

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Başvuru İzahnamesi

Başvuru İzahnamesi yayımlanma tarihi itibarıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru çerçevesinde incelenmekte olup henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca Şirket'in internet sitesinde (www.babacangyo.com), halka arzda satışa aracılık edecek olan Konsorsiyum Liderleri Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin (www.ziraatyatirim.com.tr) ve İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin (www.integralyatirim.com.tr) internet sitelerinde ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yayınlanacaktır.

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

**Babacan Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**İbrahim H.
BABACAN**

**Mehmet
BABACAN**

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

**Ziraat Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.**

BABACAN GAYRIMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazaga Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Çarşı/İSTANBUL
Maslak V.D.:16018490 Tic. Sic:499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. 3aa. Sok. Şişli/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Maslak V.D.:414651 8427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN MAH. FİNANSLAD. B BLOK
NO: KARE ÖMRANİYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 0980104594

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
BAŞVURU İZAHNAMESİ

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

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 695.613.909 TL'den 842.213.909 TL'ye çıkarılması nedeniyle arttırılacak 146.600.000 TL nominal değerli 146.600.000 adet B Grubu hamiline yazılı pay ile mevcut ortaklardan İbrahim Halil Babacan'a ait 34.560.000 TL nominal değerli 34.560.000 adet B Grubu hamiline yazılı pay ve Mehmet Babacan'a ait 29.440.000 TL nominal değerli 29.440.000 adet B Grubu hamiline yazılı pay olmak üzere toplamda 210.600.000 TL nominal değerli 210.600.000 adet B Grubu hamiline yazılı payın halka arzına ilişkin İzahname'dir.

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

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

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

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

Babacan Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H.
BABACAN

Mehmet
BABACAN

İntegral Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağacı Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Etiler/ŞİŞLİ/İSTANBUL
Mersenk V.D:1601849000 Tic. Sic:499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. 3aa. Sok. Kat:2
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersenk V.D:445000018427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANSLAD. B BLOK
NO: KAE UMURANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

İÇİNDEKİLER

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER.....	14
2. ÖZET	18
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER.....	43
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER.....	44
5. RİSK FAKTÖRLERİ.....	49
6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER	73
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	89
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER.....	112
9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER.....	113
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER.....	124
11. İHRAÇÇI'NIN FON KAYNAKLARI.....	152
12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR	157
13. EĞİLİM BİLGİLERİ.....	157
14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ.....	162
15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER.....	162
16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER	171
17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI.....	172
18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER.....	174
19. ANA PAY SAHİPLERİ.....	175
20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER.....	178
21. DİĞER BİLGİLER.....	181
22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER.....	192
23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER.....	202
24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	205
25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR	215
26. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER.....	249
27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER	251
28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ.....	252
29. SULANMA ETKİSİ	255
30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER.....	256
31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER	258
32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI.....	259
33. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ.....	270
34. İNCELEMAYA AÇIK BELGELER.....	271
35. EKLER	272

Babacan Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ibrahim H.
BABACAN

Mehmet
BABACAN

İntegral Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazoğlu Mah. Azerbaycan Çarşısı B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Cumhuriyet/İSTANBUL
Mersis V.D.:16018490001101100000000000000000
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. Sar. Sok. Şişli/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sayfa:1/1
Mersis V.D.:30090100000000000000000000000000

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN MAH. FİNANSLAD. B BLOK
NO: KARUMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 0980104594

KISALTMA VE TANIMLAR

KISALTMALAR	TANIMLAR
a.d.	: Anlamsız değer
A.Ş.	: Anonim Şirketi
ABD Doları / USD	: Amerika Birleşik Devletleri Doları
Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik	: 28.08.2012 tarihli ve 28395 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik
Anonim Şirketlerin Genel Kurullarında Uygulanacak Elektronik Genel Kurul Sistemi Hakkında Tebliğ	: 29.08.2012 tarihli ve 28396 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Anonim Şirketlerin Genel Kurullarında Uygulanacak Elektronik Genel Kurul Sistemi Hakkında Tebliğ
Aracı Kurumlar / Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluşlar / Konsorsiyum Liderleri	: Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ve Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi	: Şirket, Halka Arz Eden Pay Sahibi ile Ziraat Yatırım arasında 26.02.2026 tarihinde akdedilen Halka Arza Aracılık ve Liderlik Yetkilendirme Sözleşmesi ve 26.02.2026 tarihinde imzalanan “Halka Arza Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi”
ATM	: Otomatik Para Çekme Makinesi (<i>Automated Teller Machine</i>)
AVM	: Alışveriş Merkezi
Avro / Euro	: Avrupa Birliği Para Birimi
Babacan GYO/Şirket/İhraççı	: Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Bağımsız Bölüm	: 02.07.1965 tarih ve 12038 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 2’nci maddesine göre ana gayrimenkulün ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olan ve bağımsız mülkiyete konu olan bölümleri
BDS	: Bağımsız Denetim Standartları
BİST/BİAŞ/Borsa/ Borsa İstanbul	: Borsa İstanbul A.Ş.

Babacan Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ibrahim H.
BABACAN

Mehmet
BABACAN

Integral Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRIMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağa Mah. Azerbaycan Çarşı B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Çarşı/İSTANBUL
Maviak V.D:160184901 Tic. Sic:499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. San. Sok. Kat:2
No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL
Maviak V.D:499931 8427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FINANSMEN. MAH. FINANS. AD. B BLOK
NO: KAPILUMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

KISALTMALAR	TANIMLAR
BSMV	: Banka Sigorta Muameleleri Vergisi
Covid-19	: Koronavirüs hastalığı 2019
ÇED	: Çevresel Etki Değerlendirmesi
ÇED Raporu	: Çevresel Etki Değerlendirmesi Raporu
ÇED Yönetmeliği	: 29.07.2022 tarihli ve 31907 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği
Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği	: 10.09.2014 tarihli ve 29115 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği
Çevre Kanunu	: 11.08.1983 tarihli ve 18132 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 2872 sayılı Çevre Kanunu
Damga Vergisi Kanunu	: 11.07.1964 tarih ve 11751 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 488 sayılı Damga Vergisi Kanunu
Dar Mükellef	: Türkiye’de yerleşik olmayan kişi ve kurumların Türkiye’de elde ettikleri kazanç ve iratlar nedeniyle vergi yükümlüsü olması durumu
EFT	: Elektronik Fon Transfer
EGKS	: Elektronik Genel Kurul Sistemi
Esas Sözleşme	: Şirket’in esas sözleşmesi
Fiyat Tespit Raporu	: Halka arz fiyatının belirlenmesinde kullanılan yöntemlere ilişkin olarak İntegral Yatırım tarafından hazırlanan fiyat tespit raporu
Genel Kurul	: Babacan GYO genel kurulu
GSYH	: TÜİK tarafından ilan edilen Gayri Safi Yurtiçi Hasıla
GVK	: 06.01.1961 tarihli ve 10700 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu
GYO	: Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
GYO Tebliği	: 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağa Mah. Azerbaycan Caddesi T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Çarşı/1/İSTANBUL
Maviak V.D:160184903 Tic. Sic:499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. Baa. Sok. Şişli No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Maviak V.D:4180818427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS AD. B BLOK
NO: KAPILIMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

KISALTMALAR	TANIMLAR
Kar Payı Tebliği	: 23.01.2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği
Kat Mülkiyeti Kanunu	: 02.07.1965 tarihli ve 12038 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu
KDV	: Katma Değer Vergisi
KGK	: Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu
KFE	: Konut Fiyat Endeksi
Kurul/SPK	: Sermaye Piyasası Kurulu
Kurumsal Yönetim Tebliği	: 03.01.2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği
KVK	: 21.06.2006 tarihli ve 26205 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu
Ltd. Şti.	: Limited Şirketi
m ²	: Metrekare
MKK	: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
MİA	: Merkezi İş Alanı
Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği	: 27.06.2020 tarihli ve 31168 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği
OVP	: Orta Vadeli Plan 2025-2027
Özel Durumlar Tebliği	: 23.01.2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan II-15.1 sayılı Özel Durumlar Tebliği
Pay Tebliği	: 22.06.2013 tarihli ve 28685 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan VII-128.1 sayılı Pay Tebliği
Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği	: 13.06.2013 tarihli ve 28676 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği
Sermaye Piyasası Araçlarının Kredili Alım, Açığa Satış ve	: 14.07.2003 tarihli ve 25168 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Seri: V, No: 65 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Kredili

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağa Mah. Azerbaycan Çarşı B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Caddesi/İSTANBUL
Mersis V.D.:16018490001101000000000000000000
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kisilak İnan. 3aa. Sok. Şişli Mah. Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D.:16018490001101000000000000000000

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS. MAD. B BLOK
NO: KAEİ ÜMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

KISALTMALAR	TANIMLAR
Ödünç Alma ve Verme İşlemleri Hakkında Tebliğ	Alım, Açığa Satış ve Ödünç Alma ve Verme İşlemleri Hakkında Tebliğ
Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği	28.06.2013 tarihli ve 28691 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği
SGK	: Sosyal Güvenlik Kurumu
SMK	: 10.01.2017 tarihli ve 29944 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 6769 sayılı Sınai Mülkiyet Kanunu
SMMM	: Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu	: 16.06.2006 tarihli ve 26200 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu
SPKn	: 30.12.2012 tarihli ve 28513 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
Şirket Portföyü	: Babacan GYO yatırım portföyü ve gelecekte portföye eklenecek malvarlığı ve haklar
Takasbank	: İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
Tam Mükellef	: Türkiye’de yerleşik bulunan kişi ve kurumların Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratlar nedeniyle vergi yükümlüsü olması durumu
TBK	: 04.02.2011 tarihli ve 27836 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
T.C.	: Türkiye Cumhuriyeti
TCMB / Merkez Bankası	: Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası
TKHK	: 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun
TL	: Türk Lirası
TMK	: 08.12.2001 tarihli ve 24607 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu
TSPB	: Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği
TMS/TFRS	: Türkiye Muhasebe Standartları ve Türkiye Finansal Raporlama Standartları

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağa Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No: 3B İç Kapı No: 21 / Beşiktaş / İSTANBUL
Maviak V.D: 160184903 Tic. Sic: 499931-3
Tel: 0212 444 24 20 / Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maviak Mah. 3. Kat. Sok. Şişli
No: 5 Kat: 2 / Sarıyer / İSTANBUL
Maviak V.D: 160184903 / Tic. Sic: 499931-3 / 8427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS. BLD. B BLOK
NO: KARİUMRANIYE / İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

KISALTMALAR	TANIMLAR
TTK	: 14.02.2011 tarihli ve 27846 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
TTSG	: Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
TÜFE	: Tüketici Fiyat Endeksi
TÜİK	: Türkiye İstatistik Kurumu
UFRS	: Uluslararası Finansal Raporlama Standartları
ÜFE	: Üretici Fiyat Endeksi
VUK	: 10.01.1961 tarihli ve 10705 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 213 sayılı Vergi Usul Kanunu
YAG	: Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller
Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar	: [●] adet ve altında başvuru yapmaları şartıyla; Yurt dışında işçi, serbest meslek ve müstakil iş sahipleri dâhil Türkiye’de ikametgâh sahibi gerçek ve tüzel kişiler ile yerleşmek niyetiyle bir takvim yılı içinde Türkiye’de devamlı olarak 6 aydan fazla oturanları ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşlarını da kapsamak üzere, aşağıda tanımlanan Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar tanımı dışında kalan ve merkezi Türkiye’de bulunan tüm gerçek ve tüzel kişilerdir. (Anonim ve limited şirketler [●] adet ve altında başvuru şartı ile bu kategoriden başvurabilir).
Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar	: [●] adet ve üzerinde başvuru yapmaları şartıyla; Yurt dışında işçi, serbest meslek ve müstakil iş sahipleri dahil Türkiye’de ikametgâh sahibi gerçek ve tüzel kişiler ile yerleşmek niyetiyle bir takvim yılı içerisinde Türkiye’de devamlı 6 aydan fazla oturanları ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşlarını da kapsamak üzere, aşağıda tanımlanan Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar dışında kalan tüm gerçek ve tüzel kişilerdir. (Anonim ve limited şirketler [●] adet ve üzerinde başvuru şartı ile bu kategoriden başvurabilir.)
Yİ-ÜFE	: Yurtiçi Üretici Fiyat Endeksi
YMM	: Yeminli Mali Müşavir

Babacan Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H.
BABACAN

Mehmet
BABACAN

İntegral Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.


BABACAN GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazaga Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Cumhuriyet/İSTANBUL
Maviak V.D:160184902 Tlc. Sic: 499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

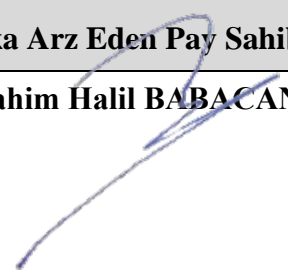
İNTEGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. 3aa. Sok. 39. Kat: 2
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Maviak V.D. 402518427

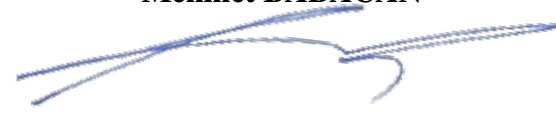
ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS AD. B BLOK
NO: KARİUMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER

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

İhraççı Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım
<p>İbrahim Halil BABACAN Yönetim Kurulu Başkanı</p> <p>BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Ayazağsı Mah. Azerbaycan Cad. T/8 Blok No:3B İç Kapı No:21 Çarşı/İSTANBUL Maviak V.D.:160184903 Tic. Sic:499931-8 Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09</p> <p></p> <p>10/03/2026</p>	İZAHNAME'NİN TAMAMI

Halka Arz Eden Pay Sahibi	Sorumlu Olduğu Kısım
<p>İbrahim Halil BABACAN</p> <p></p> <p>10/03/2026</p>	İZAHNAME'NİN TAMAMI

Halka Arz Eden Pay Sahibi	Sorumlu Olduğu Kısım
<p>Mehmet BABACAN</p> <p></p> <p>10/03/2026</p>	İZAHNAME'NİN TAMAMI

Babacan Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H.
BABACAN

Mehmet
BABACAN

İntegral Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.


Ziraat Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağsı Mah. Azerbaycan Cad. T/8 Blok
No:3B İç Kapı No:21 Çarşı/İSTANBUL
Maviak V.D.:160184903 Tic. Sic:499931-8
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maviak Mah. 3aa. Sok. Şişli/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sayfa:1/1
Maviak V.D.:499931 8427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS. BLD. B BLOK
NO: KARE ÖMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.		Sorumlu Olduğu Kısım
Davut DURMUŞ Yetkili	Tijen KANDEMİR Genel Müdür Yardımcısı	 İZAHNAME'NİN TAMAMI
10/03/2026	10/03/2026	

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.		Sorumlu Olduğu Kısım
Osman İlker SAVURAN Genel Müdür Yardımcısı	Kıvanç MEMİŞOĞLU Genel Müdür	 İZAHNAME'NİN TAMAMI
10/03/2026	10/03/2026	

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

İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.

İlgili Bağımsız Denetim Raporunu Hazırlayan Kuruluş Vizyon Grup Bağımsız Denetim Anonim Şirketi	Sorumlu Olduğu Kısım:
Adı Soyadı: Mehmet Akif AK Görevi: Sorumlu Denetçi	Şirket'in 31.12.2023 ve 31.12.2024 tarihleri itibarıyla hazırlanmış finansal tablolar ve özel bağımsız denetçi raporu

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağası Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Kat:1/1 İSTANBUL
Mersis V.D.:16018490001101000000000000000000
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09


İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Finansmen. Mah. Finans. D. B Blok
No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL
Mersis V.D.:16018490001101000000000000000000


ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FINANSMEN. MAH. FINANS. D. B BLOK
NO: KARE ÜMRANİYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

İlgili Bağımsız Denetim Raporunu Hazırlayan Kuruluş Eren Bağımsız Denetim Anonim Şirketi	Sorumlu Olduğu Kısım:
Adı Soyadı: Gül ŞAHİN Görevi: Sorumlu Denetçi	Şirket'in 31.12.2025 tarihleri itibarıyla hazırlanmış finansal tablolar ve özel bağımsız denetçi raporu

İlgili Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluş Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Adı Soyadı: Eren KURT	25.11.2025 tarihli BBCN-2509054, BBCN-2509056 sayılı raporlar
Görevi: Sorumlu Değerleme Uzmanı	
Adı Soyadı: Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ	
Görevi: Değerleme Uzmanı	25.11.2025 tarihli BBCN-2509058 sayılı rapor
Adı Soyadı: Gizem GEREGÜL EVLEK	
Görevi: Değerleme Uzmanı	
Adı Soyadı: Eren KURT	25.11.2025 tarihli BBCN-2509059 sayılı rapor
Görevi: Sorumlu Değerleme Uzmanı	
Adı Soyadı: Ahmet İPEK	
Görevi: Değerleme Uzmanı	25.11.2025 tarihli BBCN-2509057 sayılı rapor
Adı Soyadı: Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ	
Görevi: Değerleme Uzmanı	
Adı Soyadı: Eren KURT	25.11.2025 tarihli BBCN-2509057 sayılı rapor
Görevi: Sorumlu Değerleme Uzmanı	
Adı Soyadı: Onur Fuat TINAZ	
Görevi: Değerleme Uzmanı	25.11.2025 tarihli BBCN-2509057 sayılı rapor
Adı Soyadı: Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ	
Görevi: Değerleme Uzmanı	

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağa Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Cumhuriyet/İSTANBUL
Mersis V.D.:16018490001101000000000000000000
Tic. Sic: 499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. 3aa. Sok. Şişli/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sayı:10000000000000000000000000000000
Mersis V.D.:44440000000000000000000000000000

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS. AD. B BLOK
NO: KAPILUMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

İlgili Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluş Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Adı Soyadı: Eren KURT	25.11.2025 tarihli BBCN-2509055 sayılı rapor
Görevi: Sorumlu Değerleme Uzmanı	
Adı Soyadı: Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ	
Görevi: Değerleme Uzmanı	
Adı Soyadı: Ozan ALDOĞAN	
Görevi: Değerleme Uzmanı	
Adı Soyadı: Eren KURT	25.11.2025 tarihli BBCN-2509053 sayılı rapor
Görevi: Sorumlu Değerleme Uzmanı	
Adı Soyadı: Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ	
Görevi: Değerleme Uzmanı	
Adı Soyadı: Mehmet Esat KOÇAK	
Görevi: Değerleme Uzmanı	
Adı Soyadı: Eren KURT	25.11.2025 tarihli BBCN-2509056 sayılı rapor
Görevi: Sorumlu Değerleme Uzmanı	
Adı Soyadı: Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ	
Görevi: Değerleme Uzmanı	
Adı Soyadı: Mehmet Esat KOÇAK	
Görevi: Değerleme Uzmanı	

Bağımsız Hukukçu Raporunu Hazırlayan Kuruluş METİN-ÇİÇEK AVUKATLIK ORTAKLIĞI	Sorumlu Olduğu Kısım:
Adı Soyadı: Semih METİN Görevi: Sorumlu Kişi	BAĞIMSIZ HUKUKÇU RAPORU

Babacan Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H.
BABACAN

Mehmet
BABACAN

İntegral Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRIMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağası Mah. Azerbaycan Çarşı T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Cumhuriyet/İSTANBUL
Mersis V.D.:16018490001101011000000000000000
Tel: 0212 444 24 20 - Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mısralık İnönü Baa. Sok. Şişli
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D.:31000001800000018427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANSYAL. B. BLOK
NO: KARLILAR MAH. İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

2. ÖZET

A—GİRİŞ VE UYARILAR		
	Başlık	Açıklama Yükümlülüğü
A.1	Giriş ve uyarılar	<ul style="list-style-type: none">Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır.Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.İzahnamede yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, izahnamenin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir.Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özeti izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıtıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.
A.2	İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi	İzahname sonradan tekrar kullanılmayacaktır.

B—İHRAÇÇI		
B.1	İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı	Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi İşletme adı bulunmamaktadır.
B.2	İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi	Hukuki statüsü: Anonim Şirket Tabi olduğu mevzuat: T.C. Kanunları Kurulduğu ülke: T.C. Adresi: Ayazağa Mah. Azerbaycan Cad. 1B Blok No:3B İç Kapı No:21 Sarıyer/İSTANBUL
B.3	Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile	Şirket, Babacan Grup Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'den kısmi bölünme suretiyle BBCN Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. unvanı ile 29.12.2023 tarihinde kurulmuştur. SPK'nın 02.02.2026 tarih ve E-12233903-340.02-85534 sayılı iznini takiben 20.02.2026 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilen Şirket'in 13.02.2026 tarihli Esas Sözleşme Değişikliğine İlişkin Olağan Genel Kurul kararı ile Şirket, "Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" unvanını alarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Şirket'in Amacı ve Faaliyet Konusu" başlıklı 5. maddesi uyarınca; Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye

Babacan Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H.
BABACAN

Mehmet
BABACAN

İntegral Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRIMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağa Mah. Azerbaycan Cad. 1B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D.:16018490000000000000
Tic. Sic. 499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Ayazağa Mah. Sarıyer/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D.:16018490000000000000

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN MAH. FİNANSLAD. B BLOK
NO: KARE ÖMRANİYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

	<p>faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi</p>	<p>Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.</p> <p>Şirket; faaliyet esasları, yapamayacağı işler, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususunda Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymaktadır.</p> <p>Şirket portföyünde bulunan gayrimenkuller ile gayrimenkullere dayalı haklar ve sözleşmelere ilişkin olarak konum, mevcut niteliği, tapu bilgileri ile değerlerine ilişkin bilgiler aşağıdaki tablolarda gösterilmektedir. Ayrıca, 30.09.2025 tarihindeki değerlerinin tespiti amacıyla SPK lisanslı Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporlarında yer alan değerler ile defter değerlerine uygun düştüğü ölçüde tablolarda yer verilmektedir.</p>
B.4a	<p>İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi</p>	<p>Türkiye’de meydana gelen politik ve ekonomik gelişmeler, piyasa koşulları, sektörel dinamikler, gayrimenkul sektöründeki yatırım eğilimleri, finansmana erişim ve finansman maliyeti, döviz kurundaki dalgalanmalar, enflasyon beklentileri, inşaat yatırımındaki girdi maliyetleri ve girdi maliyetlerine bağlı olarak inşaat stoklarındaki değer artışları, enerji fiyatlarındaki beklentiler gibi konular, Şirket’in ve Şirket’in yer aldığı sektörün faaliyetlerini temel olarak etkileyen eğilimler arasındadır.</p> <p>a) Arsalar</p> <p>Babacan Başakşehir 1 Projesi Arsası</p> <p>Arsa İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Kayabaşı Mahallesi, Akvaryum Sokak, 1925 ada 5 parsel numaralı taşınmaz üzerinde yer almaktadır. Toplam 9.066,08 m² yüzölçümüne sahip olup tapu kayıtlarında "Arsa" vasfı ile tescillidir. Bölge, son yıllarda nitelikli konut projeleri ve kamu yatırımları (Çam ve Sakura Şehir Hastanesi, Millet Bahçesi vb.) ile gelişen bir lokasyonda bulunmaktadır. Taşınmazın mülkiyeti tam hisse ile Şirket adına kayıtlıdır.</p> <p>Babacan Küçükköy Gaziosmanpaşa AVM Arsaları</p> <p>Babacan Küçükköy Gaziosmanpaşa AVM Projesi Arsaları İstanbul ili, Gaziosmanpaşa ilçesi, Karayolları (Tapu kayıtlarında Küçükköy) Mahallesi, 6784 ada 1 ve 2 parseller üzerinde konumlanmıştır. Taşınmazlar, Hekimsuyu Caddesi ile Abdi İpekçi Caddesi’nin kesiştiği kavşak noktasında yer almakta olup, Mecidiyeköy-Mahmutbey metro hattı üzerindeki Kazım Karabekir istasyonuna yürüme mesafesindedir. Toplam arsa alanı 9.294,86 m²’dir (1 parsel: 7.554,33 m², 2 parsel:</p>

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRIMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağası Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Kat:1/1 İSTANBUL
Maslak V.D:16018490 Tic. Sic:499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. Baa. Sok. Kat:2 Sarıyer İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL
Maslak V.D. No: 445118/1 8427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FINANSMEN. MAH. FINANS. AD. B BLOK
NO: KAPILUMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

1.740,53 m²). 6784 ada 1 parselin tamamı (%100), 6784 ada 2 parselin ise 142416/174053 hissesi Şirket mülkiyetindedir.

