılacak ödemeler, Yönetim Kurulu tarafından onaylanır ve Şirket'in uzun vadeli hedefleri ile uyumlu olacak şekilde belirlenir.
- Bağımsız yönetim kurulu üyelerinin ücretlendirmesinde kâr payı, pay opsiyonları veya şirketin performansına dayalı ödeme planları kullanılamaz.
- Şirket, yönetim kurulu üyelerine veya idari sorumluluğu bulunan yöneticilerine borç veremez, kredi kullandıramaz ve lehine kefalet gibi teminatlar veremez.

2.7. Kotasyon Yönergesi'nin 7. maddesinin 5. fıkrası Kapsamında Yapılan Tespitler

Şirket'in yönetim kontrolü, Adnan Sağlam ve Fatih Sağlam isimli iki gerçek kişi ortakta bulunmaktadır. Bu ortaklardan Adnan Sağlam ve Fatih Sağlam aynı zamanda Yönetim Kurulu

üyyesi olup, Fatih Sağlam Yönetim Kurulu üyeliğinin yanı sıra Şirket Genel Müdürü olarak görev yapmaktadır. Bayram Sağlam 18.03.2026 tarihli Olağan Genel Kurul kararıyla Yönetim Kurulu üyeliğinden ayrılmıştır. SPK'nın 21.05.2026 tarihli E-65171090-340.09-91722 sayılı onay yazısıyla Bayram SAĞLAM hisselerinin tamamını, 02.06.2026 tarih ve 2026/06 sayılı Yönetim Kurulu kararıyla devretmiştir.

Borsa İstanbul Kotasyon Yönergesi'nin 7. maddesinin 5. fıkrası kapsamında Şirket'in tüm yönetim kurulu üyelerine ve Bayram Sağlam'a ilişkin olarak tarafımıza sunulan adli sicil kaydı ve adli sicil arşiv kayıtlarını gösterir Adli Sicil ve İstatistik Genel Müdürlüğü'nden temin edilen belgeler üzerinde yapılan incelemede; ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakları hakkında sermaye piyasası mevzuatında ve 19/10/2005 tarihli ve 5411 sayılı Bankacılık Kanununda yer alan suçlar, 26/9/2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun 282 nci maddesinde düzenlenen suçtan kaynaklanan malvarlığı değerlerini aklama suçundan ve ödünç para verme işleri hakkında mevzuata aykırılıktan, Devletin güvenliğine karşı suçlar, Anayasal düzene ve bu düzenin işleyişine karşı suçlar, milli savunmaya karşı suçlar, devlet sırlarına karşı suçlar ve casusluk, zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, bilişim sistemini engelleme, bozma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçlarından hüküm giymemiş olması şartının, ayrıca Türk Ceza Kanununun 53 üncü maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına çarptırılmamış olması şartının sağlandığı tespit edilmiştir.

Belgelerin doğruluğu <https://www.turkiye.gov.tr/belge-dogrulama> adresinde "Barkodlu Belge Doğrulama" uygulaması vasıtası ile kontrol edilmiştir. İlgililer hakkında derdest dava bulunmamaktadır.

Adli Sicil ve İstatistik Genel Müdürlüğü'nden Temin Edilen Belgeler

Adı Soyadı	Görevi	Belge Tarihi	Belge No
1) Adnan Sağlam	YK Başkanı	27.03.2026	0000-2026-3936981702
2) Fatih Sağlam	YK Başkan Vekili / Genel Müdür	27.03.2026	0000-2026-3937199627
3) Arzu Yılmaz	YK Üyesi	30.03.2026	0000-2026-3942748129
4) Eren Yeşilyurt	Bağımsız YK Üyesi	21.04.2026	0000-2026-3944217961
5) İhsan Uğur Delikanlı	Bağımsız YK Üyesi	30.03.2026	0000-2026-3944010785

3. GENEL KURUL

3.1. Şirket Esas Sözleşmesi'nde Genel Kurul Toplantılarına İlişkin Belirlenmiş Esaslar

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 22. maddesi genel kurul toplantılarına ilişkin esasları düzenlemektedir. Genel Kurul, Türk Ticaret Kanunu (TTK) ve sermaye piyasası mevzuatı ile tanınan yetkilere sahiptir. Esas Sözleşme'nin ilgili maddelerinin, Şirket'in Sermaye Piyasası

Kanunu'na tabiiyeti nedeniyle ilgili mevzuata uyumlu olarak revize edildiği tespit edilmiştir. Esas Sözleşmede genel kurul toplantılarına çağrı ve toplantı zamanına ilişkin ayırık bir hüküm bulunmamakta olup Şirket tarafından genel kurul toplantısına dair hususlarda TTK, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri uygulanacaktır.

- **İmtiyazlar:** Genel kurul toplantılarında pay sahiplerinin oy hakları konusunda farklı imtiyaz bulunmamaktadır. Her pay sahibinin bir oy hakkı vardır.
- **Toplantı Yeri:** Genel kurul toplantı yeri TTK'ya uyumlu olarak, Şirket'in yönetim merkezi binasında veya yönetim merkezinin bulunduğu şehrin elverişli bir yerinde toplanacaktır.
- **Toplantı Başkanlığı ve Katılım:** Genel Kurul İç Yönergesi uyarınca toplantı başkanı, genel kurulun yönetiminden sorumlu olacak şekilde önerilen adaylar arasından seçilir. En az bir Yönetim Kurulu üyesi, denetçi ve gündemde özellik arz eden konularda açıklamalarda bulunmak üzere ilgili yetkililer Genel Kurul toplantısında hazır bulunacaktır.
- **Hak Sahiplerinin İncelemesine Hazır Bulundurulacak Belgeler:** Şirket Esas Sözleşmesi'nin 22. ve 24. maddeleri TTK'dan farklı bir düzenleme getirmemiştir. Finansal tablolar, Yönetim Kurulunun yıllık faaliyet raporu, denetleme raporları ve Yönetim Kurulunun kâr dağıtım önerisi, Genel Kurul toplantısından en az üç hafta önce, pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulur.
- **Toplantıya Katılım Yöntemi:** Şirket'in Genel Kurul Toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara TTK'nın 1527. maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Yapılacak tüm Genel Kurul Toplantılarında Esas Sözleşmenin bu hükmü uyarınca kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin anılan yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanmalıdır. Rapor tarihi itibarıyla henüz Şirket tarafından elektronik ortamda Genel Kurullara katılım sistemi tesis edilmemiştir.

3.2. Şirket Genel Kurulu'nun Çalışma Esas ve Usulleri Hakkında İç Yönergesi

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 22. maddesinde olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarının, Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri saklı kalmak şartıyla TTK hükümlerine ve Yönetim Kurulu tarafından hazırlanmış, Genel Kurulca onaylanmış genel kurul çalışma esas ve usullerine ilişkin kuralları içeren Şirket İç Yönergesi uyarınca yürütüleceği hükme bağlanmıştır.

Şirket'in, 18.03.2025 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında kabul edilen ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 02.04.2025 tarih ve 11303 sayılı nüshasında 26.03.2025 tarihinde tescil edilen Genel Kurul Çalışma Esas ve Usulleri Hakkında İç Yönergesi'nin, "Anonim Şirketlerin Genel Kurul Toplantılarının Usul ve Esasları ile Bu Toplantılarda Bulunacak Gümrük ve Ticaret Bakanlığı Temsilcileri Hakkında Yönetmelik" ekindeki örneğe ve SPK

mevzuatına uyumlu olarak hazırlandığı, toplantıya davet, toplantı usulü ve diğer konularda ilgili mevzuat ve Şirket Esas Sözleşmesinden farklı bir hususun belirlenmediği görülmüştür.

3.3. Şirket Genel Kurulları

Şirket'in geçmiş yıllara ait olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarına ilişkin toplantı tutanakları ve hazırlan cetvelleri tarafımızca incelenmiş olup, bu toplantılar aşağıda listelenmiştir:

- 19.10.2023 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı
- 21.11.2023 tarihli 2021 ve 2022 yılları Olağan Genel Kurul Toplantısı
- 12.12.2023 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı
- 10.01.2024 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı
- 18.03.2025 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı
- 09.05.2025 tarihli 2023 ve 2024 yılları Olağan Genel Kurul Toplantısı
- 18.03.2026 tarihli 2025 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı
- 29.06.2026 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı

İncelenen genel kurul tutanaklarına göre, Şirket'in bazı dönemlere ait olağan genel kurul toplantılarını birleştirdiği görülmüştür. Bu çerçevede, 2021 ve 2022 hesap dönemlerine ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 21.11.2023 tarihinde; 2023 ve 2024 hesap dönemlerine ait Olağan Genel Kurul Toplantısı ise 09.05.2025 tarihinde birleşik olarak yapılmıştır. Bu toplantılarda, ilgili tüm yıllara ait faaliyet raporları ile finansal tablolar ayrı ayrı görüşülmüş ve yönetim kurulları ilgili dönemler için ibra edilmiştir.

Şirketin 2023 ila 2026 yılları arasında gerçekleştirdiği genel kurullarda alınan kararların toplantı ve karar yeter sayılarına uyumlu alınmış olduğu tespit edilmiştir. Genel kurul kararlarında ortaklardan hiçbirinin kararlara ilişkin olumsuz oyu kullanmadığı ve kararlara ilişkin muhalefet şerhi bulunmadığı tespit edilmiştir.

4. ŞİRKET'İN SAHİP OLDUĞU FİKRİ MÜLKİYET HAKLARI MARKALAR VE BELGELER

İşbu Rapor tarihi itibarıyla Şirket'in Türk Patent ve Marka Kurumu'nda tescile sahip markası bulunmamaktadır. Şirket tarafından 29.12.2025 tarihinde 36 sınıfında "b bakırcı gyo" markası tescil başvurusu yapılmış olup dosya işlemleri halen devam etmektedir.

Şirket adına patent, faydalı model ve endüstriyel tasarım tescili bulunmadığı şirket yetkilileri tarafından beyan edilmiştir.

Şirket'in sahip olduğu alan adları aşağıdaki Tablo'da gösterilmektedir:

Alan Adı	Başlangıç	Bitiş
Bakircigyo.com	21.11.2023	21.11.2026

5. ŞİRKET'İN TABİ OLDUĞU MEVZUAT, SAHİP OLDUĞU RUHSAT İZİN ve DİĞER BELGELER

Şirket, SPK'nun uygun görüşü ve Ticaret Bakanlığı'nın izni ile 18.03.2025 tarihinde gerçekleştirdiği Genel Kurul toplantısında alınan kararlar doğrultusunda “gayrimenkul yatırım ortaklığına” dönüşmüştür. 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun (SPKn) 48. maddesi uyarınca yatırım ortaklıkları sermaye piyasası araçları, gayrimenkul, girişim sermayesi yatırımları ile Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyleri işletmek amacıyla, paylarını ihraç etmek üzere kurulan sabit veya değişken sermayeli anonim ortaklıklardır. Temel olarak Şirket, bir GYO olarak başta Sermaye Piyasası Kanunu ve III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (GYO Tebliği) ve ilgili diğer sermaye piyasası mevzuatı düzenlemelerine tabi kılınmıştır. Aşağıda ana hatlarıyla anlatılan düzenlemeler, Şirket'e uygulanacak olan mevzuat hükümlerinin tamamını içermemektedir. Bu çerçevede Şirket'in faaliyet alanına yönelik temel düzenlemelere ve bu çerçevede sahip olduğu ruhsat izin ve diğer belgelere ilişkin değerlendirmelere aşağıda yer verilmiştir.

Gayrimenkul yatırım ortaklığı, Sermaye Piyasası Kanunu ve III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (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.

Şirket amacı ve işletme konusu için yürüteceği tüm faaliyetlerde GYO Tebliği hükümlerinde yer verilen sınırlamalara tabidir. 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 sınırlamaları öngörmektedir. GYO Tebliği'nin 22. maddesi yapılabilecek yatırım faaliyetleri ile birlikte bunlara ilişkin birtakım sınırlandırmalar da barındırmaktadır. GYO'ların portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 03/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16'ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

GYO'lar Şirket 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 yapamayacakları işler GYO Tebliği 'nin 23. maddesinde belirlenmiştir: GYO'lar mevduat veya katılım fonu toplayamazlar ve mevduat veya katılım fonu toplama sonucunu verecek iş ve işlemler yapamazlar. GYO Tebliği'nde izin verilen işlemler dışında ticari, sınai veya zirai faaliyetlerde bulunamazlar. Hiçbir şekilde gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemezler. 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. 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.

Şirket'in portföyünde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı, Şirket'in aktif toplamının %20'sini aşamaz. Şirket kurulduktan sonra GYO'ya dönüşmüş olması sebebiyle bu süre, GYO dönüşümüne ilişkin Esas Sözleşme değişikliğinin TTSG'ye tescil edildiği tarihten itibaren başlamaktadır. Şirket'in GYO dönüşümü 26.03.2025 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilmiş olup 5 yıllık süre devam etmektedir.

Şirket'in ve portföyünde yer alan tamamlanmış ve geliştirilmekte olan gayrimenkul varlıklarının, imar, inşaat, kat mülkiyeti ve ilgili diğer mevzuata uyumunu gösteren belgelerine ilişkin değerlendirme aşağıda yer almaktadır:

5.1. Şirket'in Ruhsat İzin ve Belgeleri

5.1.1. İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı

10.08.2005 tarihli ve 25902 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik uyarınca faaliyeti sırasında çevresinde bulunanlara biyolojik, kimyasal, fiziksel, ruhsal ve sosyal yönden az veya çok zarar veren veya vermesi muhtemel olan ya da doğal kaynakların kirlenmesine sebep olabilecek müesseseler gayrisihhi müessese

olarak adlandırılmaktadır. Gayrisihhi müesseseler de kendi içlerinde birinci, ikinci ve üçüncü sınıf gayrisihhi müesseseler olarak üçe ayrılmaktadırlar. Konutlardan ve insan ikametine mahsus diğer yerlerden mutlaka uzak bulundurulmaları gereken müesseseler birinci sınıf gayrisihhi müessese olarak adlandırılırken, konutlardan ve insan ikametine mahsus diğer yerlerden mutlaka uzak bulundurulmaları gerekmeyen, bununla birlikte müessesenin faaliyetinin gerektirdiği durumlarda izin verilmeden önce civarında ikamet edenlerin esenlik ve istirahatı hususunda konumu, tesisatı ve vaziyeti itibarıyla bir zarar vermeyeceğine kanaat oluşması için inceleme yapılması gerekli müesseseler ikinci sınıf gayrisihhi müessese olarak adlandırılmaktadırlar. Bu kapsamda, söz konusu müesseseler: (i) geçerli bir işyeri açma ve çalışma ruhsatı kapsamında faaliyet göstermeli ve (ii) işletmenin faaliyet alanında gerekli mesleki niteliklere sahip bir yönetici atamalıdır. Belediyeler, hijyenik ve hijyenik olmayan tesisleri denetleme ve bu tesislerin kamu sağlığı ve çevre bakımından tehlike arz etmesi halinde, söz konusu tesisin faaliyetlerinin geçici veya kalıcı olarak durdurulması dahil olmak üzere gerekli tedbirleri almaya yetkilidir. Şirket, sıhhi müessese sınıfındadır. İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik'in 6. maddesi uyarınca işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmadan açılan işyerleri yetkili idareler tarafından kapatılabilir ve faaliyetten menedilebilir.

Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Şirket'in İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı bulunmamaktadır. Konu hakkında Şirket tarafından tarafımıza sunulan 30.07.2026 tarihli yazılı beyanda *"Şirketimizin merkez ofisi için alınmış bir iş yeri açma ve çalışma ruhsatı bulunmamaktadır söz konusu iş yeri açma ve çalışma ruhsatının temin edebilmesi amacıyla 03.07.2025 tarihinde Bağcılar Belediyesi'ne başvuruda bulunmuştur. Diğer yandan Şirketimizin faaliyetleri söz konusu merkez ofisimizin lokasyonuna bağımlı olmayıp, gerekmesi halinde merkez ofisimizin tahliye edilerek başka bir adrese nakledilmesi mümkün bulunmaktadır."* denilmektedir. Şirket faaliyetlerinin bu merkez ofisinin lokasyonuna tabi olmadığı ve ruhsatın alınamaması durumunda merkez ofisin tahliye edilerek başka bir adrese taşınabileceği düşünüldüğünden, Şirketin ticari faaliyetlerinin esaslı ve devamlı surette bir kesinti olmaksızın devam edebileceği değerlendirilmiştir.

5.1.2. Faaliyet Belgesi

Faaliyet Belgesi, bir firmanın ticari olarak aktif olduğunu ve ilgili meslek odasına kayıtlı olduğunu kanıtlayan ve bağlı bulunduğu Ticaret Odası tarafından düzenlenen resmi belgedir. Bu kapsamda Şirket, İstanbul Ticaret Odası tarafından düzenlenmiş 05.06.2025 tarih ve 6855564 sayılı Faaliyet Belgesi'ne sahiptir.

5.1.3. VERBİS Sistemi

6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu ("KVKK") 7 Ekim 2016 tarihi itibarıyla kişisel verilerin yasadışı yollarla toplanması, işlenmesi ve iletilmesi durumunda cezai ve idari yaptırımlar öngörmektedir. KVKK uyarınca kurulmuş olan Kişisel Verileri Koruma Kurulu'nun

06.07.2023 tarih ve 2022/1154 sayılı kararı çerçevesinde yıllık çalışan sayısı 50'den çok veya yıllık mali bilanço toplamı 100 milyon TL'den çok olan gerçek ve tüzel kişi veri sorumluları ile yurtdışında yerleşik gerçek ve tüzel kişi veri sorumluları; yıllık çalışan sayısı 50'den az ve yıllık mali bilanço toplamı 100 milyon TL'den az olup ana faaliyet konusu özel nitelikli kişisel veri işleme olan gerçek ve tüzel kişi veri sorumluları; kamu kurum ve kuruluşları ile kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşu veri sorumluları, Veri Sorumluları Siciline (VERBİS) kayıt yaptırmak zorundadır. Şirket, 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu ve Kişisel Verileri Koruma Kurulu'nun 06.07.2023 tarih ve 2022/1154 sayılı kararı uyarınca Veri Sorumluları Siciline (VERBİS) kayıt yükümlülüğünü yerine getirmiştir. Şirket'in VERBİS kaydının yapıldığı, kayıt kapsamında kimlik, iletişim, özlük, risk yönetimi, finans, mesleki deneyim, sağlık bilgileri ve ceza mahkumiyeti/güvenlik tedbirleri kategorilerinde kişisel veri işleme faaliyetlerinin tanımlandığı tespit edilmiştir.

Şirket'in faaliyetlerini sürdürmesi için gerekli olan ruhsat ve izinlere ilişkin yapılan incelemede, Şirket merkez binasına ilişkin işyeri açma ve çalışma ruhsatı başvurusunun tamamlanmasının ardından Şirket'in faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir eksikliğin kalmayacağı değerlendirilmektedir. Şirket tabi bulunduğu mevzuata uygun olarak faaliyetlerini yürütmektedir. Şirketin faaliyetlerini kısmen veya tamamen etkileyebilecek herhangi bir uyumsuzluk, adli/idari yaptırım, uyarı, ceza vb. yaptırım bulunmamaktadır.

Bu bölümünde belirtilen hususlar dışında Şirket'in faaliyetlerinin yürütülmesi için alınması gerekli tüm yetki, izin, ruhsat vb. belgelere sahip olduğu tespit edilmiştir.

5.2. Projelere İlişkin Ruhsat, İzin ve Belgeler

5.2.1. Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) Belgeleri

Çevreyi kirlletme riski taşıyabilecek faaliyetlerde bulunan işletmeler, Çevre Kanunu madde 11 kapsamında 29.07.2022 tarihli ve 31907 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği ("ÇED Yönetmeliği") uyarınca ÇED raporu almak ve çeşitli çevre lisansları ve ikincil mevzuat kapsamında gereken ilgili diğer lisansları almakla yükümlüdür. ÇED Yönetmeliği kapsamında, ilgili projenin çevresel etkilerinin değerlendirilmesi bakımından Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ("Çevre Bakanlığı") tarafından dört şekilde karar verilmesi mümkündür:

- Çevresel etki değerlendirilmesi gerekli değildir kararı ("ÇED 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 belirtilen karardır. "ÇED Gerekli Değildir" kararı verilen proje için 5 yıl içinde mücbir sebep bulunmaksızın yatırıma başlanmaması durumunda "ÇED Gerekli Değildir" kararı geçersiz sayılır.

- Çevresel etki değerlendirilmesi gereklidir kararı ("ÇED Gereklidir" kararı), Yönetmelik EK-2'deki listede yer alan çevresel etkileri ön inceleme ve değerlendirmeye tabi projelerin çevresel etkilerinin incelenerek, çevresel etkilerinin daha detaylı incelenmesi amacıyla çevresel etki değerlendirilmesi raporu hazırlanmasının gerektiğini belirten karardır. 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 Olumlu" kararı), ÇED Raporu hakkında ilgili komisyon tarafından yapılan değerlendirmeler dikkate alınarak, projenin çevre üzerindeki muhtemel olumsuz etkilerinin, alınacak önlemler sonucu ilgili mevzuat ve bilimsel esaslara göre kabul edilebilir düzeyde 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 ("ÇED Olumsuz" kararı) ise, ÇED Raporu hakkında komisyonca yapılan değerlendirmeler dikkate alınarak, projenin çevre üzerindeki muhtemel olumsuz etkileri nedeniyle gerçekleştirilmesinde çevre açısından sakınca görüldüğünü belirten karardır.

İlgili düzenleme uyarınca ÇED Olumlu kararı veya ÇED Gerekli Değildir kararı alınmadıkça, ÇED Yönetmeliği kapsamındaki projeler ile ilgili teşvik, onay, izin, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanamaz ve ihale edilemez. ÇED Olumlu veya ÇED Gerekli Değildir kararı bulunan ve eşik değeri olan projelerde yapılacak kapasite artışı ve/veya alan genişletilmesinin planlanması durumunda, her bir kapasite artışı miktarının mevcut proje kapasite ile toplanması ve bu toplamın ÇED Yönetmeliği'nin EK-1'inde yer alan eşik değerde olması ya da üzerinde kalması durumunda ÇED Yönetmeliği'nin 8. maddesi kapsamında; EK-2'deki listede yer alan eşik değer ve üzerinde kalması durumunda ÇED Yönetmeliği'nin 16. maddesi kapsamında yeniden başvuru yapılması gerekmektedir.

ÇED Yönetmeliği EK-2 uyarınca 300 konut ve üzerinde konut bulunduran konut projeleri ile 50 oda ve üzeri oda bulunduran otel projeleri çevresel etkileri ön inceleme ve değerlendirmeye tabi projeler olarak nitelendirilmekte olup bu projeler için proje tanıtım dosyası hazırlanması zorunludur. Dolayısıyla Şirket'in maliki olduğu ve ortaklığı bulunduğu konut projelerinde 300 ve üzeri konut mevcut ise ilgili projelere ilişkin tanıtım dosyası hazırlanması ve Çevre Bakanlığı'na başvuruda bulunması gerekmektedir. Ek olarak, ÇED Yönetmeliği'nin 24. maddesinde yer alan "afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi işlemleri doğal afetler sonucu yıkılan, bozulan, tahrip olan veya hasar gören herhangi bir yatırımın bulunduğu yerde kısmen veya tümü ile yeniden gerçekleştirilmesi planlanan projeler" kapsamında hali hazırda mevcut olan yapıların yıkılıp yerine yenilerinin yapılması şeklinde planlanan toplu konut projeleri ÇED

Yönetmeliği hükümlerinden Çevre Bakanlığı'nın değerlendirmesi üzerine muaf tutulabilmektedir.

25.11.2014 tarihli Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği uyarınca, belirli büyüklük ve nitelikteki projelerin çevreye olan etkileri değerlendirilmeden faaliyete geçmesi mümkün değildir. Bu kapsamda, projeler için "ÇED Gerekli Değildir" kararı alınması, projenin çevreye önemli bir olumsuz etkisinin olmayacağını ilgili idare tarafından tescil edilmesi anlamına gelmektedir.

Aşağıdaki Üç Proje için “ÇED Gerekli Değildir” kararı alınmıştır.

Bakırcı Zenit Topkapı Projesi	Bu proje için İstanbul Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nden alınmış 14.07.2024 tarih ve E-20241033 sayılı "ÇED Gerekli Değildir" kararı bulunmaktadır.
Bakırcı Kaya Residence Projesi	Bu proje için İstanbul Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nden alınmış 16.07.2025 tarih ve E-20251027 sayılı "ÇED Gerekli Değildir" kararı bulunmaktadır.
Bakırcı Ömerli Lojistik Merkezi Projesi	Bu proje için de İstanbul Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nden alınmış 03.08.2023 tarih ve E-2023743 sayılı "ÇED Gerekli Değildir" kararı alınmıştır.

Diğer yandan, Motim İstoç Ticaret Merkezi Projesi'ne ilişkin olarak, 29.07.2022 tarihli ve 31907 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren güncel ÇED Yönetmeliği'nin EK-1 ve EK-2 listeleri incelenmiş; söz konusu listelerde "alışveriş merkezi", "ticaret merkezi" veya benzeri bir ticari yapı kategorisinin yer almadığı tespit edilmiştir. Bu itibarla, Şirket yetkilileri tarafından proje için ÇED başvurusu yapılmadığı ve Yönetmelik kapsamında ÇED sürecine tabi olunmadığı beyan edilmiştir.

5.2.2. Çevresel İzni Belgesi

10.09.2014 tarihli ve 29115 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği ("ÇİLY"), çevre izin ve lisanslarına tabi işletmeleri, çevresel etkilerine göre EK-1 ve EK-2 listelerinde sınıflandırmaktadır. ÇİLY'nin 5. maddesi uyarınca, bu listeler kapsamında yer alan ve çevreyi kirletici etkisi olan faaliyetlerde bulunan işletmelerin faaliyette bulunabilmeleri için ilk olarak bir geçici faaliyet belgesi, ardından da bu belgeye dayanarak bir yıl içerisinde "Çevre İzin Belgesi" veya "Çevre İzin ve Lisans Belgesi" almak üzere ilgili İl Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlüğü'ne başvurmaları gerekmektedir. ÇİLY, geçici faaliyet belgesi olmadan faaliyete başlayan işletmelere idari yaptırımlar uygulanacağını ve belge düzenlenene kadar faaliyetten men edileceklerini hüküm altına almıştır.

Anılan Yönetmeliğin EK-2 listesi, "yatak kapasitesi 200 ve daha fazla" olan turizm konaklama tesisleri, tatil köyleri ve/veya turizm komplekslerini çevre iznine tabi işletmeler arasında saymaktadır. Şirket Portföyünde yer alan Serenity Suites Airport Hotel'e ait 01.03.2022 tarih ve 2022-34-2108 sayılı Basit Konaklama Turizm İşletmesi Belgesi, tesisin yatak kapasitesinin 144 olduğunu teyit etmektedir. Bu doğrultuda, tesisin yatak kapasitesi Yönetmelik'te belirtilen 200 yatak sınırının altında kaldığından, ÇİLY çerçevesinde Şirket veya işletmeci kiracı için bir çevre izin belgesi alınması zorunluluğu bulunmamaktadır.

5.2.3. Sıfır Atık Yönetmeliği

12.07.2019 tarihli ve 30829 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sıfır Atık Yönetmeliği, sıfır atık yönetim sistemini kurması zorunlu olan ve gönüllülük esasına dayalı olarak sıfır atık sistemi kurmak isteyen işletmelere ilişkin usul ve esasları düzenlemektedir. Bu kapsamda, Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) Yönetmeliği uyarınca ÇED uygulamasına veya seçme & eleme kriterine tabi olan işletmelerin, ilgili yönetmelikte belirtilen tarihler itibarıyla sıfır atık sistemine geçmesi ve "Sıfır Atık Belgesi" alması zorunludur. Yönetmelik, bu zorunluluğa uymayan işletmelere Çevre Kanunu'nun ilgili hükümleri uyarınca idari yaptırımlar uygulanacağını hüküm altına almıştır.

Şirket'in Bakırcı Kaya Residence, Bakırcı Zenit Topkapı ve Bakırcı Ömerli Lojistik Merkezi projeleri için "ÇED Gerekli Değildir" kararları alınmıştır. Bir projenin "ÇED Gerekli Değildir" kararına sahip olması, o projenin tam bir ÇED sürecine tabi olmadığı anlamına gelmesi nedeniyle, anılan Projeler için "Sıfır Atık Belgesi" alma yükümlülüğü bulunmamaktadır. Şirket portföyündeki diğer tamamlanmış veya arsa niteliğindeki projeler ise ÇED Yönetmeliği kapsamında herhangi bir işleme tabi değildir. Bu nedenle Şirket'in portföyündeki hiçbir proje için Sıfır Atık Yönetmeliği kapsamında "Sıfır Atık Belgesi" alma yükümlülüğü bulunmamaktadır.

5.2.4. İmar Kanunu ve İlgili Mevzuat

İşbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla incelenen belgeler kapsamında Şirket'in tabi olduğu imar ve kat mülkiyeti düzenlemelerine uymadığına işaret eden herhangi bir eksiklik, dava, tetkik, uyarı veya ihtar görülmemiştir.

9.05.1985 tarih ve 18749 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan ilgili Kanun, yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla düzenlenmiş olup; belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak planlar ile inşa edilecek resmi ve özel bütün yapılar bu Kanun hükümlerine tabidir. Kanunda, imar planları ile ilgili esaslar, arazi ve arsa düzenleme esasları, yapı ve yapı ile ilgili esaslar gibi hükümler düzenleme altına alınmıştır. 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 Tebliğ madde 22 (1)'de belirtildiği üzere GYO'ların portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Bu çerçevede Şirket'in yapı ruhsatları ve yapı kullanım izinlerine ilişkin değerlendirme aşağıda yer almaktadır:

5.2.4.1. Yapı Ruhsatları

3194 sayılı İmar Kanunu ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği çerçevesinde, Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatları, bir inşaatın hukuka uygun olarak başlatılabilmesi için alınması gereken resmi izin belgesidir. Bir yapının imar planlarına, inşaat standartlarına ve çevre düzenlemelerine uygun olarak inşa edilmesi için ruhsat alınması zorunludur. Yapı ruhsatı, inşaatın güvenli, teknik ve estetik standartlara uygun bir şekilde yapılmasını sağlar. Bu ruhsat olmadan inşaat yapmak hukuka aykırıdır ve ruhsatsız yapılan yapılar, yıkım kararları, para cezaları ve sair yaptırımlara tabi olabilirler.

Şirket'in Projelerine yönelik alınmış yapı ruhsatları aşağıda gösterilmektedir:

1.	Bakırcı Zenit Topkapı Projesi	Bu proje için Zeytinburnu Belediyesi tarafından verilmiş üç adet yapı ruhsatı bulunmaktadır: a) 3366 Ada, 3 Parsel için 28.12.2024 tarih ve 56964 sayılı Yapı Ruhsatı. b) 3366 Ada, 4 Parsel için 28.12.2024 tarih ve 56963 sayılı Yapı Ruhsatı. c) 3366 Ada, 5 Parsel için 28.12.2024 tarih ve 56962 sayılı Yapı Ruhsatı.
2.	Bakırcı Kaya Residence	Bu proje için Zeytinburnu Belediyesi tarafından verilmiş 11.09.2024 tarih ve 37059 sayılı Yapı Ruhsatı mevcuttur.
3.	Bakırcı Ömerli Lojistik Merkezi Projesi	Bu proje için Arnavutköy Belediyesi tarafından verilmiş 22.12.2025 tarih ve 2908 sayılı Yapı Ruhsatı mevcuttur.
4.	Motim İstoç Ticaret Merkezi	Bu proje için Bağcılar Belediyesi tarafından verilmiş iki adet yapı ruhsatı bulunmaktadır: a) 31.12.2025 tarih ve 4679935 sayılı İksa Ruhsatı. b) 31.12.2025 tarih ve 4680552 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı. Ruhsat kapsamında 277 adet bağımsız bölüm (ofis ve işyeri) ve toplam 153.564,75 m ² inşaat alanı yer almaktadır.

5.2.4.2 Yapı Kullanma İzin Belgeleri (İskan)

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 30. maddesi, inşaatı tamamlanmış bir yapının, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapıldığını ve kullanılmasında fen ve sağlık bakımından bir sakınca olmadığını

tasdik eden Yapı Kullanma İzin Belgesi (iskan) alınmasını zorunlu kılmaktadır. Bu belge, yapının yasal olarak kullanımının yanı sıra, kat irtifakından kat mülkiyetine geçişin ve su, elektrik gibi daimi aboneliklerin tesisinin ön şartıdır.

Şirket'in Portföyünde yer alan taşınmazlara yönelik alınmış yapı kullanım izin belgeleri aşağıda gösterilmektedir:

Bakırcı Topkapı (*)	Projede bulunan 5 adet bağımsız bölüm için Zeytinburnu Belediyesi'nden alınmış 23.06.2023 tarih ve 2023/118 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.
GOP Yurt Binası	Bu bina için Gaziosmanpaşa Belediyesi'nden alınmış 28.01.2022 tarih ve 28122 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcuttur.
Bakırcı Kemer	Projede bulunan 3 adet bağımsız dükkan için Eyüpsultan Belediyesi'nden alınmış 21.03.2018 tarih ve 2018/146 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.
Serenity Suites Airport Hotel (**)	Projenin tamamı için Küçükçekmece Belediyesi'nden alınmış 04.12.2015 tarih ve 2015/1049 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.

(*) 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 28. maddesi gereğince, ana gayrimenkulün yönetim tarzını, kullanma amacını ve şeklini düzenleyen ve tüm kat maliklerini bağlayan bir sözleşme niteliğindeki yönetim planının tapu kütüğüne şerh edilmesi zorunludur. Bakırcı Topkapı Projesi için hazırlanmış olan Yönetim Planı, 18.02.2022 tarihinde tapu siciline tescil edilmiştir.

(**) Konaklama hizmeti sunan tesislerin yasal olarak faaliyet gösterebilmesi için T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan "Turizm İşletmesi Belgesi" ve ilgili belediyeden "İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı" almaları gerekmektedir. Serenity Suites Airport Hotel'in işletmecisi olan kiracı firma adına, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından verilmiş 01.03.2022 tarih ve 2022-34-2108 sayılı Basit Konaklama Turizm İşletmesi Belgesi mevcuttur. Aynı işletmeci adına Küçükçekmece Belediyesi tarafından verilmiş 13.10.2016 tarih ve 20160034 sayılı İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı bulunmaktadır.

5.2.4.3. Gayrimenkul Değerleme Raporları

Gayrimenkul değerleme raporu, bir taşınmazın güncel piyasa değerini, hukuki, teknik ve imar durumunu objektif bir şekilde belirlemek amacıyla hazırlanan teknik bir belgedir. 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) ve Seri: III, No: 48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde ve yalnızca SPK tarafından yetkilendirilmiş değerleme kuruluşları ve lisanslı uzmanlar tarafından

hazırlanır. Bu raporlar; kredi teminatı değerlendirmelerinde, kamuya ait taşınmaz işlemlerinde, kentsel dönüşüm süreçlerinde ve yatırım analizlerinde bağlayıcı bir belge olarak kullanılırlar. Raporun içeriği, yargı mercileri ve idari kurumlar nezdinde delil niteliği taşır.

Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümü ve halka arz çalışmaları çerçevesinde Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Projeler için hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporları aşağıda yer almaktadır:

5.2.4.3.1. Bitirilmiş Projelere İlişkin Değerleme Raporları

Tarih ve Sayısı	İlgili Proje	Proje Ada ve Parsel	Proje Adresi
30.07.2026 tarih ve BGYO-2512005 sayılı rapor	GOP Yurt Binası	0 Ada 15794 Parsel	İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Fevzi Çakmak Mahallesi
30.07.2026 tarih ve BGYO-2512009 sayılı rapor	Serenity Suites Airport Hotel B Blok (45 adet bağımsız bölüm)	0 Ada 5495 Parsel	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Merkez Mahallesi
30.07.2026 tarih ve BGYO-2512004 sayılı rapor	Bakırcı Kemer Projesi'nde yer alan 3 adet İşyeri	422 Ada 6 Parsel	İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Kemerburgaz Mahallesi
30.07.2026 tarih ve BGYO-2512008 sayılı rapor	Bakırcı Topkapı Projesi'nde yer alan 5 adet daire	2956 Ada 52 Parsel	İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Maltepe Mahallesi

5.2.4.3.2. Devam Eden Projelere İlişkin Değerleme Raporları

Tarih ve Sayısı	İlgili Proje	Proje Ada ve Parsel	Proje Adresi
30.07.2026 tarih ve BGYO-2512002 sayılı rapor	Bakırcı Ömerli Lojistik Merkezi	10702 Ada 5 Parsel	İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi
30.07.2026 tarih ve BGYO-2512007 sayılı rapor	Bakırcı Zenit Topkapı Projesi	3366 Ada 3, 4 ve 5 Parseller	İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Maltepe Mahallesi
30.07.2026 tarih ve BGYO-2512006 sayılı rapor	Bakırcı Kaya Residence Projesi	3283 Ada 6 Parsel	İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Seyitnizam Mahallesi
30.07.2026 tarih ve BGYO-2512003 sayılı rapor	Motim İstoç Ticaret Merkezi Projesi	2144 Ada 4 Parsel	İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Mahmutbey Mahallesi

5.3. İş Sağlığı ve Güvenliği

İş Sağlığı ve Güvenliği Mevzuatı ve İşyeri Tehlike Sınıflandırması

6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu ve ilgili ikincil mevzuat uyarınca, işyerleri tehlike sınıflarına göre üç ana kategoriye ayrılmaktadır: çok tehlikeli, tehlikeli ve az tehlikeli. Bu sınıflandırma, 26 Aralık 2012 tarihli ve 28509 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan İş Sağlığı ve Güvenliğine İlişkin İşyeri Tehlike Sınıfları Tebliği'nin EK-1'ine göre yapılmaktadır.

Şirket'in Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı çerçevesindeki faaliyetleri, "az tehlikeli" işyeri kategorisine girmektedir. İşverenler, çalışanların işle ilgili sağlık ve güvenliğini sağlamakla yükümlüdür. Bu yükümlülük kapsamında; mesleki risklerin önlenmesi, eğitim ve bilgilendirme dahil 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 yürütülür. İşyerinde alınan iş sağlığı ve güvenliği tedbirlerine uyulup uyulmadığı izlenir, denetlenir ve uygunsuzlukların giderilmesi sağlanır. Risk değerlendirmesi yapılır veya yaptırılır. Çalışana görev verilirken, çalışanın sağlık ve güvenlik yönünden işe uygunluğu göz önüne alınır. Yeterli bilgi ve talimat verilenler dışındaki çalışanların hayatı ve özel tehlike bulunan yerlere girmemesi için gerekli tedbirler alınır. İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu'nun 6. maddesi gereğince, işyerlerinde işyeri hekimi ve iş güvenliği uzmanı bulundurmayan işyerleri hakkında kanunda belirlenmiş idari para cezaları uygulanır.

İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu'nun 38. maddesi uyarınca, 50'den az çalışanı olan ve az tehlikeli sınıfta yer alan işyerleri için iş güvenliği uzmanı ve işyeri hekimi görevlendirme yükümlülüğü 01.01.2025 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Bu çerçevede Şirket tarafından iş güvenliği uzmanı ve işyeri hekimi görevlendirmesi yapılmıştır.

6. ŞİRKET FAALİYETLERİNİN GEREKTİRDİĞİ ÖNEMLİ NİTELİKTE SÖZLEŞMELER

Bu bölümde, Şirket faaliyetlerinin gerektirdiği önemli nitelikte sözleşmeler, aşağıda belirtilen beş ana kategori altında gruplandırılarak incelenmiştir.

Bölüm	Kategori	Sözleşme / Alt Başlık
6.1	Genel Kredi Sözleşmeleri ve Muvafakatnameler	6.1.1 Halk Bankası A.Ş. Genel Kredi Sözleşmesi (25.03.2025) 6.1.1.1 Muvafakatname (30.03.2025)
		6.1.2 Ziraat Bankası A.Ş. Genel Kredi Sözleşmesi (15.10.2024) 6.1.2.1 Muvafakatname (30.03.2026)
		6.1.3. Garanti Bankası A.Ş. Genel Kredi Sözleşmesi (05.04.2024) 6.1.3.1 Muvafakatname (07.07.2026)
		6.1.4. Deniz Bank A.Ş. Genel Kredi Sözleşmesi (04.06.2026) 6.1.4.1 Muvafakatname (26.06.2026)
6.2	Projelere İlişkin Ana İnşaat ve Paylaşım Sözleşmeleri	6.2.1 Motim İstoç Ticaret Merkezi — Düzenleme Şeklinde Arsa Payı Karşılığı İnşaat ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi (16.11.2023)
		6.2.2 Bakırcı Kaya Residence — Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi (30.05.2023, Bakırköy 56. Noterliği)
		6.2.3 Bakırcı Zenit Topkapı — Gelir Paylaşımlı İnşaat Sözleşmesi (21.02.2022, Bakırköy 23. Noterliği)
6.3		6.3.1 Bakırcı Kaya Residence Projesi

	Projelere İlişkin Mütahhitlik, Hizmet ve Danışmanlık Sözleşmeleri	6.3.1.1 Mütahhitlik Sözleşmesi (05.09.2024, Maliyet + %6 Kâr) 6.3.1.2 Mekanik Tesisat Projelendirme Hizmet Sözleşmesi (02.10.2023) 6.3.1.3 Elektrik Tesisat Projelendirme Hizmet Sözleşmesi (02.10.2023)
		6.3.2 Bakırcı Zenit Topkapı Projesi 6.3.2.1 Mütahhitlik Sözleşmesi (29.11.2024, Maliyet + %6 Kâr) • Bina Yıkım ve Moloz Bertaraf Sözleşmesi (06.05.2024) • Satış Ofisi Yapım Sözleşmesi (01.03.2024) • Sismik İzolatörlü Statik Proje Hizmetleri Sözleşmesi (12.03.2024) • Deprem Tasarım Gözetimi ve Kontrolü Hizmet Sözleşmesi • ÇED Hizmet Sözleşmesi (11.06.2024, Çevre Norm Danışmanlık)
		6.3.3 Motim İstoç Ticaret Merkezi Projesi 6.3.3.1 İnşaat İşleri Yüklenici Sözleşmesi (20.10.2025, YP-20.10.2025-029)
		6.3.4 Bakırcı Ömerli Lojistik Merkezi Projesi 6.3.4.1 Mütahhitlik Sözleşmesi (05.01.2024, Maliyet + %10 Kâr)
		6.3.5 Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. Gayrimenkul Değerleme Sözleşmesi (11.12.2023)
		6.3.6 Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. Gayrimenkul Değerleme Sözleşmesi (15.04.2024)
		6.3.7 Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Gayrimenkul Değerleme Sözleşmesi (01.12.2025)
6.4	Kira Sözleşmeleri	6.4.1 GOP Yurt Binası Projesi İBB Kira Sözleşmesi (15.02.2021, Kiraya Veren sıfatıyla)
		6.4.2 Serenity Suites Airport Hotel Kira Sözleşmesi (01.04.2022, Kiraya Veren sıfatıyla)
		6.4.3 Bakırcı Kemer Projesi İşyeri Kira Sözleşmeleri (BB 18, 19, 20 — Kiraya Veren sıfatıyla)
		6.4.4 Şirket Merkez Ofisi Kira Sözleşmesi (01.07.2025, Kiracı sıfatıyla)
6.5	Yeminli Mali Müşavirlik Sözleşmeleri	6.5.1 Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. / Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Sözleşmesi 15.01.2025
		6.5.2 Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. / Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Sözleşmesi 18.08.2025
		6.5.3 Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. / Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Sözleşmesi 10.01.2026
		6.5.4 Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. / Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Sözleşmesi 22.04.2026
		6.5.5 İbrahim HAK / Yeminli Mali Müşavirlik ve Tam Tasdik Sözleşmesi 21.01.2026
6.6	Halka Arza Aracılık Sözleşmeleri	6.6.1 Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş. / Finansal Danışmanlık Sözleşmesi 03.07.2026
		6.6.2 İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş. / Halka Arza Aracılık ve Finansal Danışmanlık Sözleşmesi 03.07.2026

		6.6.3 İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş. / Fiyat İstikrarı İşlemleri Sözleşmesi 8.07.2026
		6.6.4 İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş. / Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi 10.07.2026
6.7	Bireysel Emeklilik Sözleşmesi	6.7.1 Türkiye Hayat ve Emeklilik A.Ş. / BES Sözleşmesi 25.03.2026
6.8	Hukukçu Sözleşmesi	6.8.1 Ümit İhsan YAYLA / Danışmanlık Hizmetleri ve Bağımsız Hukukçu Raporu Hazırlama Sözleşmesi
6.9	Hizmet Sözleşmeleri	6.9.1 Bahar ÜNAL / Pr ve Kurumsal İletişim Sözleşmesi 01.06.2026 6.9.2 Set Kurumsal Hizmetler A.Ş. / Kurumsal Hizmet Sözleşmesi 25.03.2026
6.10	Diğer Sözleşmeler	Mutat ticari nitelikteki sözleşmeler

6.1. GENEL KREDİ SÖZLEŞMELERİ

Şirket'in ticari faaliyetlerinin ve projelerinin finansmanı amacıyla çeşitli bankalar ile akdettiği ve genel olarak "Genel Kredi Sözleşmesi" (GKS) olarak adlandırılan çerçeve niteliğindeki sözleşmeler mevcuttur. GKS, kreditor banka ile müşteri arasında gelecekte kullanılabilecek potansiyel kredilerin genel şartlarını, tarafların hak ve yükümlülüklerini, teminatları ve temerrüt koşullarını belirleyen bir çerçeve sözleşmedir. Bu sözleşme tek başına bir kredi borcu doğurmaz; ancak bu sözleşme temelinde müşteriye nakdi (spot, rotatif, taksitli vb.) veya gayrinakdi (teminat mektubu, akreditif vb.) krediler tahsis edilir. Her bir kredi kullanımı, bu ana sözleşmenin ayrılmaz bir parçası olan özel kredi sözleşmeleri veya ek protokoller ile gerçekleştirilir. GKS, bu sonraki tüm işlemler için geçerli olan ana hukuki zemini oluşturur.

Şirket'in taraf olduğu genel kredi sözleşmeleri aşağıda detaylandırılmıştır.