Taşınmaz Adı	İl/İlçe	Niteliği	m ²	Ekspertiz Değeri 30.09.2025-TL
Başakşehir 1	İstanbul/ Başakşehir	Arsa	9.066,08	553.940.000
Küçükköy GOP AVM	İstanbul/ Gaziosmanpaşa	Arsa	9.294,86*	1.552.240.000
Toplam			18.360,94	2.106.180.000

*Arsaların toplam m²'leri verilmiş olup, 6784/1 parselde Şirket'in tam hissesi, 6784/2 parselde ise 142416/174053 hissesi bulunmaktadır.

b) Binalar

Port Royal Projesinde Yer Alan 102 Adet Bağımsız Bölüm

Port Royal İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi, Kartaltepe (Safra) Mahallesi, 782 ada 1 parsel numaralı taşınmaz üzerinde yer almaktadır. Proje alanı 16.527,26 m² yüzölçümüne sahip olup, E-5 karayoluna ve Basın Ekspres Yolu'na oldukça yakın, ulaşılabilirliği yüksek bir konumdadır. Port Royal, A, B, C ve D olarak adlandırılan 4 adet ticaret + konut bloğundan oluşmaktadır. Projenin tamamında 813 adet konut ve 50 adet ticari ünite olmak üzere toplam 863 ünite yer almaktadır. Proje bünyesinde resepsiyon, güvenlik, kapalı otopark ve sosyal tesis alanları mevcuttur. Proje inşaatı tamamen tamamlanmış ve oturma başlamıştır. Şirket portföyünde proje içerisindeki B Blok'ta yer alan 102 adet bağımsız bölüm (98 adet konut ve 4 adet dükkan) bulunmaktadır.

Vista Life Projesinde Yer Alan 52 Adet Bağımsız Bölüm

Vista Life Gaziantep ili, Şehitkamil ilçesi, Güvenciler Mahallesi, 5534 ada 4 parsel numaralı taşınmaz üzerinde yer almaktadır. Taşınmaz, toplam 8.714,95 m² yüzölçümüne sahip bir arsa üzerinde inşa edilmiştir. Proje, bölgenin sosyo-ekonomik olarak üst gelir grubuna hitap eden bir lokasyonunda bulunmakta olup konut ve ticari fonksiyonlu gelişimin merkezindedir.

Taşınmaz Adı	İl/İlçe	Niteliği	Bağımsız Bölüm Sayısı	Ekspertiz Değeri (30.09.2025-TL)
Port Royal	İstanbul/ Küçükçekmece	Mesken ve Dükkan	102	809.196.000
Vista Life	Gaziantep/ Şehitkamil	Mesken	52	643.760.000
Toplam			154	1.452.956.000

Babacan Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H.
BABACAN

Mehmet
BABACAN

İntegral Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağası Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Kat:1/1 İSTANBUL
Mersis V.D.:16018490000000000000
Tic. Sic: 499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mirasat İnan. Saa. Sok. Şişli/Beşiktaş
No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL
Mersis V.D.: 30090100000000000000

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANSMEN. B. BLOK
NO: KAREKÖY MAH. İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

c) Gayrimenkul Projeleri ve Gayrimenkule Dayalı Haklar

Babacan Central Projesi

Babacan Central İstanbul ili, Beylikdüzü ilçesi, Yakuplu Mahallesi, 19 ada 4 parsel numaralı taşınmaz üzerinde geliştirilmektedir. Taşınmaz, toplam 18.093,04 m² yüzölçümüne sahip olup tapu kayıtlarında "Arsa" vasfı ile tescillidir. Proje, D-100 karayoluna ve Hürriyet Bulvarı'na cepheli olup; Marmara Park AVM, Migros AVM ve Skyport Residence gibi önemli merkezlere çok yakın, ulaşılabilirliği yüksek bir konumdadır.

Halkalı Konut Projesi

Halkalı Konut projesi İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi, Atakent (Tapu kayıtlarında Halkalı) Mahallesi, 219. Sokak 801 ada, 10 parsel üzerinde geliştirilmektedir. Taşınmaz, toplam 14.904,41 m² yüzölçümüne sahip olup tapu kayıtlarında "Arsa" vasfı ile tescillidir. Taşınmazın mülkiyeti tam hisse (%100) ile Şirket adına kayıtlıdır. Proje, bölgenin prestijli konut projelerinden olan Bosphorus City, İstanbul Sarayları ve Lounge Sitesi ile komşu parseldedir. Küçükçekmece Gölü'ne ve ana ulaşım akslarına yakın bir konumdadır.

TEM G.O.P Projesi

TEM G.O.P projesi İstanbul ili, Gaziosmanpaşa ilçesi, Mevlana Mahallesi, Akşemsettin Bulvarı 3535 ada, 21 parsel üzerinde geliştirilmektedir. Taşınmaz, toplam 7.675,17 m² yüzölçümüne sahip olup tapu kayıtlarında "Arsa" vasfı ile tescillidir. Taşınmazın mülkiyeti tam hisse (%100) ile Şirket adına kayıtlıdır. Proje, Avrupa Konutları, 5. Levent Projesi ve Alibeyköy Cep Otogarı'na yakın bir konumda yer almakta olup, Mecidiyeköy-Mahmutbey metro hattının Kazım Karabekir istasyonuna erişim mesafesindedir.

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

Proje Adı	Mevkii	Arsanın Toplam Alanı (m ²)	Sahiplik Durumu	Şirket Pay Oranı %	İnşaat Tamamlanma Oranı %***	Ekspertiz Değeri (30.09.2025-TL)
Babacan Central**	İstanbul/ Beylikdüzü	18.093,04	Yüklenici (Sözleşmeye Dayalı Hak)	65	70	4.228.000.000
Halkalı Konut Projesi	İstanbul/ Küçükçekmece	14.904,41	Arsa Sahibi	100	15	1.428.050.000
TEM GOP Projesi	İstanbul/ Gaziosmanpaşa	7.675,17	Arsa Sahibi	100	15	1.111.900.000
TOPLAM		40.672,62				6.767.950.000

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağası Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Çarşı/İSTANBUL
Mersis V.D:16018490001101101000000000000000
Tic. Sic: 499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mısır Sok. Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D: 08330031000100010000000000000000

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS. AD. B. BLOK
NO: KAPILUMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

*Projelerin net nakit akışına göre bugünkü değerlerini ifade etmektedir. Halkalı Konut ve Tem GOP projelerinde ekspertiz değeri olarak maliyet yaklaşımı kullanılmıştır.

**Babacan Central projesinin değer tespitinde önsatışı yapılan alana ilişkin elde edilen gelir değere dahil edilmemiştir.

*** İzahname tarihi itibarıyla

Konut Sektörü

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

Türkiye genelinde konut satışları 2025 yılında bir önceki yıla göre %14,3 oranında artarak 1 milyon 689 bin olmuştur. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 280 bin 262 ile İstanbul, 152 bin 534 ile Ankara ve 96 bin 998 ile İzmir olmuştur.

2025 yılı dördüncü çeyreğinde Türkiye genelinde, bir önceki çeyreğe göre yüzde 8,1 oranında artan TFGE, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 30,9 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 0,5 oranında azalmıştır.

2023 ve 2024 yılında Türkiye’de toplam yapı ruhsatı verilen daire adedi sırası ile 925 bin ve 854 bin’dir. 2024 yılında %7,7 azalma gerçekleşmiştir. Yapı ruhsatı verilen daire sayısı 2025 yılı üçüncü çeyreğinde, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %54 artarak 283 bin adet olmuştur.

İnşaat maliyetleri endeksi on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı ise; 2023 yılında %63 olmuştur. Enflasyon oranındaki düşüşe paralel olarak Aralık 2024 ve Aralık 2025 itibarıyla yıldan yılda artış %34,27 ve %24,50 seviyesindedir. Aralık 2025 İnşaat maliyet endeksi, 2025 Kasım ayına göre %1,17 artarken, bir önceki yılın aynı ayına göre %24,50 artmıştır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları

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

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

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağası Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 GAYRİMENKUL
Maslak V.D:160184907 Tic. Sic: 499931-2
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnş. Baa. Sok. Kat. No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL
Maslak V.D. No:18051 8427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANSLAD. B BLOK
NO: KARUMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

		<p>olan GYO yapısı ile, yaratılan değer tabana yayılması amaçlanmaktadır. Böylece GYO'lar aracılığı ile kurumsal ve bireysel yatırımcıların gayrimenkul sektörüne yönelik yatırımlarını etkin bir şekilde değerlendirmeleri mümkün olabilmektedir.</p> <p>Payları Borsa'da işlem gören GYO sayısı 2015 yılında 31 iken; işbu izahname tarihi itibarıyla 51'e yükselmiştir. 2025 üçüncü çeyrek sonu itibarıyla GYO'ların toplam piyasa değeri yaklaşık 745 milyar TL iken konsolide olmayan aktif toplamları 1.493 milyar TL'dir.</p>																				
B.5	İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri	<p>Şirket herhangi bir gruba dahil bulunmamaktadır.</p> <p>İşbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in mevcut ortakları; Şirket paylarının %54'üne sahip İbrahim Halil Babacan ve payların %46'sına sahip Mehmet Babacan'dır. İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Ortak Adı Soyadı/Unvanı</th> <th>Sermaye Tutarı (TL)</th> <th>Sermaye Oranı (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>İbrahim Halil BABACAN</td> <td>375.631.510,86</td> <td>54,0</td> </tr> <tr> <td>Mehmet BABACAN</td> <td>319.982.398,14</td> <td>46,0</td> </tr> <tr> <td>Toplam</td> <td>695.613.909,00</td> <td>100,0</td> </tr> </tbody> </table>	Ortak Adı Soyadı/Unvanı	Sermaye Tutarı (TL)	Sermaye Oranı (%)	İbrahim Halil BABACAN	375.631.510,86	54,0	Mehmet BABACAN	319.982.398,14	46,0	Toplam	695.613.909,00	100,0								
Ortak Adı Soyadı/Unvanı	Sermaye Tutarı (TL)	Sermaye Oranı (%)																				
İbrahim Halil BABACAN	375.631.510,86	54,0																				
Mehmet BABACAN	319.982.398,14	46,0																				
Toplam	695.613.909,00	100,0																				
B.6	<p>Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi</p> <p>İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi</p> <p>Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının</p>	<p>Esas Sözleşme'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8'inci maddesi uyarınca, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin tamamı ödenmiş olup 695.613.909 TL'dir. Şirket'in çıkarılmış sermayesi her biri 1 (bir) TL itibarı değerinde 695.613.909 adet paya ayrılmış ve tamamı muvazaadan ari olarak taahhüt edilip ödenmiştir.</p> <p>Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A Grubu nama yazılı 76.402.563,59 adet pay karşılığı 76.402.563,59 TL'den; B Grubu hamiline yazılı 619.211.345,41 adet pay karşılığı 619.211.345,41 TL'den oluşmaktadır.</p> <p>A Grubu nama yazılı 41.257.384,34 TL nominal değerli 41.257.384,34 adet pay ile B Grubu hamiline yazılı 334.374.126,52 TL nominal değerli 375.631.510,86 adet pay İbrahim Halil BABACAN'a aittir.</p> <p>A Grubu nama yazılı 35.145.179,25 TL nominal değerli 35.145.179,25 adet pay ile B Grubu hamiline yazılı 284.837.218,89 TL nominal değerli 319.982.398,14 adet pay Mehmet BABACAN'a aittir.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Ortağın Adı Soyadı</th> <th rowspan="2">Pay Grubu</th> <th colspan="2">İzahname Tarihi İtibarıyla</th> </tr> <tr> <th>(TL)</th> <th>(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">İbrahim Halil BABACAN</td> <td>A</td> <td>41.257.384,34</td> <td>5,93</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>334.374.126,52</td> <td>48,07</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Mehmet BABACAN</td> <td>A</td> <td>35.145.179,25</td> <td>5,05</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>284.837.218,89</td> <td>40,95</td> </tr> </tbody> </table>	Ortağın Adı Soyadı	Pay Grubu	İzahname Tarihi İtibarıyla		(TL)	(%)	İbrahim Halil BABACAN	A	41.257.384,34	5,93	B	334.374.126,52	48,07	Mehmet BABACAN	A	35.145.179,25	5,05	B	284.837.218,89	40,95
Ortağın Adı Soyadı	Pay Grubu	İzahname Tarihi İtibarıyla																				
		(TL)	(%)																			
İbrahim Halil BABACAN	A	41.257.384,34	5,93																			
	B	334.374.126,52	48,07																			
Mehmet BABACAN	A	35.145.179,25	5,05																			
	B	284.837.218,89	40,95																			

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRIMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağa Mah. Azərbaycan Çarşı B Blok
No: 3B İç Kapı No: 21 Kat: 11/11 İSTANBUL
Maslak V.D: 160184901 Tic. Sic: 499931-Ş
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. 3aa. Sok. 5. Kat: 2. Sarıyer
Maslak V.D. 41221 İstanbul No: 5 Kat: 2 Sarıyer
Maslak V.D. 41221 İstanbul

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS. AD. B BLOK
NO: KAF UMİRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

	yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi	TOPLAM		695.613.909,00	100
		Şirket'in esas sözleşmesinin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 15. maddesi uyarınca A Grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin tamamı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilmektedir. B Grubu payların hiçbir imtiyazı yoktur.			
B.7	Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler	Şirket'in, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlere ilişkin 31.12.2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden özel bağımsız denetimden geçmiş konsolide olmayan finansal durum tabloları aşağıda yer almaktadır.			
		Finansal Durum Tablosu (Bin TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan)
			31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
		VARLIKLAR			
		Dönen Varlıklar	1.057.175	1.020.791	928.055
		Nakit ve Nakit Benzerleri	--	5.347	60.408
		Ticari Alacaklar	--	--	--
		• İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	114.774	361	20.423
		• İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	--	15.215	20.208
		Diğer Alacaklar	--	--	--
		• İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	--	696	427
		Stoklar	942.401	881.262	653.335
		Peşin Ödenmiş Giderler	--	3.941	5.742
		Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	--	170	494
		Diğer Dönen Varlıklar	--	113.799	166.789
		Duran Varlıklar	2.035.481	4.990.241	5.554.344
		Stoklar	1.476.019	3.972.849	4.464.205
		Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	559.462	602.364	545.647
		Kullanım Hakkı Varlıkları	--	--	8.497
		Maddi Duran Varlıklar	--	17.092	34.644
		Maddi Olmayan Duran Varlıklar	--	221	145
		Peşin Ödenmiş Giderler	--	397.715	501.206
		TOPLAM VARLIKLAR	3.092.656	6.011.032	6.482.172

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağa Mah. Azerbaycan Çarşısı Blok
No:3B İç Kapı No:21 Beşiktaş/İSTANBUL
Mersis V.D:16018490001100000000000000000000
Tic. Sic: 499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Miraslak İnş. 3aa. Sok. Şişli/Beşiktaş/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sayfa:10/11
Mersis V.D:16018490001100000000000000000000

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANSLAD. B BLOK
NO: KARUMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

KAYNAKLAR	--	--	--
Kısa Vadeli Yükümlülükler	40.962	824.324	586.544
Kısa Vadeli Borçlanmalar	--	381.575	437.905
Diğer Finansal Yükümlülükler	--	--	3.207
Ticari Borçlar	--	--	--
• İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	34.801	253.133	98.605
• İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	--	166.199	31.073
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	--	2.056	3.019
Diğer Borçlar	--	--	--
• İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	--	2.178	8.410
Ertelenmiş Gelirler	--	13.939	36
Kısa Vadeli Karşılıklar	--	--	--
• Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	--	233	687
• Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	6.161	5.010	3.601
Uzun Vadeli Yükümlülükler	759.979	1.665.580	2.755.801
Uzun Vadeli Borçlanmalar	--	81.197	54.878
Diğer Finansal Yükümlülükler	--	--	6.161
Ticari Borçlar	--	--	--
• İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	321.092	--	--
Diğer Borçlar	--	--	--
• İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	--	18	692.119
Ertelenmiş Gelirler	--	1.170.444	1.544.173
• Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	--	883	1.477
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	438.887	413.039	456.993
Özkaynaklar	2.291.714	3.521.128	3.139.827
Ödenmiş Sermaye	188.743	695.614	695.614
Sermaye Düzeltme Farkları	167.945	469.414	469.414
Sermaye Avansı	116.830	--	--
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	--	438.839	438.839
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	--	--	--
• Diğer Kazanç/Kayıplar	--	--	(146)

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağa Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No: 3B İç Kapı No: 21 Çarşı/1/İSTANBUL
Mersis V.D.: 16018490000000000000
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Misak İn. Baa. Sok. Şişli/İSTANBUL
No: 5 Kat: 2 Sayı: 401 8427
Mersis V.D.: 30090150000000000000

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS. AD. B. BLOK
NO: KARLUMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	1.818.629	1.903.367	1.917.261
Net Dönem Karı/Zararı	(432)	13.894	(381.155)
TOPLAM KAYNAKLAR	3.092.656	6.011.032	6.482.172

VARLIKLAR

31.12.2025 tarihi itibarıyla toplam varlıkların %14'ü dönen varlıklardan %86'sı ise duran varlıklardan oluşmaktadır. 31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihleri itibarıyla toplam aktifler sırasıyla 3.092.655.767 TL, 6.011.031.868 TL ve 6.482.171.613 TL'dir.

Şirket varlıkları 2024 yılında 2023 yılına göre %94,4 oranında ve 2025 yılında ise 2024 yılına kıyasla %7,6 oranında artış göstermiştir. Söz konusu artışların nedeni ilgili mali dönemler itibarıyla gerçekleştirilen proje yatırımlarıdır.

Dönen Varlıklar

Şirket'in dönen varlıkları, nakit ve nakit benzerleri, ticari alacaklar, stoklar, peşin ödenmiş giderler, cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar ve diğer dönen varlıklar kalemlerinden oluşmaktadır. Diğer dönen varlıklar devreden katma değer vergisinden, oluşmaktadır.

Şirket'in dönen varlıkları 31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 yıl sonları itibarıyla sırasıyla 1.057.174.763 TL, 1.020.791.111 TL ve 927.827.175 TL olarak gerçekleşmiştir.

Nakit ve Nakit Benzerleri

Şirket'in nakit ve nakit benzerleri ağırlıklı olarak vadeli ve vadesiz mevduatlardan oluşmaktadır. 30.12.2023 dönemi içinde kurulan Şirket'in ilgili dönemde ilgili kalemlerde bakiye mevcut değilken, nakit ve nakit benzerleri 31.12.2024 tarihinde 5.346.913 TL iken 31.12.2025 tarihinde 60.408.463 TL'ye yükselmiştir. 2024 yılında sınırlı seviyede gerçekleşmiş olup 2025 yılında artış göstermiştir. 2025 yılındaki artışın temel nedeni; devam eden projeler kapsamında tahsil edilen ön satış bedelleri ve proje teslimlerinden elde edilen nakit girişleridir.

Stoklar

Şirket'in stokları, üzerinde satılmak üzere proje geliştirilecek ya da geliştirilmekte olan arsalardan veya tamamlanmamış projelerden oluşmaktadır.

Duran Varlıklar

Duran varlıklar; stoklar, yatırım amaçlı gayrimenkuller, kullanım hakkı varlıkları, maddi ve maddi olmayan duran varlıklar ve peşin ödenmiş giderlerden oluşmaktadır. Şirket'in duran varlıkları 31.12.2023 itibarıyla 2.035.481.004 TL, 31.12.2024 itibarıyla 4.990.240.757 TL ve 31.12.2025 itibarıyla 5.554.344.438 TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Duran varlıklar ağırlıklı proje aşamasındaki arsalardan oluşmaktadır. Duran varlıkların toplam varlıklar içerisindeki ağırlığı 31.12.2023 itibarıyla %65, 31.12.2024 itibarıyla %83 ve 31.12.2025 itibarıyla %86 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazapa Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 C/301/18/STANBUL
Maslak V.D.:16018490 Tlc. Sic:499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. 33. Sokak Kat:1
No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL
Maslak V.D.:44311818427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN MAH. FİNANSLAD. B BLOK
NO: KAPİTANLIYIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Stoklar, proje aşamasında ve satışı devam eden gayrimenkulleri içermektedir. 31.12.2023 yılında 1.476.019.000 TL, %169 artışla 31.12.2024 tarihinde 3.972.848.859 TL'ye ve %12 artışla 31.12.2025 yılında da 4.464.205.127 TL'ye yükselmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller Port Royal Projesi'nde yer alan turizm amaçlı konutlar ve dükkanları kapsamaktadır. 31.12.2023'te 559.462.004 TL olup, 31.12.2024 tarihinde %7,7 artışla 602.363.877 TL'ye yükselmiştir. 31.12.2025 tarihinde satışı 1 adet dükkan satışı gerçekleşmiş olup 545.647.382 TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

Maddi duran varlıklar döşeme ve demirbaşlardan oluşmakta olup 31.12.2024 tarihinde 17.091.800 TL iken 31.12.2025 tarihinde %102,7 artış ile 34.644.429 TL ye yükselmiştir.

Peşin ödenmiş giderler Beylikdüzü Central Projesi'nde arsa sahibine ödenen hasılat payları ile peşin ödenen sigorta giderlerini içermektedir. 31.12.2024 tarihinde 397.715.376 TL iken 31.12.2025 tarihinde %26 artış ile 501.099.454 TL'ye yükselmiştir.

KAYNAKLAR

Finansal Yükümlülükler

Şirket'in kısa vadeli finansal yükümlülükleri 2023 yılında bulunmamakta iken, 2024 yılında 381,5 milyon TL, 2025 yılında ise 437,9 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. 2025 yılında %14,76 oranındaki artış, bir önceki yılın artışına kıyasla daha kontrollü bir büyümeye işaret etmektedir. Bu durum, borçlanma hızının yavaşladığını ancak proje finansman ihtiyacının devam ettiğini göstermektedir. İnşaat sektöründe nakit çıkışlarının proje başlangıcında yoğunlaşması, buna karşılık gelirlerin teslim ve tapu devir aşamasında muhasebeleştirilmesi nedeniyle dönemsel kısa vadeli finansmana ihtiyaç duyulmaktadır. 2025 yılında banka kredilerinin %6,97 oranında artması, borçlanmanın artmaya devam ettiğini ancak artış hızının yavaşladığını göstermektedir. Bu durum, projelerin belirli bir olgunluk seviyesine ulaştığını ve finansman ihtiyacının daha dengeli bir yapıya geçtiği göstermektedir. Banka kredi kartları kalemi, 2025 yılında %247,74 oranında artış göstermiş olup, söz konusu harcamalar proje operasyonları kapsamında yapılan kısa vadeli mal ve hizmet alımlarından doğan yükümlülükleri içermektedir.

Kısa Vadeli Borçlanmalar

Şirket'in kısa vadeli ticari borç yapısına bakıldığında 2023 sonunda 34,8 milyon TL olan toplam ticari borçlar, 2024 sonunda 419,3 milyon TL'ye yükselerek %1104 oranında artmıştır. Bu artış projelere olan yatırımdan ve projelerin ilerleme hızından kaynaklanmaktadır. İlişkili olmayan taraflara ticari borçların da 166 milyon TL'ye çıkması, müteahhit hakedişleri, ve devam eden proje giderlerinden kaynaklanmıştır.

2025 yılına gelindiğinde ise toplam ticari borçların 129,6 milyon TL'ye gerileyerek %69 oranında düşmüştür. Hem ilişkili taraflara hem de ilişkili olmayan taraflara olan borçlarda azalış kaydedilmiştir.