6.1.1. Halk Bankası A.Ş. Genel Kredi Sözleşmesi

Şirket (sözleşme tarihindeki ünvanı ile *Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret A.Ş.*) ile Türkiye Halk Bankası A.Ş. arasında, Şirket'e toplam 250.000.000 TL limit dahilinde nakdi ve gayrinakdi kredi kullandırılması amacıyla bir Genel Kredi Sözleşmesi akdedilmiştir. Sözleşme kapsamındaki kefalet beyanları 25.03.2025 tarihinde imzalanmıştır. Bu sözleşmede Şirket ortaklarından Bayram Sağlam, Adnan Sağlam, Fatih Sağlam ile ayrıca Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Ticaret A.Ş. müşterek ve müteselsil kefil sıfatıyla yer almaktadırlar.

Sözleşmenin hukuki analizi açısından öne çıkan en önemli bölüm, "Madde 2.6 - Sözleşmenin İhlali ve Borcun Muacceliyeti" başlığını taşımaktadır. Bu madde, Banka'ya, borcun tamamını vadesinden önce talep etme hakkı veren çeşitli durumları sıralamaktadır. Halka arz sürecini ve Şirket'in gelecekteki stratejik kararlarını doğrudan etkileyen Madde 2.6.2 (ç) bendi, Banka'nın yazılı onayı olmaksızın "*Müşterinin ortaklık yapısında değişiklik olması, hisselerini devretmesi, başka bir şirketle birleşmesi veya devrolunması, faaliyet konusunu kısmen veya tamamen değiştirmesi...*" gibi durumları kesin bir temerrüt hali olarak tanımlamaktadır. Bu

hüküm, bir kontrol değişikliği niteliği taşıyan halka arz işlemi için Banka'dan önceden yazılı izin alınmasını sözleşmesel bir zorunluluk haline getirmektedir.

6.1.1.1. Halk Bankası A.Ş. Tarafından Verilen Muvafakatname

Türkiye Halk Bankası A.Ş. Gayrettepe/İstanbul Şubesi tarafından sunulan 30.03.2025 tarihli ve İED/FE işaretli muvafakat yazısında; *"Şirketinizin halka arzının planlandığı bankamıza bildirilmiştir. Şirketiniz ile Bankamız arasında imzalanmış olan 25/03/2025 tarihli Kredi Çerçeve Sözleşmesi/Sözleşmeleri ("KÇS") ve KÇS'ye ek sözleşmeler tahtında şirketinizin halka arzına muvafakat ettiğimizi, Bankamızın sözleşmelerden kaynaklanan hak ve alacaklarına halel gelmemesi kayıt ve şartıyla halka arz işlemine itirazda bulunmayacağımızı ve söz konusu halka arz işleminin ilgili sözleşmeler tahtında temerrüt nedeni sayılmayacağını kabul ve beyan ederiz."* denilerek halka arza muvafakat verilmiştir. Muvafakat halka arza engel teşkil edecek nitelikte herhangi bir şart, süre veya sözleşme koşulu içermemektedir.

6.1.2. Ziraat Bankası A.Ş. Genel Kredi Sözleşmesi

Şirket ile Ziraat Bankası A.Ş. arasında 15.10.2024 tarihinde, 60.000.000 TL limitli bir Genel Kredi Sözleşmesi imzalanmıştır. Bu sözleşme kapsamındaki yükümlülükler, Şirket ortaklarından Fatih Sağlam ve Adnan Sağlam'ın şahsi kefaletlerinin yanı sıra, ilişkili şirket olan Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Ticaret A.Ş.'nin tüzel kişi kefaleti ile de teminat altına alınmıştır.

Bu sözleşmenin "Madde 12 - Borcun Muacceliyeti" başlığını taşıyan bölümü, halka arz sürecini doğrudan ilgilendiren kritik hükümler içermektedir. Maddenin 12.1.2 numaralı bendi, Müşteri'nin ortaklık yapısında Banka'nın önceden yazılı izni olmaksızın değişiklik olması veya kontrolünün el değiştirmesi" durumunu, borcun tamamının geri çağrılabilceği bir temerrüt hali olarak açıkça düzenlemiştir. Aynı maddenin devamında, Şirket'in mali yapısının bozulması veya aleyhine yasal takip başlatılması gibi haller de muacceliyet nedenleri arasında sayılmıştır.

6.1.2.1. Ziraat Bankası A.Ş. Tarafından Verilen Muvafakatname

Türkiye Ziraat Bankası A.Ş. Topkapı/İstanbul Ticari Şubesi tarafından Sermaye Piyasası Kurulu Başkanlığı'na hitaben düzenlenen 07.07.2026 tarih ve 24687673 sayılı muvafakat yazısında; Şirket ile Banka arasında akdedilen 15.10.2024 tarihli Genel Kredi Sözleşmesi, ekleri ve yasada belirtilen tüm hakların saklı kalması kaydıyla, Şirket'in sermaye yapısı değişikliğine muvafakat edildiği bildirilmiştir. Yazıda ayrıca, verilen muvafakatin münhasıran halka arz işlemine ilişkin olduğu, başka herhangi bir işlemde Banka'yı bağlamadığı ve mevcut Genel Kredi Sözleşmesi hükümleri kapsamında Banka'nın hak ve yetkilerinin devam ettiği belirtilmiştir. Muvafakat halka arza engel teşkil edecek nitelikte herhangi bir şart, süre veya sözleşme koşulu içermemektedir.

6.1.3. Garanti Bankası A.Ş. Genel Kredi Sözleşmesi

Şirket (sözleşme tarihindeki ünvanı ile Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret A.Ş.) ile Türkiye Garanti Bankası A.Ş. Topkapı Ticari Şubesi arasında, Şirket'e toplam 100.000.000 TL limit dahilinde nakdi ve gayrinakdi kredi kullandırılması amacıyla T 0666410 seri numaralı bir Genel Kredi

Sözleşmesi akdedilmiştir. Sözleşme kapsamındaki kefalet beyanları 05.04.2024 tarihinde imzalanmıştır. Bu sözleşme tahtındaki yükümlülükler, Şirket ortaklarından Bayram Sağlam, Adnan Sağlam ve Fatih Sağlam'ın her birinin 125.000.000 TL azami tutarlı müteselsil kefil sıfatıyla verdikleri şahsi kefaletler ile ilişkili şirketler olan Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Ticaret A.Ş. ve Bakırcı Yapı İnşaat Gıda San. ve Tic. Ltd. Şti.'nin her birinin 125.000.000 TL azami tutarlı tüzel kişi kefaletleri ile teminat altına alınmıştır.

Sözleşmenin "VI - Müşterinin Temerrüdü" başlıklı bölümünde, "İşbu Sözleşme'den Doğan Borcun Derhal Muaccel Kılınabileceği Temerrüt Halleri" başlığı altındaki 2.8 numaralı bent, *"Banka'nın yazılı onayı olmaksızın Müşteri, Kefil veya Garantör(ler) nezdinde Kontrol/Kilit hissedar (varlığı ile bankanın kredi değerlendirmesini etkileyen hissedar) değişikliği yaratacak nitelikte ortaklık yapısının değişmesi"* halini kesin bir temerrüt hali olarak tanımlamaktadır. Halka arz işlemi, şirketin sermaye yapısını doğrudan değiştiren ve mevcut kilit (kontrol sahibi) ortakların pay oranlarını sulandıran yapısal bir değişikliktir. GKS m.2.8 uyarınca kilit hissedar değişikliği yaratacak nitelikteki bu tarz bir ortaklık yapısı değişikliği doğrudan sözleşme ihlali (temerrüt) sebebi sayılmaktadır.

6.1.3.1. Garanti Bankası A.Ş. Tarafından Verilen Muvafakatname

Garanti Bankası A.Ş. Topkapı/İstanbul Ticari Şubesi tarafından Sermaye Piyasası Kurulu Başkanlığı'na hitaben düzenlenen 09.04.2026 tarihli muvafakat yazısında; *"Şirketiniz Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ortaklık yapısında, halka arz işlemi nedeniyle değişiklik olacağını iletmiş bulunmaktasınız. Şirketiniz ile bankamız arasında imzalanan Genel Kredi Sözleşmesi tahtında şirketinize kullandırılmış olan krediler açısından, halka arz işlemi kapsamında bankamız açısından, işbu yazımız tarihi itibarıyla herhangi bir sakınca görülmemiş olup, Genel Kredi Sözleşmesi'nde düzenlenen tüm hak ve yetkilerin aynen devam ettiğini belirtmek isteriz"* denilmektedir. Muvafakat halka arza engel teşkil edecek nitelikte herhangi bir şart, süre veya sözleşme koşulu içermemektedir.

6.1.4. Deniz Bank A.Ş. Genel Kredi Sözleşmesi

Şirket ile Deniz Bank A.Ş. arasında 04.06.2026 tarihinde, 5.000.000 TL limitli bir Genel Kredi Sözleşmesi imzalanmıştır. Bu sözleşme kapsamındaki yükümlülükler, Şirket ortaklarından Bayram Sağlam, Fatih Sağlam ve Adnan Sağlam'ın şahsi kefaletlerinin yanı sıra, ilişkili şirket olan Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Ticaret A.Ş.'nin tüzel kişi kefaleti ile de teminat altına alınmıştır.

Sözleşmenin "V - Temerrüt" başlıklı bölümünde, "Temerrüt Halleri" başlığı altındaki (a)*Kredi Alanın, Finansman Belgeleri ve Banka ile akdettiği kredi, türev, hazine işlemlerine ilişkin sözleşmeler dahil diğer sözleşmeler uyarınca vadesi geldiğinde ödemesi gereken meblağı tüm ferileri ile birlikte tam ve eksiksiz olarak ödememesi;*(b) *Borçluların, Finansman Belgelerinde yer alan herhangi bir beyana, garantiye, taahhüde aykırı davranması veya bunları yerine getirmekten kaçınması;*(c) *İşbu Sözleşme veya diğer Finansman Belgelerinde anılan veya bunlar uyarınca veya gereğince temin edilen herhangi bir belge, beyan veya bildirimde yer*

alan herhangi bir garanti veya beyanın, ilgili tarafça yapıldığı esnada yanlış, eksik olduğunun veya doğru olmadığının kanıtlanması; (d) Finansman Belgelerinde anılan veya bunlar uyarınca veya gereğince temin edilen herhangi bir belge, sözleşme veya taahhütnamenin herhangi bir hükmünün, geçersiz veya herhangi bir nedenden dolayı uygulanamaz hale gelmesi ya da bunlardaki herhangi bir hükmün geçerliliği ve uygulanabilirliğinin Kredi Alanın iznine bağlı hale gelmesi veya Kredi Alanın böylesi bir yükümlülük veya sorumluluğunun varlığını açık veya zımni olarak reddetmesi; (e) Kredi Alan ile ilgili olarak veya Kredi Alanın herhangi bir varlığı ile ilgili olarak kayyım, yediemin veya benzeri bir memurun atanması için bir başvuru yapılması veya Kredi Alanın yetkili organları tarafından böylesi bir başvuru yapılması yolunda karar alınması; (f) Kredi Alanın moratoryum, konkordato, ödemelerini durdurması veya fesih, iflas, tasfiye, borçların tasfiye yoluyla ödenmesinin başlatılması için talepte bulunması veya benzeri neticeler doğuracak bir davranışta bulunması veya Kredi Alanın herhangi bir alacaklısının yukarıda sayılanlardan biri ile Kredi Alan aleyhine işlemlere başlaması; (g) Herhangi bir Esaslı Olumsuz Etkinin ortaya çıkması; (h) Kredi Alana Banka nezdinde Kredi Limiti tahsis edildiği andaki Borçluluk oranının artması; (işbu madde kapsamında Borçluluk oranı hesaplanırken Kredi Alanın, Kredi Alanın dahil olduğu şirketler topluluğu üyelerinin ve Kredi Alanın Alt Kuruluşlarının Borçluluk oranları toplam olarak dikkate alınacaktır); (i) (varsa) Ek Sözleşme tahtında belirlenen temerrüt hallerinden herhangi birinin gerçekleşmesi, sözleşme ihlali (temerrüt) sebebi sayılmaktadır.

6.1.4.1. Deniz Bank A.Ş. Tarafından Verilen Muvafakatname

Deniz Bank A.Ş. Zeytinburnu/İstanbul Şubesi tarafından sunulan 26.06.2026 tarihli ve 26306243 sayılı muvafakat yazısında; " Şirketinizin halka arzının planlandığı bankamıza bildirilmiştir. Şirketiniz ile Bankamız arasında imzalanmış olan 04.06.2026 tarihli Genel Kredi Sözleşmesi ("GKS") ve GKS'ye ek EK-A sözleşmeler tahtında şirketinizin halka arzına muvafakat ettiğimizi, Bankamızın sözleşmelerden kaynaklanan hak ve alacaklarına hanel gelmemesi kayıt ve şartıyla halka arz işlemine itirazda bulunmayacağımızı ve söz konusu halka arz işleminin ilgili sözleşmeler tahtında temerrüt nedeni sayılmayacağını kabul ve beyan ederiz." denilmektedir. Muvafakat halka arza engel teşkil edecek nitelikte herhangi bir şart, süre veya sözleşme koşulu içermemektedir.

6.2. PROJELERE İLİŞKİN ANA İNŞAAT VE PAYLAŞIM SÖZLEŞMELERİ

6.2.1. Motim İstoç Ticaret Merkezi Projesi'ne İlişkin Sözleşmeler

Şirket portföyünde yer alan ve İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Mahmutbey Mahallesi, 2144 Ada 4 parselde kayıtlı taşınmaz üzerinde geliştirilecek olan Motim İstoç Ticaret Merkezi Projesi, birbiriyle bağlantılı iki temel sözleşme üzerine kurulmuştur. Bu yapı, projenin hem yüklenici organizasyonunu hem de arsa malikleriyle olan hukuki ve ticari ilişkisini düzenlemektedir.

Projenin hukuki altyapısını oluşturan ilk belge, Yüklenici görevini üstlenecek olan adi ortaklığın kuruluşuna ilişkindir. Bu kapsamda, Şirket (Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret A.Ş.) ile

Mersoy Tarım İnşaat Madencilik Nakliyat Kuyumculuk Sanayi Ticaret Ltd. Şti (“Mersoy Tarım”). arasında 16.11.2023 tarihinde bir adi ortaklık sözleşmesi imzalanmıştır. Anılan sözleşme ile, projeyi hayata geçirmekle sorumlu olacak olan ve %50’si Şirket’e, %50’si ise Mersoy Tarım’a ait olan "Bakırcı Mersoy Proje Adi Ortaklığı" kurulmuştur.

Arsanın üzerinde geliştirilecek proje kapsamında pay sahipleri arasında 16.11.2023 tarihli “Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Karşılığı İnşaat Sözleşmesi” imzalanmış olup, sözleşme imzalanma aşamasında arsa sahipleri %25 oranında Bakırcı GYO (eski ünvanıyla Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret AŞ), %50 oranında Azad Auto Otomotiv Akaryakıt İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti. ve %25 oranında Mersoy Tarım İnşaat Madencilik Nakliyat Kuyumculuk San. Tic. Ltd. Şti.’dir. Hukukçu raporu tarihi itibarıyla Mersoy Tarım’a ait %25’lik arsa payının %5’inin Gürses Oto Alım Satım Ticaret AŞ’ye ve kalan %20’lik kısmının ise 14 farklı gerçek ve tüzel kişiye devredildiği anlaşılmıştır.

Taşınmazın tapu kütüğünde 29.12.2023 tarih ve 52376 yevmiye sayısı ile Bakırcı Mersoy Proje Adi Ortaklığı lehine %45 hisse oranında tesis edilmiş “*kat karşılığı inşaat hakkı şerhi*” bulunmaktadır. Orijinal arsa sahiplerinden Mersoy Tarım’a ait arsa paylarının bir kısmı, bu şerh tarihinden sonra, 30.10.2024 ile 29.08.2025 tarihleri arasında üçüncü kişilere devredilmiştir. Söz konusu kat karşılığı inşaat hakkı şerhi, arsa paylarının 30.10.2024 ile 29.08.2025 tarihleri arasında üçüncü kişilere devredilmesinden önceki tarihte yapılmıştır.

Türk Medeni Kanunu (TMK) m. 1009 uyarınca, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinden doğan şahsi hakların tapu kütüğüne şerh edilmesi mümkündür. Söz konusu şerhin verilmesiyle birlikte, sözleşmeden doğan nisbi hak ayni etki (kuvvetlendirilmiş nisbi hak) kazanır. Bu hukuki durum, edimin muhatabını yalnızca sözleşmenin kurucu tarafları olmaktan çıkararak, taşınmazın sonradan mülkiyetini edinen tüm üçüncü kişileri kapsayacak şekilde genişletir. TMK m. 1020 uyarınca düzenlenen 'tapu sicilinin açıklığı (aleniyeti)' ilkesi gereğince, şerh tarihinden sonra arsa payını devralan yeni paydaşların, tapu kütüğündeki kısıtlamaları bilmediğini ileri sürmesi mümkün değildir. Dolayısıyla yeni malikler, taşınmazı tapudaki şerh yükümlülüğü ile mukayyet (kısıtlı) olarak iktisap etmişlerdir. Bu çerçevede, yüklenici Bakırcı Mersoy Proje Adi Ortaklığı'nın inşaatı tamamlama ve Sözleşme'nin 5. maddesinde düzenlenen %45 payın mülkiyetini talep etme hakkı, taşınmazı sonradan devralan yeni maliklere karşı da aynen korunmaktadır.

"Diğer yandan, 2644 sayılı Tapu Kanunu m. 26/7-8 hükümleri uyarınca, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinden doğan şahsi hakkın tapu kütüğüne şerh edilmesinden itibaren şerhin sağladığı hukuki koruma ve ayni etki süresi azami 5 yıldır. Taşınmaz kütüğündeki şerh 29.12.2023 tarihinde tesis edilmiş olduğundan, kanunda öngörülen 5 yıllık şerh süresi dolmamış olup, şerhin üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilme etkisi aktif olarak sürmektedir. Türk Medeni Kanunu m. 1009 uyarınca şerhin kurucu ve koruyucu etkisi kapsamında, şerh tarihinden sonra taşınmaz üzerinde gerçekleşen mülkiyet değişiklikleri veya hak iktisapları, yüklenicinin sözleşmeden doğan tescil ve ifa haklarının yeni maliklere karşı da ileri sürülmesine engel teşkil etmemektedir.

Şirket ve Bakırcı Mersoy Proje Adi Ortaklığı tarafından söz konusu projeye ve/veya arsanın aynına ilişkin olarak herhangi bir dava açılmadığı bilgisi tarafımıza iletilmiş güncel tapu kayıtları üzerinde tarafımızca yapılan inceleme neticesinde kayıtlarda tedbir kararı vb. bulunmadığı görülmüştür.

Arsa Payı Karşılığı İnşaat ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi'nin konusu, İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Mahmutbey Mahallesi'nde kain 2144 Ada 4 parselde kayıtlı taşınmaz üzerinde, tüm finansmanı Yüklenici tarafından karşılanmak üzere bir inşaat projesi geliştirilmesi ve ortaya çıkacak bağımsız bölümlerin taraflar arasında paylaşılmasıdır.

- Sözleşme'nin "Paylaşım Esasları" başlıklı 5. Maddesi uyarınca, inşaat sonucunda ortaya çıkacak toplam yapı inşaat alanının (emsale dahil ve emsal harici satılabilir tüm alanlar) %55'inin Arsa Sahipleri'ne, %45'inin ise Yüklenici'ye ait olacağı kararlaştırılmıştır. Bağımsız bölümlerin proje üzerinden satılması halinde elde edilecek gelirin de bu oranlar dahilinde paylaşılacağı hüküm altına alınmıştır.
- Sözleşme'nin genel süresi, projenin tamamlanıp tüm edimlerin yerine getirilmesiyle sona erecek şekilde, "İşin Süresi ve Teslimi" başlıklı 7. maddesinde düzenlenmiştir. Bu maddeye göre Yüklenici, gerekli tüm imar ve ruhsat işlemlerini yürütmek, inşaatın tüm finansmanını sağlamak ve projeyi, sözleşme ekindeki teknik şartnameye uygun olarak "Shell Teslimi" usulüyle tamamlamakla mükelleftir. Yüklenici'nin, yapı ruhsatını aldıktan sonra 30 ay içerisinde inşaatı tamamlaması ve bu sürenin bitimini takip eden 6 ay içinde de yapı kullanma izin belgesini (iskan) alması gerekmektedir.
- İnşaatın zamanında bitirilememesi halinde uygulanacak yaptırımlar, "Gecikme Tazminatı ve Fesih" başlıklı 11. maddede net bir şekilde tanımlanmıştır. Bu madde uyarınca, Yüklenici'nin sözleşmede belirtilen sürede ve olası ek süreler sonunda yükümlülüklerini yerine getirememesi halinde, Arsa Sahipleri'ne ait olacak her bir bağımsız bölüm için aylık 5.000 TL gecikme tazminatı ödeyeceği bir cezai şart bulunmaktadır.
- Sözleşmenin 15. maddesi uyarınca, inşaatın sözleşmede belirtilen sürede bitirilememesi halinde Yüklenici'nin, teslim edilemeyen her bir bağımsız bölüm için aylık 5.000 TL "gecikme tazminatı" ödeyeceği şeklinde bir cezai şart hükmünün bulunduğu tespit edilmiştir. Ayrıca, gecikmenin 180 günü aşması halinde Arsa Sahipleri'nin sözleşmeyi feshetme hakkı vardır.
- Sözleşme'nin, özellikle "Sözleşmenin Devri" başlıklı 13. maddesi de dahil olmak üzere, tüm hükümleri incelenmiş olup, Şirket'in (Bakırcı GYO A.Ş.) paylarının halka arz edilmesini veya ortaklık yapısının değişmesini doğrudan kısıtlayan veya diğer tarafların (Azad Auto, Mersoy Tarım) onayına tabi kılan bir hükme rastlanmamıştır.

Sözleşme, standart bir arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin taşıdığı ticari riskleri ve taahhütleri içermekte olup, halka arza engel teşkil edecek nitelikte herhangi bir şart, süre veya sözleşme koşulu içermemektedir.

6.2.2. Bakırcı Kaya Residence Projesi'ne İlişkin Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi

Şirket (sözleşme tarihindeki ünvanı ile Bakırcı Turizm Yatırım Tic. A.Ş.), "Müteahhit" sıfatıyla; "Arsa Sahibi" NET Otomotiv ve Uluslararası Nakliyat A.Ş. ile İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi, 3283 ada 6 parselde kayıtlı taşınmaz üzerinde bir proje geliştirmek amacıyla, Bakırköy 56. Noterliği'nde 30 Mayıs 2023 tarih ve 21660 yevmiye numarası ile "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" akdetmiştir. Sözleşmenin hukuki yapısı ve temel paylaşım esasları aşağıdaki gibidir:

- **Sözleşmenin Niteliği ve Paylaşım Oranı:** Sözleşmenin 3. ve 4. maddeleri uyarınca hukuki ilişki, Müteahhit'in anahtar teslimi bir yapı inşa etme borcuna karşılık, Arsa Sahibi'nin arsa payının %50'sini devretme taahhüdünü içeren karma nitelikte bir sözleşmedir .
- **Hisse Devir Aşamaları:** Sözleşmenin 5.2. maddesi, Arsa Sahibi'nin %50'lik hisse devir borcunu, inşaatın ilerleme seviyesine göre kademeli olarak yerine getireceğini hüküm altına almıştır. Bu devirler; %10'u yapı ruhsatı alındığında, %15'i su basmanı seviyesine gelindiğinde, %15'i kaba inşaat bitiminde ve kalan kısımlar diğer aşamalar tamamlandıkça gerçekleştirilecektir.
- **İnşaat Süresi ve Gecikme Yaptırımları:** Sözleşmenin 5.9. maddesi, inşaat süresini yapı ruhsatının alınmasını takiben 18 ay olarak belirlemiş ve Müteahhit'e bir defaya mahsus 6 aylık ek süre hakkı tanımıştır. Sözleşmenin 5.10. maddesi uyarınca, bu süreler sonunda işin bitirilememesi halinde Müteahhit, Arsa Sahibi'ne ait her bir bağımsız bölüm için aylık rayiç kira bedeli kadar gecikme tazminatı ve ilaveten her bir metrekare için aylık 50,00 TL cezai şart ödemekle yükümlüdür. Gecikmenin altı ayı aşması durumunda ise Arsa Sahibi'ne sözleşmeyi tek taraflı feshetme hakkı tanınmıştır.

Hukukçu Raporu'nda ayrıca, bu ana sözleşmeye ek olarak projenin fiili inşaatının yürütülmesi amacıyla, Şirket'in "Proje Geliştirici" sıfatıyla, ilişkili tarafı olan "Müteahhit" Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Ticaret A.Ş. ile 05.09.2024 tarihinde ayrı bir "Müteahhitlik Sözleşmesi" imzaladığı ve bu sözleşme ile projenin "Maliyet Artı %6 Kâr" usulüyle yapılmasının kararlaştırıldığı belirtilmektedir. Bu ikinci sözleşmenin detayları raporun 6.3.1.1. numaralı başlığında ayrıca incelenmektedir.

İncelenen Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nin, sektörde standart olarak kabul edilen ticari riskleri ve taahhütleri içerdiği ve Şirket paylarının halka arzına veya Borsa'da işlem görmesine engel teşkil edecek nitelikte herhangi bir kısıtlayıcı şart, süre veya özel bir koşul barındırmadığı tespit edilmiştir.

6.2.3. Bakırcı Zenit Topkapı Projesi'ne İlişkin Gelir Paylaşımlı İnşaat Sözleşmesi

Şirket, "Yüklenici" sıfatıyla, İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi'nde bulunan 2999 Ada, 56 parsel sayılı taşınmazın malikleri olan çok sayıda gerçek kişi ("Arsa

Malikleri") ile Bakırköy 23. Noterliği'nde 21.02.2022 tarih ve 04582 yevmiye numarası ile "Düzenleme Şeklinde Gelir Paylaşımli İnşaat Sözleşmesi" imzalamıştır. Söz konusu parsel, imar uygulaması neticesinde 3366 Ada, 3 Parsel; 3366 Ada, 4 Parsel ve 3366 Ada, 5 Parsel olarak üç ayrı parsel olarak ifraz edilmiştir.

Sözleşmenin 3. maddesi, hukuki ilişkinin temelini, arsa payı devri yerine, Yüklenici tarafından geliştirilecek projeden elde edilecek gelirin paylaşımı olarak tanımlamaktadır.

Sözleşmenin 14. maddesi, bu paylaşım modelini detaylandırarak, tüm inşaat, pazarlama ve satış masrafları Yüklenici tarafından karşılandıktan sonra, satışlardan elde edilecek KDV hariç toplam gelirin %50'sinin Yüklenici'ye, %50'sinin ise Arsa Malikleri'ne hisseleri oranında dağıtılacağını hüküm altına almıştır. Sözleşmenin mali açıdan en kritik hükümleri, Madde 6'da düzenlenen ve Yüklenici'nin Arsa Malikleri'ne toplam 8.000.000 TL tutarında bir "Teşvik" ödemesi yapma taahhüdü ile Madde 13'te düzenlenen ve Yüklenici'nin Arsa Malikleri'ne ödenecek toplam hasılat payının asgari 420.000.000 TL olacağını garanti etmesidir. Yine Madde 13, proje sonunda Arsa Malikleri'ne ödenen toplam hasılatın bu asgari garantinin altında kalması durumunda, aradaki farkın Yüklenici tarafından kesin kabul tarihinden itibaren 15 gün içinde Arsa Malikleri'ne nakden veya ayni olarak (satılamayan bağımsız bölümlerin devri ile) ödeneceğini açıkça belirtmektedir. Sözleşme'nin 12. maddesi, inşaat süresini yapı ruhsatının alınmasından itibaren 32 ay olarak belirlemiş ve bu sürenin sonunda işin tamamlanamaması halinde, geciken her bağımsız bölüm için aylık rayiç kira bedeli kadar gecikme cezası uygulanacağını düzenlemiştir. Gecikmenin 180 günü aşması durumunda ise Arsa Malikleri'ne sözleşmeyi feshetme hakkı tanınmıştır.

6.2.3.1. Ek Sözleşme ile Paylaşım Modelinin Tadili

Taraflar, yukarıda açıklanan gelir paylaşımli inşaat sözleşmesinin paylaşım esaslarını tadil etmek amacıyla, Bakırköy 23. Noterliği nezdinde 31.10.2024 tarih ve 27493 yevmiye numarasıyla "Düzenleme Şeklinde Gelir Paylaşımli İnşaat Sözleşmesi'ne Ek Sözleşme" akdetmişlerdir. Ek Sözleşme'nin temel gerekçesi, ana sözleşmenin imzalandığı tarihte tek parsel olan 2999 Ada, 56 Parsel'in imar uygulaması neticesinde ifraz edilerek üç ayrı parsel (3366 Ada, 3 Parsel; 3366 Ada, 4 Parsel; 3366 Ada, 5 Parsel) ayrılmış olmasıdır. Bu ifraz işlemi, projenin fiziki yapısını ve taraflar arasındaki hak dağılımını yeniden düzenlemeyi zorunlu kılmıştır.

Ek Sözleşme'nin 3.1 ve 3.2 numaralı maddeleri ile ana sözleşmedeki gelir paylaşımı modeli terk edilerek, doğrudan alan ve bağımsız bölüm paylaşımı esasına geçilmiştir. İfraz sonucu oluşan üç parselin fonksiyon ve mülkiyet dağılımı şu şekilde belirlenmiştir:

- 3366 Ada, 3 Parsel (Medikal Plaza fonksiyonlu): Bu parsel üzerinde inşa edilecek bağımsız bölümlerin tamamı Arsa Malikleri'ne ait olacaktır.
- 3366 Ada, 4 Parsel (Ofis-Otel fonksiyonlu): Bu parsel üzerinde inşa edilecek bağımsız bölümlerin tamamı Yüklenici'ye (Bakırcı GYO) ait olacaktır.

- 3366 Ada, 5 Parsel (Karma fonksiyonlu — konut, ticaret): Bu parsel üzerinde inşa edilecek bağımsız bölümler, ek sözleşmenin ekinde yer alan paylaşım listesine göre Arsa Malikleri ile Yüklenici arasında dağıtılacaktır.
- Ek Sözleşme'nin 3.4 numaralı maddesi, Arsa Malikleri'nin mülkiyet haklarının Yüklenici'ye kademeli olarak devredileceği bir takvim öngörmüştür. Buna göre arsa payı devirleri, inşaatın ilerleme seviyesine bağlı olarak belirli yüzdelerde ve aşamalı biçimde gerçekleştirilecektir.
- Ek Sözleşme'nin 3.6 numaralı maddesi uyarınca Arsa Malikleri, projenin fiili inşaatının Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Ticaret A.Ş. tarafından alt yüklenici sıfatıyla yürütülmesine ve yapı ruhsatında müteahhit olarak Bakırcı Yapı adının yer almasına yazılı muvafakat vermişlerdir.
- Ek Sözleşme'nin 4. maddesi uyarınca, işbu ek sözleşmede hüküm bulunmayan hallerde 21.02.2022 tarihli ana sözleşme hükümleri geçerliliğini korumaktadır. Ana sözleşmenin süre, gecikme cezası ve feshe ilişkin hükümleri aynen yürürlüktedir.

Ana sözleşme ve ek sözleşme bir bütün olarak değerlendirildiğinde, Şirket'in paylarının halka arz edilmesini veya ortaklık yapısının değişmesini doğrudan kısıtlayan ya da herhangi bir üçüncü tarafın onayına tabi kılan bir hükme rastlanmamıştır. Sözleşmeler, halka arza engel teşkil edecek nitelikte herhangi bir şart, süre veya koşul barındırmamaktadır.

6.3. PROJELERE İLİŞKİN HİZMET VE DANIŞMANLIK SÖZLEŞMELERİ

Şirket, portföyünde bulunan projelerin geliştirilmesi, projelendirilmesi ve inşası süreçlerinde, konusunun uzmanı üçüncü taraflardan veya grup şirketlerinden çeşitli hizmet ve danışmanlık hizmetleri almaktadır. Bu kapsamda incelenen temel sözleşmeler aşağıda ilgili projeler bazında özetlenmiştir.

6.3.1. Bakırcı Kaya Residence Projesi'ne İlişkin Sözleşmeler

6.3.1.1. Müteahhitlik Sözleşmesi

Projenin fiili inşaat faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla, "Proje Geliştirici" sıfatıyla Şirket ile grup şirketlerinden olan ve "Müteahhit" sıfatıyla hareket eden Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Ticaret A.Ş. arasında 05.09.2024 tarihinde bir müteahhitlik sözleşmesi imzalanmıştır. Anılan sözleşme, projenin tüm bileşenleriyle (kaba, ince, dekorasyon, mekanik, elektrik, peyzaj vb.) anahtar teslimi olarak tamamlanmasını kapsamaktadır.

Sözleşmenin 3. Maddesi uyarınca, işin bedeli "Maliyet Artı Sabit Müteahhitlik Genel Gideri ve Müteahhitlik Karı" usulüyle belirlenmiştir. Bu modelde, Müteahhit'in karı ve genel giderleri, Proje Geliştirici ve Müteahhit'in ortaklaşa yürüttüğü bir komisyon tarafından onaylanan toplam proje harcamalarının %6'sı olarak sabitlenmiştir.

Sözleşmenin 4. maddesi, işin tamamlanma tarihini 06.12.2026 olarak kesin bir şekilde belirlemiştir. Sözleşmenin 6. maddesi uyarınca, işin süresinde teslim edilmemesi halinde Müteahhit, gecikilen her takvim günü için 1.000 TL gecikme cezası ödemeyi kabul etmiştir. Gecikmenin 30 günü aşması halinde, Proje Geliştirici'nin (Şirket'in) sözleşmeyi feshetme hakkı doğmaktadır. Fesih şartları, sözleşmenin 7. maddesinde detaylı olarak düzenlenmiş olup, Müteahhit'in sözleşme hükümlerine uymaması, iflası veya işi süresinde bitiremeyeceğinin anlaşılması gibi durumlarda Şirket'e, ihtar çekerek sözleşmeyi feshetme, teminatları irat kaydetme ve işi başka bir firmaya tamamlatarak oluşan zararı Müteahhit'ten talep etme hakkı tanınmıştır.

6.3.1.2. Mekanik Tesisat Projelendirme Hizmet Sözleşmesi

Şirket, projenin ısıtma, soğutma, havalandırma, sıhhi tesisat ve yangın söndürme gibi mekanik sistemlerinin projelendirilmesi amacıyla 02.10.2023 tarihinde Ema Proje Mekanik ile 110.000 TL + KDV bedelli bir hizmet sözleşmesi imzalamıştır. Sözleşmenin 7. maddesi, işin süresini mimari projelerin teslimine bağlı olarak belirli aşamalara (ön çalışma, ruhsat projesi, uygulama projesi vb.) ayırmıştır. Sözleşmenin 13. maddesi, Proje'nin işi süresinde bitirememesi halinde, gecikilen her gün için sözleşme bedelinin binde altısı (% 0,6) oranında cezai şart uygulanacağını düzenlemektedir. 17. madde ise, Proje'nin yükümlülüklerini yerine getirmemesi durumunda İşveren'e sözleşmeyi feshetme hakkı tanımaktadır.

6.3.1.3. Elektrik Tesisat Projelendirme Hizmet Sözleşmesi

Projenin kuvvetli ve zayıf akım sistemlerinin projelendirilmesi için 02.10.2023 tarihinde Informed Energy Proje İnşaat ile 110.000 TL + KDV bedelli bir hizmet sözleşmesi akdedilmiştir. Bu sözleşmenin de 7. maddesi işin süresini aşamalı bir takvime bağlamış, 13. maddesi gecikme halinde günlük binde altı (%0,6) oranında cezai şart öngörmüş ve 17. maddesi taraflara fesih koşullarını düzenlemiştir.

6.3.2. Bakırcı Zenit Topkapı Projesi'ne İlişkin Sözleşmeler

6.3.2.1. Müteahhitlik Sözleşmesi

Bakırcı Zenit Topkapı Projesi'nin (İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi, imar uygulaması sonrası 3366 Ada, 3-4-5 Parseller) fiili inşaat faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla, "**Arsa Sahibi**" sıfatıyla Şirket (sözleşme tarihindeki ünvanı ile Bakırcı Turizm Yatırım A.Ş.) ile "**Müteahhit**" sıfatıyla hareket eden ilişkili taraf Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Ticaret A.Ş. arasında 29.11.2024 tarihinde bir müteahhitlik sözleşmesi akdedilmiştir.

Sözleşmenin 2. maddesi uyarınca sözleşme konusu; İstanbul İli, Zeytinburnu, Maltepe Mahallesi, 2999 Ada, 56 Parsel (ifraz sonrası 3366 Ada, 3-4-5 Parsel) sayılı yerde kayıtlı bulunan gayrimenkul üzerinde "Bakırcı Zenit Topkapı Projesi" ile ilgili tüm müteahhitlik imalatları, iç ve ortak alan dekorasyonları, çatı, cephe, elektrik, mekanik, asansör, sosyal altyapı, teknik altyapı, geri dolgular, çevre tanzimi ve peyzaj işlerinin, sözleşme ve eklerindeki

projelere, şartnamelere ve ilgili T.C. mevzuatına uygun olarak Anahtar Teslimi usulüyle eksiksiz şekilde yapılması, tamamlanması ve teslim edilmesidir.

- **Sözleşme Bedeli:** Sözleşmenin 3. maddesi uyarınca, işin bedeli "Maliyet Artı Sabit Müteahhitlik Genel Gideri ve Müteahhitlik Karı" usulüyle belirlenmiştir. Bu modelde, Müteahhit'in karı ve genel giderleri, Arsa Sahibi ve Müteahhit'in ortaklaşa yürüttüğü komisyon tarafından onaylanan toplam proje harcamalarının %6'sı olarak sabitlenmiştir. Sözleşme konusu iş Anahtar Teslimi usulüyle Müteahhit'e devredilmiş olup, işin bitirilmesi için gerekli tüm iş kalemlerinin (kaba, ince, endüstriyel işler ve ortak alan dekorasyonları, çatı, cephe, elektrik, mekanik, asansör, sosyal altyapı, teknik altyapı, geri dolgular, çevre tanzimi, hizmet ve/veya mal alımı, peyzaj vb.) bir bütün olarak Arsa Sahibi'nin harcama denetiminde Müteahhit'in uhdesindedir.
- **İşin Süresi:** Sözleşmenin 4. maddesi, işin tamamlanma tarihini **30.12.2027** olarak kesin bir şekilde belirlemiştir. Yer teslim tarihi ne olursa olsun bu tarih kesinlikle değişmeyecektir. Cumartesi, Pazar, resmi ve dini bayramlar ve tatil günleri ve bu işin fen noktası sebebiyle çalışılmayacak günler süreye dahil edilmiş olduğundan bu ve benzeri nedenlerden istinaden ayrıca süre uzatımı verilmeyecektir.
- **Gecikme Cezası ve Akde Aykırılık Cezai Şartı:** Sözleşmenin 6. maddesi, gecikme ve akde aykırılık hallerini detaylı olarak düzenlemiştir. Müteahhit'in yapım süresi sonunda taahhüdündeki işi süresinde teslim etmediği takdirde, geciken her takvim günü için **10.000 TL** gecikme cezası ödeyeceği kararlaştırılmıştır. Gecikme cezası kesilen süre 30 takvim günü geçtiğinde ve bu süre sonunda da Müteahhit taahhüdünü tamamlayamazsa, Arsa Sahibi sözleşmeyi ihbarname ile feshetme, mevcut teminatları irat kaydetme ve Müteahhit aleyhine maddi ve manevi tazminat ile zarar ziyan talep etme hakkına sahiptir. Ayrıca, sözleşme ile belirlenen hükümlere kısmen veya tamamen aykırı hareket edilmesi halinde, aykırı hareket edilen hükümle ilgili bir cezai şart bedeli öngörülmeven durumlarda, Müteahhit'in akde aykırılığı süresince beher gün için **2.000 TL** cezai şart ödeyeceği ve akde aykırılıkların tekrarı halinde cezanın 3 katına kadar artırılabilceği hüküm altına alınmıştır.
- **Sözleşmenin Feshi:** Sözleşmenin 7. maddesi, fesih şartlarını kapsamlı olarak düzenlemiştir. Müteahhit'in sözleşme ve eklerinde tayin edilen sorumlulukları yerine getirmemesi, sahte belge düzenlemesi, rüşvet teklif etmesi, fesat karıştırması veya Arsa Sahibi'nin işi süresinde bitiremeyeceği yönünde kanaat uyandırması gibi hallerde Arsa Sahibi'nin en az 7 gün süreli ve nedenleri açıkça belirtilen ihtarına rağmen aynı durum devam ettiği takdirde, sözleşmeyi feshetme yetkisine sahip olduğu düzenlenmiştir. Fesih halinde Arsa Sahibi, Müteahhit'in mevcut hak edişleri ve diğer alacaklarını irat kaydetme, gecikme cezalarını tahsil etme ve işi başka bir firmaya tamamlatarak oluşan zararı Müteahhit'ten talep etme haklarını kullanabilecektir.
- **Sigorta ve SGK Yükümlülükleri:** Sözleşmenin 8. maddesi uyarınca, sözleşmeden doğan her türlü vergi, damga vergisi, resim, harç, SGK prim ödemeleri Müteahhit'e

aittir. Mütahhit, şantiyede çalışacak tüm personel için (alt yüklenici çalışanları dahil) İşveren Mali Mesuliyet Sorumluluk Sigortası yaptırmakla yükümlüdür.

- **İş Sağlığı ve Güvenliği:** Sözleşmenin ekinde yer alan "İşçi Sağlığı ve İş Güvenliğine İlişkin Sözleşme" ile Mütahhit, 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu ve ilgili mevzuat kapsamında şantiyedeki tüm iş sağlığı ve güvenliği yükümlülüklerini üstlenmiştir. Sözleşmeye göre Mütahhit; şantiyede İSG Kurulu oluşturacak, yeterli teknik personel bulunduracak, mesleki eğitim sertifikası olmayan personeli çalıştırmayacak ve tüm işçi kazalarından doğacak cezai ve hukuki sorumluluk münhasıran Mütahhit'e ait olacaktır. İSG kurallarına aykırılık halinde, kişi başına günlük 300 USD cezai müeyyide uygulanacak, ihlalin tekrarında ise 1.000 USD ceza ve sözleşmenin feshi yaptırımları öngörülmüştür.

Sözleşme, 14 madde ve 4 adet ekten ibarettir (Ek-1 Yapım İşleri Genel Şartnamesi, Ek-2 Yapı İşlerinde Kullanılan İş Ekipmanlarının Asgari Sağlık ve Güvenlik Şartları, Ek-3 İşçi Sağlığı ve İş Güvenliğine İlişkin Sözleşme, Ek-4 Teknik Şartname ve Mahal Listesi). Sözleşmenin geçerlilik ve imza tarihi **29.11.2024** olup aslı Arsa Sahibi'ne hıfzedilmek üzere 1 nüsha olarak düzenlenmiştir.

İncelenen müteahhitlik sözleşmesi, Rapor'un 6.3.1.1 numaralı bölümünde açıklanan Bakırcı Kaya Residence Projesi müteahhitlik sözleşmesi ile paralel bir yapıda olup, Şirket'in ilişkili tarafı Bakırcı Yapı'nın fiili inşaat işlerini "Maliyet Artı %6 Kâr" usulüyle üstlendiği standart bir grup içi müteahhitlik sözleşmesidir. Sözleşmenin tüm hükümleri incelenmiş olup, Şirket'in (Bakırcı GYO A.Ş.) paylarının halka arz edilmesini veya ortaklık yapısının değişmesini doğrudan kısıtlayan ya da herhangi bir üçüncü tarafın onayına tabi kılan bir hükme rastlanmamıştır. Sözleşme, sektörde standart olarak kabul edilen ticari riskleri ve taahhütleri içermekte olup halka arza engel teşkil edecek nitelikte herhangi bir şart, süre veya sözleşme koşulu barındırmamaktadır.

6.3.2.2. Bina Yıkım ve Moloz Bertaraf Sözleşmesi: Proje sahasındaki mevcut yapıların yıkılması amacıyla, Şirket ile As Ekşiler Yıkım Hafriyat İnşaat Ltd. Şti. arasında 06.05.2024 tarihinde bir sözleşme akdedilmiştir. Sözleşmenin 5. maddesi uyarınca işin süresi 60 gün olarak belirlenmiştir. Sözleşmede, Yüklenici'nin iş programını aksatması halinde Şirket'in işi başkasına yaptırarak oluşan maliyeti %20 fazlası ile Yüklenici'ye fatura etme hakkı gibi yaptırımlar düzenlenmiştir.

6.3.2.3. Satış Ofisi Yapım Sözleşmesi: Projenin pazarlanması için, Şirket ile İkra Membran Yapılar İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında 01.03.2024 tarihinde bir sözleşme imzalanmıştır. Anılan sözleşmenin 2. maddesi, işin toplam süresini 65 gün olarak belirlemiştir. Sözleşmenin 7. maddesinde, tarafların sözleşmeyi haksız olarak feshetmesi durumunda 500.000 TL cezai şart ödeyeceği hüküm altına alınmıştır.

6.3.2.4. Sismik İzolatörlü Statik Proje Hizmetleri Sözleşmesi: Projenin taşıyıcı sistemlerinin sismik izolatörlü olarak tasarlanması amacıyla, Şirket ile Yalçın Proje Mühendislik Mimarlık

San. Tic. Ltd. Şti. arasında 12.03.2024 tarihinde bir hizmet sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmenin 3.14. maddesi, işin süresini **180 takvim günü** olarak belirlemiş, 9. maddesi ise işin gecikmesi halinde her ay için sözleşme bedelinin binde beşi (%0,5) oranında ceza kesileceğini düzenlemiştir.

6.3.2.5. Deprem Tasarım Gözetimi ve Kontrolü Hizmet Sözleşmesi: Yasal bir zorunluluk olan tasarım gözetimi hizmeti için, yapı sahibi sıfatıyla Şirket ile G025 izin belge numaralı tasarım gözetmeni Ümit Kaçmaz arasında bir hizmet sözleşmesi akdedilmiştir. Sözleşmenin 3. maddesi, hizmet süresini ilgili raporların gözetmene tesliminden itibaren **120 gün** olarak belirlemiştir. Sözleşmenin 7. maddesi, taraflardan birinin yükümlülüklerini yerine getirmemesi halinde noter ihbarnamesi ile sözleşmenin feshedilebileceğini düzenlemektedir.