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağa Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Beşiktaş/İSTANBUL
Mersis V.D:16018490001101000000000000000000
Tic. Sic: 499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kisilak İnvan. 3aa. Sok. Şişli/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sayfa:1/1
Mersis V.D: 08101001800000000000000000000000

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMAN M.H. FİNANS. AD. B BLOK
NO: KARUMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

	<p>Uzun Vadeli Yükümlülükler</p> <p>2023 yılı sonunda uzun vadeli finansal yükümlülüğü bulunmamakta iken, 2024 yılında 81,2 milyon TL tutarında uzun vadeli banka kredisi kullanılmıştır. 2025 yılı itibarıyla uzun vadeli finansal yükümlülükler %32,41 oranında azalarak 54,9 milyon TL seviyesine gerilemiştir. Bu azalış uzun vadeli kredilerin kısa vadeli yükümlülüklerde sınıflanma kaynaklıdır.</p> <p>Ertelenmiş Gelirler</p> <p>2023 yıl sonu itibarıyla ertelenmiş gelirler kaleminde bakiye bulunmazken 2024 yılında 1.184.383.074 TL olan bakiye 2025 yıl sonu itibarıyla %30 seviyesinde artış kaydederek 1.544.209.242 TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket devam eden projelerden sözleşmeye bağlanan satışlarından gerçekleşen tahsilatlarından doğan gelirlerini, projelerin inşası devam ettiği ve gayrimenkullerin teslimi gerçekleştirilmediğinden dolayı, ertelenen gelir olarak kayıtlarına almaktadır. Projelerin inşası devam ettiği ve gayrimenkullerin teslimi gerçekleştirilmediğinden, ilgili finansal tablo tarihleri itibarıyla müşteriler ile kurulan sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerini yerine getirmemiş, dolayısıyla gerçekleşen tahsilatları ertelenen gelir olarak kayıtlarına almıştır. Port Royal ve Vista Life projelerine ilişkin ertelenen gelirler kısa vadeli alınan sipariş avansları, 1 yıldan uzun sürede proje teslimleri öngörülen Central Projesi'ne ilişkin ertelenen gelirler ise uzun vadeli alınan sipariş avansları olarak sınıflandırılmaktadır.</p> <p>Ödenmiş Sermaye</p> <p>BBCN Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi'nin son sermaye artışı (devir alan) sıfatı ile BBC Grup Tekstil Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ile Birleşmesi neticesi gerçekleşmiş BBC Grup Tekstil Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi bilançosunun aktifi ve pasifinde yer alan tüm hak ve yükümlülükleri ile kül halinde devredilmiştir. 111.099.146 TL'ye tekabül eden şirket sermayesi birleşmeye konu 30.05.2024 tarihli genel kurul kararı 31.12.2024 tarihinde tescil edilmiş olup, bu birleşme neticesinde mevcut sermaye 111.099.146 TL artış ile 695.613.909 TL'ye çıkarılmıştır. 695.613.909 TL tutarındaki Şirket sermayesi tamamen ödenmiştir. olup, Şirket'in ödenmiş sermayesinin 424.356.769 TL'lik bölümü birleşme ve bölünme işlemlerinden kaynaklı aynı olarak ödenmiş, kalan 271.257.140 TL ise iç kaynaklardan ve ortaklar tarafından nakden karşılanmıştır. Şirket'in ödenmemiş sermayesi bulunmamaktadır.</p> <p>Şirket'in 29.12.2023-31.12.2023, 01.01.2024-31.12.2024 ve 01.01.2025-31.12.2025 dönemlerine ilişkin 31.12.2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden özel bağımsız denetimden geçmiş konsolide olmayan Kar veya Zarar Tablosu aşağıda yer almaktadır.</p>
--	---

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağası Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Çarşı/İSTANBUL
Maslak V.D.:160184907 Tic. Sic:499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İn. San. Sok. Şişli/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sayı:1227/2015
Maslak V.D.:4085018427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANSLAD. B BLOK
NO: KAPILUMRANIYE/İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Kar-Zarar Tablosu (Bin TL)	Bağımsız Denetimde Geçmiş (Konsolide olmayan)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan)
	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
KÂR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	--	50.828	143.608
Satışların Maliyeti (-)	--	(61.139)	(227.927)
BRÜT KAR/ZARAR	--	(10.311)	(84.319)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(120)	(48.553)	(60.162)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	--	(9.272)	(16.111)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	--	4.309	8.267
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(30)	(3.335)	(18.661)
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI	(150)	(67.161)	(170.986)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	--	43.159	8.284
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	--	--	(39.953)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/(ZARARI)	(150)	(24.002)	(202.655)
Finansman Giderleri (-)	(270)	(238.615)	(287.849)
Finansman Gelirleri	0,00	2.952	3.240
Net Parasal Kazanç/Kayıp	0,00	201.244	150.111
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI	(420)	(58.420)	(337.153)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri	(12)	72.314	(44.003)
• Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri	(12)	72.314	(44.003)
DÖNEM KARI/(ZARARI)	(432)	13.894	(381.155)
Net Satışlar			
TL	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Vista Life Projesi satış gelirleri	--	50.827.714	143.608.258
Net Satışlar	--	50.827.714	143.608.258

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ibrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağa Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Çarşı/1/İSTANBUL
Mersis V.D.:16018490001101100000000000000000
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mirasatlı İn. San. Sok. Şişli/İstanbul
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D.:30090100000000000000000000000000

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMAN MAH. FİNANSMAN BLOK B BLOK
NO: KAFİ İMRAHİYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

		<p>Satışların Maliyeti ve Brüt Kar</p> <p>Vista Life Projesi kapsamında 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla 50,8 milyon TL ve 143,6 milyon TL satış geliri elde edilmiş olmasına rağmen, aynı dönemlerde satış maliyetlerinin daha yüksek seviyede gerçekleşmesi nedeniyle 2024 yılında 10,3 milyon TL, 2025 yılında ise 84,3 milyon TL brüt zarar oluşmuştur.</p> <p>Maliyetlerin yüksek olma nedeni arsanın enflasyon değerlemesinden kaynaklanmaktadır. Kalan stokların güncel ekspertiz değerleri dikkate alındığında projenin tamamında pozitif marj beklenmektedir. Gayrimenkul geliştirme projelerinde gelirlerin kademeli ve teslim bazlı kaydedilmesi sebebiyle, projenin erken veya orta safhalarında dönemsel brüt zarar oluşabilmekte olup, bu durum projenin tamamının zarar edeceği anlamına gelmemektedir.</p> <p>Projenin toplam beklenen kârlılığı; henüz teslim edilmemiş ve gelir yazılmamış bağımsız bölümlerin güncel piyasa koşullarındaki satış potansiyeline, kalan inşaat maliyetlerinin kontrolüne ve finansman giderlerinin seyrine bağlı olarak şekillenecek olup, nihai kârlılık değerlendirmesi proje tamamlanma oranı ve toplam beklenen hasılat ile birlikte ele alınmalıdır.</p> <p>Net Dönem Karı/Zararı</p> <p>Şirket 31.12.2025 tarihinde 381.155.270 TL zarar ile dönemi kapatmış olup yapımı devam eden projelerin gelirlerini henüz yansıtmamaktadır.</p>
B.8	Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler	Yoktur.
B.9	Kar tahmini ve beklentileri	Yoktur.
B.10	İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği	Denetim raporunda olumlu görüş dışında görüş bulunmamaktadır.
B.11	İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılamaması	<p>Net işletme sermayesi, Şirket'in dönen varlıkları ile kısa vadeli borçları arasındaki farkı ifade eder ve kısa vadeli yükümlülüklerini ödeme yeteneğini gösterir. Şirket'in mevcut yükümlülüklerini karşılamak için yeterli işletme sermayesi bulunmaktadır.</p> <p>İhraççı'nın bağımsız denetimden geçmiş finansal tablo dönemleri itibarıyla net işletme sermayesi aşağıdaki tabloda gösterilmekte olup, 31.12.2025 tarihi itibarıyla net işletme sermayesi 341.283.137 TL'dir.</p>

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağa Mah. Azerbaycan Çarşısı B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Cumhuriyet/İSTANBUL
Maslak V.D.:160184907 Tic. Sic.:499931-8
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Sarı Sokak Kat:2
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Maslak V.D.:444 81 8427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS. MAD. B BLOK
NO: KAFİUMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

	(Milyon TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide Olmayan)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide Olmayan)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide Olmayan)
		31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Dönen Varlıklar		1.057	1.021	928
Kısa Vadeli Yükümlülükleri		41	824	587
Net İşletme Sermayesi		1.016,21	196,47	341,51

C—SERMAYE PİYASASI ARACI

C.1	İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecek sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi	<p>Şirket'in çıkarılmış sermayesini temsil eden A Grubu nama yazılı, B Grubu hamiline yazılı olmak üzere 2 (iki) adet pay grubu bulunmaktadır. İhraç edilecek ve Şirket'in Borsa İstanbul'da işlem görecek sermaye piyasası aracı, Şirket'in B Grubu hamiline yazılı paylardır.</p> <p>Söz konusu payların ISIN numarası işbu İzahname tarihi itibarıyla belirlenmemiş olup bu paylara ilişkin ISIN numarası Kurul onayının ardından Takasbank'tan temin edilecek ve MKK nezdinde kaydedilecektir.</p> <p>Halka Arz Edilecek Paylar'ın hiçbir imtiyazı yoktur.</p>
C.2	Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi	Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.
C.3	İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı Her bir payın nominal değeri	<p>İzahname tarihi itibarıyla, Şirket'in çıkarılmış sermayesi 695.613.909 TL olup bu sermaye her biri 1,00 TL nominal değerde toplam 695.613.909,00 adet paydan oluşmaktadır. Bu sermayenin tamamı muvazaadan arı bir şekilde tamamen ödenmiştir.</p> <p>Şirket'in payları her biri 1,00 TL nominal değerde olmak üzere 2 (iki) ayrı gruba ayrılmış olup; toplam 695.613.909,00 adet payın 76.402.563,59 adedi nama yazılı A Grubu ve 619.211.345,41 adedi hamiline yazılı B Grubu paylardan oluşmaktadır.</p>

Babacan Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.


İbrahim H.
BABACAN


Mehmet
BABACAN


İntegral Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.


Ziraat Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağası Mah. Azərbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Göztepe/İSTANBUL
Maslak V.D:160184903 Tic. Sic:499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09


ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. M.H. FİNANSLAD. B BLOK
NO: KARLUĞURANLIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

C.4	Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi	Halka Arz Edilecek Paylar, ilgili mevzuat uyarınca, pay sahiplerine aşağıdaki çeşitli hakları sağlamaktadır: (i) Kar Payı Hakkı, (ii) Oy Hakkı, (iii) Yeni Pay Alma Hakkı, (iv) Ortaklıktan Ayrılma Hakkı, (v) Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı, (vi) Tasfiye Halinde Tasfiye Bakiyesine Katılım Hakkı, (vii) Bedelsiz Pay Edinme Hakkı, (viii) Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı, (ix) Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı, (x) İptal Davası Açma Hakkı, (xi) Azınlık Hakları ve (xii) Özel Denetim İsteme Hakkı Halka arz edilecek paylar, sahibine sayılanlar haricinde, herhangi ek bir hak sağlamamaktadır.
C.5	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi	Halka Arz Edilecek Paylar üzerinde payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
C.6	Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı veya yapıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi	Halka arz sonrasında payların Borsa İstanbul Yıldız Pazar'da işlem görmesi için [●] tarihinde başvuru yapılmıştır. Borsa İstanbul'un görüşü işbu İzahname'nin "I-Borsa Görüşü" kısmında yer almaktadır.
C.7	Kar dağıtım politikası hakkında bilgi	Şirket'in halka açık ortaklık statüsünü kazanmasından sonra, kar dağıtımı yapıp yapılmayacağı ve yapılacak ise hangi miktarda yapılacağı hususu Esas Sözleşme'nin "Karın Dağıtımı ve Yedek Akçeler" başlıklı 32'inci maddesi ile "Kar Dağıtımı Zamanı" başlıklı 33'nci maddeleri doğrultusunda Şirket'in genel kurulu tarafından karara bağlanacaktır. Şirket tarafından Kar Dağıtım Politikasının belirlenmesine ilişkin [●] sayılı yönetim kurulu kararı alınmıştır. Şirket, kar dağıtım politikası uyarınca ilke olarak, ilgili düzenlemeler ve finansal imkânlar elverdiği sürece, piyasa beklentileri, uzun vadeli stratejisi, yatırım ve finansman politikaları, kârlılık ve nakit durumu dikkate alınacaktır.

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ibrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazbey Mah. Azərbaycan Cad. T/8 Blok
No:3B İç Kapı No:21 Eminönü/İSTANBUL
Maslak V.D:160184907 Tic. Sic: 499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. 3aa. Sok. Kat: 2
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. No: 42181/42181/8427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANSLAD. B BLOK
NO: KARİUMRANIYE / İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

D—RİSKLER

D.1	İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	İhraççı'ya ve faaliyetlerine ilişkin riskler: <ul style="list-style-type: none">- Şirket'in proje takvimlerinde aksamalar olabilir, projeler tamamlanamayabilir ya da geç tamamlanabilir.- Gayrimenkullerin edinilmesi ve sonrasında çıkabilecek çeşitli riskler mevcuttur.- Şirket proje geliştirmek için uygun arsa bulamayıpabilir.- Şirket'in sınırlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığı tecrübesi bulunmaktadır.- Şirket Portföyü'nde yer alan gayrimenkullerin yönetilmesinde zorluklarla karşılaşılabılır.- Projeler satış safhasında başarılı olamayabilir, satış hasılatı ve tahsilat hızı beklenenden düşük gerçekleşebilir.- Projeler kiralama safhasında başarılı olamayabilir, kira geliri beklenenden düşük gerçekleşebilir.- Projelerin inşaat maliyeti beklenenden yüksek gerçekleşebilir.- Malzeme ve hizmet tedarikindeki problemler ve fiyatlarındaki değişkenlik nedeniyle projelerin maliyeti yükselebilir.- Şirket'in faaliyet gösterdiği bölgelerde deprem riski bulunmaktadır.- İnşa edilen ve/veya gelecekte inşa edilecek yapılarda ayıp ve/veya kusur olması Şirket'in ek maliyetlere katlanmasına veya tazminat ödemek zorunda kalmasına neden olabilir.- Şirket projelerini finanse etmek için dilediği miktar ve koşullarda finansman bulamayıpabilir.- Şirket, mevcut veya ileride tesis edilebilecek finansman kaynaklarına ilişkin düzenlemeler kapsamında bazı mali ve diğer sınırlayıcı taahhütlere uymakla yükümlü olacaktır.- Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkullerine ilişkin ortaya çıkabilecek hukuki uyuşmazlıklar Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.- Şirket aşırı borçlanmış duruma gelebilir.- Şirket'in tabi olduğu mevzuat tahtındaki yükümlülükleri veya bu mevzuatta yapılacak değişiklikler Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.- Şirket'in tabi olduğu düzenleyici kurumların Şirket'e uygulayabileceği ceza ve yaptırımlar ile Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkullere ilişkin ortaya çıkabilecek hukuki uyuşmazlıklar, Şirket'in zarar görmesine neden olabilir.- Müteahhit firmaların faaliyetlerinden ortaya çıkabilecek yükümlülükler Şirket'in zarar görmesine neden olabilir.
-----	--	--

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazapa Mah. Azerbaycan Cad. T/B B108
No:3B İç Kapı No:21 Eminönü/İSTANBUL
Mersis V.D:1601849000110011000000
Tic. Sic: 499931-B
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. San. Sok. Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D: 499931 8427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSKEN. MAH. FİNANS. AD. B BLOK
NO: KAPILIMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

	<p>- Şirket'in karşılaşacağı tüm riskler sigortalanamayabilir, Şirket'in mevcut sigorta poliçeleri, meydana gelebilecek tüm zararları karşılayamayabilir veya karşılaşılan hasar sigorta kapsamında olmayabilir.</p> <p>- Şirket'in performansı üst düzey yöneticiler devamlılığına ve performansına bağlıdır. Nitelikli personel kaybı veya nitelikli personel bulamamak Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.</p> <p>- Şirket ilişkili taraflarıyla yaptığı işlemlerden kaynaklanan zararlara maruz kalabilir.</p> <p>- Şirket yönetimine hakim olan hissedarların menfaatleri Şirket'in ya da diğer pay sahiplerinin menfaatleriyle örtüşmeyebilir.</p> <p>- Gayrimenkullerin edinilmesi ve mülkiyetiyle ilgili çeşitli (gayrimenkulün satın alındığı zaman itibarıyla aşikâr olmayan yapısal hasarlar, çevresel riskler, hukuki kısıtlama ya da takyidatlar) riskler mevcuttur.</p> <p>- Şirket'in ipotek verdiği taraflar ile ödeme problemi yaşamaması durumunda itibar riski oluşabilir.</p> <p>- İş kazaları, Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.</p> <p>- Şirket'in kısmi bölünme suretiyle kurulmuş olmasından kaynaklanan riskler nedeniyle Şirket zarara uğrayabilir.</p> <p>İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:</p> <p>- Gayrimenkul yatırımları likit yatırımlar değildir ve gayrimenkul yatırımlarını nakde çevrilirken zarar oluşabilir.</p> <p>- Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföylerinde yer alan gayrimenkullerin her biri kendi özellikleri göz önünde bulundurularak değerlendirilmektedir ve bu değerlendirme doğası gereği subjektiftir. Değerleme işlemi varsayımsal değerler üzerinden yapıldığından, bulunan değerler ilgili gayrimenkullerin fiilen devri halinde değişiklik gösterebilir.</p> <p>- GYO'lara tanınan vergi istisnalarının daraltılması veya kaldırılması yahut Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü devam ettirememesi Şirket'in zarar görmesine neden olabilir.</p> <p>- Şirket, bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak SPK düzenlemelerine tabidir. Bu düzenlemeleri ihlal etmesi halinde gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü kaybedebilir ve bu nedenle yararlandığı çeşitli vergi muafiyeti ve istisnalardan yararlanamayabilir.</p> <p>- Şirket'in projeleri kapsamında planlanan gelir ve maliyetlerin makroekonomik koşullara bağlı olması ve yurt içi finansal piyasalarda oluşabilecek dalgalanmalar Şirket'in finansal sonuçlarını olumsuz yönde etkilenmesine neden olabilir.</p>
--	--

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazaga Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Çarşı/1/İSTANBUL
Maviak V.D:160184907 Tic. Sic: 499931-5
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maviak Mah. 3aa. Sok. Sürüne Top.
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Maviak V.D: 499931 8427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS. MAD. B BLOK
NO: KARUMRANIYE/İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

		<ul style="list-style-type: none"> - Proje inşaaı, geliştirilmesi ve kullanılması için gerekli olan izin ve ruhsatların geç alınması veya hiç alınmaması ihtimali de söz konusudur. Bu izin ve ruhsatların alınması için gerekli masraflar bazı hallerde tahmin edilenden daha yüksek olabilir. Bu gibi durumlarda Şirket'in faaliyet sonuçları ve mali durumu olumsuz yönde etkilenebilir. - Gayrimenkul sektöründe rekabet yoğundur, rekabet ve arzın fazlalığı gayrimenkul değerlerinin, kira ve işletme bedellerinin düşmesine sebep olabilir, mevcut konut kredisi faiz oranlarının artması halinde de gayrimenkul talebinde azalma meydana gelebilir ve Şirket'in mali durumu ve faaliyet sonuçları olumsuz yönde etkilenebilir. - Şirket'in planladığı projelere ilişkin öngörülemeyen gelişmeler yaşanabilir. - Çeşitli program ve politikaların gayrimenkule olan arz ve talebi ve ülkemizdeki gayrimenkul stoğunu etkileyerek Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileme riski bulunmaktadır. - Faizlere ilişkin olarak alınabilecek kararlar gayrimenkul satışlarının yavaşlamasına neden olabilir. - Gayrimenkul alımı için bankaların sağladığı kredi olanaklarında farklı sebeplerle ortaya çıkabilecek daralma ve / veya kredi koşullarında ağırlaşmaların Şirket'in gelir potansiyelini olumsuz etkileme riski bulunmaktadır. - Şirket portföyünün coğrafi açıdan yoğunlaşmış olması konsantrasyon riski oluşturmaktadır.
D.3	Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	İhraç edilecek paylara ilişkin riskler: <ul style="list-style-type: none"> - Halka arz kapsamında satışa konu olan ve Borsa'da işlem görmesi planlanan paylar fiyat ve işlem hacmi bakımından dalgalanmalara maruz kalabilir. - Ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler ve TL'nin değerindeki dalgalanmalar Halka Arz Edilecek Paylar'ın değerini önemli ölçüde etkileyebilir. - Halka Arz Edilecek Paylar düzenleyici ve denetleyici kuruluşlar tarafından uygulanabilecek tedbirlere maruz kalabilir. - Halka Arz Edilecek Paylar dışında sermayeyi temsil eden diğer Şirket paylarının gelecekte büyük miktarlarda satılması veya bu tür satışların gerçekleşebileceği olasılığı, Halka Arz Edilecek Payların piyasa fiyatı üzerinde önemli olumsuz etkiye neden olabilir. - Şirket faaliyetleri sonucunda gelecekte dağıtılabilir kâr oluşamayabilir veya dağıtılabilir kâr oluşsa bile Şirket gelecekte pay sahiplerine kâr payı ödemeyebilir. - Sermayenin sulanma riski bulunmaktadır.

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağa Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Çarşı/1/İSTANBUL
Maviak V.D:160184903 Tic. Sic:499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. 3aa. Sok. Şişli/Beşiktaş/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sayfa:1/1
Maviak V.D:499931 8427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS. AD. B BLOK
NO: KARLUKURANİYE/İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

	<ul style="list-style-type: none"> - Şirket'in halka açıklık oranı sınırlıdır ve payların likiditesi ve pay fiyatı üzerinde bunun olumsuz etkisi olabilecektir. - Fiyat Tespit Raporu'ndaki varsayımların veya Şirket'in faaliyetlerine ilişkin gelecek beklentilerinin gerçekleşmemesi durumunda pay fiyatları olumsuz etkilenebilir. <p>Diğer riskler:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Makroekonomik gelişmeler Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir. - Covid-19 benzeri salgın hastalıklar Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir. - Deprem ve doğal afetler nedeniyle portföydeki gayrimenkuller zarar görebilir, terör olayları veya tehditleri Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir. - Piyasa riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir. - Döviz kuru riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir. - Kredi riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir. - Faiz oranı riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir. - Likidite riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir.
--	--

E—HALKA ARZ

E.1	<p>Halka arza ilişkin ihraçının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi</p>	<p>Halka arz, sermaye artırımını yoluyla 146.600.000 TL nominal değerli 146.600.000 adet B Grubu pay ve ortak satışı yoluyla 64.000.000 TL nominal değerli 64.000.000 adet B Grubu pay olmak üzere toplamda 210.600.000 TL nominal değerli 210.600.000 adet B Grubu hamiline yazılı pay ile gerçekleştirilecektir.</p> <p>Şirket, halka arzdan [●] TL brüt ve [●] TL net gelir elde edecektir.</p> <p>Halka Arz Eden Pay Sahibi halka arzdan [●] TL brüt ve [●] TL net gelir elde edecektir.</p> <p>Halka arza ilişkin toplam maliyetin [●] TL olacağı tahmin edilmektedir. Pay başına düşecek maliyetin ise [●] TL olması beklenmektedir.</p> <p>Halka arzın hem mevcut ortağın sahip olduğu paylardan bir kısmının satışı hem de sermaye artırımını suretiyle gerçekleştirilmesinden dolayı aracılık komisyonu, danışmanlık maliyetleri, halka arz edilecek payların nominal değeri ile ihraç değeri arasındaki fark üzerinden alınacak Kurul ücreti ve Borsa İstanbul İşlem Görme Başvuru Ücreti, Halka Arz Edilecek Paylar'ın birbirine olan oranı gözetilerek Halka Arz Eden Pay Sahibi ve Şirket tarafından karşılanacaktır. Şirket'in sermayesinin tamamının nominal değeri üzerinden alınan Kurul ücreti ile diğer giderler Şirket tarafından karşılanacaktır.</p>
-----	---	--

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağa Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Çarşı/1/İSTANBUL
Mersis V.D:16018490001101000000000000000000
Tic. Sic: 499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. San. Sok. Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D: 08100011000000000000000000000000

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. M.H. FİNANS. AD. B BLOK
NO: KAPİTUMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

		Tahmini Halka Arz Maliyetleri (TL)	Şirket	Halka Arz Eden Pay Sahibi	Toplam						
		Bağımsız Denetim (KDV Dahil)	[•]	-	[•]						
		MKK Üyelik Ücreti (BMSV Dahil)	[•]	-	[•]						
		SPK Kurul Ücreti (Sermayenin nominal değeri üzerinden)	[•]	-	[•]						
		SPK Kurul Ücreti” (ihraç değeri ve nominal değer farkı üzerinden)	[•]	[•]	[•]						
		Reklam, Pazarlama ve Halkla İlişkiler (KDV Dahil)	[•]	[•]	[•]						
		Aracılık Komisyonu (BMSV Dahil)	[•]	[•]	[•]						
		Hukuki Danışmanlık (KDV Dahil)	[•]	-	[•]						
		Borsa İstanbul İşlem Görme Başvuru Ücreti (BMSV Dahil)	[•]	[•]	[•]						
		Değerleme Hizmeti	[•]	[•]	[•]						
		Finansal Danışmanlık Hizmeti	[•]	[•]	[•]						
		Toplam Maliyet	[•]	[•]	[•]						
		Halka Arz Edilecek Pay Adedi	146.600.000	64.000.000	210.600.000						
		Pay Başına Maliyet	[•]	[•]	[•]						
E.2a	Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi	<p>Şirket’in halka arzı ile kaynak elde edilmesi, kurumsallaşma, Şirket değerinin ortaya çıkması, Şirket’e değer yaratacak yatırım fırsatlarının fonlanması, bilinirlik ve tanınırlığın pekiştirilmesi, şeffaflık ve hesap verilebilirlik ilkelerinin daha güçlü bir şekilde uygulanması, Şirket’in kurumsal kimliğinin güçlendirilmesi hedeflenmektedir. Ayrıca Şirket’in gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünün sürdürülebilmesi için sermayesini temsil eden payların en az %25’inin halka arz edilmesi zorunludur. Halka arz ile söz konusu zorunluluğun da yerine getirilmesi hedeflenmektedir.</p> <p>Şirket’in, sermaye artırımları dolayısıyla ihraç edilecek yeni payların halka arzı neticesinde elde edeceği brüt halka arz gelirinden, ilgili masraf ve maliyetler düşüldükten sonra kalan fonun, aşağıda gösterilen oranlarda ve amaçlarla kullanılması planlanmaktadır.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Kullanım Alanı</th> <th>Kullanım Oranı (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Devam Eden Projelerin Finansmanı</td> <td>45-65</td> </tr> <tr> <td>İşletme Sermayesi İhtiyaçlarının Finansmanı</td> <td>20-30</td> </tr> </tbody> </table>				Kullanım Alanı	Kullanım Oranı (%)	Devam Eden Projelerin Finansmanı	45-65	İşletme Sermayesi İhtiyaçlarının Finansmanı	20-30
Kullanım Alanı	Kullanım Oranı (%)										
Devam Eden Projelerin Finansmanı	45-65										
İşletme Sermayesi İhtiyaçlarının Finansmanı	20-30										