6.3.2.5. ÇED Hizmet Sözleşmesi: "ÇED Gerekli Değildir" belgesinin alınması amacıyla, Şirket ile Çevre Norm Danışmanlık Mühendislik Ltd. Şti. arasında 11.06.2024 tarihinde bir hizmet alım sözleşmesi yapılmıştır. Sözleşmede belirli bir süre öngörülmemiş, işin bitimi belge alımına bağlanmıştır. Sözleşmede, Şirket'in gerekli evrakları zamanında sunmaması ve dosyanın iptal olması durumunda alınan peşinatın iade edilmeyeceği belirtilmiştir.

6.3.3. Motim İstoç Ticaret Merkezi Projesi'ne İlişkin Sözleşmeler

6.3.3.1 İnşaat İşleri Yüklenici Sözleşmesi

Şirket portföyünde yer alan Motim İstoç Ticaret Merkezi Projesi'nin (İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Mahmutbey Mahallesi, 2144 Ada 4 Parsel) fiili inşaat faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla, Rapor'un 6.2.1 numaralı bölümünde açıklanan Arsa Payı Karşılığı İnşaat ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi kapsamında "Yüklenici" sıfatını taşıyan "Bakırcı Mersoy Proje Adi Ortaklığı" ("**İşveren**") ile bu amaçla kurulan "Bakırcı Yapı-Karaarslan İnşaat Adi Ortaklığı" ("**Yüklenici**") arasında 20.10.2025 tarihinde YP-20.10.2025-029 sözleşme numaralı "İnşaat İşleri Yapım Sözleşmesi" akdedilmiştir.

Sözleşmenin İşveren tarafı olan Bakırcı Mersoy Proje Adi Ortaklığı, Şirket'in (Bakırcı GYO A.Ş.) %50 ortağı olduğu bir adi ortaklık olup kuruluşu ve yapısı Rapor'un 11.1 numaralı bölümünde detaylı olarak açıklanmıştır. Yüklenici tarafı olan Bakırcı Yapı-Karaarslan İnşaat Adi Ortaklığı ise Şirket'in ilişkili tarafı Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Ticaret A.Ş. (%50) ile Karaarslanoglu Petrol Otomotiv İnşaat Tarım Hayvancılık Nakliye Turizm İthalat İhracat Sanayi Ticaret Ltd. Şti. (%50) tarafından Bakırköy 56. Noterliği nezdinde düzenlenen 10.10.2025 tarih ve 39591 yevmiye numaralı sözleşme ile kurulmuş ayrı bir adi ortaklıktır. Yüklenici Adi Ortaklığın kuruluşu ve yapısı Rapor'un 12 numaralı başlığında açıklanmıştır.

Sözleşmenin 3. maddesi uyarınca sözleşme konusu; İşveren tarafından yapılmakta olan Mahmutbey Mahallesi, 2457. Sokak, 2144 Ada 4 Parsel, Bağcılar/İstanbul sınırları içinde bulunan İstanbul Ticaret Merkezi Projesi ile ilgili, projenin tüm yapı, betonarme mimari, mekanik, elektrik, cephe, ince işler, altyapı ve çevre düzenleme imalatlarının eksiksiz şekilde

yapılması, tamamlanması ve İşveren'in onayından sonra bu sözleşmenin eki ve ayrılmaz bir parçası haline gelecek onaylı uygulama projelerine göre, her türlü inşaat, imalat vb. şartnameler ve sözleşme evrakından olan bütün dokümanlara ve bunlarda atıfta bulunan tüm şartnameler ile T.C. mevzuatındaki konuya ilişkin yasal ve idari düzenlemelere uygun olarak yapılmasıdır.

- **Sözleşme Bedeli:** Sözleşmenin 6. maddesi uyarınca, iş bu sözleşme kapsamında yapılacak tüm işler maliyet artı kâr ("Maliyet+Kar") usulüyle belirlenecektir. Bu modelde, Yüklenici'nin ödeme bedeli hakediş usulüyle yapılacak ödeme bedeli olarak sabitlenmiştir. İşveren tarafından onaylanan imalat raporları üzerinden düzenlenmekte olup sözleşmede sabit bir toplam bedel öngörülmemiştir.
- **İşin Başlama ve Bitiş Süreleri:** Sözleşmenin 7. maddesi uyarınca, Yüklenici sözleşmenin imzalanmasına müteakip yer tesliminden sonra işe başlayacak ve taahhüt konusu işleri en geç 01.03.2029 tarihinde bitirmiş olacaktır. Bu süre mücbir sebepler dışında resmi ve dini tatiller de dahil olmak üzere hiçbir sebeple değiştirilmeyecektir.
- **Teminat ve Teminat İadesi:** Sözleşmenin 9. maddesi uyarınca, Yüklenici'den herhangi bir kesin teminat mektubu talep edilmemiş ve nakit teminat kesintisi öngörülmemiştir.
- **Sigorta Yükümlülüğü:** Sözleşmenin 24. maddesi uyarınca Yüklenici, İşveren'in diğer işlerine zarar vermeyecek şekilde çalışmak ve bu kapsamda İnşaat Tüm Riskler (All-Risk) Sigortası ile Üçüncü Şahıs Mali Mesuliyet Sigortası yaptırmakla yükümlüdür. Sigorta poliçeleri sigorta bedellerinin tamamı üzerinden İşveren tarafından yaptırılacak, primleri Yüklenici'nin hakedişinden kesilecektir.
- **Fesih ve Müdahale Hakkı:** Sözleşmenin Ek-1 Genel İdari Şartname'nin 18. maddesi uyarınca, sözleşme hükümlerinin Yüklenici tarafından yerine getirilmemesi durumunda İşveren sözleşmeyi tek taraflı olarak feshedebilir. Ayrıca sözleşmenin 15. maddesi, İşveren'e, Yüklenici'nin iş programına uymadığını veya yeterli faaliyet gösteremediğini tespit etmesi halinde, işi Yüklenici nam ve hesabına yaptırma veya ihale yolu ile yaptırma hakkı tanımaktadır.

Sözleşme, Rapor'un 6.2.1 numaralı bölümünde açıklanan Arsa Payı Karşılığı İnşaat ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi'nin fiili inşaat boyutunun alt yüklenici eliyle yürütülmesini sağlayan ikincil nitelikte bir yapım sözleşmesidir. Bu hukuki yapıda Bakırcı Mersoy Proje Adi Ortaklığı arsa malikleri karşısında asıl yüklenici konumunu korumakta; Bakırcı Yapı-Karaarslan İnşaat Adi Ortaklığı ise fiili inşaat işlerini üstlenen alt yüklenici sıfatıyla faaliyet göstermektedir.

İncelenen sözleşmenin tüm hükümleri değerlendirilmiş olup, Şirket'in (Bakırcı GYO A.Ş.) paylarının halka arz edilmesini veya ortaklık yapısının değişmesini doğrudan kısıtlayan ya da herhangi bir üçüncü tarafın onayına tabi kılan bir hükme rastlanmamıştır. Sözleşme, sektörde standart olarak kabul edilen ticari riskleri ve taahhütleri içermekte olup halka arza engel teşkil edecek nitelikte herhangi bir şart, süre veya sözleşme koşulu barındırmamaktadır.

6.3.4. Bakırcı Ömerli Lojistik Merkezi Projesi'ne İlişkin Sözleşmeler

6.3.4.1. Müteahhitlik Sözleşmesi

İstanbul ili, Arnavutköy ilçesi, Ömerli Mahallesi sınırları dâhilinde yer alan Bakırcı Ömerli Lojistik Merkezi Projesi'nin fiili inşaat faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla, arsa sahipleri Farsa Yapı ve Gayrimenkul Ticaret Ltd. Şti. ve Bakırcı Turizm Yatırım A.Ş. (Şirket'in sözleşme tarihindeki unvanı) ile Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Ticaret A.Ş. (müteahhit) arasında 15.05.2024 tarihinde bir müteahhitlik sözleşmesi akdedilmiştir.

Sözleşmenin 2. maddesi uyarınca sözleşme konusu; Arsa Sahibi'ne ait İstanbul, Arnavutköy, Ömerli Mevkii, 244 Ada, 5 Parsel sayılı yerde (Rapor'un 9.2.3 numaralı bölümünde imar uygulaması sonrası güncel ada/parsel numarası ile 10702 Ada, 5 Parsel olarak belirtilen taşınmaz) kayıtlı bulunan gayrimenkul üzerine "Bakırcı Ömerli Lojistik Merkezi Projesi" ile ilgili tüm müteahhitlik imalatları, varsa zemin güçlendirme, kaba, ince, endüstriyel iç ve ortak alan dekorasyonları, çatı, cephe, elektrik, mekanik, asansör, sosyal altyapı, teknik altyapı, geri dolgular, çevre tanzimi ve peyzaj işlerinin, sözleşme ve eklerindeki projelere, şartnamelere ve ilgili T.C. mevzuatına uygun olarak Anahtar Teslimi usulüyle eksiksiz şekilde yapılması, tamamlanması ve teslim edilmesidir.

- **Sözleşme Bedeli:** Sözleşmenin 3. maddesi uyarınca, işin bedeli "Maliyet Artı Sabit Müteahhitlik Genel Gideri ve Müteahhitlik Karı" usulüyle belirlenmiştir. Bu modelde, Müteahhit'in karı ve genel giderleri, Arsa Sahibi ve Müteahhit'in ortaklaşa yürüttüğü komisyon tarafından onaylanan toplam proje harcamalarının %10'u eklenerek hakediş usulüyle yapılacak ödeme bedeli olarak sabitlenmiştir. Sözleşme konusu iş Anahtar Teslimi usulüyle Müteahhit'e devredilmiş olup, işin bitirilmesi için gerekli tüm iş kalemlerinin bir bütün olarak Arsa Sahibi'nin harcama denetiminde Müteahhit'in uhdesindedir.
- **İşin Süresi:** Sözleşmenin 4. maddesi, işin tamamlanma süresini yer teslim tarihinden itibaren 30 (otuz) ay olarak belirlemiştir. Yer teslim tarihi ne olursa olsun bu süre kesinlikle değişmeyecektir.
- **Gecikme Cezası ve Akde Aykırılık Cezai Şartı:** Sözleşmenin 6. maddesi, gecikme ve akde aykırılık hallerini düzenlemiştir. Müteahhit'in yapım süresi sonunda taahhüdündeki işi süresinde teslim etmediği takdirde, geciken her takvim günü için gecikme cezası ödeyeceği kararlaştırılmış; ancak sözleşme metninde gecikme cezası ve akde aykırılık cezai şartı tutarları boş bırakılmış olup doldurulmamıştır.
- **Sözleşmenin Feshi:** Sözleşmenin 7. maddesi, fesih şartlarını kapsamlı olarak düzenlemiştir. Müteahhit'in sözleşme ve eklerinde tayin edilen sorumlulukları yerine getirmemesi, sahte belge düzenlemesi, rüşvet teklif etmesi, fesat karıştırması veya Arsa Sahibi'nin işi süresinde bitiremeyeceği yönünde kanaat uyandırması gibi hallerde Arsa Sahibi'nin en az 7 gün süreli ve nedenleri açıkça belirtilen ihtarına rağmen aynı durum devam ettiği takdirde, sözleşmeyi feshetme yetkisine sahip olduğu düzenlenmiştir.

- **Sigorta Yükümlülükleri:** Sözleşmenin 8. maddesi, sigorta yükümlülüklerini detaylı olarak düzenlemiştir. Buna göre Müteahhit, şantiyede çalışacak tüm personel için (alt yüklenici çalışanları dahil) İşveren Mali Mesuliyet Sigortası ve İşçi Ferdi Kaza Sigortası yaptırmakla yükümlüdür; ancak sözleşme metninde bu sigortaların teminat limitleri boş bırakılmış olup doldurulmamıştır. İnşaat All Risk Sigortası ve 3. Şahıs Mali Mesuliyet Sigortası ise projenin bütünü için Arsa Sahibi tarafından yaptırılmış olup, primlerin Müteahhit'in hakedişinden kesilmesi öngörülmüştür. Sözleşmeden doğan her türlü vergi, damga vergisi, resim, harç ve SGK prim ödemeleri Müteahhit'e aittir.
- **İş Sağlığı ve Güvenliği:** Sözleşmenin ekinde yer alan "İşçi Sağlığı ve İş Güvenliğine İlişkin Sözleşme" ile Müteahhit, 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu ve ilgili mevzuat kapsamında şantiyedeki tüm iş sağlığı ve güvenliği yükümlülüklerini üstlenmiştir. İSG kurallarına aykırılık halinde, kişi başına günlük 300 USD cezai müeyyide uygulanacak, ihlalin tekrarında ise 1.000 USD ceza ve sözleşmenin feshi yaptırımları öngörülmüştür.

İncelenen müteahhitlik sözleşmesi, Rapor'un 6.3.1.1 numaralı bölümünde açıklanan Bakırcı Kaya Residence Projesi ve 6.3.2.1 numaralı bölümünde açıklanan Bakırcı Zenit Topkapı Projesi müteahhitlik sözleşmeleri ile paralel bir yapıda olup, Şirket'in ilişkili tarafı Bakırcı Yapı'nın fiili inşaat işlerini "Maliyet Artı %10 Kâr" usulüyle üstlendiği standart bir grup içi müteahhitlik sözleşmesidir. Sözleşmenin tüm hükümleri incelenmiş olup, Şirket'in (Bakırcı GYO A.Ş.) paylarının halka arz edilmesini veya ortaklık yapısının değişmesini doğrudan kısıtlayan ya da herhangi bir üçüncü tarafın onayına tabi kılan bir hükme rastlanmamıştır.

6.3.5. Gayrimenkul Değerleme Hizmet Sözleşmeleri

Şirket portföyünde yer alan varlıkların halka arz sürecine yönelik olarak değerlemelerinin yapılması amacıyla, Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş ile 11.12.2023 tarihli ve 15.04.2024 tarihli hizmet sözleşmeleri, Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile 01.12.2025 tarihli hizmet sözleşmesi imzalanmıştır. Bu sözleşmeler, değerlendirme hizmetinin kapsamını, süresini ve bedelini belirlemektedir. Her iki sözleşmenin 10. maddesi, işin süresinde tamamlanmaması halinde, gecikilen her gün için sözleşme bedelinin %2'si oranında cezai şart kesileceğini hüküm altına almıştır. Değerleme Şirketi tarafından hazırlanan raporlarının tam listesi Rapor'un 5.2.4.3 numaralı bölümünde yer almaktadır.

6.4 KİRA SÖZLEŞMELERİ

Şirket'in Bakırcı Enerji A.Ş. olan ünvanı 2021 yılında Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret A.Ş. olarak değiştirilmiştir. 05.01.2024 tarihinde imzalanan tek bir " Kira Sözleşmesinin Devri Protokolü" ile kira sözleşmelerine ilişkin olarak Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Tic. A.Ş.'ne ait hak ve yükümlülükler Bakırcı Turizm Yatırım Tic. A.Ş.'ne devredilmiştir. Anılan Protokol ve unvan değişikliği nedeniyle aşağıda yer verilen kira sözleşmelerinde "Bakırcı Yapı" bugün itibarıyla Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olarak anlaşılmalıdır.

Anılan Protokol konusu taşınmazlar aşağıda yer almaktadır:

- Mimarşinan Mah. Abdülhamit Han Cad. No:22/24 C Eyüpsultan/İstanbul adresinde bulunan taşınmaz,
- Mimarşinan Mah. Abdülhamit Han Cad. No:22/24 D Eyüpsultan/İstanbul adresinde taşınmaz,
- Fevzi Çakmak Mah.758. Sok. No:3 Gaziosmanpaşa/İstanbul adresinde bulunan taşınmaz,
- Halkalı Merkez Mah. Zeynebiye Cad. Küçükçekmece İstanbul adresinde bulunan; İç Kapı No:1, 2, 3, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, ve 76 numaralı taşınmazlar

Sözleşmelerde Şirket paylarının halka arzını yasaklayan, kısıtlayan veya herhangi bir onaya tabi kılan bir hüküm yer almamaktadır.

6.4.1. GOP Yurt Binası Kira Sözleşmesi

GOP Yurt Binası'na ilişkin kira sözleşmesi 15.02.2021 tarihinde imzalanmıştır. Kiralanan yerin teslimi yer teslimi 01.10.2021 tarihinde yapılmıştır. Sözleşmede Kiracı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Kiraya Verenler ise Sami DOĞAN ve Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Tic. A.Ş. olarak yer almaktadır. GOP Yurt Binası'nın tapu kaydına göre mülkiyeti hisseli olup; taşınmazın 1/2 hissesi Şirket (Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.) adına, diğer 1/2 hissesi ise projeyi geliştiren Sami Doğan adına kayıtlıdır. Şirket'in mülkiyet payı, gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm sürecinde, daha önce Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Tic. A.Ş. uhdesinde bulunan 1/2 hissenin kısmi bölünme yoluyla Şirket'e devredilmesi suretiyle edinilmiştir. Söz konusu devir, kira sözleşmesinin imzalanmasından sonraki bir tarihte gerçekleşmiş olup, TBK m.310 uyarınca Şirket, devredilen hisse oranında kiraya veren sıfatını kazanmıştır. Sami Doğan'ın 1/2 hissesine ilişkin kiraya veren sıfatı ise aynen devam etmektedir.

Sözleşme, İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Fevzi Çakmak Mahallesi'ndeki yurt binasının tamamının kiralanmasını düzenlemektedir. 15.02.2021 başlangıç tarihli sözleşmenin süresi 3 (üç) yıl olarak belirlenmiş olup, taraflardan birinin sözleşme bitiminden en az bir ay önce fesih bildiriminde bulunmaması halinde sözleşme aynı koşullarla birer yıllık sürelerle uzayacaktır.

Sözleşme'nin finansal hükümlerine göre aylık kira bedeli brüt 220.049,11 TL'dir. Sözleşme'nin 4. maddesi, kira artış oranını, artışın yapılacağı ayda Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endeksi'nin (TÜFE) on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı olarak belirlemiştir. Sözleşme'nin 3. maddesi fesih şartlarını düzenlemektedir; buna göre, Kiracı'nın sözleşmeyi 3 yıllık süreden önce mücbir sebep haricinde tahliye etmesi durumunda, bir yıllık kira bedeli tutarında cezai müeyyide uygulanacaktır. Ayrıca, anılan sözleşmenin 10. maddesi Kiracı'ya kiralanana üçüncü şahıslara kiralama veya kullanım hakkını devretme yetkisi tanırken, 18. madde kiraya verenlerin gayrimenkul üzerinde ipotek gibi ayni haklar tesis etmesini kiracının yazılı onayına bağlamaktadır.

6.4.2. Serenity Suites Airport Hotel Kira Sözleşmesi

Sözleşme, "Kiracı" Serenity Suites Turizm ve Ticaret A.Ş. ile "Kiralayan" Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Tic. A.Ş. arasında imzalanmıştır. Bununla birlikte taşınmazın mülkiyeti ve sözleşmeden doğan kiraya veren sıfatı, kısmi bölünme yoluyla Şirket'e (Bakırcı GYO A.Ş.) geçmiştir.

- Sözleşmenin konusu Halkalı Merkez Mah., Fatih Cad., No:99, Küçükçekmece İstanbul adresinde bulunan 45 adet bağımsız bölümün otel olarak işletilmesi amacıyla kiralınmasıdır.
- Sözleşme, 01.04.2022 başlangıç tarihli olup 5 yıl sürelidir. Aylık kira bedeli 90.390 TL + KDV olarak belirlenmiştir. Sözleşmenin Özel Koşullar başlıklı 9. maddesi uyarınca, kira bedeli her yıl yıllık TEFE-ÜFE ortalamasına göre artırılabacaktır.
- Sözleşmede erken fesih için özel bir cezai şart düzenlenmemiştir.
- 11.08.2026 tarihli kira döneminin ve bedelinin ödenmesi protokolü ile Sözleşme revize edilmiştir. Protokole göre "Sözleşme konusu otelin işletilmesi sonucu elde edilen net gelirin %80'i ile otelin işletilmesi sonucu elde edilen brüt gelirin %20'si yüksek olanı esas alınmak suretiyle bir hesap yapılacaktır. Yapılacak hesaplama sonucunda belirlenen tutardan, ilgili hesaplama döneminde Kiracı tarafından KDV hariç olarak ödenen toplam kira bedeli mahsup edilecektir. Mahsup işlemi sonucunda Kiraya Veren lehine bakiye bir tutar bulunması halinde, söz konusu bakiye tutar +KDV, Kiracı tarafından en geç ilgili takvim yılındaki Nisan ayının son gününe kadar Kiraya Veren'e ödenecektir. Yapılan hesaplama sonucunda bulunacak tutarın, ilgili dönemde KDV hariç olarak ödenen toplam kira bedelinden düşük olması halinde ise tarafların birbirlerinden herhangi bir talebi olmayacaktır. Protokol 01.08.2026 tarihi itibarıyla yürürlüğe girmiştir.

6.4.3. Bakırcı Kemer Projesi (Eyüpsultan) İşyeri Kira Sözleşmeleri

Bakırcı Kemer Projesi'nde bulunan ve Rapor tarihi itibarıyla Şirket portföyünde yer almaya devam eden işyerleri, çeşitli ticari işletmelere kiralınmıştır. Bu sözleşmelerde Kiralayan taraf Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Ticaret A.Ş.'dir.

- 18 no'lu Bağımsız Bölüm (Veteriner Kliniği): Anılan sözleşmede Kiracı Aybars Fidan, Kiralayan ise Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Tic. A.Ş.'dir. 01.04.2020 tarihinde 1 (bir) yıl süreli olarak akdedilen sözleşme, 9.000 TL + KDV aylık kira bedeli üzerinden devam etmektedir. Yıllık kira artış oranı yıllık TÜFE olarak belirlenmiştir.
- 09.03.2026 tarihli Kira Fesih Protokolüyle sonlandırılmıştır. Yeni kiracı; Balance Grup İnşaat Ltd. Şti., Kiralayan ise Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'dir. 10.03.2026 tarihinde 1 (bir) yıl süreli olarak akdedilen sözleşme, net 78.150 TL + KDV aylık kira bedeli üzerinden düzenlenmiştir. Yıllık artış oranı TÜFE olarak belirlenmiştir.

- 20 no'lu Bağımsız Bölüm (Eczane): Anılan sözleşmede Kiracı Öge Deniz Poslu, Kiralayan ise Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Tic. A.Ş.'dir. 22.06.2020 tarihinde akdedilen ve 31.05.2021 tarihinde sona eren sözleşme, 6.000 TL + KDV aylık kira bedeli üzerinden devam etmektedir. Sözleşmenin 8. maddesi uyarınca yıllık kira artış oranı ÜFE/TÜFE ortalamasıdır.

İncelenen kira sözleşmelerinde, Şirket'in paylarının devri veya halka arz edilmesi sürecine ilişkin herhangi bir kısıtlayıcı veya özel izne tabi bir hüküm bulunmadığı tespit edilmiştir.

6.4.4. Şirket'in Kiracı Sıfatıyla Yer Aldığı Sözleşme

Şirket, merkez adresi olan İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Göztepe (Mahmutbey) Mahallesi, İstoç 3. Cadde, E Plaza No:7 İç Kapı No:11 adresindeki büroda (2225 Ada, 4 Parsel, E Blok, 15 No'lu Bağımsız Bölüm) "Kiracı" sıfatıyla faaliyet göstermektedir. Bu taşınmaza ilişkin olarak, ilişkili taraf Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Tic. A.Ş. ("Kiraya Veren") ile 01.07.2025 tarihinde bir kira sözleşmesi akdedilmiştir.

Sözleşmenin süresi başlangıç tarihinden itibaren 1 (bir) yıl olarak belirlenmiştir. Aylık kira bedeli net 10.000,00 TL olup ödeme, Kiraya Veren'in Ziraat Bankası nezdindeki banka hesabına yapılmaktadır. Sözleşmenin genel koşulları uyarınca Kiracı, kiralananı amacı dışında kullanamaz, kısmen veya tamamen devredemez ve alt kiraya veremez (Madde 3). Sözleşmede yer almayan hususlarda 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu hükümleri uygulanır (Madde 19).

Kiracılık hakkının üçüncü kişilere karşı korunmasını teminen, sözleşmeye dayalı kira şerhi 02.04.2026 tarih ve 16422 yevmiye numarası ile taşınmazın tapu kaydına işlenmiştir.

Sözleşmede Şirket paylarının halka arzını yasaklayan, kısıtlayan veya herhangi bir onaya tabi kılan bir hüküm yer almamaktadır. Sözleşme, ilişkili taraflar arasında akdedilmiş standart bir ofis kira sözleşmesi niteliğindedir.

6.5. Diğer Sözleşmeler

Şirket, halka arza aracılık, bağımsız değerlendirme, bağımsız denetim gibi mutlak sözleşmelerin yanı sıra doğrudan ticari faaliyetlerine yönelik olmayan çeşitli nitelikte süreli veya işin hitamına bağlı sözleşmeler akdetmektedir. Sözleşmelerde Şirket paylarının halka arzını yasaklayan, kısıtlayan veya herhangi bir onaya tabi kılan bir hüküm yer almamaktadır.

7. ŞİRKET TARAFINDAN YAPTIRILMIŞ SİGORTALAR

Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullere ve yürütülmekte olan projelere ilişkin olarak tarafımıza sunulan toplam 24 adet sigorta poliçesi incelenmiştir. Yapılan hukuki inceleme neticesinde; Şirket tarafında yapılmakta olan yatırımlar Bakırcı Ömerli Lojistik Merkezi Projesi, Bakırcı Kaya Residence Projesi, Motim İstoç Ticaret Merkezi Projesi ve Bakırcı Zenit Topkapı Projesi, Şirket portföyünde bulunan Bakırcı Topkapı Projesi (5 adet bağımsız bölüm), Bakırcı Kemer Projesi (3 adet bağımsız bölüm), GOP Yurt Binası, Serenity Suites Airport Hotel

için ticari risk, işveren mali mesuliyet, konut ve zorunlu deprem sigortası gibi işin özelliğiyle uyumlu mutlak sigortaların yaptırıldığı tespit edilmiştir.

GYO Tebliği m.29 hükmüne uygun olarak, Şirket ortaklık portföyünde yer alan arsa, arazi, haklar ve henüz inşaatına başlanmamış projeler ve sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere tüm varlıkların oluşabilecek her tür hasara karşı rayiç değerleri dikkate alınarak gerekli sigortaları yaptırmış olduğu tarafımızca değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, tarafımıza tevdi edilen sigorta poliçeleri incelendiğinde; şirketin fiilen inşası devam eden projelerinde inşaat ve şantiye sahasını güvence altına alan İnşaat Tüm Riskler (All Risk) poliçelerinin tanzim edildiği, tamamlanmış ve faal durumdaki varlıklarında ise fiziki yapıların değerlerini olası hasarlara karşı koruyacak nitelikte zorunlu deprem (DASK), KOBİ ve otel paket sigortalarının yürürlükte olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca, şirketin malvarlığı değerlerinin salt fiziki hasarlara karşı değil, proje ve işletme faaliyetlerinden kaynaklanabilecek üçüncü şahıs taleplerine karşı da mali mesuliyet poliçeleri ile koruma altına alındığı görülmektedir. Tesis edilen mevcut sigorta yapısının, portföydeki gayrimenkullerin niteliği, kullanım amacı ve risk profili ile tam uyumlu olduğu; Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerinin varlıkların korunmasına yönelik temel amacını karşılayacak kapsamda yeterli hukuki ve mali teminatı sağladığı kanaatine varılmıştır.

Mevcut projelere ilişkin tanzim edilen poliçelerin poliçe numarası, sigorta türü, sigorta konusu, sigorta başlangıç tarihi ve sigorta bitiş tarihini içeren Tablo aşağıda sunulmaktadır.

	Poliçe No	Sigorta Türü	Sigorta Konusu	Poliçe Başlangıç Tarihi	Poliçe Bitiş Tarihi
1.	122206800/0	İnşaat Tüm Riskler (All Risk) Sigortası ²	Bakırcı Ömerli Lojistik Merkezi Projesi	26.05.2025	27.11.2026
2.	1507552821	İşyeri (Akıllı KOBİ Standart) Sigortaları ³	Bakırcı Kemer Projesi 24 B	28.01.2026	28.01.2027
3.	1507598789	İşyeri (Akıllı KOBİ Standart) Sigortaları	Bakırcı Kemer Projesi 24 C	28.01.2026	28.01.2027
4.	1507602158	İşyeri (Akıllı KOBİ Standart) Sigortaları	Bakırcı Kemer Projesi 24 D	28.01.2026	28.01.2027
5.	113726635	İnşaat Tüm Riskler (All Risk) Sigortası	Bakırcı Kaya Residence Projesi	10.10.2025	13.04.2027

² İnşaat Tüm Riskler (All Risk) Sigortası: İnşaat projelerinin hazırlık aşamasından geçici kabul sürecine kadar proje sahasında meydana gelebilecek ani ve beklenmedik fiziki hasarları teminat altına alan mühendislik sigortası türüdür. Bu poliçeler; doğal afetler, hırsızlık ve kaza gibi etkenlerin yaratacağı maddi zararları karşılayarak projenin tamamlanmasına yönelik operasyonel ve finansal riskleri minimize etmektedir.

³ İşyeri ve KOBİ Paket Sigortaları: Ticari işletmelerin faaliyet gösterdiği binaları, demirbaşları ve emtiaları deprem, yangın, sel ve hırsızlık gibi muhtemel risklere karşı koruyan kapsamlı malvarlığı sigortasıdır. İlgili poliçeler, varlıklarda meydana gelebilecek değer kayıplarını önlemek ve ticari faaliyetlerin kesintisiz devamını güvence altına almak amacıyla tanzim edilmektedir.

6.	122211476	Mali Mesuliyet Sigortası ⁴	Bakırcı Kaya Residence Projesi	10.10.2025	13.04.2027
7.	87001247	DASK ⁵	Bakırcı Topkapı Projesi A141	06.01.2026	06.01.2027
8.	87001827	DASK	Bakırcı Topkapı Projesi 147	06.01.2026	06.01.2027
9.	87001926	DASK	Bakırcı Topkapı Projesi 148	06.01.2026	06.01.2027
10.	87001743	DASK	Bakırcı Topkapı Projesi A146	06.01.2026	06.01.2027
11.	1507465159	DASK	Bakırcı Topkapı Projesi B18	06.01.2026	06.01.2027
12.	1507900784	KOBİ Paket Sigortası ⁶	GOP Yurt Binası	28.01.2026	28.01.2027
13.	187089099	Otel Paket Sigortası ⁷	Serenity Suites Airport Hotel	08.04.2026	08.04.2027
14.	154253519	İnşaat Tüm Riskler (All Risk) Sigortası	Bakırcı Zenit Topkapı Projesi	25.12.2025	25.12.2027
15.	154255795	Mali Mesuliyet	Bakırcı Zenit Topkapı Projesi	25.12.2025	25.12.2027
16.	26100083275	İnşaat Tüm Riskler (All Risk) Sigortası	Motim İstoç Ticaret Merkezi	20.04.2026	14.04.2029

7.1. Bakırcı Ömerli Lojistik Merkezi Projesi

7.1.1. İnşaat Tüm Riskler Sigortası

Şirket portföyünde bulunan Arnavutköy Ömerli Mahallesi Lojistik Merkezi İnşaatı Yapım İşi için Corpus Sigorta A.Ş. tarafından “122206800/0” numaralı İnşaat Tüm Riskler Sigortası

⁴ Mali Mesuliyet Sigortası: Şirketin ticari veya mesleki faaliyetlerinin icrası esnasında üçüncü şahısların uğrayabileceği maddi ve bedeni zararlardan doğan hukuki sorumluluklarını teminat altına alan sigorta türüdür. Poliçe, ilgili mevzuat ve haksız fiil hükümleri uyarınca Şirket'e yöneltilebilecek olası tazminat taleplerine karşı hukuki ve mali koruma sağlamaktadır.

⁵ Zorunlu Deprem Sigortası (DASK): İlgili mevzuat uyarınca yaptırılması zorunlu olan ve deprem ile deprem sonucu meydana gelen yangın, infilak veya yer kaymasının binalarda yaratacağı maddi zararları poliçe limitleri dâhilinde karşılayan sigorta sistemidir. Şirket portföyünde yer alan tamamlanmış yapılara ilişkin yasal yükümlülüklerin eksiksiz ifası amacıyla düzenlenmektedir.

⁶ KOBİ Paket Sigortası: Küçük ve orta ölçekli işletmelere ait bina, demirbaş, makine ve emtia gibi malvarlığı değerlerini muhtelif fiziki risklere karşı teminat altına alan; ayrıca ticari faaliyetlerin yürütülmesinden doğabilecek işveren ve üçüncü şahıs mali mesuliyetlerini de kapsayan entegre bir sigorta sistemidir. Tabloda "Kobi Poliçesi" olarak ifade edilen poliçelerin sigorta terminolojisindeki doğru adlandırması KOBİ Paket Sigortası'dır.

⁷ Otel Paket Sigortası: Konaklama tesislerinin binalarını, demirbaşlarını ve elektronik donanımlarını fiziksel risklere karşı korurken, tesis işletmesinden kaynaklanabilecek işveren ve üçüncü şahıs mali mesuliyetlerini de eşzamanlı olarak kapsayan özel sigorta türüdür. Bu çoklu poliçe yapısı, otelcilik faaliyetlerine özgü operasyonel ve hukuki risklerin tek bir sözleşme altında müşterek teminat altına alınmasını sağlamaktadır.

düzenlenmiştir. Poliçede Sigortalı olarak Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Sigorta Ettiren ve Müteahhit olarak ise Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Ticaret A.Ş. yer almaktadır.

- Poliçe 30.12.2025 tarihinde (saat 17:23) tanzim edilmiş olup, toplam sigorta süresi 550 gündür.
- Poliçe 26.05.2025 – 27.11.2026 tarihleri arasında geçerli olup, inşaat bitimini takiben 27.11.2027 tarihine kadar sürecek 1 yıllık genişletilmiş bakım devresini de kapsamaktadır. Ayrıca makine ve tesisat için 4 haftalık test/tecrübe devresi eklenmiştir.
- Projenin toplam sigorta bedeli 600.000.000,00 TL'dir. Teminat kapsamında inşaat bütün riskleri, terör (GLKHHKNH) ve bakım devresi tam bedel üzerinden güvence altına alınmış olup, enkaz kaldırma masrafları için 24.000.000,00 TL limit belirlenmiştir.
- Üçüncü Şahıs Mali Mesuliyet ve Çapraz Sorumluluk teminatları olay başına 1.000.000,00 TL, poliçe süresince toplam 3.000.000,00 TL limit ile poliçeye dâhil edilmiştir.
- Deprem teminatında %60'ı sigortalı, %40'ı sigortacı üzerinde kalacak şekilde müşterek sigorta (koasürans) ve %10 oranında tenzili muafiyet esası benimsenmiştir. Poliçenin toplam brüt primi 320.000,00 TL'dir.

7.2. Mimar Sinan Mahallesi İşyerleri (Bakırcı Kemer Projesi)

7.2.1. İşyeri (Akıllı KOBİ Standart) Sigortaları

İstanbul Eyüpsultan ilçesinde bulunan Kemer Sitesi'ndeki 22-24B, 22-24C ve 22-24D kapı numaralı 3 adet bağımsız bölüm (genel bürolar) için Ray Sigorta A.Ş. tarafından “Akıllı KOBİ Standart Poliçesi” tanzim edilmiştir. Her üç poliçede de Sigortalı ve Sigorta Ettiren taraf Bakırcı GYO A.Ş.'dir. Poliçelerin tamamında enflasyonist etkilere karşı koruma sağlamak amacıyla %35 oranında Enflasyon Ayarlama Klozu mevcuttur. Teminatlar yangın, yıldırım, infilak, deprem, sel-su baskını, fırtına, yer kayması, kar ağırlığı, terör, taşıt çarpması ve cam kırılmasını (10.000 TL limitli) kapsamaktadır.

- Bina 22-24B: Poliçe 28.01.2026 tarihinde (saat 10:45:02) tanzim ve imza edilmiş olup, 365 gün sürelidir (Vade: 28.01.2026 – 28.01.2027). Bina sigorta deprem bedeli 3.950.000,00 TL, komşuluk mali mesuliyet limiti 987.500,00 TL, sabit kıymetler hırsızlık limiti 395.000,00 TL olup, brüt primi 6.851,25 TL'dir.
- Bina 22-24C: Poliçe 28.01.2026 tarihinde (saat 10:50:24) tanzim ve imza edilmiş olup, 365 gün sürelidir (Vade: 28.01.2026 – 28.01.2027). Bina sigorta deprem bedeli 1.600.000,00 TL, komşuluk mali mesuliyet limiti 400.000,00 TL, sabit kıymetler hırsızlık limiti 160.000,00 TL olup, brüt primi 2.807,38 TL'dir.
- Bina 22-24D: Poliçe 28.01.2026 tarihinde (saat 10:13:17) tanzim ve imza edilmiş olup, 365 gün sürelidir (Vade: 28.01.2026 – 28.01.2027). Bina sigorta deprem bedeli 1.748.400,00 TL, komşuluk mali mesuliyet limiti 437.100,00 TL, sabit kıymetler hırsızlık limiti 174.840,00 TL olup, brüt primi 3.049,47 TL'dir.

7.3. Bakırcı Kaya Residence Projesi

Proje kapsamında Corpus Sigorta A.Ş. tarafından biri inşaat risklerine, diğeri işveren mali mesuliyetine yönelik olmak üzere 2 adet poliçe düzenlenmiştir. Her iki poliçede de Sigortalı/Sigorta Ettiren taraf Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Ticaret A.Ş. olup, poliçe vadeleri 10.10.2025 – 13.04.2027 arasındadır.

7.3.1. İnşaat Tüm Riskler (All Risk) Sigortası

- Poliçe 10.10.2025 tarihinde (saat 14:21) tanzim edilmiş olup, sigorta süresi 550 gündür.
- Teminat Bedelleri: Toplam sigorta bedeli 320.288.497,00 TL'dir (İnşaat Bütün Riskler: 275.288.497 TL, Geçici Şantiye Tesisleri: 15.000.000 TL, İş Makineleri/CPM: 30.000.000 TL).
- Sorumluluk ve Bakım: Üçüncü Şahıs Mali Mesuliyet ve Çapraz Sorumluluk teminatları, kaza başına 10.000.000,00 TL, poliçe süresince toplam 30.000.000,00 TL limitlidir. Poliçede inşaat bitimini takiben 1 yıllık (11.04.2028'e kadar) bakım devresi verilmiştir.
- Muafiyet ve Prim: Deprem risklerinde %60 sigortalı uhdesinde kalacak şekilde müşterek sigorta ve %10 tenzili muafiyet uygulanmaktadır. Poliçenin toplam brüt primi 210.000,00 TL'dir.

7.3.2. İşveren Mali Sorumluluk Sigortası

- Tanzim Tarihi ve Süre: Poliçe 10.10.2025 tarihinde (saat 14:31) tanzim edilmiş olup, sigorta süresi 550 gündür.
- Kapsam ve Limitler: 200 çalışan personelin iş kazalarına karşı güvence altına alındığı bu döviz bazlı poliçede, kaza başına ve poliçe süresince toplam bedeni zarar limiti 900.000,00 USD, şahıs başına bedeni zarar limiti ise 300.000,00 USD'dir.
- Ek Klozlar: Meslek hastalıkları ve manevi tazminat talepleri olay başına 10.000 USD ve toplamda 30.000 USD limitlidir. Ayrıca SGK sevki aranmaksızın özel hastane tedavi masrafları olay başı 1.000 USD, toplam 3.000 USD; gıda zehirlenmesi ise olay başı 2.500 USD, toplam 5.000 USD limitle teminata eklenmiştir.

7.4. Bakırcı Topkapı Projesi (A, B ve C Bloklar)

Zeytinburnu Maltepe Mahallesi'nde yer alan Topkapı Sitesi'ndeki toplam 5 adet bağımsız bölüm için (A Blok'ta 5, B Blok'ta 3, C Blok'ta 1 daire) Zorunlu Deprem Sigortaları (DASK) ve “Evime Değer Konut Sigortası” poliçeleri tanzim edilmiştir.

7.4.1. Zorunlu Deprem Sigortaları (DASK)

Anadolu Sigorta tarafından tanzim edilen DASK poliçelerinin Sigortalı ve Sigorta Ettireni “Mal Sahibi” sıfatıyla Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret A.Ş.'dir. İlgili yapılar 2020 ve sonrası inşa

edilmiş betonarme, 8-18 kat arası binalar statüsünde olduğundan primlere %10 sürprim yansıtılmış olup her bir dairenin DASK yıllık primi 1.737,00 TL'dir.

- Tanzim Tarihi ve Süre: Tüm DASK poliçeleri 06.01.2026 tarihinde düzenlenmiş olup, sigorta vadesi 06.01.2026 – 06.01.2027 olacak şekilde 1 yıl sürelidir.
- A Blok Daire 141 (56 m2): Deprem Teminat Bedeli 553.504,00 TL.
- A Blok Daire 144, 147, 148 (Her biri 55 m2): Deprem Teminat Bedeli 543.620,00 TL.
- A Blok Daire 146 (41 m2): Deprem Teminat Bedeli 405.244,00 TL. 7.4.2. Konut Sigortaları Ray Sigorta A.Ş. tarafından tanzim edilen konut poliçelerinin Sigortalı ve Sigorta Ettiren tarafı Bakırcı GYO A.Ş.'dir. Tüm poliçelerde standart olarak %35 Enflasyon Ayarlama Kızı ile cam kırılması (25.000 TL), izolasyon (5.000 TL), 3. şahıs sorumluluk (10.000 TL), Hukuksal Koruma (5.000 TL), Ray Kulüp Yardım ve Deprem Asistans hizmetleri sunulmaktadır.
- A Blok Daire 141 (56 m2): Bina Sigorta Bedeli 1.540.000 TL, Brüt Prim 2.671,73 TL.
- A Blok Daire 144, 147, 148 (Her biri 56 m2 beyanlı): Bina Sigorta Bedeli 1.540.000 TL, Brüt Prim 2.671,73 TL. (Not: Bu daireler için DASK kayıtlarındaki 55 m2 beyanına karşılık, Konut Sigortasında alan 56 m2 olarak dikkate alınmıştır.)
- A Blok Daire 146 (41 m2): Bina Sigorta Bedeli 1.127.500 TL, Brüt Prim 2.062,99 TL.
- B Blok Daire 14 ve Daire 18 (128 m2): Bina Sigorta Bedeli 3.520.000 TL, Daire 14 için Brüt Prim 5.688,29 TL, Daire 18 için Brüt Prim 6.436,41 TL'dir. Her iki poliçede de zorunlu DASK bedeli olan 1.265.152,00 TL referans limit olarak konut poliçesinden düşülmüştür.
- B Blok Daire 15 ve C Blok Daire 10 (106 m2): Bina Sigorta Bedeli 2.915.000 TL, Brüt Prim 5.222,90 TL. Zorunlu DASK bedeli olan 1.047.704,00 TL referans olarak düşülmüştür.

7.5. GOP Yurt Binası

7.5.1. İşyeri Sigortası

Fevzi Çakmak Mahallesi, Gaziosmanpaşa/İstanbul adresinde bulunan 8 kat ve üzeri tam kâgir yurt binası için Ray Sigorta A.Ş. tarafından KOBİ Paket Sigortası tanzim edilmiştir. Sigortalı taraf Bakırcı GYO A.Ş.'dir.

- Tanzim Tarihi ve Süre: Poliçe 28.01.2026 tarihinde (saat 17:01:50) tanzim ve imza edilmiş olup, süresi 365 gündür (Vade: 28.01.2026 – 28.01.2027).
- Teminat Bedelleri ve Kızlar: Bina yangın, yıldırım, infilak ve deprem teminatı 92.540.000,00 TL'dir. Poliçe kapsamında malikin kira kaybı, komşuluk mali mesuliyet, malikin kiracıya mali mesuliyeti ve hırsızlık (sabit kıymetler) risklerinin her biri için

ayrı ayrı 9.254.000,00 TL limit tahsis edilmiştir. Enkaz kaldırma bedeli 3.701.600 TL'dir.

- Muafiyet ve Prim: %35 oranında Enflasyon Ayarlama Klozu mevcut olup, toplam brüt prim tutarı 124.018,64 TL'dir.

7.6. Serenity Suites Airport Hotel Projesi

Şirket portföyünde yer alan Halkalı Merkez Mahallesi, Zeynebiye Caddesi, Küçükçekmece/İstanbul adresindeki Serenity Suites Airport Hotel B Blok (45 adet bağımsız bölüm) için Doğa Sigorta A.Ş. tarafından 150888617 numaralı "Doğa Otel Paket Sigorta Poliçesi" tanzim edilmiştir. Poliçede Sigortalı ve Sigorta Ettiren taraf, tesisin kiracı işletmecisi olan Serenity Suites Turizm ve Ticaret A.Ş.'dir. Poliçede Dain-i Mürtehin olarak T.C. Ziraat Bankası A.Ş. Aksaray/İstanbul Şubesi kayıtlıdır.

Poliçe 09.04.2025 tarihinde tanzim edilmiş olup, 08.04.2026 – 08.04.2027 tarihleri arasında 365 gün sürelidir. Toplam bina sigorta bedeli 150.000.000 TL olup, deprem bina teminatı 150.000.000 TL ve muhteviyat deprem teminatı 45.000.000 TL'dir. Deprem risklerinde %20 koasürans ve %5 tenzili muafiyet uygulanmaktadır. Poliçede %40 oranında enflasyon ayarlama klozu mevcuttur. Poliçe kapsamında yangın, ek teminatlar, deprem, terör (GLKHHKNH), hırsızlık, cam kırılması, makine kırılması (19.000.000 TL), elektronik cihaz (12.000.000 TL), otel mali sorumluluk (3.000.000 TL), işveren mali sorumluluk (şahıs başına 1.500.000 TL, kaza başına 4.500.000 TL / 35 personel), asansör mali sorumluluk ve otopark mali sorumluluk teminatları yer almaktadır. Poliçenin toplam brüt primi 700.185,41 TL'dir.

Söz konusu sigorta poliçesi, Şirket'in (Bakırcı GYO) kiraya veren sıfatıyla malik olduğu taşınmazlar üzerinde, kira sözleşmesi kapsamında kiracı işletmeci tarafından yaptırılmış olup, binanın yangın, deprem ve diğer mutlak risklere karşı sigortalandığı tespit edilmiştir.

7.7. Bakırcı Zenit Topkapı Projesi

Zeytinburnu Maltepe Mahallesi'nde bulunan 364 mesken ve 98 ofis/işyeri içeren Bakırcı Zenit Topkapı Projesi inşaatı için Corpus Sigorta A.Ş. tarafından iki poliçe tanzim edilmiştir. Sigortalı (İşveren) Bakırcı GYO A.Ş., Sigorta Ettiren/Müteahhit ise Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Ticaret A.Ş.'dir.