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ibrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağa Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Çarşıbaşı/İSTANBUL
Maviak V.D:160184903 Tic. Sic: 499931-9
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. 3aa. Sok. Şişli
No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL
Maviak V.D: 498001 8427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN MAH. FİNANSLAR D. B BLOK
NO: KAFİ ÖMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

		Yeni Yatırımların Finansmanı	15-25
		Toplam	100
		<p>Şirket, global ve yerel ekonomik koşullar dikkate alınarak, söz konusu fonun kullanımında yukarıda gösterilen kategoriler ve tahsisat oranları arasında Şirket menfaatleri doğrultusunda en fazla %10 oranında geçiş yapabilecektir. Ticari hayatın gereklilikleri ve geleceğe dönük öngörüler çerçevesinde fon kullanım yerlerinde, Kurul'un izni alınmak kaydıyla, değişiklik yapılması mümkündür.</p> <p>Şirket, halka arzdan elde edilen net gelirleri, yukarıda yer alan alanlarda kullanmaya başlayana kadar Türk Lirası cinsinden vadeli mevduat, katılım hesabı ve/veya yurt içi ve yurt dışı borçlanma araçları ve/veya yatırım fonları gibi menkul kıymet alımları suretiyle ve/veya fonun değerini korumak adına benzer korumayı sağlayabilecek amaçlı çeşitli finansal enstrümanlarda nemalandırılacaktır. Anılan süre boyunca ilgili fonun bu yöntemlerden hangisi/hangileri ile nemalandırılacağına ve nemalandırmanın koşullarına global ve yerel ekonomik koşullar çerçevesinde Şirket menfaatlerine uygun olarak karar verilecektir.</p>	
E.3	Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları	<p>Halka arzın gerçekleştirilmesi için SPK'nın onayı haricinde, halka arz edilen payların borsada işlem görebilmesi için ilgili hükümler çerçevesinde BİAŞ tarafından kotasyon başvurusunun olumlu karşılanması gerekmektedir. Halka arzda SPK ve BİAŞ dışında başka bir kurumun onayına gerek bulunmamaktadır.</p> <p>Halka arz, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 695.613.909 TL'den 842.213.909 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabilecek 146.600.000 TL nominal değerli 146.600.000 adet (B) Grubu hamiline yazılı pay ile Şirket'in mevcut ortaklarından İbrahim Halil Babacan'ın sahip olduğu 34.560.000 TL nominal değerli (B) Grubu hamiline yazılı paylar ve Mehmet Babacan'ın sahip olduğu 29.440.000 TL nominal değerli (B) Grubu hamiline yazılı paylar olmak üzere toplam 210.600.000 TL nominal değerli (B) Grubu payın halka arzı suretiyle gerçekleştirilecektir.</p> <p>Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 695.613.909 TL'den 842.213.909 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabilecek 146.600.000 TL nominal değerli 146.600.000 adet (B) Grubu hamiline yazılı payın halka arz öncesi çıkarılmış sermayeye oranı %21,07 ve halka arz sonrası çıkarılmış sermayeye oranı %17,41'dir.</p> <p>Ortak satışı yolu ile halka arz edilen, 64.000.000 TL nominal değerli 64.000.000 adet (B) Grubu hamiline yazılı payın halka arz öncesi çıkarılmış sermayeye oranı %9,20 ve halka arz sonrası çıkarılmış sermayeye oranı %7,60'tır.</p>	

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağa Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Cumhuriyet/İSTANBUL
Maslak V.D:160184902 Tic. Sic:499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. San. Sok. Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Maslak V.D:444 24 20 8427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANSLAD. B BLOK
NO: KAEUMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

	<p>Halka arz ile toplamda 210.600.000 TL nominal değerli 210.600.000 adet B Grubu pay halka arz edilecek olup, halka arz edilecek payların halka arz sonrası çıkarılmış sermayeye oranı %25,01'dir.</p> <p>Satış, Ziraat Yatırım ve İntegral Yatırım liderliğinde oluşturulan konsorsiyum tarafından II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nde tanımlanan "Sabit Fiyat ile Talep Toplama Yoluyla Satış" yöntemi ile gerçekleştirilecektir.</p> <p>Halka Arz Edilecek Paylar için 3 (üç) iş günü boyunca talep toplanacaktır. Talep toplamanın kesin başlangıç ve bitiş tarihleri İhraççı'nın (www.babacangyo.com), Ziraat Yatırım'ın (www.ziraatyatirim.com.tr) ve İntegral Yatırım'ın (www.integralyatirim.com.tr) adresli internet sitesi ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (www.kap.org.tr) ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir.</p> <p>Halka Arz Edilecek Paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar kesinleştiğinin Konsorsiyum Üyeleri'ne bildirimini takip eden 2 (iki) iş günü içerisinde ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla Konsorsiyum Üyeleri'nin MKK nezdindeki hesaplarına kaydi olarak teslim edecektir.</p> <p>Halka arz edilecek toplam 210.600.000 TL nominal değerli payların;</p> <ul style="list-style-type: none">- [●] TL nominal değerli kısmı (%[●]) Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'a- [●] TL nominal değerli kısmı (%[●]) Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar'a- [●] TL nominal değerli kısmı (%[●])Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'a- [●] TL nominal değerli kısmı (%[●])Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar'a <p>gerçekleştirilecek satışlar için tahsis edilmiştir.</p> <p>Halka arz sonuçları, Kurul'un sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listelerinin kesinleştiği günü takip eden 2 (iki) iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulacaktır.</p> <p>SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.23 (19.09.2024 tarihli ve 1508 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca, halka arza katılan ve dağıtımdan pay alan yatırımcılar, dağıtım listesinin kesinleşmesini takiben hesaplarına aktarılan payları, paylar hesaplarına geçtiği tarihten itibaren 90 gün boyunca Borsa dışında satamaz, başka yatırımcı hesaplarına virmanlayamaz veya Borsa'da özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu edemezler.</p>
--	--

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağası Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Cumhuriyet/İSTANBUL
Mersis V.D:16018490001110100000000000000000
Tic. Sic: 499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. San. Sok. Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D: 29520150001100000000000000000000

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FINANSMEN MAH. FINANS AD. B BLOK
NO: KARE ÖMRANİYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

E.4	Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri	<p>Şirket, sermaye artırımını yoluyla Halka Arz Edilecek Paylar üzerinden halka arz geliri elde edecektir. Şirket paylarının halka arzında sahip olduğu payları satan Halka Arz Eden Pay Sahibi pay satış geliri elde edecektir. Halka arz sırasında, halka arza aracılık eden aracı kurumun halka arza aracılık komisyonu, hukuki danışmanlık bürosunun danışmanlık ücreti, finansal danışmanlık yapan kişi ve kuruluşların danışmanlık ücreti, bağımsız denetim raporunu hazırlayan bağımsız denetim şirketinin denetim ücreti ve gayrimenkul değerlendirme şirketinin değerlendirme ücreti elde etmesi söz konusu olacaktır.</p> <p>Şirket ile halka arzda satışa yetkili aracı kurum olarak görev alan Ziraat Yatırım arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Ziraat Yatırım ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Ziraat Yatırım'ın halka arz işlemi nedeniyle elde edeceği aracılık komisyonu haricinde doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Ziraat Yatırım'ın Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında halka arz amacıyla imzalanan sözleşmeler dışında herhangi bir anlaşma yoktur.</p> <p>Şirket ile halka arzda satışa yetkili aracı kurum olarak görev alan İntegral Yatırım arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. İntegral Yatırım ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. İntegral Yatırım'ın halka arz işlemi nedeniyle elde edeceği aracılık komisyonu haricinde doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. İntegral Yatırım'ın Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında halka arz amacıyla imzalanan sözleşmeler dışında herhangi bir anlaşma yoktur.</p> <p>Şirket ile bağımsız hukukçu raporunu hazırlayan Metin-Çiçek Avukatlık Ortaklığı arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Metin-Çiçek Avukatlık Ortaklığı ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi bulunmamaktadır. Metin-Çiçek Avukatlık Ortaklığı doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Metin-Çiçek Avukatlık Ortaklığı'nın Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri dışında bir hukuki danışmanlık ilişkisi bulunmamaktadır. Metin-Çiçek Avukatlık Ortaklığı halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri için danışmanlık ücreti elde etmektedir.</p> <p>Şirket ile finansal tabloların bağımsız denetimini yapan Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş. arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi bulunmamaktadır. Vizyon</p>
-----	---	---

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağa Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Çarşı/1/İSTANBUL
Mersis V.D.:16018490001101000000000000000000
Tic. Sic: 499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mirasat İnönü Baa. Sok. Şişli/İstanbul
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D.: 08010000100000000000000000000000

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN MAH. FİNANSLAD. B BLOK
NO: KARE ÖMRANİYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

		<p>Grup Bağımsız Denetim A.Ş. doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş. Şirket’e sunduğu bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde etmektedir.</p> <p>Şirket ile finansal tabloların bağımsız denetimini yapan Eren Bağımsız Denetim A.Ş. arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Eren Bağımsız Denetim A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi bulunmamaktadır. Eren Bağımsız Denetim A.Ş. doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Eren Bağımsız Denetim A.Ş. Şirket’e sunduğu bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde etmektedir.</p> <p>Şirket ve gayrimenkullerin değerlemesini yapan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. arasında çıkar çatışması bulunmamaktadır. Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Şirket ve Şirket’in %5 (yüzde beş) ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında herhangi bir anlaşma yoktur. Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Şirket’e sunduğu gayrimenkul değerlendirme hizmeti kapsamında ücret elde etmiştir. Bunların dışında halka arzdan önemli menfaati olan danışmanlar vb. bulunmamaktadır.</p>
E.5	<p>Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı</p> <p>Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi</p>	<p>Halka arz, Şirket’in çıkarılmış sermayesinin 695.613.909 TL’den 842.213.909 TL’ye çıkarılması nedeniyle artırılabilecek 146.600.000 TL nominal değerli 146.600.000 adet (B) Grubu hamiline yazılı pay ile Şirket’in mevcut ortaklarından İbrahim Halil Babacan’ın sahip olduğu 34.560.000 TL nominal değerli (B) Grubu hamiline yazılı paylar ve Mehmet Babacan’ın sahip olduğu 29.440.000 TL nominal değerli (B) Grubu hamiline yazılı paylar olmak üzere toplam 210.600.000 TL nominal değerli 210.600.000 adet (B) Grubu hamiline yazılı payın halka arzı suretiyle gerçekleştirilecektir.</p> <p>a) İhraççı tarafından verilen taahhüt:</p> <p>İhraççı 06.03.2026 tarihli taahhüdü ile, Şirket tarafından halka arz edilen payların Borsa İstanbul’da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 yıl boyunca, Şirket paylarının dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde (bedelli ve bedelsiz sermaye artırımları da dahil olmak üzere) satışa veya halka arza konu edilmeyeceğini, bu doğrultuda bir karar alınmayacağını ve/veya Borsa İstanbul’a veya SPK’ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağını ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağını kabul, beyan ve taahhüt etmiştir.</p>

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağası Mah. Azerbaycan Çarşısı B Blok
No:3B İç Kapı No:21 6. Kat/1/İSTANBUL
Mersis V.D:1601849000001 Tic. Sic:499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İşan. Sarı Sokak Kat: 2
No:3 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D:1601849000001 8427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FINANSMEN MAH. FINANS AD. B BLOK
NO: KARİUMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

		<p>b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler:</p> <p>İhraççının 06.03.2026 tarihli yönetim kurulu kararına istinaden vermiş olduğu 06.03.2026 tarihli taahhüdü ile İbrahim Halil Babacan ve Mehmet Babacan'ın 06.03.2026 tarihli taahhüdü uyarınca Şirket sermayesinde sahip oldukları payların (halka arz edilen kısım hariç), izahnamenin onay tarihinden itibaren Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihin birinci yıl dönümüne kadar, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu etmeyeceklerini ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunmayacaklarını ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapmayacaklarını ve ayrıca payların halka arz fiyatından bağımsız olarak, Borsa İstanbul'da veya Borsa İstanbul dışında satmayacaklarını, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacaklarını veya Borsa İstanbul'da özel emir ile ve/veya toptan satış işlemlerine konu etmeyeceklerini (Şüpheye mahal vermemek adına, payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren en fazla 30 gün süreyle gerçekleştirilecek olan fiyat istikrarı işlemleri neticesinde Halka Arz Edilen Paylar'dan edinilebilecek paylar hariçtir.) taahhüt etmiştir.</p> <p>c) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler:</p> <p>İzahname'nin 27.3. bölümünün (b) bendinde yer alan taahhütler, SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.23 (19.09.2024 tarihli ve 1508 s.k.) sayılı İlke Kararı kapsamında verilmesi gereken taahhütleri de kapsamaktadır.</p>										
E.6	<p>Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi</p> <p>Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma</p>	<p>Şirket'in paylarının halka arzı mevcut pay sahiplerinin yeni pay alma haklarının sınırlandırılması suretiyle sermaye artırımı ve ortak satışı şeklinde olacaktır.</p> <p>Sermaye artırımı ve ortak satışı yöntemiyle yapılacak halka arz neticesinde, sermaye artışına katılmayan mevcut ortaklar için mevcut hisse pay oranlarında sulanma etkisi olacaktır.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Sulanma Etkisi</th> <th>TL/Oran</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Mevcut Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Etkisi</td> <td>[●]</td> </tr> <tr> <td>Mevcut Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Oranı</td> <td>[●]</td> </tr> <tr> <td>Yeni Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Etkisi</td> <td>[●]</td> </tr> <tr> <td>Yeni Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Oranı</td> <td>[●]</td> </tr> </tbody> </table>	Sulanma Etkisi	TL/Oran	Mevcut Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Etkisi	[●]	Mevcut Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Oranı	[●]	Yeni Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Etkisi	[●]	Yeni Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Oranı	[●]
Sulanma Etkisi	TL/Oran											
Mevcut Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Etkisi	[●]											
Mevcut Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Oranı	[●]											
Yeni Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Etkisi	[●]											
Yeni Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Oranı	[●]											

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağa Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Caddesi/İSTANBUL
Mersis V.D:16018490001100000000000000000000
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mirasat İnönü Baa. Sok. Şişli/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sayfa:1/1
Mersis V.D: 08010000100000000000000000000000

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS AD. B BLOK
NO: KARUMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

	etkisinin miktarı ve yüzdesi	
E.7	Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	Talepte bulunan yatırımcılardan, talepte bulunmak için özel bir ücret alınmayacaktır. Ancak yatırımcılar, bu amaçla hesap açmak, hak ettikleri payları başka bir kuruluşun hesabına virmanlamak veya para iadesine ilişkin EFT yapmak istemeleri durumunda, yatırım kuruluşları arasında farklılık gösteren çeşitli maliyetlere katlanmak zorunda kalabileceklerdir.

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

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

Şirket'in 31.12.2023 ve 31.12.2024 tarihinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide olmayan finansal tablolarını özel bağımsız denetimden geçiren kuruluşun:

Ünvanı	Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.
Sorumlu Ortak Baş Denetçi	Mehmet Akif AK
Üyesi Olduğu Meslek Kuruluşları	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası
Adresi	Kısıklı Mh Gurbet Sk No:14 K:3 D:9 Üsküdar İstanbul
Telefon	0216 481 23 23
Faks	0216 344 52 64
İnternet Adresi	www.vizyongrubu.com

Şirket'in 31.12.2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait konsolide olmayan finansal tablolarını özel bağımsız denetimden geçiren kuruluşun:

Ünvanı	Eren Bağımsız Denetim A.Ş.
Sorumlu Ortak Baş Denetçi	Gül ŞAHİN
Üyesi Olduğu Meslek Kuruluşları	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası
Adresi	Eski Büyükdere Caddesi, Reşitpaşa mahallesi, Park Plaza, No:14, Kat:10, Maslak-Sarıyer/İstanbul
Telefon	0212 373 00 00
Faks	0212 291 77 97
İnternet Adresi	www.grantthorton.com.tr

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağası Mah. Azerbaycan Çarşı T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Cumhuriyet/İSTANBUL
Maslak V.D:160184902 Tic. Sic:499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. Saa. Sok. Şişli/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Maslak V.D:41000018427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. M.H. FİNANS. AD. B BLOK
NO: KARUMRANIYE/İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

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

Şirket 2023-2024 yıllarında bağımsız denetim kuruluşu olarak Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.'ni seçmiştir. 13.02.2025 tarihinde yapılan Genel Kurul toplantısında 2025 yılı dönemindeki mali tablo ve raporlarının denetlenmesi için Eren Bağımsız Denetim A.Ş.'nin seçilmesine karar verilmiştir.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

Şirket'in, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlere ilişkin 31.12.2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden özel bağımsız denetimden geçmiş konsolide olmayan finansal durum tabloları aşağıda yer almaktadır.

Şirket'in 29.12.2023-31.12.2023, 01.01.2024-31.12.2024 ve 01.01.2025-31.12.2025 dönemlerine ilişkin 31.12.2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden özel bağımsız denetimden geçmiş konsolide olmayan Kar veya Zarar Tablosu aşağıda yer almaktadır.

Finansal Durum Tablosu (TL)	Bağımsız	Bağımsız	Bağımsız
	Denetimden Geçmiş	Denetimden Geçmiş	Denetimden Geçmiş
	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar	1.057.174.763	1.020.791.111	928.055.175
Nakit ve Nakit Benzerleri	--	5.346.912	60.408.463
Ticari Alacaklar			
• İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	114.773.653	361.038	20.422.855
• İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	--	15.214.755	20.208.348
Diğer Alacaklar			
• İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	--	695.783	427.371
Stoklar	942.401.110	881.262.424	653.334.954
Peşin Ödenmiş Giderler	--	3.941.114	5.741.756
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	--	169.813	494.026
Diğer Dönen Varlıklar	--	113.799.272	166.789.402
Duran Varlıklar	2.035.481.004	4.990.240.757	5.554.344.438
Stoklar	1.476.019.000	3.972.848.859	4.464.205.127
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	559.462.004	602.363.877	545.647.382
Kullanım Hakkı Varlıkları	--	--	8.496.965
Maddi Duran Varlıklar	--	17.091.800	34.644.429
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	--	220.845	144.666
Peşin Ödenmiş Giderler	--	397.715.376	501.205.869
TOPLAM VARLIKLAR	3.092.655.767	6.011.031.868	6.482.171.613

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ibrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazoğlu Mah. Azerbaycan Çarşı B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Cumhuriyet/İSTANBUL
Mersis V.D.:16018490001101100000000000000000
Tic. Sic: 499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. San. Sok. Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D.:30090100000000000000000000000000

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANSLAD. B BLOK
NO: KAPİTUMRANIYE/İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 0980104594

KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler	40.962.187	824.323.569	586.544.038
Kısa Vadeli Borçlanmalar	--	381.575.279	437.904.914
Diğer Finansal Yükümlülükler	--	--	3.207.216
Ticari Borçlar			
• İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	34.801.293	253.133.488	98.605.316
• İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	--	166.199.006	31.073.247
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	--	2.055.652	3.019.085
Diğer Borçlar			
• İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	--	2.178.092	8.409.847
Ertenmiş Gelirler	--	13.938.968	36.252
Kısa Vadeli Karşılıklar			
• Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	--	233.278	687.152
• Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	6.160.894	5.009.806	3.601.009
Uzun Vadeli Yükümlülükler	759.979.193	1.665.580.279	2.755.801.003
Uzun Vadeli Borçlanmalar	--	81.196.896	54.877.968
Diğer Finansal Yükümlülükler	--	--	6.161.076
Ticari Borçlar			
• İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	321.091.732	--	--
Diğer Borçlar			
• İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	--	17.547	692.119.339
Ertenmiş Gelirler	--	1.170.444.106	1.544.172.990
• Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	--	882.540	1.476.626
Ertenmiş Vergi Yükümlülüğü	438.887.461	413.039.190	456.993.004
Özkaynaklar	2.291.714.387	3.521.128.020	3.139.826.572
Ödenmiş Sermaye	188.742.860	695.613.909	695.613.909
Sermaye Düzeltme Farkları	167.944.785	469.413.967	469.413.967
Sermaye Avansı	116.830.296	--	--
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	--	438.839.228	438.839.228
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			
• Diğer Kazanç/Kayıplar	--	--	(146.178)
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	1.818.628.939	1.903.367.300	1.917.260.916
Net Dönem Karı/Zararı	(432.493)	13.893.616	(381.155.270)
TOPLAM KAYNAKLAR	3.092.655.767	6.011.031.868	6.482.171.613

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağacı Mah. Azərbaycan Çarşı B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Cumhuriyet/İSTANBUL
Mersis V.D.:16018490711 Tic. Sic:499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. 3aa. Sok. Kat:2. Sarıyer/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D.:332900000000000000018427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS. AD. B BLOK
NO: KAPILUMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 0980104594

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31.12.2023 (TL)	31.12.2024 (TL)	31.12.2025 (TL)
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	-	5.346.912,00	60.408.463,00
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a)	2.977.882.114	5.456.475.160	5.663.187.463
Babacan Başakşehir		-	494.016.042,00	503.909.441,00
Babacan Küçükköy Gaziosmanpaşa AVM		682.132.379	685.212.222	703.094.981
Babacan TEM Gaziosmanpaşa		793.886.620	811.364.244	802.872.349
Vista Life		732.431.166	671.292.480	443.365.009
Halkalı Konut		-	541.483.676,00	543.072.256,00
Central Projesi		-	1.440.772.674,00	1.911.256.100,00
Port Royal		209.969.945	209.969.945	209.969.945
Port Royal (YAG)		559.462.004	602.363.877	545.647.382
İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	-	-	-
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f)	-	-	-
Diğer Varlıklar		114.773.653	549.209.796	758.575.687
Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p)	3.092.655.767	6.011.031.868	6.482.171.613
Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	450.424.767,00	449.845.681,00
Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	12.347.408,00	42.937.201,00
Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-	-
İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f)	-	-	-
Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	2.291.714.387	3.521.128.020	3.129.356.414
Diğer Kaynaklar		800.941.380	2.027.131.673	2.849.562.159
Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p)	3.092.655.767	6.011.031.868	6.482.171.613
Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme			0
Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul ödemeleri için Tutulan Kısımları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	-	-	-

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayaaz Mah. Azerbaycan Çarşı B Blok
No: 3B İç Kapı No: 21 Caddesi/İSTANBUL
Mersis No: 1601849000100010000000000000
Tic. Sic. No: 499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mevlânâ Mah. 363. Sok. Şişli/İSTANBUL
No: 5 Kat: 2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis No: 349901800000000000000000000000

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN MAH. FİNANS AD. B BLOK
NO: KARUMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31.12.2023 (TL)	31.12.2024 (TL)	31.12.2025 (TL)
Mevduat /Katılma Hesabı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	-	3.506.202,00	59.154.708,00
Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-	-
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule dayalı Projeler, gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-	-
Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c)	-	-	-
Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	0	0
İşletmecisi Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	0	0	0
Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	0	0	0
Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	0	0	0
Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(1)	-	5.031.404,24	59.154.708,00

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesap-lama	Asgari/Azami Oran	31.12.2023 (TL)	31.12.2024 (TL)	31.12.2025 (TL)
Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsa ve Araçların İpotek Bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	K/D	Azami %10	0,00%	0,00%	0,00%
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı projeler, Gayrimenkule dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	96,29%	90,77%	87,37%
Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	0,00%	0,09%	0,93%
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	0,00%	0,00%	0,00%

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağacı Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Beşiktaş/İSTANBUL
Mersis V.D:160184900001000001
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mirasatı İn. Saa. Sok. Sığine Top.
No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL
Mersis V.D: 01310018427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANS MEN. H. FİNANS AD. B BLOK
NO: KAE UMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesap- lama	Asgari/ Azami Oran	31.12.2023 (TL)	31.12.2024 (TL)	31.12.2025 (TL)
Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c)	B2/D	Azami %20	25,67%	13,50%	0,00%
İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	C2/D	Azami %10	0,00%	0,00%	0,00%
Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	(E+F+G+ H+J)/İ	Azami %500	36%	38%	16%
Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	(A2- A1)/D	Azami %10	0,00%	0,08%	0,91%
Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(1)	L/D	Azami %10	1,15%	0,08%	0,91%

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

5. RİSK FAKTÖRLERİ

Halka Arz Edilecek Paylar’a yönelik yatırım yapmak çeşitli riskler barındırmaktadır. Yatırım kararı alınmadan önce aşağıda belirtilen risk faktörlerinin işbu İzahname’nin bütünü kapsamında dikkatlice değerlendirilmesi gerekmektedir. Aşağıda belirtilen riskler, Şirket yönetiminin işbu İzahname’nin tarihi itibarıyla Şirket’i ve bu nedenle de Halka Arz Edilecek Paylar’a yapılacak herhangi bir yatırımı esaslı biçimde etkileyebileceğini öngördüğü risklerdir. Söz konusu risklerden herhangi birinin gerçekleşmesi halinde, Halka Arz Edilecek Paylar’ın değeri düşebilir ve yatırımın tamamının veya bir kısmının kaybedilmesi söz konusu olabilir.