7.7.1. İnşaat Tüm Riskler (All Risk) Sigortası

- Tanzim Tarihi ve Süre: Poliçe 30.12.2025 tarihinde (saat 17:26) tanzim edilmiş olup, sigorta süresi 730 gündür (Vade: 25.12.2025 – 25.12.2027).
- Teminat Bedelleri: Toplam poliçe bedeli 1.185.000.000,00 TL olup inşaat bütün riskleri (1.100.000.000 TL), iş makineleri/CPM (55.000.000 TL) ve geçici şantiye tesislerini (30.000.000 TL) kapsamaktadır.

- Sorumluluk ve Bakım: Üçüncü Şahıs Mali Mesuliyet ve Çapraz Sorumluluk teminatları 9.000.000,00 TL ile sınırlıdır. İnşaatın bitimini takiben (25.12.2028'e kadar) 1 yıllık bakım devresi teminatı bulunmaktadır.
- Muafiyet ve Prim: Deprem hasarlarında %60 sigortalı uhdesinde kalacak şekilde ve %10 tenzili muafiyet uygulanmıştır. Poliçenin toplam brüt primi 661.615,50 TL'dir.

7.7.2. İşveren Mali Sorumluluk Sigortası

- Tanzim Tarihi ve Süre: Poliçe 30.12.2025 tarihinde (saat 17:25) tanzim edilmiş olup, sigorta süresi 730 gündür (Vade: 25.12.2025 – 25.12.2027).
- Kapsam ve Limitler: Şantiyede görev alacak 470 kadrolu ve 30 taşeron personeli olmak üzere toplam 500 personel beyanı ve yaklaşık 6.865.145,79 USD işçilik ücreti üzerinden döviz bazlı olarak düzenlenmiştir. Şahıs başına bedeni zarar limiti 400.000 USD, kaza başına ve poliçe süresince toplam bedeni zarar limiti ise 1.200.000 USD olarak belirlenmiştir.
- Ek Klozlar: Meslek hastalıkları ile manevi tazminat poliçe süresince toplam 30.000 USD limitle, gıda zehirlenmesi, arızı inşaat işleri ve özel hastane klozu gibi genişletilmiş riskler de alt limitlerle teminata dâhil edilmiştir.

7.8. Motim İstoç Ticaret Merkezi Projesi

Motim İstoç Ticaret Merkezi Projesi için yapı ruhsatı alınmış ve inşaat çalışmalarına başlanmıştır. Projeye ilişkin inşaat tüm riskler (All Risk) sigortası yapılmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde, Şirket'in fiili olarak yürüttüğü söz konusu inşaat projeleri ve gelir getiren gayrimenkulleri için "gayrimenkul yatırım ortaklığı" faaliyetleri kapsamında, sektör standartlarına (mutat uygulamalara) uygun nitelikte ve yeterlilikte tüm sigortaların yaptırılmış olduğu teyit edilmiştir.

7.8.1. İnşaat Tüm Riskler (All Risk) Sigortası

- Poliçe 30.12.2025 tarihinde (saat 17:23) tanzim edilmiş olup, toplam sigorta süresi 550 gündür.
- Poliçe 26.05.2025 – 27.11.2026 tarihleri arasında geçerli olup, inşaat bitimini takiben 27.11.2027 tarihine kadar sürecek 1 yıllık genişletilmiş bakım devresini de kapsamaktadır. Ayrıca makine ve tesisat için 4 haftalık test/tecrübe devresi eklenmiştir.
- Projenin toplam sigorta bedeli 600.000.000,00 TL'dir. Teminat kapsamında inşaat bütün riskleri, terör (GLKHHKNH) ve bakım devresi tam bedel üzerinden güvence altına alınmış olup, enkaz kaldırma masrafları için 24.000.000,00 TL limit belirlenmiştir.
- Üçüncü Şahıs Mali Mesuliyet ve Çapraz Sorumluluk teminatları olay başına 1.000.000,00 TL, poliçe süresince toplam 3.000.000,00 TL limit ile poliçeye dâhil edilmiştir.

- Deprem teminatında %60'ı sigortalı, %40'ı sigortacı üzerinde kalacak şekilde müşterek sigorta (koasürans) ve %10 oranında tenzili muafiyet esası benimsenmiştir. Poliçenin toplam brüt primi 320.000,00 TL'dir.

8. ŞİRKET'İN SGK ve VERGİ BORÇ DURUMU

8.1. Şirket'in Sosyal Güvenlik Kurumu'na Borç Durumu

Şirket tarafından ibraz edilen Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı Sosyal Sigortalar Genel Müdürlüğü'nün (SGK) internet sitesinden alınmış 23.03.2026 tarihli belge uyarınca Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin kuruma yasal ödeme süresi geçmiş borcunun bulunmadığı görülmüştür.

8.2. Şirket'in Vergi Borcu Durumu

Tarafımıza sunulmuş olan T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığı Dijital Vergi Dairesi tarafından verilmiş olan 18.03.2026 tarihli belge uyarınca Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin vadesi geçmiş vergi borcunun bulunmadığı tespit olunmuştur.

9. ŞİRKET PROJELERİNE İLİŞKİN TESPİTLER

9.1. ŞİRKET'İN TAMAMLANMIŞ PROJELERİNE İLİŞKİN TAPU KAYITLARI ve TESPİTLER

9.1.1. GOP Yurt Binası Projesi'ne İlişkin Tapu Kayıtları ve Tespitler

Fevzi Çakmak Mahallesi, Gaziosmanpaşa/İstanbul adresinde yer alan Proje'nin Gaziosmanpaşa Belediyesi tarafından verilmiş 28.01.2022 tarih ve 28122 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.

İlgili taşınmazın yer aldığı parsel, 26.07.2016 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı uyarınca, birincil olarak ticari fonksiyonlara (ofis, dükkan, otel vb.) ayrılmış olan "(T1) Ticaret Alanı" fonksiyonuna sahiptir. Bu planda, parsel üzerindeki yapılaşma koşulları; inşaatın, parsel tabanının en fazla %40'ını kaplayabileceğini ifade eden TAKS:0.40 ve yapının ulaşabileceği azami yüksekliğin 60.50 metre olacağını belirten Hmax:60.50 m olarak belirlenmiştir.

Taşınmazın tapu kaydı Ondokuz Katlı Betonarme Öğrenci Yurdu ve Arsası şeklindedir. Şirket adına tam, kat mülkiyetli ve takyidsız olarak tescillidir. Taşınmazın yasal kullanım izinleri alınmış olup, mülkiyet hakkını kısıtlayıcı ipotek, haciz veya başka bir takyidat bulunmamaktadır. Projeye ilişkin tapu kaydındaki takyidatlar aşağıdaki Tabloda gösterilmektedir:

Nitelik	Ada Parsel	Malik	Takyidatlar
Ondokuz Katlı Betonarme Öğrenci Yurdu ve Arsası	0 Ada, 15794 Parsel	Bakırcı GYO % 50 Sami DOĞAN% 50	Takyidat yoktur.

9.1.2. Serenity Suites Airport Hotel Projesi'ne İlişkin Tapu Kayıtları ve Tespitler

Halkalı Merkez Mahallesi, Fatih Caddesi, Zeynebiye Caddesi, Serenity Suites Airport Hotel B Blok, Küçükçekmece/İstanbul adresinde yer alan Proje'nin Küçükçekmece Belediyesi'nden alınmış 04.12.2015 tarih ve 2015/1049 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Taşınmazın yer aldığı parsel, yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre, ticari, hizmet ve konut fonksiyonlarının bir arada yer alabildiği "Ticaret+Hizmet+Konut Alanı" fonksiyonuna sahip olup, bu alandaki yapılaşma için izin verilen azami yükseklik 4 kat olarak belirlenmiştir.

Taşınmazdaki toplam 45 bağımsız bölüm 2 işyeri, 43 daireden oluşmaktadır. Söz konusu 45 bağımsız bölümün mülkiyeti tam, kat mülkiyetli ve takyidatsız olarak tescillidir. Bununla birlikte Projeye konu taşınmazlarının tümünün maliki **Bakırcı Turizm Yatırım Tic. A.Ş.'dir.** (Bakırcı Turizm) Taşınmaz tapu kayıtlarında mülkiyet hakkını kısıtlayıcı ipotek, haciz veya başka bir takyidat bulunmamaktadır. Projeye ilişkin tapu bilgileri aşağıdaki Tabloda gösterilmektedir:

Nitelik	Ada / Parsel / Bölüm	Malik (% 100)	Takyidatlar
1. İş Yeri	0 Ada, 5495 Parsel, B Blok, No: 2	Bakırcı GYO	Takyidat Yoktur.
2. İş Yeri	0 Ada, 5495 Parsel, B Blok, No: 3	Bakırcı GYO	Takyidat Yoktur.
3. Daire	0 Ada, 5495 Parsel, B Blok, No: 10	Bakırcı GYO	Takyidat Yoktur.
4. Daire	0 Ada, 5495 Parsel, B Blok, No: 11	Bakırcı GYO	Takyidat Yoktur.
5. Daire	0 Ada, 5495 Parsel, B Blok, No: 12	Bakırcı GYO	Takyidat Yoktur.
6. Daire	0 Ada, 5495 Parsel, B Blok, No: 13	Bakırcı GYO	Takyidat Yoktur.
7. Daire	0 Ada, 5495 Parsel, B Blok, No: 14	Bakırcı GYO	Takyidat Yoktur.
8. Daire	0 Ada, 5495 Parsel, B Blok, No: 15	Bakırcı GYO	Takyidat Yoktur.
9. Daire	0 Ada, 5495 Parsel, B Blok, No: 16	Bakırcı GYO	Takyidat Yoktur.
10. Daire	0 Ada, 5495 Parsel, B Blok, No: 17	Bakırcı GYO	Takyidat Yoktur.
11. Daire	0 Ada, 5495 Parsel, B Blok, No: 18	Bakırcı GYO	Takyidat Yoktur.
12. Daire	0 Ada, 5495 Parsel, B Blok, No: 19	Bakırcı GYO	Takyidat Yoktur.
13. Daire	0 Ada, 5495 Parsel, B Blok, No: 20	Bakırcı GYO	Takyidat Yoktur.
14. Daire	0 Ada, 5495 Parsel, B Blok, No: 21	Bakırcı GYO	Takyidat Yoktur.
15. Daire	0 Ada, 5495 Parsel, B Blok, No: 22	Bakırcı GYO	Takyidat Yoktur.
16. Daire	0 Ada, 5495 Parsel, B Blok, No: 23	Bakırcı GYO	Takyidat Yoktur.
17. Daire	0 Ada, 5495 Parsel, B Blok, No: 24	Bakırcı GYO	Takyidat Yoktur.
18. Daire	0 Ada, 5495 Parsel, B Blok, No: 25	Bakırcı GYO	Takyidat Yoktur.
19. Daire	0 Ada, 5495 Parsel, B Blok, No: 26	Bakırcı GYO	Takyidat Yoktur.
20. Daire	0 Ada, 5495 Parsel, B Blok, No: 27	Bakırcı GYO	Takyidat Yoktur.
21. Daire	0 Ada, 5495 Parsel, B Blok, No: 28	Bakırcı GYO	Takyidat Yoktur.
22. Daire	0 Ada, 5495 Parsel, B Blok, No: 29	Bakırcı GYO	Takyidat Yoktur.

23. Daire	0 Ada, 5495 Parsel, B Blok, No: 30	Bakırcı GYO	Takyidat Yoktur.
24. Daire	0 Ada, 5495 Parsel, B Blok, No: 31	Bakırcı GYO	Takyidat Yoktur.
25. Daire	0 Ada, 5495 Parsel, B Blok, No: 32	Bakırcı GYO	Takyidat Yoktur.
26. Daire	0 Ada, 5495 Parsel, B Blok, No: 33	Bakırcı GYO	Takyidat Yoktur.
27. Daire	0 Ada, 5495 Parsel, B Blok, No: 34	Bakırcı GYO	Takyidat Yoktur.
28. Daire	0 Ada, 5495 Parsel, B Blok, No: 35	Bakırcı GYO	Takyidat Yoktur.
29. Daire	0 Ada, 5495 Parsel, B Blok, No: 36	Bakırcı GYO	Takyidat Yoktur.
30. Daire	0 Ada, 5495 Parsel, B Blok, No: 37	Bakırcı GYO	Takyidat Yoktur.
31. Daire	0 Ada, 5495 Parsel, B Blok, No: 38	Bakırcı GYO	Takyidat Yoktur.
32. Daire	0 Ada, 5495 Parsel, B Blok, No: 39	Bakırcı GYO	Takyidat Yoktur.
33. Daire	0 Ada, 5495 Parsel, B Blok, No: 58	Bakırcı GYO	Takyidat Yoktur.
34. Daire	0 Ada, 5495 Parsel, B Blok, No: 59	Bakırcı GYO	Takyidat Yoktur.
35. Daire	0 Ada, 5495 Parsel, B Blok, No: 60	Bakırcı GYO	Takyidat Yoktur.
36. Daire	0 Ada, 5495 Parsel, B Blok, No: 61	Bakırcı GYO	Takyidat Yoktur.
37. Daire	0 Ada, 5495 Parsel, B Blok, No: 62	Bakırcı GYO	Takyidat Yoktur.
38. Daire	0 Ada, 5495 Parsel, B Blok, No: 63	Bakırcı GYO	Takyidat Yoktur.
39. Daire	0 Ada, 5495 Parsel, B Blok, No: 64	Bakırcı GYO	Takyidat Yoktur.
40. Daire	0 Ada, 5495 Parsel, B Blok, No: 65	Bakırcı GYO	Takyidat Yoktur.
41. Daire	0 Ada, 5495 Parsel, B Blok, No: 66	Bakırcı GYO	Takyidat Yoktur.
42. Daire	0 Ada, 5495 Parsel, B Blok, No: 67	Bakırcı GYO	Takyidat Yoktur.
43. Daire	0 Ada, 5495 Parsel, B Blok, No: 68	Bakırcı GYO	Takyidat Yoktur.
44. Daire	0 Ada, 5495 Parsel, B Blok, No: 69	Bakırcı GYO	Takyidat Yoktur.
45. Daire	0 Ada, 5495 Parsel, B Blok, No: 76	Bakırcı GYO	Takyidat Yoktur.

9.1.3. Bakırcı Topkapı Projesi'ne İlişkin Tapu Kayıtları ve Tespitler

Bakırcı Topkapı Projesi için Merkezefendi Mahallesi, Zeytinburnu/İstanbul adresinde yer alan Proje'nin Zeytinburnu Belediyesi'nden alınmış 23.06.2023 tarih ve 2023/118 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi ile 18.02.2022 tarihinde tescil edilmiş bir Yönetim Planı mevcuttur. Taşınmazın tapu kaydı Şirket adına tam, kat mülkiyetli ve takyidsız olarak tescillidir. Taşınmazın yasal kullanım izinleri alınmış olup, mülkiyet hakkını kısıtlayıcı ipotek, haciz veya başka bir takyidat bulunmamaktadır. Projeye ilişkin tapu kaydındaki takyidatlar aşağıdaki Tabloda gösterilmektedir:

Nitelik	Ada Parsel Bölüm	Malik	Takyidatlar
1. Daire	2956 Ada, 52 Parsel, A Blok, No: 1,	Bakırcı GYO	Takyidat Yoktur
2. Daire	2956 Ada, 52 Parsel, A Blok, No: 146,	Bakırcı GYO	Takyidat Yoktur
3. Daire	2956 Ada, 52 Parsel, A Blok, No: 147,	Bakırcı GYO	Takyidat Yoktur

4. Daire	2956 Ada, 52 Parsel, A Blok, No: 148,	Bakırcı GYO	Takyidat Yoktur
5. Daire	2956 Ada, 52 Parsel, B Blok, No: 14,	Bakırcı GYO	Takyidat Yoktur
6. Daire	2956 Ada, 52 Parsel, B Blok, No: 18,	Bakırcı GYO	Takyidat Yoktur

16 adet tapu belgesinin tümünün Mülkiyete Ait Şerh Beyan ve İrtifak Bilgileri bölümünde 30.03.2022 tarihli “1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır (TEDAŞ lehine 99 yıllığına 1 TL bedel ile kira şerhi)” şeklinde işlenmiş şerh⁸ bulunmaktadır. Şerhin lehtarı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü’dür. TEDAŞ, vb. kamu kurum ve kuruluşları lehine konulmuş kira şerhleri genellikle bu kurum ve kuruluşların verecekleri kamu hizmetlerinin ifasını sağlamak için konulmaktadır. Bu şerh malikin mülkiyetten hakkını kullanmasına engel değildir.

9.1.4. Bakırcı Kemer Projesi’ne İlişkin Tapu Kayıtları ve Tespitler

Mimar Sinan Mahallesi, Eyüpsultan/İstanbul adresinde yer alan Proje’nin Proje için Eyüpsultan Belediyesi’nden alınmış 21.03.2018 tarih ve 2018/146 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. İlgili taşınmazların yer aldığı parsel, İmar planında "Konut + Ticaret Alanı" fonksiyonuna sahiptir. fonksiyonuna sahiptir. Bu planda, parsel üzerindeki yapılaşma hakkı, inşa edilecek toplam kat alanının parsel alanının iki katını geçemeyeceğini belirten Emsal (KAKS): 2,00 olarak tanımlanmıştır. 10.10.2016 tarihli Yönetim Planı, 14.11.2006 tarihinde tapuya işlenmiştir.

Taşınmazda yer alan üç iş yerinin tapu kaydı Şirket adına tam, kat mülkiyetli ve takyidsız olarak tescillidir. Taşınmazın yasal kullanım izinleri alınmış olup, mülkiyet hakkını kısıtlayıcı ipotek, haciz veya başka bir takyidat bulunmamaktadır. Projeye ilişkin tapu kaydındaki takyidatlar aşağıdaki Tabloda gösterilmektedir:

Nitelik	Ada Parsel Adres	Malik	Takyidatlar
Depolu Asma Katlı İşyeri	422 Ada, 6 Parsel, A Blok, No: 18	Bakırcı GYO	Takyidat Yoktur
Asma Katlı İşyeri	422 Ada, 6 Parsel, A Blok, No: 19	Bakırcı GYO	Takyidat Yoktur
Asma Katlı İşyeri	422 Ada, 6 Parsel, A Blok, No: 20	Bakırcı GYO	Takyidat Yoktur

⁸ Tapu sicili, taşınmazlar üzerindeki mülkiyet hakkı, hukuki kısıtlamalar ve üçüncü kişilere tanınan haklar hakkında resmi ve bağlayıcı bilgiler içeren resmi bir kayıt sistemidir. Tapu kaydında yer alan şerh ve beyanlar, taşınmazın kullanımını, devrini ve değerini doğrudan etkileyen hukuki düzenlemelerdir. Tapu kaydında, şerh kayıtları ve beyan kayıtları olmak üzere iki farklı kayıt türü bulunmaktadır. Tapu kaydında yer alan şerh ve beyanlar, taşınmazla ilgili belirli bir durumun varlığını gösterir. Bu durum, taşınmaz üzerinde bir hak veya yükümlülük oluşturabileceği gibi, yalnızca bilgilendirici bir beyan niteliğinde de olabilir.

9.2. ŞİRKETİN GELİŞTİRME AŞAMASINDA OLAN PROJELERİNE İLİŞKİN TAPU KAYITLARI VE TESPİTLER

9.2.1. Motim İstoç Ticaret Merkezi Projesi’ne İlişkin Tapu Kayıtları ve Tespitler

Şirket’in portföyünde yer alan ve İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Mahmutbey Mahallesi adresindeki kayıtlı taşınmaz, tapu kayıtlarına göre “arsa” niteliğindedir. Taşınmaz, 2144 ada, 4 parsel olarak kayıtlı olup toplam yüzölçümü 25.807,92 m²’dir.

İlgili taşınmazın yer aldığı parsel, Bağcılar Belediyesi İmar Müdürlüğü kayıtlarına göre 27.03.2025 tasdik tarihli plan tadilatında Ayrık Nizam, TAKS: 0.50, KAKS: 1.75, Hmax: 4 Kat yapılaşma koşullarında “TT” rumuzlu Toptan Ticaret Alanı fonksiyonuna sahiptir. Ayrıca parselin bölgesi Kentsel Dönüşüm kapsamında olup Rezerv Alanında kalmaktadır.

Taşınmaz üzerinde geliştirilecek olan Motim İstoç Ticaret Merkezi Projesi için Bağcılar Belediyesi tarafından 31.12.2025 tarihinde 4679935 sayılı İksa Ruhsatı ile 4680552 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı verilmiştir. Ruhsat kapsamında 277 adet bağımsız bölüm (ofis ve işyeri) ve toplam 153.564,75 m² inşaat alanı yer almaktadır. Rapor tarihi itibarıyla inşaat çalışmalarına başlanmıştır.

9.2.1.1. Taşınmazın Mülkiyet Bilgileri

Taşınmaz çok hisseli olup Şirket, söz konusu taşınmazda %25 oranında mülkiyet hakkına sahiptir. Şirket’in taşınmazdaki payı, Şirket’in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümünden önce “Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret Anonim Şirketi” ünvanıyla edinilmiş olup, tapu kaydındaki malik ünvanı 03.12.2025 tarihinde (yevmiye: 55120) “Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi” olarak güncellenmiştir. 20.02.2026 tarihli TAKBİS belgesine göre taşınmazın güncel mülkiyet bilgileri aşağıdaki Tablo’da yer almaktadır.

No	Malik (Sahip)	Tapuda Yer Alan (Sahiplik Oranı)	Metrekare	Edinim Tarihi / Yevmiye
1	Azad Auto Otomotiv Akaryakıt İnşaat San. ve Tic. A.Ş.	1/2	12.903,96	05.01.2026 / 224 (Ünvan Değişikliği)
2	Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1/4	6.451,98	03.12.2025 / 55120 (Ünvan Değişikliği)
3	Akay Plastik ve Tekstil San. Tic. Ltd. Şti.	903233/12903960	1.806,47	23.07.2025 / 30325
4	Gürses Oto Alım Satım Tic. A.Ş.	1/20	1.290,40	30.10.2024 / 44072
5	Gerçek Kişi	1075307/1506600	1.290,37	17.04.2025 / 15557

6	MLD Gold Dış Tic. Ltd. Şti.	6452/322599	516,16	03.06.2025 / 22656
7	Gerçek Kişi	25807/2580792	258,07	02.06.2025 / 22516
8	Atasoylu Kumaş İnşaat Medikal Gıda İth. İhr. San. ve Tic. Ltd. Şti.	3226/322599	258,08	02.06.2025 / 22516
9	Gerçek Kişi	25807/2580792	258,07	08.07.2025 / 27830
10	Erdel Otomotiv Gayrimenkul Kiralama San. ve Tic. Ltd. Şti.	1613/322599	129,04	02.06.2025 / 22516
11	Ovat Motorlu Araçlar Pazarlama San. ve Tic. Ltd. Şti.	1613/322599	129,04	02.06.2025 / 22516
12	Gerçek Kişi	215183/43013200	129,11	29.08.2025 / 36958
13	Hak Global Hırdavat San. ve Tic. Ltd. Şti.	25807/5161584	129,03	08.07.2025 / 27830
14	Gerçek Kişi	25807/10323168	64,52	08.07.2025 / 27830
15	Gerçek Kişi	25807/10323168	64,52	08.07.2025 / 27830
16	Gerçek Kişi	215183/86026400	64,55	29.08.2025 / 36958
17	Gerçek Kişi	215183/86026400	64,55	29.08.2025 / 36958
	TOPLAM		25.807,92	

9.2.1.2. Taşınmaz Hakkında Takyidat Bilgileri

1. Şerhler

Tapu belgesinin “Taşınmaza Ait Şerh Beyan ve İrtifak Bilgileri” bölümünde 29.12.2023 tarihli ve 52376 yevmiye numaralı “Taşınmazın 45/100 hissesi üzerinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır.” şerhi yer almaktadır. Lehtar (Hak Sahibi): “Bakırcı Mersoy Proje Adi Ortaklığı” (VKN: 1321810330).