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

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

**Babacan Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**İbrahim H.
BABACAN**

**Mehmet
BABACAN**

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

**Ziraat Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.**

BABACAN GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağası Mah. Azerbaycan Çarşı T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Cumhuriyet/İSTANBUL
Mersis V.D.:16018490001100000000000000000000
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. Baa. Sok. Şişli/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sayfa:11/12
Mersis V.D.:16018490001100000000000000000000

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS. AD. B BLOK
NO: KAPİTÜLMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler

1. Şirket'in proje takvimlerinde aksamalar olabilir, projeler tamamlanamayabilir ya da geç tamamlanabilir.

Şirket'in projelerinde, imar durumu, izin ve ruhsatlar, finansal veya hukuki sorunlar gibi çeşitli sebeplerle takvimde aksamalar yaşanabilir ve bu durum, projelerin tamamlanmasının gecikmesine veya tamamlanamamasına yol açabilir. Takvimdeki aksamalar, inşaat sürecindeki beklenmedik zorluklar, tedarik zincirindeki aksaklıklar, iş gücü sorunları, çevresel faktörler veya yasal düzenlemelerdeki değişiklikler gibi birçok dışsal faktörden kaynaklanabilir. Ayrıca, finansman sıkıntıları veya projeye yönelik teknolojik yeniliklerin devreye girmesi de gecikmelere neden olabilir. Projelerin tamamlanamaması, Şirket'in itibarını zedeleyebilir, yatırımcı güvenini sarsabilir ve şirketin finansal hedeflerine ulaşmasını zorlaştırabilir. Bu tür gecikmeler, ayrıca işletme maliyetlerini artırarak nakit akışını zorlayabilir ve Şirket'in uzun vadeli stratejik planlarını olumsuz yönde etkileyebilir. Bu nedenle, projelerin zamanında tamamlanması için etkili bir risk yönetimi ve esnek planlama süreci gereklidir. Diğer yandan yürürlükteki mevzuat uyarınca Şirket inşaat yapım işlerini kendisi üstlenmemektedir ve müteahhit firmalardan hizmet almak durumundadır. Şirket inşaat hizmeti verecek müteahhit firma bulamayabilir veya hizmet alınan müteahhitler iflas veya tasfiye halleri dâhil olmak üzere finansal zorluklar veya diğer sebeplerle hizmet vermeyi sürdüremeyebilir. Ayrıca müteahhit tarafından verilen hizmetler yetersiz ve düşük kalitede olabilir. Proje geliştirme ve inşaat yapım sürecinde yaşanabilecek sorunlar Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

2. Gayrimenkullerin edinilmesi ve sonrasında çıkabilecek çeşitli riskler mevcuttur.

Şirket'in geçmişte satın almayı değerlendirdiği ya da satın aldığı herhangi bir gayrimenkulle bağlantılı olarak gerçekleştirilen uygunluk incelemelerinin söz konusu gayrimenkulle bağlantılı bütün riskleri ya da söz konusu risklerin tam kapsamını ortaya koyacağı ya da koyduğunun garantisi bulunmamaktadır. Şirket bir gayrimenkul satın aldığı anda, bu gayrimenkul satın aldığı zaman itibarıyla aşikâr olmayan yapısal hasarlar, çevresel riskler hukuki kısıtlama ya da takyidatlar ve mevcut yapı standartları veya sağlık ve güvenlik ile diğer idari mevzuata uyumsuzluk halleri de dahil olmak üzere, gizli maddi kusurlar ya da eksiklikler içeriyor olabilir. Belirli hukuki veya fiili konularla ilgili olarak gayrimenkullere dair satıcıdan taahhütler alınmaya çalışılsa da bu taahhütler satın alma işlemi sonrasında ortaya çıkabilecek bütün problemleri kapsamayabilir ve gayrimenkulün değerinde yaşanabilecek düşümlere veya diğer kayıplara karşı Şirket'i bütünüyle tatmin edemeyebilir. Şirket'e ait olmayan ancak gelir paylaşımı/ kat karşılığı olan projelerde, Şirket ile arsa sahipleri ve / veya diğer iş ortakları arasında ortaya çıkabilecek anlaşmazlıklar Şirket'in proje gelirlerindeki payını elde etmesini geciktirebilir, zorlaştırabilir veya tamamen olanaksız hale getirebilir. Böyle durumlarda Şirket Portföyü'ndeki gayrimenkullerin değerlemesi ya da gelir potansiyeli etkilenebilir ve Şirket'in faaliyetleri ve finansal sonuçları olumsuz yönde etkilenebilir.

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazapa Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Çarşı/1/İSTANBUL
Mersis V.D.:16018490001101101000000000000000
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. Sar. Sok. Şişli/İstanbul
No:5 Kat:2 Sayfa:12/15
Mersis V.D.:08500018000100010000000000000000

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN MAH. FİNANS AD. B BLOK
NO: KAREUMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

3. Şirket proje geliştirmek için uygun arsa bulamayabilir

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

4. Şirket'in sınırlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığı tecrübesi bulunmaktadır.

Şirket, Kurul'un iznini müteakiben 20.02.2026 tarihinde Esas Sözleşme'de yapılan değişikliklerin tescili ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür ve bu nedenle çok kısa bir süredir gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak faaliyette bulunmaktadır. Kısa süreli faaliyetleri olan şirketler, taşındıkları faaliyet ve finansal risklere bağlı olarak zarar edebilirler. Şirket faaliyetleri kapsamında başarılı iş ilişkileri geliştirmeye, danışman, yüklenici ve personel tutmaya, yönetim bilgi sistemlerini ve diğer sistemleri kurmaya ve aynı zamanda mevcut ve planlanan iş faaliyetlerini yürütmek için gereken diğer tedbirleri almaya devam edecektir. Bununla birlikte Şirket, gayrimenkul portföyünü ve diğer sistemleri kurmaya ve gerekli organizasyonu geliştirmenin başlangıç aşamalarında bulunulması sebebiyle bu süreçler bütünüyle test edilemediğinden iş stratejilerinin uygulanmasında çeşitli zorluklarla karşılaşılabilir. Bu gibi bir durum Şirket'in faaliyet sonuçlarını ve finansal durumunu olumsuz yönde etkileyebilir.

5. Şirket Portföyü'nde yer alan gayrimenkullerin yönetilmesinde zorluklarla karşılaşılabilir.

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

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

Şirket'in gelirleri, büyük ölçüde inşa edilen gayrimenkullerin satışına bağlıdır. Projeler satış safhasında başarılı olamayabilir, projelerde yer alan yapılar planlanan hızda veya hiç satılamayabilir, satış hasılatı beklenenden düşük gerçekleşebilir, alıcılara uzun vadeli ödeme seçenekleri sunulması gerekebilir, satış bedellerinin tahsilatı gecikebilir veya hiç yapılamayabilir, müşteriler satın almaktan cayabilir, satış sözleşmelerini feshedebilir ve yapmış oldukları ödemelerinin iadesini talep edebilir. Şirket'in satışlarında ve tahsilatlarında yaşanabilecek sorunlar Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Buna ek olarak, geliştirilmekte olan projeye yönelik olarak gelecekteki satış ve kiralama süreci, genel ekonomik koşullara, gayrimenkul talebine, finansman piyasalarına, proje

**Babacan Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**İbrahim H.
BABACAN**

**Mehmet
BABACAN**

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

**Ziraat Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.**

BABACAN GAYRIMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazapa Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Cumhuriyet/İSTANBUL
Mersik V.D:160184903011c. Sic:499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mersik No: 33515000000000000000
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersik V.D: 08100010427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMAN M.H. FİNANS AD. B BLOK
NO: KAE UMURANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

lokasyonu ve segmentine olan ilgiye bağılı olarak değişkenlik gösterebilir. Projenin hedeflenen süre ve bütçe içinde tamamlanamaması, pazarlama sürecinde gecikmeler yaşanması ya da beklentilerin altında gelir elde edilmesi durumunda, Şirket'in finansal durumu, kârlılığı ve yatırımcılarına sağlayacağı değer olumsuz etkilenebilir.

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

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

8. Projelerin inşaat maliyeti beklenenden yüksek gerçekleşebilir.

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

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

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

10. Şirket'in faaliyet gösterdiği bölgelerde deprem riski bulunmaktadır.

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

**Babacan Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**İbrahim H.
BABACAN**

**Mehmet
BABACAN**

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

**Ziraat Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.**

BABACAN GAYRIMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağacı Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Çarşı/İSTANBUL
Mersenk V.D:1601849000001 Tic. Sic:499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kısaltık İnan. Saa. Sok. Şişli Çarşısı
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersenk V.D:4418000018427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN MAH. FİNANS YAD. B BLOK
NO: KALEİMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

hasar oluşması halinde, Şirket itibar riski ile de karşılaşabilir. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini ve gelir ve karlılık oranlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

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

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

Bu gibi sorumluluklar ve tazmin mecburiyetlerinin ortaya çıkması, Şirket'in itibarını, faaliyetlerini, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

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

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

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

Şirket, mevcut finansman kaynaklarına ilişkin düzenlemeler kapsamında birtakım mali ve diğer sınırlayıcı taahhütlere uymakla yükümlü olacaktır. Söz konusu hükümler, Şirket'in borçlanma kabiliyetini kısıtlamakta ve bazı durumlarda kâr payı ödemesi de dahil olmak üzere çeşitli kısıtlamalar öngörebilmektedir. Şirket mevcut durumda imzaladığı kredi sözleşmeleri veya ileride imzalayacağı kredi sözleşmeleri hükümleri uyarınca öngörülen mali taahhütlerin devamlı bir şekilde tamamen karşılanabileceğini garanti etmemektedir. Şirket'in mevcut veya gelecek dönemlerde taraf olacağı finansman

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağı Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Cumhuriyet/İSTANBUL
Mersis V.D:1601849027110111111111111111111111
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. San. Sok. Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D:1601849027110111111111111111111111

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: KAEUMRANIYE/İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

ve diğer sözleşmelerinde yer alan sınırlama ve taahhütlere uyma konusunda başarısız olması durumunda, söz konusu sözleşmeler kapsamında temerrüt hali oluşabilir. Bu sözleşmeler uyarınca temerrüt halinin oluşması, olası tüm telafi imkanlarının tüketilmesinin ardından, sözleşme taraflarının Şirket'e kredi vermeye yönelik tüm taahhütlerini sona erdirmek yerine ilgili kredileri vadesinden önce geri çağırarak borçlanmış olan tutarların tamamının derhal muaccel hale getirmelerine sebep olabilir. Bu durum, diğer finans sözleşmeleri uyarınca da temerrüt halinin meydana gelmesini ve anılan sözleşmeler çerçevesinde verilmiş olan tüm teminatların paraya çevrilmesine sebep olabilir. Bu durumlardan herhangi biri meydana geldiği takdirde, mevcut varlıkların, borçların tamamı veya alınan durumlardan etkilenen kısmını karşılamaya yeteceğine dair herhangi bir garanti verilememektedir. Ayrıca, alternatif finansman sağlayabileceğinin de garantisi bulunmamaktadır. Alternatif finansman sağlanabilir olsa bile söz konusu finansmanın hüküm ve koşullarının Şirket açısından elverişli veya kabul edilebilir nitelikte olacağı da garanti edilememektedir.

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

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

15. Şirket aşırı borçlanmış duruma gelebilir.

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

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

Şirket'in faaliyetleri imar, çevre, turizm, orman, vergi, sigorta, bankacılık, sermaye piyasası, tüketicilerin korunması başta olmak üzere pek çok farklı mevzuata tabidir. Şirket'in tabi olduğu mevzuattan kaynaklanan yükümlülükler ve bunlarda zaman içinde gerçekleşebilecek değişiklikler, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

**Babacan Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**İbrahim H.
BABACAN**

**Mehmet
BABACAN**

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

**Ziraat Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.**

BABACAN GAYRIMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağacı Mah. Azerbaycan Çarşısı B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Cumhuriyet/İSTANBUL
Mersis No:V.D.160184900011010000000000
Tic. Sic. No:499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. Baa. Sok. Şişli/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sayfa:1/1
Mersis No:V.D.160184900011010000000000

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FINANSMAN MAH. FINANS AD. B BLOK
NO: KARE ÖMRANİYE/İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Ayrıca, Şirket'in tabi olduğu mevzuat gereği, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni gibi zorunlulukların yanı sıra, projelerde mevzuatta yapılacak değişiklikler veya ilgili idarelerin talepleri veya imar planlarında yaşanabilecek değişiklikler doğrultusunda plan ve proje değişiklikleri yapmak zorunda kalması mümkündür. Bu durum, projelerde gecikmelere ve maliyet artışlarına yol açabilir. Şirket faaliyetleri ayrıca çeşitli kamu kurumlarının denetimine tabidir. Denetim sonuçları ruhsat, lisans veya izin iptalleri, idari para cezaları ve diğer yaptırımlarla sonuçlanabilir. Bu tür yaptırımlar şirket faaliyetlerini ve mali durumunu olumsuz etkileyebilir.

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

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

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

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

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

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

Şirket GYO Tebliği uyarınca inşaat yapım işlerini kendisi üstlenmemektedir ve müteahhit firmalardan hizmet almak durumundadır. Şirket müteahhit firmaların Şirket adına yaptıkları işlerle bağlantılı olarak yol açabilecekleri hasar, yaralanma ve zararlar ile kusurlu veya hileli hareketlerinden sorumlu tutulabilir ve tazminat taleplerine maruz kalabilir. Bu durumlar Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağası Mah. Azerbaycan Çarşısı B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Çarşı/İSTANBUL
Mersis V.D.:16018490000100000000000000
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mirasatı İnan. 3aa. Sok. Kat:2 Sarıyer İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL
Mersis V.D.:16018490000100000000000000

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS AD. B BLOK
NO: KAFİ ÖMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 0980104594

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

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

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

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

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

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

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

**Babacan Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**İbrahim H.
BABACAN**

**Mehmet
BABACAN**

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

**Ziraat Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.**

BABACAN GAYRIMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazaga Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Cumhuriyet/İSTANBUL
Mersenk V.D:16018490001 Tic. Sic:499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. 3aa. Sok. Kat: 2/2
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersenk V.D: 447100018427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANS MEN. MAH. FİNANS AD. B BLOK
NO: KAPLUMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı aynı haklar tesis edilmesi mümkündür.

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

Şirket'in ipotek verdiği taraflara borçlarını ödemedeki sorun yaşamaması ve ipoteklerin nakde çevrilmesi halinde Şirket'in faaliyetleri, finansal durumu, faaliyet sonuçları ve geleceğe yönelik beklentileri önemli ölçüde olumsuz etkilenebilir ve Şirket açısından itibar riski oluşabilir.

25. İş kazaları, Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

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

26. Şirket'in kısmi bölünme suretiyle kurulmuş olmasından kaynaklanan riskler nedeniyle Şirket zarara uğrayabilir.

Şirket, 29.12.2023 tarihinde Babacan Grup Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'den kısmi bölünme suretiyle kurulmuştur. Kısmi bölünme suretiyle devredilen malvarlığına isabet eden borç ve yükümlülükler, bölünme planı ve raporuna istinaden haklarla birlikte Şirket'e devredilmiştir.

Bölünme işlemi kapsamında düzenlenen bölünme planı uyarınca, Şirket'e aktarımı yapılmış mal varlığı değerleri ile ilgili bir borcun/yükümlülüğün meydana gelmesi halinde ve/veya bölünme işlemini müteakip Şirket'e devri gerçekleştirilen malvarlığı değerleri ile ilgili olarak Babacan Grup Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. nezdinde bir borç/yükümlülük ortaya çıkması halinde söz konusu borçlardan/yükümlülüklerden Şirket birinci dereceden sorumludur.

Bununla birlikte, TTK madde 176 uyarınca, bölünme planıyla kendisine borç tahsis edilen ve bu suretle birinci derecede sorumlu bulunan şirket, alacaklıların alacaklarını ifa etmezse, bölünmeye katılan diğer şirketler olan ikinci dereceden sorumlu şirketler, müteselsilen sorumlu olurlar. İkinci dereceden sorumlu olan şirketlere başvurulabilmesi ise ancak TTK madde 176/2 uyarınca, birinci derecede sorumlu şirketin, iflas etmiş olması, konkordato süresi almış olması, aleyhinde yapılan bir icra takibinde kesin aciz vesikası alınmasının şartları doğmuş olması, merkezi yurt dışına taşınmış ve artık Türkiye'de takip edilemez duruma gelmiş veya yurt dışındaki merkezinin yeri değiştirilmiş ve bu sebeple hukuken takibi önemli derecede güçleşmiş olması halinde mümkündür.

Yukarıda yer verilen mevzuat hükümleri doğrultusunda, Şirket öncelikle her daim kendisine kısmi bölünme sürecinde devredilen malvarlığına ilişkin borçlardan ve yükümlülüklerden birinci dereceden sorumlu olacaktır. Ancak TTK madde 176/2 ile

**Babacan Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**İbrahim H.
BABACAN**

**Mehmet
BABACAN**

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

**Ziraat Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.**

BABACAN GAYRIMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazak Mah. Azerbaycan Çarşı B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Çarşı/1/İSTANBUL
Mersis V.D:16018490001 Tic. Sic:499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. San. Sok. Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D:330901525000018427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FINANSMEN MAH. FINANS AD. B BLOK
NO: KARE ÖMRANİYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

düzenlenen şartların yerine gelmesi halinde ikinci derecen sorumluluğu doğması da mümkündür.

TTK m.176'da sorumluluğa ilişkin bir zaman sınırlaması belirlenmediğinden, Şirket'in yukarıda açıklanan alacaklılar karşısında birinci dereceden ve ikinci dereceden sorumluluğu her bir alacak bakımından ilgili mevzuat uyarınca ilgili alacağın tabi olduğu zamanaşımı süresine tabi olacaktır.

Bununla birlikte ayrıca bölünme işlemine taraf olan Babacan Grup Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin tahsisi yapılmamış olan diğer tüm borçlardan sorumluluğu TTK m. 168/1.b uyarınca devam edecek olduğundan, yukarıda bahsedilen TTK m. 176/2 hükmü ile düzenlenen şartların gerçekleşmesi halinde, müteselsil sorumlu olması nedeniyle alacaklıların bölünme anında var olan borçlar ile sınırlı olmak üzere Şirket'e başvurması riski mevcuttur.

Şirket ayrıca vergi mevzuatı kapsamında da çeşitli yükümlülüklerle tabidir. Şöyle ki, KVK'nın 20. maddesinin ikinci fıkrasının (b) bendinde "Bölünen kurumun varlıklarını devralan kurumlar, bölünen kurumun bölünme tarihine kadar tahakkuk etmiş ve edecek vergi borçlarından müteselsilen sorumlu olacaklarını ve diğer ödevlerini yerine getireceklerini, bölünen kurumun bölünme nedeniyle verilecek olan kurumlar vergisi beyannamesine ekleyecekleri bir taahhütname ile taahhüt ederler. Mahallin en büyük mal memuru, bu hususta bölünen kurum ile bu kurumun varlıklarını devralan kurumlardan teminat isteyebilir." hükmü yer almaktadır.

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

Halihazırda Babacan Grup Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin bölünme tarihine kadar tahakkuk edip ödenmemiş bir vergi borcu bulunmamaktadır. Ancak olası bir vergi incelemesi neticesinde bölünme tarihinden önceki bir döneme ait bir vergi borcunun tahakkuk etmesi halinde, devraldığı varlıkların emsal bedeli ile sınırlı olarak Şirket'in bu borçtan müteselsilen sorumlu tutulması söz konusu olabilir.

5.2. İhraçının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler

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

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

2. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföylerinde yer alan gayrimenkullerin her biri kendi özellikleri göz önünde bulundurularak değerlendirilmektedir ve bu değerlendirme doğası gereği subjektiftir. Değerleme işlemi varsayımsal değerler üzerinden

Babacan Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H.
BABACAN

Mehmet
BABACAN

İntegral Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRIMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağa Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Çarşı/İSTANBUL
Mersis V.D.:16018490001101000000000000000000
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. 3aa. Sok. Şişli
No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL
Mersis V.D.:08100010000000000000000000000000

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSKEN MAH. FİNANSKAD. B BLOK
NO: KAT: ÜMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 0980104594

yapıldığından, bulunan değerler ilgili gayrimenkullerin fiilen devri halinde değişiklik gösterebilir.

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

Şirket Portföyü'ndeki varlıklar GYO Tebliği ve Kurul'un ilgili diğer düzenlemeleri uyarınca bağımsız gayrimenkul değerlendirme firmaları tarafından değerlemeye tabi tutulmaktadır ancak portföydeki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların değerlendirme raporlarında çıkan değerleri süreklilik arz etmeyebilir. GYO mevzuatı Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkullerin alım satım, kiralama ve benzeri işlemlerinin tespit edilen ekspertiz değerleri dikkate alınarak gerçekleştirilmesini öngörmektedir. Şirket tarafından mevcut piyasa veya ödeme koşulları dikkate alınarak yapılacak alım işlemlerinde ekspertiz değerlerinden daha yüksek, satım ve kiralama işlemlerinde ise ekspertiz değerinin %95'inden daha düşük değerlerin esas alınması durumunda, bu durumun Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması ve yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi zorunludur.

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

02.08.2024 tarihli 32620 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında yurt içi asgari kurumlar vergisi 2025 yılından itibaren uygulanacaktır. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının taşınmazlardan elde ettikleri kazançlarının %50'sinin elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması durumunda %10 oranında uygulanacak yurt içi asgari kurumlar vergisinden faydalanacaktır. Yeni uygulamanın sonuçları, 2027 yılına kadar net bir şekilde gözlemlenemeyebilir ve pratikte bazı operasyonel sorunlar ortaya çıkabilir. Bu avantajların daraltılması veya kaldırılması, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

**Babacan Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**İbrahim H.
BABACAN**

**Mehmet
BABACAN**

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

**Ziraat Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.**

BABACAN GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazaga Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Cumhuriyet/İSTANBUL
Mersis V.D.:1601849000110 Tic. Sic:499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. San. Sok. Şişli İşhanı
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D.:310701000000018427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FINANSMEN. MAH. FINANS. AD. B BLOK
NO: KARELİ UMURANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Ayrıca, 02.08.2024 tarihli 32620 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun’un 32. maddesinde belirtilen Kazançlardan asgari %50 kâr payı dağıtılmaması halinde Şirket %30 Kurumlar Vergisine tabii olacaktır. Şirket’in anılan oranda kar dağıtmaması durumunda söz konusu vergi avantajından faydalanamayacak ve bu durum Şirket’in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilecektir.

Şirket’in GYO statüsünü koruması portföy sınırlamaları başta olmak üzere sermaye piyasası mevzuatında yer alan düzenlemelere ve SPK tarafından alınacak kararlara uymasına bağlıdır. Şirket’in tabi olduğu düzenlemelere uyum sağlamaması GYO statüsünü devam ettirememesine ve vergi istisnalarından faydalanamamasına yol açarak bu durum, Şirket’in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Şirket’in tabi olduğu mevzuat çerçevesinde, GYO’ların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50’sinin, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması gerekmektedir. Kar dağıtımına konu kazanç bahse konu taşınmazlardan elde edilen kazançlara yönelik olup bu gelirler dışındaki kazançların dağıtım zorunluluğu bulunmamaktadır. Kar dağıtım şartının sağlanmaması durumunda taşınmaz gelirleri dahil diğer tüm gelirler için istisnadan yararlanılamayacaktır. Bu sebeple, bu süre içerisinde belirtilen orana kadar kârın ortaklara dağıtılmaması durumunda, istisnadan faydalanılması nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılacaktır. Bu istisnaların daraltılması veya kaldırılması Şirket’in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir. Diğer yandan, Şirket’in GYO statüsünü koruması başta portföy sınırlamaları olmak üzere sermaye piyasası mevzuatında yer alan düzenlemelere ve SPK tarafından alınacak kararlara uymasına bağlıdır. Şirket’in tabi olduğu düzenlemelere uyum sağlayamaması gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü devam ettirememesine ve vergi istisnalarından faydalanamamasına yol açarak Şirket’in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

4. Şirket, bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak SPK düzenlemelerine tabidir. Bu düzenlemeleri ihlal etmesi halinde gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü kaybedebilir ve bu nedenle yararlandığı çeşitli vergi muafiyeti ve istisnalardan yararlanamayabilir.

Şirket, GYO dönüşümü kapsamında Kurul’un 02.02.2026 tarih ve E-12233903-340.02-85534 sayılı yazısı ile bildirilen 23.01.2026 tarih ve 4/128 sayılı kararının ardından 13.02.2026 tarihinde yapılan ve 20.02.2026 tarihinde ticaret siciline tescil edilen Genel Kurul kararı ile Esas Sözleşme’sini değiştirerek “*Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi*” unvanı ile GYO’ya dönüşmüştür. GYO dönüşüm sonrasında Şirket, SPK’nın GYO’lara ilişkin düzenlemelerine tabi hale gelmiştir. Şirket’in GYO statüsünü koruyabilmek için ilgili düzenlemelerde yer alan koşullara uyum sağlaması gerekmektedir. Bu koşullar arasında;

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağa Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Çarşı/1/İSTANBUL
Mersis V.D:16018490000000000000
Tic. Sic: 499991-1
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. 3aa. Sok. Kat:2
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D: 28110000000000000000

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANS MEN. H.H. FİNANS. AD. B BLOK
NO: KARUMRANIYE/İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

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

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

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

5. Şirket'in projeleri kapsamında planlanan gelir ve maliyetlerin makroekonomik koşullara bağlı olması ve yurt içi finansal piyasalarda oluşabilecek dalgalanmalar Şirket'in finansal sonuçlarını olumsuz yönde etkilenmesine neden olabilir.

Şirket'in geliştirdiği faaliyetlerin önemli bir yüzdesi gayrimenkul sektörüne ilişkin olup; Şirket'in esas gelir kaynağı, geliştirdiği projeler kapsamındaki gayrimenkullerin satılmasına ve kiralanmasına bağlıdır. Bu bağlamda Şirket, geliştirdiği projelere ilişkin olarak birçok tedarikçi ile sözleşme imzalamaktadır ve üçüncü taraflardan da hizmet almaktadır. Uluslararası piyasalarda oluşabilecek ekonomik krizler, projeler özelinde yurt dışından hammadde temininin gerekli olması halinde oluşabilecek aksamalar, ekonomik daralmalar, devalüasyon ve siyasi riskler, küresel ve bölgesel bazda yaşanabilecek ekonomik ve finansal krizler, yurt içi finansal piyasalarda ve özellikle gayrimenkul sektöründe dalgalanmalara sebep olabilir.

Şirket'in geliştirdiği projeler kapsamındaki faaliyetlerinin gerek proje finansmanı sağlanmasına gerekse de söz konusu projeler kapsamındaki satış kabiliyetine bağlı olması nedeniyle makroekonomik koşullar, Şirket faaliyetleri üzerinde önemli bir role sahiptir. Makroekonomik koşullarda meydana gelebilecek olumsuzluklar, özellikle gayrimenkul

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağa Mah. Azerbaycan Çarşısı B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Kat:1/1 İSTANBUL
Mersis V.D.:16018490001101000000000000000000
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Miraslak İnönü Baa. Sok. Şişli/Beşiktaş
No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL
Mersis V.D.:30090100000000000000000000000000

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN MAH. FİNANSMEN B BLOK
NO: KARE ÖMRANİYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

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

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

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

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

Gayrimenkul sektörü rekabetin yoğun olduğu birçok şirketin faaliyet gösterdiği bir sektördür. Şirket'in rakiplerinden bazıları Şirket'in sahip olduğundan daha iyi teknik altyapıya, finansal kaynaklara veya teknik ve pazarlama kaynaklarına sahip olabilirler veya hedeflenen müşteri grubuna daha çekici gelebilecek proje tasarımlarla, daha çekici lokasyonlarda Şirket'in mevcut projelerine benzer projeler geliştirebilirler veya bu projelerin yakınında benzer müşteri kitlesine hitap eden projeler yapabilirler. Bu şekilde sektörde mevcut yoğun rekabetle birlikte arz fazlalığı oluşabilir, bu rekabete bağlı olarak Şirket'in satış hızı ve satış fiyatları beklenenin altında kalabilir ve Şirket'in faaliyet sonuçları bu durumdan olumsuz etkilenebilir.

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağası Mah. Azerbaycan Çarşısı B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Cumhuriyet/İSTANBUL
Mersis V.D.:16018490001101000000000000000000
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mirasat İnan. Saa. Şişli/İstanbul
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D.:16018490001101000000000000000000

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS. AD. B BLOK
NO: KAPİTALİZASYON İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Bununla birlikte, Türkiye’de konut sektöründeki talep, faiz oranları ile ters orantılıdır. Türkiye’deki konut alıcıları genellikle satın alma fiyatının bir kısmını konut kredileriyle finanse etmektedir. Geçmişte faiz oranlarındaki artışlar, Türkiye’deki konut talebinde düşüşe sebebiyet vermiştir. Konut kredisi faiz oranları düştüğünde konut talebi artmakta, faizler yükseldiğinde ise konut talebi olumsuz etkilenmektedir. Mevcut konut kredisi faiz oranlarının artması halinde, alıcıların konut kredisi maliyetleri artabilir ve bu nedenden dolayı finansman kaynağı olan konut kredileri cazip olmaktan çıkabilir, gayrimenkul talebinde azalma meydana gelebilir ve Şirket’in mali durumu ve faaliyet sonuçları olumsuz yönde etkilenebilir.

8. Şirket’in planladığı projelere ilişkin öngörülemeyen gelişmeler yaşanabilir.

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

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

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

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

Değişebilecek gayrimenkul politikaları sebebiyle yeni alanların imara açılması, kentsel dönüşüm çerçevesinde yeni gayrimenkul stoklarının ortaya çıkması yahut gayrimenkul stoğunun artmasına neden olabilecek başkaca bir değişikliğin meydana gelmesi çerçevesinde gayrimenkul arzının artması sonucunda konut fiyatlarında bir düşüş yaşanabilir ve bu durum, Şirket’in tamamladığı ya da tamamlayacağı projelerden

**Babacan Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**İbrahim H.
BABACAN**

**Mehmet
BABACAN**

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

**Ziraat Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.**

BABACAN GAYRIMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağacı Mah. Azerbaycan Çarşı B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Çarşı/1/İSTANBUL
Maviak V.D:160184902 Tic. Sic:499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maviak Mah. 3aa. Sok. Kat:1
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Maviak V.D:400000018427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN MAH. FİNANSMAN D. B BLOK
NO: KAT:UMRANIYE/İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

beklenen gelirin azalmasına ya da gelirin bütçelenen maliyetlerin altında kalarak Şirket'in karlılığını olumsuz etkilemesine neden olabilir.

10. Faizlere ilişkin olarak alınabilecek kararlar gayrimenkul satışlarının yavaşlamasına neden olabilir.

Türkiye'deki konut alıcıları, genellikle satın alma bedelinin bir kısmını konut kredileriyle finanse etmektedir. Geçmişte faiz oranlarındaki artış ya da azalışlar, Türkiye'deki konut talebinde ters yönde harekete sebebiyet vermiştir. Ancak bu durum her zaman söz konusu olmamakta ve farklı unsurlardan da etkilenebilmektedir. Piyasa faiz oranlarının gelecekte daha da artması halinde, alıcıların konut kredi maliyetleri de artacak olup, bu nedenden ötürü finansman kaynağı olan konut kredileri cazip olmaktan çıkabilecektir. Böyle bir faiz artışı, konut sektörüne yönelik talebi düşürerek Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkullere yönelik talepte azalmaya neden olabilir. Bu durum, Şirket'in finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz olarak etkileyebilir.

11. Gayrimenkul alımı için bankaların sağladığı kredi olanaklarında farklı sebeplerle ortaya çıkabilecek daralma ve / veya kredi koşullarında ağırlaşmaların Şirket'in gelir potansiyelini olumsuz etkileme riski bulunmaktadır.

Şirket'in geliştirdiği projeler kapsamındaki faaliyetlerinin gerek proje finansmanı sağlanmasına gerekse de söz konusu projeler kapsamındaki satış kabiliyetine bağlı olması nedeniyle makroekonomik koşullar ve özellikle bankalarca sağlanan gayrimenkul alımı için kredi imkanları Şirket faaliyetleri üzerinde önemli bir role sahiptir. Makroekonomik koşullarda meydana gelebilecek olumsuzluklar ile bilhassa kredi koşullarındaki ağırlaşmalar veya kredi olanaklarında farklı sebeplerle ortaya çıkabilecek daralmalar Şirket'in gelir potansiyelini olumsuz etkileme riski bulunmaktadır. Türkiye'deki konut alıcıları, genellikle satın alma fiyatının bir kısmını konut kredileriyle finanse etmektedir. Geçmişte faiz oranlarındaki artış ya da azalışlar, Türkiye'deki konut talebinde ters yönde harekete sebebiyet vermiştir. Piyasa faiz oranlarının gelecekte daha da artması halinde, alıcıların konut kredi maliyetleri de artacak olup, bu nedenden ötürü finansman kaynağı olan konut kredileri cazip olmaktan çıkabilecektir. Böyle bir faiz artışı, konut sektörüne yönelik talebi düşürerek Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkullere yönelik talepte azalmaya neden olabilir. Bu durum, Şirket'in finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz olarak etkileyebilir. Gayrimenkul sektöründeki fiyatların yükselmesi, döviz kurlarındaki artışlar, enflasyon sebebiyle paranın alım gücünün azalması, arz ve talep dengesinin bozulması, genel olarak gayrimenkul talebinin beklenenin altında olması, Şirket'in elde etmeyi planladığı gelir ve kar oranının beklentinin altında olmasına sebep olabilir ve ayrıca Şirket'in projelerine ilişkin operasyonel maliyet kalemlerinde tahmin edilemeyen artışlar yaşanabilir.

12. Şirket portföyünün coğrafi açıdan yoğunlaşmış olması konsantrasyon riski oluşturmaktadır.

Şirket Portföyü, ağırlıklı olarak İstanbul ilinde yer alan gayrimenkullerden oluşmaktadır. Şirket Portföyü'nde yer alan toplam yedi projenin altısının İstanbul ilinde yoğunlaşmış olması, coğrafi anlamda bir konsantrasyon riski oluşturmaktadır.

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağa Mah. Azerbaycan Çarşı B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Cumhuriyet/İSTANBUL
Mersis V.D.:16018490000110110000000000000000
Tic. Sic: 499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. 3aa. Sok. Şişli/İstanbul
No:5 Kat:2 Sayfa:1/1
Mersis V.D.:30090100000000000000000000000000

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMAN M.H. FİNANS AD. B BLOK
NO: KAPILUMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Portföyün İstanbul ilinde ağırlıklı olması nedeniyle, bu bölgeye özgü ekonomik, politik, sosyal ve çevresel gelişmelerin Şirket'in faaliyetleri ve finansal performansı üzerinde doğrudan etkisi olabilecektir. Özellikle İstanbul bölgesindeki doğal afet, altyapı problemleri, bölgesel arz-talep dengesizlikleri, yerel yönetim politikaları, imar planı değişiklikleri veya yasal düzenlemeler gibi bölgeye özgü riskler, portföyde yer alan taşınmazların kira gelirlerini, değerlerini veya satış potansiyellerini azaltabilir.

Ayrıca, portföyün bu şekilde bir coğrafya üzerinde yoğunlaşmış olması, portföy çeşitliliğini sınırlamakta ve olası bölgesel dalgalanmalara karşı Şirket'in dayanıklılığını azaltmaktadır. Coğrafi çeşitlilikten yoksun olan portföy yapısı, yatırımcıların beklediği risk dağılımını tam olarak sağlayamayabilir. Bu durum, Şirket'in ileriye dönük nakit akışlarında ve portföy değerlemesinde dalgalanmalara neden olabilir.

Bu kapsamda, Şirket'in portföyünde yer alan taşınmazların ağırlıklı İstanbul'da bulunması, bölgeye ilişkin olumsuz gelişmeler karşısında Şirket'i daha kırılgan hale getirmekte ve bu durum Şirket'in faaliyetlerine, finansal durumuna, kârlılığın ve büyüme stratejilerine yönelik belirsizlik yaratmaktadır.

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler

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

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

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

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

Halka Arz Edilecek Paylar'ın değeri, Şirket'in finansal performansı veya geleceğe yönelik kazanç beklentisiyle alakalı olmayabilecek önemli dalgalanmalara da maruz kalabilir. Bunun bir sonucu olarak, piyasada meydana gelebilecek benzer menkul

**Babacan Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**İbrahim H.
BABACAN**

**Mehmet
BABACAN**

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

**Ziraat Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.**

BABACAN GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağacı Mah. Azerbaycan Çarşı B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Cumhuriyet/İSTANBUL
Mersis V.D.:16018490000000000000
Tic. Sic. No:499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. 3aa. Sok. Şişli/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sayfa:1/1
Mersis V.D.:08100018427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS. BLD. B BLOK
NO: KAPİTUMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

kıymetlere ilişkin ortaya çıkabilecek bir düşüş veya bunun dışında genel bir düşüş, ihraç edilen payların işlem piyasasını ve likiditesini olumsuz etkileyebilir.

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

Halka Arz Edilecek Paylar'ın fiyatları ekonomik konjonktürden kaynaklanan risklerden etkilenebilir. Gerek global ekonomik konjonktür gerekse Türkiye ekonomisindeki olası olumsuz gelişmeler, Şirket'in faaliyetlerinin beklentileri karşılayamamasına ve buna bağlı olarak da pay fiyatının düşmesine neden olabilir. Şirket'in ekonomik konjonktürden kaynaklanan durum nedeniyle faaliyetleri yavaşlayabilir, geçici veya sürekli olarak durabilir, mali yapısı bozulabilir. Böyle durumlarda Borsa İstanbul, Şirket'in paylarının işlem görmesini kısa veya uzun süreli olarak durdurabilir, işlem sırasını sürekli veya geçici olarak kapatabilir, Borsa İstanbul yönetim kurulu Şirket paylarının Borsa kotundan çıkarılmasına karar verebilir. Böyle durumlar pay fiyatını olumsuz etkileyebilir, aktif veya sürdürülebilir bir alım satım piyasası devam ettirilemeyebilir, payların el değiştirmesi kısıtlı veya imkânsız hale gelebilir.

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

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

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

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

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

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağa Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Cumhuriyet/İSTANBUL
Mersis V.D.:16018490001101000000000000000000
Tic. Sic: 499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. San. Sok. Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D.:08100010000000000000000000000000

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN MAH. FİNANSLAD. B BLOK
NO: KAPILUMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Şirket, 06.03.2026 tarihli 2026/03 sayılı yönetim kurulu kararına istinaden verdiği 06.03.2026 tarihli taahhüdü ile Şirket tarafından halka arz edilen payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 yıl boyunca, Şirket paylarının dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde (bedelli ve bedelsiz sermaye artırımları da dahil olmak üzere) satışa veya halka arza konu edilmeyeceğini, bu doğrultuda bir karar alınmayacağını ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağını ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağına ilişkin taahhütte bulunmuştur.

İbrahim Halil Babacan ve Mehmet Babacan'ın 06.03.2026 taahhüdü uyarınca Şirket sermayesinde sahip olduğu payların (halka arz edilen kısım hariç), izahnamenin onay tarihinden itibaren Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihin birinci yıl dönümüne kadar, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu etmeyeceğini ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunmayacağını ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapmayacağını ve ayrıca payların halka arz fiyatından bağımsız olarak, Borsa İstanbul'da veya Borsa İstanbul dışında satmayacağını, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacağını veya Borsa İstanbul'da özel emir ile ve/veya toptan satış işlemlerine konu etmeyeceğini (*Şüpheye mahal vermemek adına, payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren gerçekleştirilecek olan fiyat istikrarı işlemleri neticesinde halka arz edilen paylardan edinilecek paylar hariçtir.*) taahhüt etmiştir.

Ancak anılan bu taahhütlerin sona ermesinden sonra gerçekleşebilecek pay satışları, Şirket'in pay fiyatında düşüşe neden olabilir. Gerçekleştirilebilecek pay satışları Şirket'in kontrolünde bir değişime sebebiyet verebilir, bu da pay değerini olumsuz etkileyebilir. Şirket'in aciz haline düşmesi durumunda yatırımcıların elindeki paylar tamamen değer kaybedebilir.

5. Şirket faaliyetleri sonucunda gelecekte dağıtılabilir kâr oluşamayabilir veya dağıtılabilir kâr oluşsa bile Şirket gelecekte pay sahiplerine kâr payı ödemeyebilir.

Payları Borsa'da işlem gören şirketler TTK, ilgili sermaye piyasası mevzuatı, ana sözleşmelerinde bulunan kar payı düzenlemeleri ile genel kurulları tarafından onaylanan kar dağıtım politikaları doğrultusunda kar payı dağıtmaktadır. İlgili mevzuat hükümleri ve düzenleyici otoritelerin bu konuda almış oldukları kararlar çerçevesinde, şirketler nakden ve/veya bedelsiz pay şeklinde kar payı dağıtılabilir veya geçmiş yıl karını şirket bünyesinde tutmaya karar verebilir. Şirket'in kar dağıtım kararı alması durumunda kar payını hesaplama ve dağıtım düzenlemeleri TTK ve sermaye piyasası mevzuatı tarafından belirlenmiş olup, bu mevzuat gelecekte değişebilir.

Gelecekteki kar dağıtımının fiilen ödenmesi, şekli ve miktarı, Şirket'in uygun miktarda kar elde etmesi, dağıtılabilir karın ve yedek akçelerin miktarı, serbest nakit akışı miktarı, işletme sermayesi ihtiyacı, finans maliyetleri, yatırım harcamaları ve planları, borçluluk oranları, Türkiye'de faaliyet gösteren ve borsada işlem gören muadil şirketlerin ödedikleri

**Babacan Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**İbrahim H.
BABACAN**

**Mehmet
BABACAN**

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

**Ziraat Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.**

BABACAN GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağa Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Çarşı/İSTANBUL
Maviak V.D:160184902 Tic. Sic:499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. Saa. Sok. Şişli
No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL
Maviak V.D:400000018427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS. BLD. B BLOK
NO: KAE UMURANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

kar payı seviyesi, Şirket'in pay sahiplerinin kar payı hedefleri ve beklentileri ve yönetim kurulunun zaman içerisinde kendi takdirine göre uygun bulacağı diğer etkenler gibi birçok unsura bağlıdır.

Şirket, önemli miktarda kar elde etse dahi, elde edilen kar tutarını yeniden yatırım veya devralma gibi başka amaçlarla kullanarak pay değerinin daha etkin bir şekilde artırılabilmesine inanması halinde kar dağıtmayabilir. Bunun sonucunda da Şirket'in gelecekte kar payı ödeme kabiliyeti değişebilir veya kısıtlanabilir.

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının taşınmazlardan elde ettikleri kazançlarının %50'sinin elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılması durumunda %10 oranında uygulanacak yurt içi asgari kurumlar vergisinden faydalanacaktır. İlgili kazançlardan asgari %50 kar payı dağıtılmaması halinde Şirket %30 Kurumlar Vergisine tabii olacaktır.

6. Sermayenin sulanma riski bulunmaktadır.

İhraççı, 06.03.2026 tarihli ve 2026/03 numaralı yönetim kurulu kararına istinaden vermiş olduğu 06.03.2026 tarihli taahhüdü ile; Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, Şirket paylarını, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde (bedelli ve bedelsiz sermaye artırımları dahil) satışa veya halka arza konu etmeyeceğini, bu doğrultuda bir karar almayacağını ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunmayacağını ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapmayacağını taahhüt etmiştir. (Şüpheyeye mahal vermemek adına, payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren gerçekleştirilecek olan fiyat istikrarı işlemleri neticesinde Şirket'in halka arz edilen paylardan edinebileceği paylar hariçtir.)

İbrahim Halil Babacan ve Mehmet Babacan'ın 06.03.2026 taahhüdü uyarınca Şirket sermayesinde sahip olduğu payların (halka arz edilen kısım hariç), izahnamenin onay tarihinden itibaren Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihin birinci yıl dönümüne kadar, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu etmeyeceğini ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunmayacağını ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapmayacağını ve ayrıca payların halka arz fiyatından bağımsız olarak, Borsa İstanbul'da veya Borsa İstanbul dışında satmayacağını, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacağını veya Borsa İstanbul'da özel emir ile ve/veya toptan satış işlemlerine konu etmeyeceğini (Şüpheyeye mahal vermemek adına, payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren gerçekleştirilecek olan fiyat istikrarı işlemleri neticesinde halka arz edilen paylardan edinilecek paylar hariçtir.) taahhüt etmiştir.

Bu süreç sona erdiğinde, Esas Sözleşme'nin 8. maddesi uyarınca, Yönetim Kurulu Şirket'in sermayesini artırabilir. Bu nedenle, gelecekte yapılacak bedelli sermaye artırımlarında, yatırımcıların yeni pay alma haklarının tamamen ya da kısmen

**Babacan Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**İbrahim H.
BABACAN**

**Mehmet
BABACAN**

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

**Ziraat Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.**

BABACAN GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağa Mah. Azerbaycan Çarşı B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Cumhuriyet/İSTANBUL
Mersis V.D.:16018490001101100000000000000000
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. 3aa. Sok. Kat: 2
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D.:16018490001101100000000000000000

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS. BLD. B BLOK
NO: KAEUMRANIYE/İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

kısıtlanması veya bu hakların kullanılmaması durumunda, Şirket'in sermayesi artarken, haklarını kullanmayan yatırımcıların sahip oldukları pay adedi artmayacaktır. Bu durumda haklarını kullanmayan yatırımcıların toplam sermayede sahip olduğu pay oranı azalabilecektir.

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

Halka arz işlemi tamamlandıktan sonra, Borsa İstanbul'da işlem görecektir. Şirket'in halka açıklık oranı %25,01 olacaktır. Halka açıklık oranının sınırlı olması payların likiditesini olumsuz etkileyebilir, işlem hacminin düşük olmasına neden olabilir ve pay fiyatı üzerinde olumsuz etki yaratabilir. Halka Arz Edilecek Paylar Borsa'da işlem görmeye başladıktan sonra paylara ilişkin yeterli likidite oluşmaması durumunda pay sahipleri istedikleri zaman istedikleri miktarda payı istedikleri fiyattan satamamıştır.

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

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

Potansiyel yatırımcıların bilhassa;

- Halka Arz Edilecek Paylar'a yatırım yapılmasının faydalarını ve risklerini anlamlı bir şekilde değerlendirmek için yeterli bilgi ve deneyime sahip olmadığı;
- Kendi finansal durumu çerçevesinde, Halka Arz Edilecek Paylar'a yapılan yatırımı ve bu yatırımın sahip olduğu yatırım portföyünün tamamı üzerindeki etkisini değerlendirmek için uygun analitik araçlara erişime ve bu araçlar hakkında bilgiye sahip olmadığı;
- Kur riski de dahil olmak üzere, Halka Arz Edilecek Paylar'a yapılan yatırımın risklerinin tamamını karşılamaya yeterli finansal kaynaklara ve likiditeye sahip olmadığı;
- Halka Arz Edilecek Paylar'ın tüm koşullarını detaylı bir şekilde kavrayamadığı ve ilgili endekslerin ve finansal piyasaların davranışlarına aşina olmadığı;
- Yatırımını veya geçerli risklere katlanma kabiliyetini etkileyebilecek ekonomik faktörler, faiz oranı faktörleri ve diğer faktörler hakkındaki muhtemel senaryoları (tek başına veya bir finansal danışmanın yardımıyla) değerlendirebilecek durumda olmadığı hallerde,

bu yatırımcılar açısından Şirket'in Borsa'da işlem görecektir paylarına yapmış olduğu yatırım uygun bir yatırım olmayabilir.

Potansiyel yatırımcıların;

- Halka Arz Edilecek Paylar'ın değişen koşullarda nasıl performans göstereceklerini,
- Bu durumun Halka Arz Edilecek Paylar'ın değeri üzerindeki etkilerini ve

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayzar Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Çarşı/1/İSTANBUL
Mersis V.D.:16018490001101 Tic. Sic:499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. San. Sok. Kat: 9 Kat: 9
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D.:310100081000018427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS. CAD. B BLOK
NO: KAT: ÜMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 0980104594

- Bu yatırımın potansiyel yatırımcının yatırım portföyünün tamamı üzerinde yaratacağı etkileri,

değerlendirmek için gerekli uzmanlığa (tek başına veya bir finansal danışmanın yardımıyla) sahip olmadıkça, Halka Arz Edilecek Paylar’a yatırım yapmamalıdır.