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, taraflar arasında nisbi hak doğuran bir borçlandırıcı işlemdir. Bu hakkın tapu kütüğüne şerh edilmesi, nisbi hakkı eşyaya bağlı hale getirerek ona üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilen güçlendirilmiş kişisel hak niteliği kazandırır. Tapu kaydında kat karşılığı inşaat hakkı şerhi bulunmaktayken taşınmazın veya ilgili arsa paylarının mülkiyetinin devredilmesi, şerhten doğan hakların geçerliliğini olumsuz etkilemez. Tapu sicilinin aleniyeti ilkesi uyarınca, mülkiyeti devralan yeni malikler tapu kütüğündeki şerhi bilerek taşınmazı iktisap etmiş sayılırlar ve iyi niyet iddiasında bulunamazlar. Mülkiyet değişikliği gerçekleşse dahi şerh lehtar olan Bakırcı Mersoy Proje Adi Ortaklığı; sözleşmeden doğan inşaat yapma, ifayı talep etme ve bağımsız bölümlerin tescilini isteme haklarını taşınmazın yeni maliklerine karşı doğrudan ileri sürebilir. Yeni malikler, mülkiyet hakkını bu

şerhin getirdiği yükümlülüklerle kısıtlanmış olarak devraldıklarından, mülkiyetin el değiştirmesi yüklenicinin sözleşmesel haklarını ortadan kaldırmaz.

2. Beyanlar (6306 Sayılı Kanun Uyarınca)

Tapu belgesinde yer alan tüm hisseler üzerinde “6306 sayılı kanun kapsamında kalmaktadır” şeklinde beyan bulunmaktadır (18.01.2023 tarih, 5555780 sayı, 2409 yevmiye). Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü lehtar olarak görülmektedir.

Bir taşınmazın tapu kaydında bulunan “6306 sayılı kanun kapsamında kalmaktadır” beyanı, mülkün Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun hükümlerine tabi kılındığını hukukî ifade etmektedir. Bu statü, taşınmazın “riskli alan” içinde yer aldığını veya üzerindeki yapının “riskli yapı” olarak tespit edildiğini ve bu nedenle tasfiye edilerek yenilenmesinin zorunlu olduğunu gösterir. Kanun, hak sahiplerine, taşınmazın yeniden inşası konusunda anlaşmaya varma yükümlülüğü getirirken, arsa payı maliklerinin en az üçte iki çoğunluğuyla alınan kararları tüm paydaşlar için bağlayıcı kılar.

Diğer yandan, tapu kaydının beyanlar hanesinde yer alan 6306 sayılı Kanun kapsamındaki beyan, projenin yapımını hukukî engelleyen veya kısıtlayan olumsuz bir unsur değildir. Aksine bu beyanın varlığı, kentsel dönüşüm projesinin uygulanması açısından zorunlu ve koruyucu bir hukukî altyapı teşkil etmektedir. 6306 sayılı Kanun rejimi, bu statüdeki taşınmazlarda yürütülecek inşaat projelerine idari süreçlerin hızlandırılması ve karar alma mekanizmalarında azınlık paydaşların süreci tıkamasının engellenmesi gibi önemli kolaylıklar tanımaktadır. Buna ek olarak söz konusu kanun kapsamındaki projeler; tapu harçları, noter harçları ve damga vergisi gibi kamusal mali yükümlülüklerden yasa gereği muaf tutulmaktadır. Dolayısıyla ilgili beyan, proje açısından bir risk oluşturmamakta; projenin hukukî güvenliğini, finansal avantajlarını ve idari merciler nezdindeki uygulanabilirliğini doğrudan destekleyen bir çerçeveye sunmaktadır.

3. Şahsi Kısıt Beyanı

Hissedarlardan Selahattin Ece’nin hissesi üzerinde “malik bizzat gelmeden tasarrufi işlem yapılamaz” şeklinde şahsi bir kısıt beyanı bulunmaktadır. Bu belirtme, yalnızca ilgili hissedarın hissesi üzerinde vekaleten yapılacak tasarrufi işlemleri kısıtlamakta olup, mahkemeler, icra müdürlükleri ve diğer kamu kurumlarından gelen taleplerin karşılanmasına engel teşkil etmemektedir.

4. Taşınmaz Üzerindeki Rehin Durumu

Rapor tarihi itibarıyla taşınmaz üzerinde mülkiyet hakkını kısıtlayıcı nitelikte herhangi bir rehin, ipotek veya haciz kaydı bulunmamaktadır.

9.2.1.3. GYO Tebliği Kapsamında Değerlendirme

Proje, henüz yapı kullanma izni (iskan) alınmamış ve kat mülkiyeti tesis edilmemiş olmakla birlikte, taşınmaz üzerinde kat karşılığı inşaat sözleşmesi akdedilmiş olması nedeniyle III-48.1

sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamında "gayrimenkule dayalı hak" niteliğinde değerlendirilmektedir. Bu çerçevede taşınmazın Şirket portföyüne dahil edilmesinde yasal bir engel bulunmamaktadır.

9.2.2. Bakırcı Zenit Topkapı Projesi'ne İlişkin Tapu Kayıtları ve Tespitler

9.2.1 Taşınmaz Takyidat Bilgileri

İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi, 3366 Ada 3, 4 ve 5 parseller üzerinde yapımına başlanacak Proje'ye ilişkin üç ayrı tapu belgesi incelenmiş olup taşınmaz üzerinde mülkiyet hakkını kısıtlar nitelikte rehin haciz ve benzeri bir takyidat bulunmadığı tespit edilmiştir.

9.2.2. Şerhler

Her üç tapu belgesinin "Taşınmaza Ait Şerh Beyan ve İrtifak Bilgileri" bölümünde; "

- "Taşınmazın tamamında 22.04.2025 tarihli "kat karşılığı inşaat hakkı vardır." şerhi yer almaktadır. Lehtar (Hak Sahibi): "Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'dir.
- Taşınmazın tamamında 22.02.2025 tarihli "kat karşılığı inşaat hakkı vardır." şerhi yer almaktadır. Lehtar (Hak Sahibi): "Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret A.Ş.'dir."

şeklinde şerh mevcuttur. İnşaat sözleşmesinin tapuya şerh edilmiş olması ise, sözleşmenin üçüncü kişilere karşı da ileri sürülebilmesini sağlayan standart bir güvencedir.

9.2.3. 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapıdır Beyanı

Her üç tapu belgesinde "6306 sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır" şeklinde beyan bulunmaktadır. Bir taşınmazın tapu kaydında bulunan "6306 sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır" şeklinde beyanı, mülkün Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun hükümlerine tabi kılındığını hukuken ifade etmektedir. Bu statü, taşınmazın "riskli alan" içinde yer aldığını veya üzerindeki yapının "riskli yapı" olarak tespit edildiğini ve bu nedenle tasfiye edilerek yenilenmesinin zorunlu olduğunu gösterir. Kanun, hak sahiplerine, taşınmazın yeniden inşası konusunda anlaşmaya varma yükümlülüğü getirirken, arsa payı maliklerinin en az üçte iki çoğunluğuyla alınan kararları tüm paydaşlar için bağlayıcı kılar. Söz konusu beyanın Proje'nin yapımına ilişkin olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

9.2.4. Bakırcı Ömerli Lojistik Merkezi Projesine İlişkin Tespitler

Ömerli Mah., Arnavutköy/İstanbul adresinde yapılması düşünülen Bakırcı Ömerli Lojistik Merkezi Projesine ilişkin arsanın mülkiyet yapısı aşağıdaki Tablo'da gösterilmektedir. Tapu belgesinde başkaca takyidat kaydı, beyan veya şerh bulunmamaktadır.

Nitelik	Ada Parsel	Malik	Takyidatlar
Arsa	10702 Ada, 5 Parsel,	Hisseli Mülkiyet: 1. Bakırcı GYO A.Ş. (%55,71) 2. Farsa Yapı San. ve Ltd.Şti. %44,29)	Takyidat Yok.

9.2.5. Bakırcı Kaya Residence Projesi'ne İlişkin Tapu Kayıtları ve Tespitler

Seyitnizam Mahallesi, Mevlana Caddesi, No: 92, Zeytinburnu / İstanbul adresinde bulunan Tapu'da adresi Zeytinburnu, Merkezefendi Mahallesi, İstanbul, 3283 Ada, 6 Parsel olarak görünen arsa niteliğindeki taşınmazın tapu kayıtlarına ilişkin tespitler aşağıda yer almaktadır:

Nitelik	Ada Parsel	Malikler	Takyidatlar
Arsa	3383 Ada, 6 Parsel,	NET Otomotiv ve Uluslararası Nakliyat A.Ş.	Takyidat Yok

1. Şerhler

Tapu belgesinin "Taşınmaza Ait Şerh Beyan ve İrtifak Bilgileri" bölümünde 12.12.2023 tarihli % 50 hissesinde "kat karşılığı inşaat hakkı vardır." şerhi yer almaktadır. Lehtar (Hak Sahibi): "Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret A.Ş. olarak yer almaktadır.

2. Beyanlar

Tapu belgesinde "6306 sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır" şeklinde beyan bulunmaktadır. Bir taşınmazın tapu kaydında bulunan "6306 sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır" şeklinde beyanı, mülkün Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun hükümlerine tabi kılındığını hukuken ifade etmektedir. Bu statü, taşınmazın "riskli alan" içinde yer aldığını veya üzerindeki yapının "riskli yapı" olarak tespit edildiğini ve bu nedenle tasfiye edilerek yenilenmesinin zorunlu olduğunu gösterir. Kanun, hak sahiplerine, taşınmazın yeniden inşası konusunda anlaşmaya varma yükümlülüğü getirirken, arsa payı maliklerinin en az üçte iki çoğunluğuyla alınan kararları tüm paydaşlar için bağlayıcı kılar.

10. ŞİRKET'İN TARAF OLDUĞU DAVA VE UYUŞMAZLIKLAR

Şirket tarafından açılmış veya Şirket aleyhine açılmış dava, icra takibi ve başkaca uyuşmazlık bulunmadığı Şirket yetkilileri tarafından ve Şirket'in Avukatı Cemal İpekgil tarafından 01.07.2026 tarihinde yazılı olarak beyan edilmiştir.

11. BAKIRCI MERSOY PROJE ADI ORTAKLIĞI

1. Kuruluşu

Şirket'in TTK kapsamında "şirket" niteliğinde herhangi bir iştiraki veya bağlı ortaklığı bulunmamaktadır. Bununla birlikte, Şirket'in Mersoy Tarım İnşaat Madencilik Nakliyat Kuyumculuk Sanayi Ticaret Ltd. Şti. ile birlikte Türk Borçlar Kanunu'nun (TBK) hükümleri uyarınca kurmuş oldukları bir Bakırcı Mersoy Proje Adi Ortaklığı ünvanlı "adi ortaklık" mevcuttur. Adi Ortaklık taraflarca Bakırköy 56. Noterliği nezdinde düzenlenerek imzalanan 16.11.2023 tarih ve 42142 yevmiye numaralı Sözleşme'ye dayalı olarak 100.000,00 TL sermaye ile eşit oranda ortaklığa dayalı olarak kurulmuştur. Adi Ortaklığın kuruluşu ve/veya

ticaret ünvanı Ticaret Sicili 'ne tescil edilmemiş olup yasal bir zorunluluk olmadığından durum hukuka uygundur.

TBK m.620 hükmünde adi ortaklık sözleşmesi, iki veya daha fazla kişinin emeklerini veya mallarını ortak bir amaca ulaşmak üzere birleştirmeyi üstlendiği “sözleşme” olarak tanımlanmıştır. TBK m.620’de belirtilen Sözleşmeye dayalı olarak kurulan adi ortaklıklar TTK hükmü uyarınca kurulan şirketlerden farklı olarak tüzel kişiliği haiz değildirler.

Ticaret Ünvanı	:	Bakırcı Mersoy Proje Adi Ortaklığı
Adresi	:	Göztepe Mahallesi İstoç 3. Cadde E Blok No:7/11 Bağcılar/İstanbul
Telefon	:	+90 212 625 15 16
Vergi Kimlik No	:	Güneşli Vergi Dairesi- 1321810330
Faaliyet Konusu	:	2144 ada 4 parsel üzerindeki projenin geliştirilmesidir.

2. Amacı ve Süresi

Adi Ortaklığın amacı, 2144 ada 4 parsel adresinde üzerindeki projenin gerçekleştirilmesi ve sadece bu işin bitimi süresine kadar devam etmek amacıyla kurulmuş olan bu adi ortaklığın herhangi bir şubesi veya ticari işletmesi olmadığı gibi tescil edilmiş bir ticaret ünvanı da bulunmamaktadır. Adi ortaklık sözleşmesi 16.11.2023 (imza tarihinden) itibaren geçerli hale gelmiş olup ve inşaatın tamamlanması ile sözleşme ve dolayısıyla adi ortaklık TBK m.639/1 uyarınca kendiliğinden son bulacaktır.

3. Yönetim ve Temsili

Ortaklık sözleşmesinde, aksi karar alınıncaya kadar tüzel kişilikleri temsil etmek üzere 2’şer kişiden oluşan 4 kişilik bir icra kurulu oluşturulmuş ve her bir tüzel kişiliği temsil etmek üzere 1’er kişinin de müştereken temsil ve ilzama yetkili olduğu belirtilmiştir. Adi Ortaklığın pay defteri, karar defteri veya imza sirküleri bulunmamaktadır. Yasal bir zorunluluk olmadığından durum hukuka uygundur.

4. Adi Ortaklık Hakkındaki Dava ve Takiplerin Durumu

Adi ortaklık, “tüzel kişiliği olmadığından” üçüncü kişilerle ilişkilerinde bağımsız bir varlığa sahip değildir. Dolayısıyla adi ortaklık kendi adına hak ve borç edinemez, davacı veya davalı olamaz, iflası istenemez. Adi ortaklık aleyhine açılmak istenen tüm davalar tüm ortaklar aleyhine açılmak zorundadır. Adi ortaklık lehine ve/veya aleyhine yürütülmekte olan dava veya takip bulunmamaktadır. Adi ortaklığın faaliyetleri nedeniyle Şirket aleyhine açılmış bir dava veya aleyhe yürütülen bir takip bulunmamaktadır.

5. Vergi Borcu ile Sosyal Güvenlik Kurumu’na Borç Durumu

Adi ortaklığa ilişkin olarak Şirket tarafından ibraz edilen Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı Sosyal Sigortalar Genel Müdürlüğü’nün (SGK) internet sitesinden alınmış 18.03.2026 tarihli

belgenin incelenmesi neticesinde adi ortaklığın herhangi bir SGK borcu bulunmadığı anlaşılmıştır.

Tarafımıza sunulmuş olan T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığı Dijital Vergi Dairesi tarafından verilmiş olan 18.03.2026 tarihli belge uyarınca adi ortaklığın vadesi geçmiş vergi borcunun bulunmadığı tespit olunmuştur.

12. BAKIRCI YAPI-KARAARSLAN İNŞAAT ADİ ORTAKLIĞI

1. Kuruluşu

Şirket'in portföyünde yer alan Motim İstoç Ticaret Merkezi Projesi'nin (2144 Ada, 4 Parsel) fiili inşaat işlerinin yürütülmesi amacıyla, Rapor'un 11.1 numaralı bölümünde açıklanan Bakırcı Mersoy Proje Adi Ortaklığı tarafından yüklenici olarak görevlendirilen ayrı bir adi ortaklık kurulmuştur. Bu yapıda, Şirket'in ilişkili tarafı olan Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Ticaret A.Ş. ile Karaarslanoglu Petrol Otomotiv İnşaat Tarım Hayvancılık Nakliye Turizm İthalat İhracat Sanayi Ticaret Limited Şirketi, Türk Borçlar Kanunu'nun (TBK) hükümleri uyarınca bir adi ortaklık kurmuşlardır. Adi Ortaklık, taraflarca Bakırköy 56. Noterliği nezdinde düzenlenerek imzalanan 10.10.2025 tarih ve 39591 yevmiye numaralı Sözleşme'ye dayalı olarak 100.000,00 TL sermaye ile eşit oranda (%50 - %50) ortaklığa dayalı olarak kurulmuştur.

Adi Ortaklık, tüzel kişiliği haiz olmayıp, kuruluşu ve/veya ticaret ünvanı Ticaret Sicili'ne tescil edilmemiştir. TBK m.620 uyarınca adi ortaklıkların Ticaret Sicili'ne tescil zorunluluğu bulunmadığından durum hukuka uygundur.

Ticaret Ünvanı	Bakırcı Yapı-Karaarslan İnşaat Adi Ortaklığı
Adresi	Göztepe Mahallesi İstoç 3. Cadde E Blok No:7/11 Bağcılar/İstanbul
Vergi Kimlik No	Güneşli Vergi Dairesi – 1321893418
İşe Başlama Tarihi	10.10.2025
Faaliyet Konusu	410002 – İkamet Amaçlı Olmayan Binaların İnşaatı (2144 Ada 4 Parsel üzerindeki İstoç Ticaret Merkezi Projesi kapsamındaki tüm yapı ve inşaat işleri)

2. Amacı ve Süresi

Adi Ortaklığın münhasır amacı, Bakırcı Mersoy Proje Adi Ortaklığı ile imzalanan 20.10.2025 tarih ve YP-20.10.2025-029 numaralı Yüklenici Sözleşmesi kapsamında, İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Mahmutbey Mahallesi, 2144 Ada 4 Parsel üzerinde inşa edilecek İstanbul Ticaret Merkezi Projesi'nin (Motim İstoç) tüm yapı, betonarme, mimari, mekanik, elektrik, cephe, ince işler, altyapı ve çevre düzenleme imalatlarının eksiksiz şekilde yapılması, tamamlanması ve

teslim edilmesidir. Adi Ortaklığın herhangi bir şubesi veya ticari işletmesi olmadığı gibi tescil edilmiş bir ticaret ünvanı da bulunmamaktadır.

Adi Ortaklık Sözleşmesi'nin 11. maddesi uyarınca sözleşme, Arsa Sahipleri'ne karşı mevcut ve doğabilecek ek taahhütler ifa edildikten sonra, taşınmazların iskanlarının alınması, bütün teminatların iadesi ve Adi Ortaklığın ortakları arasındaki bütün hak ve vecibelerin yerine gelmesine ve Adi Ortaklık ile üçüncü şahıslar ve kuruluşlar arasındaki hesapların tasfiye edilmesine kadar devam eder. Nihai finansal tabloların İcra Kurulunca onaylanmasını müteakip ortaklık kendiliğinden sona erecektir.

Anılan Yüklenici Sözleşmesi'nin 7. maddesi uyarınca, sözleşme konusu işlerin en geç 01.03.2029 tarihinde tamamlanması öngörülmüştür. Sözleşme bedeli, maliyet artı kâr usulüyle belirlenecektir (Madde 6).

3. Yönetim ve Temsili

Adi Ortaklık Sözleşmesi'nin 9. maddesi uyarınca ortaklığın organları İcra Kurulu ve Proje Müdürlüğü'dür. İcra Kurulu, ikisi Bakırcı Yapı tarafından, ikisi Karaarslanoglu İnşaat tarafından atanan toplam dört üyeden oluşmaktadır. İcra Kurulu üyeleri aşağıdaki gibidir:

Ortaklık Tarafı	Üye
Bakırcı Yapı Temsilcisi	Bayram Sağlam
Bakırcı Yapı Temsilcisi	Adnan Sağlam
Karaarslanoglu İnşaat Temsilcisi	Vahit Karaarslan
Karaarslanoglu İnşaat Temsilcisi	Ramazan Karaarslan

Adi Ortaklık, Bakırcı Yapı tarafından atanan İcra Kurulu üyelerinden biri ile Karaarslanoglu İnşaat tarafından atanan İcra Kurulu üyelerinden birinin ortaklık ünvanı altına atacakları müşterek imzalarıyla temsil ve ilzam edilmektedir. Adi Ortaklığın pay defteri, karar defteri veya imza sirküleri bulunmamaktadır.

4. Adi Ortaklık Hakkındaki Dava ve Takiplerin Durumu

Adi ortaklık, tüzel kişiliği olmadığından üçüncü kişilerle ilişkilerinde bağımsız bir varlığa sahip değildir. Dolayısıyla adi ortaklık kendi adına hak ve borç edinemez, davacı veya davalı olamaz, iflası istenemez. Adi ortaklık aleyhine açılmak istenen tüm davalar tüm ortaklar aleyhine açılmak zorundadır.

5. Vergi Borcu ile Sosyal Güvenlik Kurumu'na Borç Durumu

Adi ortaklığa ilişkin olarak Şirket tarafından ibraz edilen T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığı Dijital Vergi Dairesi tarafından verilmiş olan 03.04.2026 tarihli belge uyarınca adi ortaklığın vadesi geçmiş vergi borcunun bulunmadığı tespit olunmuştur.

Adi ortaklığa ilişkin olarak Şirket tarafından ibraz edilen Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı Sosyal Sigortalar Genel Müdürlüğü'nün resmi internet sitesinden alınmış 03.04.2026 tarihli belgenin incelenmesi neticesinde adi ortaklığın Kuruma muaccel hale gelmiş borcunun bulunmadığı anlaşılmıştır.

13. İNCELEME VE DEĞERLENDİRME SONUCU

Şirket'e ve adi ortaklıklarına ilişkin olarak tarafımıza sunulan tüm bilgi ve belge çerçevesinde yapılan incelemede;

a. Borsa İstanbul A.Ş. Kotasyon Yönergesi'nin 12. maddesinin 1. fıkrasının (a) bendi kapsamında, Şirket Esas Sözleşmesi'nin Borsada işlem görecekt payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtlar içermediği,

b. Borsa İstanbul A.Ş. Kotasyon Yönergesi'nin 12. maddesinin 1. fıkrasının (b) bendi kapsamında, Şirket'in üretim ve faaliyetlerini etkileyecek önemli hukuki uyumsuzluklarının bulunmadığı ve Şirket'in kuruluş ve faaliyet bakımından hukuki durumu ile paylarının hukuki durumunun tabi oldukları mevzuata uygun olduğu,

c. Şirket'in merkez binası işyeri açma ve çalıştırma ruhsatı bulunmamasının faaliyetlerini etkilemeyeceği, Şirket'in faaliyetlerinin yürütülmesi için alınması gerekli tüm yetki, izin, ruhsat vb. belgelere sahip olduğu,

d. Borsa İstanbul A.Ş. Kotasyon Yönergesi'nin 7. maddesinin 5. fıkrası kapsamında herhangi bir aykırılığın bulunmadığı,

anlaşılmıştır. Bağımsız hukukçu görüşü olarak arz ederiz.

Saygılarımızla, 14.08.2026

Av. Ümit İhsan Yayla

Ekleri :

1. Bağımsız hukukçu sorumluluk beyanı,
2. Şirket'in hukukçunun bağımsızlığı ve şirket bilgilerinin doğruluğuna, ibraz edilen suret ve belgelerin aslına uygun olduğuna dair beyanı.