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

5.4. Diğer riskler

1. Makroekonomik gelişmeler Şirket’in faaliyetlerine zarar verebilir.

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

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

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

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

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

Türkiye coğrafi konumu itibarıyla yüksek riskli bir deprem bölgesi olup, Türkiye nüfusunun büyük bir kısmı ve ekonomik kaynaklarının çoğu birinci derece deprem riski

Babacan Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H.
BABACAN

Mehmet
BABACAN

İntegral Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRIMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağa Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No: 3B İç Kapı No: 21 Çarşı/1/İSTANBUL
Mersis V.D: 16018490000110101000000000000000
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mirasat İnan. 3aa. Sok. Şişli/Şişli/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sayfa:1/2
Mersis V.D: 16018490000110101000000000000000

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS. AD. B BLOK
NO: KARUMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 0980104594

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

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

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

Ticaret Siciline Tescil Edilen Merkez Adresi	Ayazağa Mah. Azerbaycan Cad. 1B Blok No:3B İç Kapı No:21 Sarıyer/İSTANBUL
Bağlı bulunduğu Ticaret Sicil Müdürlüğü	İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü
Ticaret Sicil Numarası	499931-5

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

Şirket, Babacan Grup Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'den kısmi bölünme suretiyle BBCN Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. unvanı ile 29.12.2023 tarihinde kurulmuştur. SPK'nın 02.02.2026 tarih ve E-12233903-340.02-85534 sayılı iznini takiben 20.02.2026 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilen Şirket'in 13.02.2026 tarihli Esas Sözleşme Değişikliğine İlişkin Olağan Genel Kurul kararı ile Şirket, "Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" unvanını alarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Şirketin Süresi" başlıklı 4'üncü maddesi uyarınca Şirket'in hukuki varlığı herhangi bir süre ile kısıtlanmamıştır.

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

Hukuki Statüsü	Anonim Şirket
Tabi Olduğu Mevzuat	T.C. Kanunları
İhraççının Kurulduğu Ülke	Türkiye Cumhuriyeti
Kayıtlı Merkezinin Adresi	Ayazağa Mah. Azerbaycan Cad. 1B Blok No:3B İç Kapı No:21 Sarıyer/İSTANBUL
İnternet Adresi	www.babacangyo.com
Telefon Numarası	0 212 444 24 20
Faks Numarası	0 212 400 00 09

Babacan Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H.
BABACAN

Mehmet
BABACAN

İntegral Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRIMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağa Mah. Azerbaycan Cad. 1B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D.:16018490000000000000
Tic. Sic. 499931-5
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. 3aa. Sok. Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D.:30090100000000000000

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FINANSMEN. MAH. FINANS. AD. B BLOK
NO: KARE ÖMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

İhraççının Tabi Olduğu Mevzuat

Genel Açıklamalar

Şirket, bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak başta GYO Tebliği ve ilgili diğer sermaye piyasası mevzuatı düzenlemeleri olmak üzere, TTK, TBK, TMK, Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu, Kat Mülkiyeti Kanunu, Çevre Kanunu, Tapu Kanunu, İskân Kanunu, KVKK ve bunların ikinci düzenlemeleri ile vergi mevzuatı düzenlemeleri da dahil olmak üzere gayrimenkul yatırım ortaklığına ilişkin Türkiye Cumhuriyeti Kanunlarına ve ilgili ikincil mevzuat hükümlerine tabidir. Aşağıda ana hatlarıyla anlatılan düzenlemeler, Şirket'e uygun düştüğü ölçüde faaliyetleri ile ilgili olan mevzuat hükümlerinin tamamına uymakla yükümlüdür.

GYO Mevzuatı

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

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

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

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

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

**Babacan Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**İbrahim H.
BABACAN**

**Mehmet
BABACAN**

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

**Ziraat Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.**

BABACAN GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağa Mah. Azerbaycan Çarş. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Cumhuriyet/İSTANBUL
Mersis V.D.:16018490001101100000000000000000
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. 3aa. Sok. Şişli/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sayfa No: 1/1
Mersis V.D.: 30090100011000000000000000000000

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS. BLD. B BLOK
NO: KAT: ÜMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

GYO'ların Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Esaslar ve Sınırlamalar

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

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

- Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaat edebilirler.
- Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılaraya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.
- Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.
- Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur. Sözleşmenin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu bentte yer alan teminat şartı uygulanmaz.
- Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu

**Babacan Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**İbrahim H.
BABACAN**

**Mehmet
BABACAN**

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

**Ziraat Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.**

BABACAN GAYRIMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazak Mah. Azerbaycan Çarşı B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Çarşı/İSTANBUL
Mersis V.D:1601849000110 Tic. Sic:499931-8
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kısıkak İnönü Saa. Sok. Şişli
No:5 Kat:2 Sarıyer
Maslak V.D: 499931 8427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSKENT MAH. FİNANSKENT B BLOK
NO: KAT:UMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 0980104594

hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.

- Mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ve ipotek tesis edilmiş arsalar üzerinde proje geliştirilebilmesi için, tesis edilen ipotegün bedelinin söz konusu arsa için en son hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan arsa değerinin %50'sini geçmemesi ve her halükârda üzerinde proje geliştirilecek ipotekli arsaların ipotek bedellerinin, ortaklığın kamuya açıkladığı bağımsız denetimden geçmiş son finansal tablolarında yer alan aktif toplamının %10'unu aşmaması gereklidir.
- Faaliyete geçirilebilmesi için belirli asgari donanım ihtiyacı duyan gayrimenkullerin kiraya verilmeden önce tefrişini temin edebilirler.
- Mülkiyeti başka kişilere ait olan gayrimenkuller üzerinde kendi lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakları üçüncü kişilere devredebilirler.
- Mülkiyetine sahip oldukları gayrimenkuller üzerinde başka kişiler lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakların üçüncü kişilere devrine izin verebilirler.
- Özel düzenlemeler saklı kalmak kaydıyla Yap-İşlet-Devret modeliyle geliştirilecek projeleri, kendisi veya başkaları lehine üst hakkı tesis ettirmek suretiyle gerçekleştirilebilirler.
- Mülkiyetlerini edinmek kaydıyla yurt dışındaki gayrimenkullere ve yabancı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilirler.
- Gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine ilişkin aynı haklar 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun hükümlerine göre tesis edilir. İrtifak haklarından tapuya tescil edilmesi şartıyla yalnızca intifa hakkı, devre mülk irtifakı ve üst hakkı tesis ettirilebilir.
- Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı ise devir kısıtı olarak değerlendirilmez.
- Aracılık faaliyeti kapsamında olmamak kaydıyla yerli ve yabancı sermaye piyasası araçlarını alabilir ve satabilir, Takasbank para piyasası ve ters repo işlemi yapabilir, Türk lirası cinsinden vadeli mevduat veya katılma hesabı, yabancı para cinsinden ise vadeli ve vadesiz mevduat veya özel cari ve katılma hesabı açtırabilirler, sermaye piyasası araçlarını ödünç verebilirler.
- Hiçbir şirkette sermaye veya oy haklarının %5'inden fazlasına sahip olamazlar. Ortaklığın tek bir ihraççıya ait para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı ortaklığın aktif toplamının %10'unu aşamaz. GYO Tebliği'nin iştirak yatırımları kapsamına giren yatırımlarda bu sınırlama uygulanmaz.
- Altın, kıymetli madenler ve diğer emtialar ile bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamazlar.

**Babacan Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**İbrahim H.
BABACAN**

**Mehmet
BABACAN**

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

**Ziraat Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.**

BABACAN GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağacı Mah. Azerbaycan Çarşı B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Cumhuriyet/İSTANBUL
Mersis V.D:16018490001101000000000000000000
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. 3aa. Sok. Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D: 30090100000000000000000000000000

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS AD. B BLOK
NO: KAPİTÖRANİYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

- Yatırım fonları payları ve türev araçlar hariç, borsalarda veya borsa dışı teşkilatlanmış piyasalarda işlem görmeyen sermaye piyasası araçlarına yatırım yapamazlar, sermaye piyasası araçlarının alım satımlarının Borsa kanalıyla yapılması zorunludur. GYO Tebliği'nin iştirak yatırımları kapsamına giren yatırımlarda bu sınırlama uygulanmaz.
- Sermaye piyasası araçlarını açığa satamazlar, kredili menkul kıymet işlemi yapamazlar ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamazlar.
- Türev araçları kullanarak korunma amacını aşan işlemler yapamazlar.
- Kanunen ödemekle yükümlü oldukları vergi, harç ve benzeri diğer giderler hariç olmak üzere varlıkların portföye alımı ve portföyden satımı sırasında varlık değerinin %3'ünü aşan komisyon ücreti ödeyemezler ve benzeri giderler yapamazlar. Ancak yurt dışında yerleşik yabancı uyruklu kişilere yapılacak satışlarda bu bent hükmü uygulanmaz.
- Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde "portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur" hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir.

GYO'ların Portföylerine İlişkin Sınırlamalar

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

- Aktif toplamının en az %51'i oranında a) gayrimenkullere, b) gayrimenkul projelerine, c) gayrimenkule dayalı haklara, d) gayrimenkul yatırım fonu katılma paylarına ve e) sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri ve belirli gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ya da gayrimenkule dayalı hakların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere doğrudan veya sadece bu amacı gerçekleştirmek üzere yurt dışındaki şirketlere yatırım yapmak üzere yurt içinde/yurt dışında kurulan özel amaçlı şirketlere yatırım yapmak zorundadır.
 - GYO'ların hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladığı finansal tablolarla söz konusu asgari oran sağlanmıyorsa, ilgili GYO'nun talebi ve SPK'nın uygun görmesi halinde ilgili portföy sınırlamalarına uyulması için ilgili GYO'ya aykırılığın olduğu hesap döneminin sonundan itibaren bir yıl süre verilebilir.

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağacı Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Çarşı/1/İSTANBUL
Mersis V.D:16018490001101000000000000000000
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mersis No: 33010000000000000000000000000000
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D: 33010000000000000000000000000000

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS AD. B BLOK
NO: KARUMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 0980104594

- Verilen sürenin sonunda sınırlamalara yine uyulmaması halinde ilgili GYO faaliyetlerini sürdüremeyecektir.
- Aktif toplamının en fazla %49'ına tekabül eden yatırımlarda ise GYO Tebliği'nin 24. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi hükümleri uygulanır.
- Portföyünde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20'sini aşamaz. Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların sahip olduğu bu nitelikteki arsa ve araziler için söz konusu süre dönüşüme ilişkin esas sözleşme değişikliğinin ticaret siciline tescil edildiği tarihten itibaren başlar.

GYO'ların Yapamayacakları İşler

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

- Mevduat veya katılım fonu toplayamazlar ve mevduat veya katılım fonu toplama sonucunu verecek iş ve işlemler yapamazlar.
- GYO Tebliği'nde izin verilen işlemler dışında ticari, sınai veya zirai faaliyetlerde bulunamazlar.
- Hiçbir şekilde gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemezler. Yürütülen projelerin kontrol işleri dahili olarak yürütülecekse bu amaçla istihdam edilen personel kapsam dışındadır.
- Hiçbir surette otel, hastane, alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süper marketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işletemez ve bu amaçla personel istihdam edemezler. Ancak, GYO Tebliği'nin 27 nci maddenin ikinci, üçüncü ve dördüncü fıkraları kapsamındaki faaliyetler ve bu faaliyetler nedeniyle istihdam edilen personel bu bent kapsamında değerlendirilmez.
- Kendi personeli vasıtasıyla portföye konu olan veya olacak projeler hariç olmak üzere başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremezler.
- Kredi veremezler.
- Sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri bağlı ortaklıkları dışındaki ilişkili taraflarına herhangi bir mal veya hizmet satımı işlemine dayanmayan borç veremezler.
- Belgeye dayandırılmayan ve piyasa rayicinden bariz farklılık gösteren bir harcama veya komisyon ödemesinde bulunamazlar ve sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamazlar.

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağa Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blokları
No:3B İç Kapı No:21 Cumhuriyet/İSTANBUL
Mersis V.D:160184903000001 Tic. Sic:499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Miraslak İnönü Saa. Sok. Şişli/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sayı:1410218427
Mersis V.D:4452018427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN MAH. FİNANS BLD. B BLOK
NO: KARELİ UMURANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Çevre Mevzuatı

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

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

- Çevresel etki değerlendirilmesi gerekli değildir kararı ilgili Yönetmelik EK-2’deki listede yer alan çevresel etkileri ön inceleme ve değerlendirmeye tabi projelerin çevresel etkilerinin incelenerek çevre üzerindeki muhtemel olumsuz etkilerinin, alınacak önlemler sonucu ilgili mevzuat ve bilimsel esaslara göre kabul edilebilir düzeylerde olduğunun belirlenmesi üzerine projenin gerçekleşmesinde çevre açısından sakınca görülmediğini belirten karardır. “ÇED Gerekli Değildir” kararı verilen proje için 5 yıl içinde mücbir sebep bulunmaksızın yatırıma başlanmaması durumunda “ÇED Gerekli Değildir” kararı geçersiz sayılır.
- Çevre Bakanlığı’nın bir projeye ilişkin “ÇED Gereklidir” kararı vermesi üzerine, anılan projeye ilişkin olarak ÇED raporu hazırlanması gerekmektedir. ÇED Raporu, ÇED Yönetmeliği’nin ekindeki ilgili forma uygun olarak hazırlanarak, Çevre Bakanlığı tarafından kurulan ilgili komisyona sunulur.
- Çevresel etki değerlendirilmesi olumlu kararı, ÇED Raporu hakkında ilgili komisyon tarafından yapılan değerlendirilmeler dikkate alınarak, projenin çevre üzerindeki muhtemel olumsuz etkilerinin, alınacak önlemler sonucu ilgili mevzuat ve bilimsel esaslara göre kabul edilebilir düzeyde olduğunun belirlenmesi üzerine projenin gerçekleşmesinde çevre açısından sakınca görülmediğini belirten karardır. “ÇED Olumlu” kararı verilen proje için beş yıl içinde mücbir sebep bulunmaksızın yatırıma başlanmaması durumunda “ÇED Olumlu” kararı geçersiz sayılır.
- Çevresel etki değerlendirilmesi olumsuz kararı ise, ÇED Raporu hakkında komisyonca yapılan değerlendirmeler dikkate alınarak, projenin çere üzerindeki muhtemel olumsuz etkileri nedeniyle gerçekleştirilmesinde çevre açısından sakınca görüldüğünü belirten karardır.
- ÇED Yönetmeliği’ne tabi projeler için "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" kararı veya "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararı alınmadıkça

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağa Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Çarşı/1/İSTANBUL
Mersis V.D:16018490001101000000000000000000
Tic. Sic: 499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mirasat İnan. 3aa. Sok. Şişli/Beşiktaş/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sayfa:1/1
Mersis V.D: 08010001800000000000000000000000

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANSLAD. B BLOK
NO: KAPILIMRANIYE/İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 0980104594

bu projelerle ilgili teşvik, onay, izin, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanamaz ve ihale edilemez.

- ÇED Yönetmeliği md.15 çerçevesinde 300 konut ve üzerinde konut bulunduran konut projeleri ile 50 oda ve üzeri oda bulunduran otel projeleri çevresel etkileri ön inceleme ve değerlendirmeye tabi projeler olarak nitelendirilmekte olup bu projeler için proje tanıtım dosyası hazırlanması zorunludur.
- Çevre İzin Yönetmeliği EK-1 ve EK-2’de söz konusu yönetmelik kapsamındaki yükümlülükleri yerine getirmekle mükellef olan taraflar açıkça listelenmiş olmakla birlikte bu kapsamda yer alıp geçici faaliyet belgesi olmadan faaliyete başladığı tespit edilen işletmelere Çevre Kanunu’nun ilgili hükümlerine göre idari yaptırımlar uygulanır ve bu işletmeler geçici faaliyet belgesi düzenlenene kadar faaliyette bulunamaz.

Çevre İzni

Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği, çevre izin ve lisanslarına tabi işletmeleri iki kategoride sınıflandırmaktadır. Bunlar: çevre üzerinde kirlilik yaratma etkisi fazla olan faaliyetlerde bulunan işletmeler ve çevre üzerinde kirlilik yaratma etkisi olan faaliyetlerde bulunan işletmelerdir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Çevre Kanunu’nda veya ikincil mevzuatta belirtilen yükümlülüklere uymayan işletmelere uyarıda bulunabilir ve meydana gelen ihlalin giderilmesi için ilgili işletmeye süresi 1 yılı aşmayan bir düzeltme süresi verebilir. İhlalin devam etmesi halinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı işletmenin faaliyetlerinin tamamının veya bir kısmının, geçici veya kalıcı olarak durdurulmasına karar verebilir. Çevre Kanunu hükümlerini ihlal eden işletmeler her ihlalin niteliği doğrultusunda değişiklik gösteren miktarda idari para cezalarına tabi tutulabilir. Buna ek olarak, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yapılan bir denetim sırasında denetçilere yanlış veya yanıltıcı bilgi verilmesi, sorumlulara altı aydan bir yıla kadar hapis cezası verilmesine neden olabilir.

Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği’nin “Çevre iznine tabi olmayan işletmeler” başlıklı m.17 hükmü uyarınca, yönetmeliğin EK-1 ve EK-2 listelerinde yer aldığı halde alıcı ortama herhangi bir hava emisyonu ve atıksu deşarjı olmayan işletmeler yetkili mercie müracaat etmek zorundadır.

Tüketici Hukuku Mevzuatı

6502 sayılı TKHK’nın amacı; kamu yararına uygun olarak tüketicinin sağlık ve güvenliği ile ekonomik çıkarlarını koruyucu, zararlarını tazmin edici, çevresel tehlikelerden korunmasını sağlayıcı, tüketiciyi aydınlatıcı ve bilinçlendirici önlemleri almak, tüketicilerin kendilerini koruyucu girişimlerini özendirmek ve bu konulardaki politikaların oluşturulmasında gönüllü örgütlenmeleri teşvik etmeye ilişkin hususları düzenlemektir.

TKHK uyarınca, kanunlarda veya taraflar arasındaki sözleşmede daha uzun bir süre belirlenmediği takdirde, konut veya tatil amaçlı taşınmaz mallarda ayıplı maldan sorumluluk, ayıp daha sonra ortaya çıkmış olsa bile taşınmazın teslim tarihinden itibaren 5 yıldır. Ayıp, ağır kusur ya da hile ile gizlenmişse zaman aşımını hükümleri uygulanmaz.

**Babacan Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**İbrahim H.
BABACAN**

**Mehmet
BABACAN**

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

**Ziraat Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.**

BABACAN GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazoğlu Mah. Azerbaycan Çarşısı B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Cumhuriyet/İSTANBUL
Mersis V.D:16018490001101000000000000000000
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. 3aa. Sok. Şişli/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sayfa:1/1
Mersis V.D: 08100018427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS. BLD. B BLOK
NO: KARE ÖMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 0980104594

TKHK'nın 40. maddesi uyarınca, ön ödemeli konut satış sözleşmesi, tüketicinin konut amaçlı bir taşınmazın satış bedelini önceden peşin veya taksitle ödemeyi, satıcının da bedelin tamamen veya kısmen ödenmesinden sonra taşınmazı tüketiciye devir veya teslim etmeyi üstlendiği sözleşmedir. Yapı ruhsatı alınmadan, tüketicilerle ön ödemeli konut satış sözleşmesi yapılamamaktadır. Ticaret Bakanlığı'nın projedeki konut adedi ya da projenin toplam bedeli kriterine göre belirlenecek büyüklüğün üzerindeki projeler için satıcının ön ödemeli konut satışına başlamadan önce; kapsamı, koşulları ve uygulama esasları Hazine Bakanlığı belirlenen bina tamamlama sigortası yaptırması veya Ticaret Bakanlığı tarafından belirlenen diğer teminat ve şartları sağlaması zorunludur. Ön ödemeli konutun sözleşmede taahhüt edilen süre içinde tüketiciye teslim edilmesi zorunludur. Bu süre her hâlükârda sözleşme tarihinden itibaren 48 ayı geçemez. Kat irtifakının tüketici adına tapu siciline tescil edilmesiyle birlikte zilyetliğin devri hâlinde de devir ve teslim yapılmış sayılır. Şirket, satışlarının çoğunluğunu, ön ödemeli konut satış sözleşmesi ile gerçekleştirmektedir. Bu kapsamda Şirket ön ödemeli satışlar bakımından uygulama alanı bulan, Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik de dahil olmak üzere tüketici hukuku mevzuatına uymakla yükümlüdür.

İmar ve Kat Mülkiyeti Mevzuatı

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

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

İlk etapta, yapı müteahhidi tarafından ilgili belediyeye (veya bazı durumlarda valiliğe) mimari, istatistiksel, mekanik ve elektrik planlarını içeren gerekli belgelerin sunulması ve inşaat sürecinin başlatılması amacıyla inşaat izni başvurusunda bulunulması gerekir. İzin verilmesinden itibaren iki yıl içinde inşaata başlanması ve inşaatın beş yıllık ruhsat sürecinde tamamlanması gerekir. İnşaat sürecinin gerektirdiği ölçüde temin edilecek uzatma süreleri saklıdır. İnşaat sürecinin tamamlanması üzerine, yapının ruhsatı ve İmar Kanunu'na uygun olarak inşa edildiğini ve kullanım amacına uygun olduğunu tasdik eden yapı kullanma izni temin edilmesi gerekir. Altyapı hizmetlerinin temini yapı kullanma izninin düzenlenmesini takiben mümkün olur.

İmar Kanunu kapsamında bütün yapıların imar planlarına uygun olarak inşa edilmesi ve ruhsatlandırılması gerekir. Bu kapsamda, ilk aşamada, inşaat sürecinin başlatılması amacıyla inşaat izni başvurusunda bulunulması gerekir. İnşaat sürecinin tamamlanması üzerine ise yapının yapı kullanma izninin temin edilmesi gerekir. Bir inşaatın

**Babacan Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**İbrahim H.
BABACAN**

**Mehmet
BABACAN**

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

**Ziraat Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.**

BABACAN GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağa Mah. Azerbaycan Çarşısı B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Cumhuriyet/İSTANBUL
Mersis V.D:16018490001101000000000000000000
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. San. Sok. Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D:16018490001101000000000000000000

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS. AD. B BLOK
NO: KAT:UMRANIYE/İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

tamamlanmasının ve yapı kullanma izin şartlarının yerine getirilmesinin ardından, kat mülkiyeti ilgili tapu siciline tescil ile tesis edilebilir.

Kişisel Verilerin Korunması Mevzuatı

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

Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Mevzuatı

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

İş Sağlığı ve Güvenliğine İlişkin Mevzuat

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

**Babacan Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**İbrahim H.
BABACAN**

**Mehmet
BABACAN**

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

**Ziraat Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.**

BABACAN GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağa Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Cumhuriyet/İSTANBUL
Mersik V.D:1601849000000011 Tic. Sic:499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. Sarı. Sok. Kat:2
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersik V.D:1601849000000011 8427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FINANSMEN. MAH. FINANS. AD. B BLOK
NO: KAPİTUMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

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

İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu’nun 6. maddesi uyarınca işyerlerinde iş yeri hekimi ve iş güvenliği uzmanı bulundurmayan işyerleri hakkında idari para cezası uygulanacak olup, işbu madde çerçevesinde iş güvenliği uzmanı ve iş yeri hekimi görevlendirme yükümlülüğü, İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu’nun 38. maddesi çerçevesinde 50’den az çalışanı olan ve az tehlikeli sınıfta yer alan işyerleri için 01.01.2025 tarihi itibariyle zorunlu kılınmıştır.

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı

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

6.1.5. İhraççı faaliyetlerinin gelişiminde önemli olaylar:

Şirket, Babacan Grup Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.’nin aktifinde yer alan İstanbul/Küçükçekmece’de 103 adet taşınmaz, İstanbul/Gaziosmanpaşa’da 3 adet taşınmaz, Gaziantep/Şehitkamil’de 142 adet taşınmaz ile 1.000.000 TL kayıtlı değerli Babacan Girişim Lojistik Hizmetleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve 38.000.000 TL kayıtlı değerli Babacan Gayrimenkul Enerji Turizm Sanayi Ticaret A.Ş.’ye ile bu aktiflere bağlı tüm hesaplar ve yükümlülüklerin “Türk Ticaret Kanunu’nun 159-179 maddeleri ile 5520 Kurumlar Vergisi Kanunu 19/3 (b)ve 20 maddeleri ile Resmi Gazetenin 16 Eylül 2003 Tarih ve 25231 Sayılı nüshasında ilan edilen Anonim ve Limited Şirketlerin Kısmi Bölünme İşlemlerinin Usul ve Esaslarının Düzenlenmesi Hakkında Tebliğ” hükümleri çerçevesinde kısmi bölünmesi suretiyle 188.742.860 TL sermaye ile 29.12.2023 tarihinde kurulmuştur.

Şirket 14.03.2024 tarihinde 188.742.860 TL olan sermayesini 460.000.000 TL’ye artırmış olup, artırılan 271.257.140 TL Şirket’in sermaye yedekleri hesabından karşılanmıştır.

Sonrasında 07.05.2024 tarihinde Şirket aktifinde 84.431.192 TL kayıtlı değer ile yer alan BABACAN Gayrimenkul Enerji ve Turizm Sanayi Ticaret A.Ş.’nin kısmi bölünme suretiyle yeni kurulan bir şirkete devredilmesi neticesinde aynı tutarda sermaye azaltımı yapılmış, eş anlı olarak aynı tutarda Geçmiş Yıl Karları hesabından sermaye artırımını yapılmıştır.

30.05.2024 tarihinde ise Babacan Gruba bağlı B Grup Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş.’nin kısmi bölünmesi suretiyle "Babacan Central" projesinin bağlı varlık, hak ve alacaklar ile borç, edim ve yükümlülükleri Şirket’e devrolmuş olup, neticesinde 460.000.000 TL olan Şirket sermayesi 584.514.763 TL’ye artırılmıştır.

**Babacan Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**İbrahim H.
BABACAN**

**Mehmet
BABACAN**

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

**Ziraat Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.**

BABACAN GAYRIMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağzı Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Cumhuriyet/İSTANBUL
Mersan V.D:1601849000110 Tic. Sic:499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. San. Sok. Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersan V.D:1601849000110 Tic. Sic:499931-3

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FINANSMEN. MAH. FINANS. AD. B BLOK
NO: KAPİTANLIYIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

No	Yatırımlar	Coğrafi Konumu	Tamamlanma Derecesi (%) (İzahname tarihi itibarıyla)	Finansman Şekli
5	Babacan Başakşehir 1	Başakşehir, İstanbul	-	Ön satışlar, Şirket özkaynakları, Banka kredileri
6	Vista Life	Şehitkamil, Gaziantep	100	Ön satışlar, Şirket özkaynakları, Banka kredileri
7	Port Royal	Küçükçekmece, İstanbul	100	Ön satışlar, Şirket özkaynakları, Banka kredileri

Söz konusu gayrimenkuller finansal tablolarda stoklar ve yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflanmıştır. Şirket'in stokları, üzerinde satılmak üzere proje geliştirilmekte henüz tamamlanmamış projeler ile tamamlanmış bağımsız bölümlerden oluşmaktadır. Şirket'in kira geliri elde etmek üzere aktifinde tuttuğu gayrimenkulleri ise yatırım amaçlı gayrimenkullerde sınıflandırılmıştır. Şirket'in İzahname'de yer alan mali tablo dönemleri itibarıyla stokları ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayları aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli stoklar-TL			
Tamamlanmış Projeler	31 Aralık 2023	31 Aralık 2024	31 Aralık 2025
Vista Life	732.431.165	671.292.480	443.365.009
Port Royal	209.969.945	209.969.944	209.969.945
Kısa vadeli stoklar toplam	942.401.110	881.262.424	653.334.954
Uzun vadeli stoklar			
Devan Eden Projeler	31 Aralık 2023	31 Aralık 2024	31 Aralık 2025
Babacan Central	--	1.440.772.674	1.911.256.100
TEM GOP Projesi	793.886.620	811.364.244	802.872.349
Küçükköy GOP AVM	682.132.380	685.212.222	703.094.981
Halkalı Konut Projesi	--	541.483.676	543.072.257
Babacan Başakşehir 1	--	494.016.043	503.909.441
Uzun vadeli stoklar toplam	1.476.019.000	3.972.848.859	4.464.205.127

Her bir gayrimenkul projesi için all-risk sigortası yapılmış olup, toplam sigorta teminat tutarı 6.118.000.000 TL'dir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller-TL	31 Aralık 2023	31 Aralık 2024	31 Aralık 2025
Port Royal	559.462.004	602.363.877	545.647.382
Toplam	559.462.004	602.363.877	545.647.382

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağa Mah. Azerbaycan Çarşı B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Çarşı/ŞİHİSTANBUL
Mersis V.D.:16018490000000000000
Tic. Sic. No:499931-8
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kisilak İnvan. Saa. Şah. Şahine Top.
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D.:30090100000000000000

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANSLAD. B BLOK
NO: KARUMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 0980104594

SPK tarafından yetkilendirilen bir gayrimenkul değerleme firması olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 24.11.2025 ve 25.11.2025 tarihli değerleme raporlarında Şirket aktifinde yer alan gayrimenkullerin 30.09.2025 tarihi itibarıyla tespit edilen gerçeğe uygun değerleri ve değerleme yöntemlerinin özeti aşığıdaki şekildedir.

Gayrimenkuller	Değerleme Yöntemi	Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi*	Ekspertiz Değeri (TL- 30.09.2025)	İnşaat Tamamlanma Oranı (%)**
Babacan Central	Gelir Yaklaşımı	3. Seviye	4.228.000.000	%70
Halkalı Konut Projesi	Maliyet Yaklaşımı	3. Seviye	1.428.050.000	%15
Babacan Küçükköy GOP AVM	Pazar Yaklaşımı	2. Seviye	1.552.240.000	-
Babacan TEM GOP	Maliyet Yaklaşımı	3. Seviye	1.111.900.000	%15
Babacan Başakşehir 1	Pazar Yaklaşımı	2. Seviye	553.940.000	-
Vista Life	Pazar Yaklaşımı	2. Seviye	643.760.000	%100
Port Royal	Pazar Yaklaşımı	2. Seviye	809.196.000	%100
Toplam			10.327.086.000	

* Varlıkların gerçeğe uygun değerleri aşığıdaki gibi belirlenmektedir.

Birinci seviye: Varlık, birbirinin aynı varlık için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlenmiştir.

İkinci seviye: Varlıklar, ilgili varlıkların birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da endirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlenmiştir. Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, değerleme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar. Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı analizini yapması gerekir ve bu analiz sonucunda varlığın değerinde düzeltme yapmak gerekebilir. Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Üçüncü seviye: Varlıklar, varlıkların gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlenmiştir. Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değerin hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır. Gelir yaklaşımına göre önemli gözlenebilir veriye dayanmayan girdiler, tahmini kira değeri ve kapitalizasyon oranıdır. Maliyet yaklaşımı ise gösterge niteliğindeki değerin, bir alıcının, belli bir varlık

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ibrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazak Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No: 3B İç Kapı No: 21 Cumhuriyet/İSTANBUL
Mersis V.D.: 160184900001101 Tic. Sic: 499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnönü Basi Sok. 39/90 Kat: 2
No: 5 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL
Mersis V.D.: 080300101000100018427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN M.H. FİNANS AD. B BLOK
NO: KARLUVRANIYE / İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

**İzahname tarihi itibarıyla tamamlanma oranlarına yer vermiştir.

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

31.12.2025 tarihi itibarıyla Şirket'in devam eden yatırımlarına aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

No	Yatırımlar	Coğrafi Konumu	Tamamlanma Derecesi (%) (İzahname tarihi itibarıyla)	Finansman Şekli
1	Babacan Central	Beylikdüzü, İstanbul	70	Ön satışlar, Şirket özkaynakları, Banka kredileri
2	Halkalı Konut Projesi	Küçükçekmece, İstanbul	15	Ön satışlar, Şirket özkaynakları, Banka kredileri
3	Küçükköy GOP AVM	Gaziosmanpaşa, İstanbul	-	Ön satışlar, Şirket özkaynakları, Banka kredileri
4	TEM GOP Projesi	Gaziosmanpaşa, İstanbul	15	Ön satışlar, Şirket özkaynakları, Banka kredileri
5	Babacan Başakşehir 1	Başakşehir, İstanbul	-	Ön satışlar, Şirket özkaynakları, Banka kredileri

Şirket'in gayrimenkullerine ilişkin Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 25.11.2025 tarihli değerlendirme raporlarında yer alan 30.09.2025 tarihi itibarıyla tespit edilen gerçeğe uygun değerleri aşağıda yer almaktadır.

Yatırımlar	Ekspertiz Değeri (TL-30.09.2025)	Tamamlanma Derecesi (%)*	Değerleme Rapor No	Değerleme Rapor Tarihi	Değerleme Tarihi
Babacan Central	4.228.000.000	70	BBCN-2509055	25.11.2025	30.09.2025
Halkalı Konut Projesi	1.428.050.000	15	BBCN-2509053	25.11.2025	30.09.2025
Babacan Küçükköy GOP AVM	1.552.240.000	-	BBCN-2509054	25.11.2025	30.09.2025
Babacan TEM GOP	1.111.900.000	15	BBCN-2509056	25.11.2025	30.09.2025

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağası Mah. Azerbaycan Caddesi T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Cumhuriyet/İSTANBUL
Mersis V.D.16018490371101000000000000000000
Tic. Sic. 499931-B
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mirasat İnan. 3aa. Sok. Şişli/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D. 09500103910001000000000000000000

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN M.H. FİNANS AD. B BLOK
NO: KARUMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Babacan Başakşehir 1	553.940.000	-	BBCN- 2509057	25.11.2025	30.09.2025
-------------------------	-------------	---	------------------	------------	------------

*İzahname tarihi itibarıyla

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

Yoktur.

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

Bir sermaye piyasası kurumu olan GYO'lar kurumlar vergisi mükellefidir ve kazançları kurumlar vergisinin konusuna girmektedir. KVK'nın 5/1 d-4 maddesi hükmü uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları (esas faaliyet konusu itibarıyla gayrimenkul, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla kurulanlar dışında kalanların kazançları hariç) kurumlar vergisinden müstesnadır.

KVK'nın 15/3'üncü maddesi hükmü uyarınca GYO'ların kazançlarından, dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisi yapılır. Ancak Cumhurbaşkanı, bu maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde 3'üncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bu kapsamda 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı'nın 1/10-ç hükmü uyarınca GYO'lara uygulanacak vergi kesintisi oranı %0 olarak belirlenmiştir.

01.01.2025 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere, 02.08.2024 tarihli ve 32620 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile KVK'nın 5. maddesinde değişiklik yapılmıştır. İlgili düzenleme uyarınca GYO'lar tarafından vergi istisnasından faydalanılabilmesi için GYO'ların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması gerekmektedir. Taşınmaz alım satım kazançları bakımından kira gelirleri, taşınmaza dayalı hakların devir ve temlikinden elde edilen kazançlar, taşınmaz inşaat projelerinden elde edilen gelirler, taşınmaz işletme gelirleri gibi doğrudan taşınmazlardan elde edilen gelir ve kazançların anlaşılması gerekmektedir. Kar dağıtımına konu kazanç bahse konu taşınmazlardan elde edilen kazançlara yönelik olup bu gelirler dışındaki kazançların dağıtım zorunluluğu bulunmamaktadır. Kar dağıtım şartının sağlanmaması durumunda taşınmaz gelirleri dahil diğer tüm gelirler için istisnadan yararlanılamayacaktır. Bu sebeple, bu süre içerisinde belirtilen orana kadar kârın ortaklara dağıtılmaması durumunda, istisnadan faydalanılması nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılacaktır.

Babacan Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H.
BABACAN

Mehmet
BABACAN

İntegral Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRIMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağacı Mah. Azerbaycan Çarşısı B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Çarşı/1/İSTANBUL
Mersis V.D.:16018490000000000000000000
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. Saa. Sok. Şişli İşletme Tesisleri
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D.:08100000000000000000000000

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANSLAD. B BLOK
NO: KARE ÖMRANİYE/İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 0980104594

Ayrıca 02.08.2024 tarihli ve 32620 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile KVK’ya eklenen 32/C maddesi ile kanunun 32. Ve 32/A maddeleri hükümleri yer alarak hesaplana kurumlar vergisinin, indirim ve istisnalar düşülmeden önceli kurum kazancının %10’undan az olamayacağı ve yurt içi asgari vergisi hesaplanırken kurum kazancından düşülecek istisna ve indirimler düzenlenmiştir. İlgili düzenleme uyarınca, Şirket sahip olduğu taşınmazlardan elde ettiği kazançlar istisna tutulmuştur.

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

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları:

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

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

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

Şirket portföyünde bulunan gayrimenkuller ile gayrimenkullere dayalı haklar ve sözleşmelere ilişkin olarak konum, mevcut niteliği, tapu bilgileri ile değerlerine ilişkin bilgiler aşağıdaki tablolarda gösterilmektedir. Ayrıca, 30.09.2025 tarihindeki değerlerinin tespiti amacıyla SPK lisanslı Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporlarında yer alan değerler ile defter değerlerine uygun düştüğü ölçüde tablolarda yer verilmektedir.

a) Arsalar

Taşınmaz Adı	İl/İlçe	Mahalle	Niteliği	Ada/ Parsel	m ²	Ekspertiz Değeri 30.09.2025-TL
Babacan Başakşehir 1	İstanbul/ Başakşehir	Kayabaşı	Arsa	1925/5	9.066,08	553.940.000
Babacan Küçükköy GOP AVM	İstanbul/ Gaziosmanp aşa	Küçükköy	Arsa	6784/1 6784/2	9.294,86*	1.552.240.000

Babacan Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H.
BABACAN

Mehmet
BABACAN

İntegral Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRIMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağası Mah. Azerbaycan Çarşı B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Gaziosmanp/İSTANBUL
Mersis V.D.:16018490001110100000000000000000
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. San. Sok. Kat:2
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D.:08100018427000100000000000000000

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS. AD. B BLOK
NO: KAT: ÜMRANIYE / İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Toplam					18.360,94	2.106.180.000
---------------	--	--	--	--	------------------	----------------------

*Arsaların toplam m²'leri verilmiş olup, 6784/1 parselde Şirket'in tam hissesi, 6784/2 parselde ise 142416/174053 hissesi bulunmaktadır.

Babacan Başakşehir 1 Projesi Arsası

Arsa İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Kayabaşı Mahallesi, Akvaryum Sokak, 1925 ada 5 parsel numaralı taşınmaz üzerinde yer almaktadır. Toplam 9.066,08 m² yüzölçümüne sahip olup tapu kayıtlarında "Arsa" vasfı ile tescillidir. Bölge, son yıllarda nitelikli konut projeleri ve kamu yatırımları (Çam ve Sakura Şehir Hastanesi, Millet Bahçesi vb.) ile gelişen bir lokasyonda bulunmaktadır. Taşınmazın mülkiyeti tam hisse ile Şirket adına kayıtlıdır.

Arsa, 21.12.2021 tasdik tarihli uygulama imar planında "Gelişme Konut Alanı" lejantında kalmakta olup, Emsal (E): 1,00 ve Yençok: 5 Kat yapılaşma şartlarına haizdir.



Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağa Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Çarşı/İSTANBUL
Maviak V.D:160184901 Tic. Sic:499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maviak İn. Baa. Sok. Şişli/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sayfa:1/1
Maviak V.D:499931 8427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. M.H. FİNANS. BLOK. B BLOK
NO: KATİUMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

30.09.2025 tarihi itibarıyla taşınmaz üzerinde henüz onaylı bir yapı ruhsatı bulunmamaktadır. Ancak Şirket tarafından paylaşılan ön projeye göre arsa üzerinde 16.374,31 m² toplam inşaat alanı ve 14.000 m² satılabilir alan üretilmesi planlanmaktadır. İzahname tarihi itibarıyla üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

Taşınmazın tapu kayıtlarında alım-satımını engelleyecek, gayrimenkulün değerini doğrudan olumsuz etkileyecek herhangi bir haciz, ipotek veya takyidat bulunmadığı tespit edilmiştir. Sınırları henüz belirlenmemiş olan taşınmaz, geometrik olarak çokgen, topografik olarak ise eğimli bir yapıya sahiptir.

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan BBCN-2509057 numaralı rapora göre arsanın 30.09.2025 tarihi itibarıyla değeri KDV hariç 553.940.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Babacan Küçükköy Gaziosmanpaşa AVM Arsaları

Babacan Küçükköy Gaziosmanpaşa AVM Projesi Arsaları İstanbul ili, Gaziosmanpaşa ilçesi, Karayolları (Tapu kayıtlarında Küçükköy) Mahallesi, 6784 ada 1 ve 2 parseller üzerinde konumlanmıştır. Taşınmazlar, Hekimsuyu Caddesi ile Abdi İpekçi Caddesi'nin kesiştiği kavşak noktasında yer almakta olup, Mecidiyeköy-Mahmutbey metro hattı üzerindeki Kazım Karabekir istasyonuna yürüme mesafesindedir. Toplam arsa alanı 9.294,86 m²'dir (1 parsel: 7.554,33 m², 2 parsel: 1.740,53 m²). 6784 ada 1 parselin tamamı (%100), 6784 ada 2 parselin ise 142416/174053 hissesi Şirket mülkiyetindedir.

Arsalar 14.12.2022 tarihinde onaylanan plan kapsamında "Turizm + Kültür Alanı" lejantında kalmaktadır. Bu alanda otel, sinema, tiyatro, eğlence merkezi, alışveriş merkezi ve ofis gibi fonksiyonlar yer alabilmektedir. Arsalar Emsal (E): 2,50 ve Yençok: 10 Kat yapılaşma şartlarına haizdir.



Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazapa Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Çarşı/1/İSTANBUL
Maviak V.D:160184903 Tic. Sic:499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. Baa. Sok. Kat:2
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Maviak V.D:444 24 20 8427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANSLAR. B. BLOK
NO: KAT:UMRANIYE/İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594



Mevcut durumda taşınmazlar boş arsa niteliğindedir. Şirket tarafından hazırlanan ön projeye göre arsa üzerinde 65.000 m² toplam inşaat alanı planlanmaktadır. Bu alan içerisinde 21.172 m² konut (rezidans), 2.132 m² ofis ve 21.695 m² ticari (AVM) alan üretilmesi öngörülmektedir.

Taşınmazlar T.C. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'ndan taksitle alınmıştır. Ödemeleri halen devam etmekte olduğundan üzerlerinde TOKİ lehine ipotek şerhleri bulunmakta olup, söz konusu ipotek şerhlerinin bu arsaların temini için kullanılan finansmana ilişkindir.

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan (BBCN-2509054) numaralı rapora göre arsaların 30.09.2025 tarihi itibarıyla KDV hariç değerleri 1.552.240.000 TL olarak tespit edilmiştir.

b) Binalar

Taşınmaz Adı	İl/İlçe	Mahalle	Niteliği	Ada/Parsel	Bağımsız Bölüm Sayısı	Ekspertiz Değeri (TL)
Port Royal	İstanbul/ Küçükçekmece	Safra	Mesken ve Dükkan	782/1	102	809.196.000
Vista Life	Gaziantep/ Şehitkamil	Güvenevler	Mesken	5534/4	52	643.760.000
Toplam					154	1.452.956.000

Port Royal Projesinde Yer Alan 102 Adet Bağımsız Bölüm

Port Royal İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi, Kartaltepe (Safra) Mahallesi, 782 ada 1 parsel numaralı taşınmaz üzerinde yer almaktadır. Proje alanı 16.527,26 m² yüzölçümüne sahip olup, E-5 karayoluna ve Basın Ekspres Yolu'na oldukça yakın, ulaşılabilirliği yüksek bir konumdadır. Port Royal, A, B, C ve D olarak adlandırılan 4 adet ticaret + konut

**Babacan Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**İbrahim H.
BABACAN**

**Mehmet
BABACAN**

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

**Ziraat Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.**

BABACAN GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazoğlu Mah. Azerbaycan Çarşı B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Çarşı/İSTANBUL
Mersis V.D:16018490001101000000000000000000
Tic. Sic: 499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mısırca Mah. 3.aa. Sok. Şişli/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sayfa:10/11
Mersis V.D: 30020100000000000000000000000000

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN MAH. FİNANSMEN B BLOK
NO: KAREUMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 0980104594

bloğundan oluşmaktadır. Projenin tamamında 813 adet konut ve 50 adet ticari ünite olmak üzere toplam 863 ünite yer almaktadır. Proje bünyesinde resepsiyon, güvenlik, kapalı otopark ve sosyal tesis alanları mevcuttur. Proje inşaatı tamamen tamamlanmış ve oturma başlamıştır. Şirket portföyünde proje içerisindeki B Blok'ta yer alan 102 adet bağımsız bölüm (98 adet konut ve 4 adet dükkan) bulunmaktadır.

Taşınmazların mimari projeleri onaylanmış, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri (iskan) alınmıştır. Kat mülkiyeti kurulu olan bağımsız bölümlerin tapu kaydında mülkiyeti Şirket adına tescillidir. Tapu üzerinde TEDAŞ lehine 99 yıllık kira şerhi ve eski Atatürk Havalimanı yakınlığı nedeniyle "Özel Güvenlik Bölgesi" beyanı bulunmakla birlikte, bu durumların taşınmazların devrine veya değerine engel teşkil etmemektedir.



Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağa Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Çarşı/1/İSTANBUL
Maviak V.D:160184902 Tic. Sic:499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. 3aa. Sok. Şişli/Şişli/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Maviak V.D:400000018427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FINANSMEN. MAH. FINANS. AD. B BLOK
NO: KARUMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 0980104594

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan BBCN-2509059 numaralı rapora göre 102 adet bağımsız bölümün 30.09.2025 tarihi itibarıyla değeri KDV hariç 809.196.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Şirket, stokta bulunan 102 birimin 41 adedini satmayı, geri kalan birimleri ise düzenli kira geliri elde etmek amacıyla portföyünde tutmayı planlamaktadır. Bağımsız bölümlerin bir kısmı konut olarak kullanılırken, 57 adet konut için Kültür ve Turizm Bakanlığında 29.08.2024 tarihli ve 34-2056 sayılı "Turizm Amaçlı Kiralanan Konut İzin Belgesi" alınmış olup kısa ve uzun dönemli kiralama amacıyla işletilmektedir. Turizm amaçlı kiralamaya konu olan birimlerin yönetimi için Batures Turizm Yönetim Hizmetleri A.Ş. ile işletme sözleşmesi akdedilmiştir.

İşletmeci firma Batures Turizm Yönetim Hizmetleri A.Ş., dünya çapında tanınan Best Western Hotels & Resorts ile bir isim hakkı (Sub-License) sözleşmesi imzalamıştır. Bu kapsamda tesis, "Best Western Plus Hotel & Residences Istanbul" adıyla işletilmektedir. İşletmeci, ilk yıl için her ay 250.000 TL + KDV tutarında bir asgari kira bedelini Şirket'e peşin ödemekle yükümlüdür. Aylık hasılatтан personel ücretleri, enerji, temizlik, pazarlama ve marka bedelleri (royalty fee) gibi operasyonel giderler düşüldükten sonra kalan net satış hasılatının %90'ı Şirket'e kira bedeli olarak ödenmektedir. Eğer bu tutar asgari garantinin altındaysa garanti kira geçerli olmaktadır. 57 adet bağımsız bölümün kısa ve uzun dönem konaklamaya uygun şekilde iç tefrişatları ve dekorasyonları tamamlanmış olup, bu ekipmanlar sözleşme kapsamında işletmeciye teslim edilmiştir.

Batures Turizm Yönetim Hizmetleri A.Ş. tesisin operasyonu, pazarlanması, müşteri ilişkileri, rezervasyon sistemleri (Best Western'in global ağını kullanarak) ve bakım-onarım işlerinden tam yetkiyle sorumludur.

Vista Life Projesinde Yer Alan 52 Adet Bağımsız Bölüm

Vista Life Gaziantep ili, Şehitkamil ilçesi, Güvenevler Mahallesi, 5534 ada 4 parsel numaralı taşınmaz üzerinde yer almaktadır. Taşınmaz, toplam 8.714,95 m² yüzölçümüne sahip bir arsa üzerinde inşa edilmiştir. Proje, bölgenin sosyo-ekonomik olarak üst gelir grubuna hitap eden bir lokasyonunda bulunmakta olup, konut ve ticari fonksiyonlu gelişimin merkezindedir. Vista Life Projesi'nde ruhsattaki konut alanları toplam 26.402,76 m², toplam inşaat alanı 38.522,94 m² alanlıdır.

27.04.2021 tarihinde arsa maliki Şirket ile yüklenici Ashak Mühendislik İnşaat Ticaret Ltd. Şti. ve Yücesoy Seramik Madencilik İnşaat Nakliyat Turizm Ticaret San. İth. ve İhr. Ltd. Şti. arasında Düzenleme Şeklinde Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmeye göre, satılabilir bağımsız bölümlerin ve kiralanabilir tüm alanların %55'i Şirket'e, %45'i ise yükleniciye ait olmak üzere paylaşılacaktır.

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağacı Mah. Azerbaycan Çarşı T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Cumhuriyet/İSTANBUL
Mersis No:V.D:16018490001101101000000000000000
Tic. Sic: 499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Misalok İnan. Saa. Şek. Şişhane Top.
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis No:V.D:16018490001101101000000000000000

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. M.H. FİNANS. MAD. B BLOK
NO: KARUMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594



Vista Life, toplam 3 adet konut bloğundan (A, B ve C Blok) ve kapsamlı sosyal tesislerden oluşmaktadır. A ve B Bloklar Bodrum + Zemin + 13 Normal Kat olmak üzere her birinde 56 adet konut birimi (toplam 112 adet) yer almaktadır. C Blok Bodrum + Zemin + 14 Normal Kat yapısında olup 30 adet konut birimi içermektedir. C Blok bodrum katında toplantı salonu, sinema salonu, fitness, sauna, Türk hamamı ve yüzme havuzu gibi sosyal olanaklar sunulmaktadır. Proje genelinde toplam 142 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Düzenleme Şeklinde Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığ İnaaat

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
 Ayazağa Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
 No:3B İç Kapı No:21 Kat:1/1 İSTANBUL
 Mersis No:V.D.16018490001100000000000000
 Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Mersis No: 34310000000000000000000000
 No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL
 Mersis V.D. 34310000000000000000000000

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 FİNANSMEN MAH. FİNANS AD. B BLOK
 NO:3 KAT:2 Sarıyer İSTANBUL
 BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Sözleşmesi'ne göre arsa maliki sıfatıyla 78 adet mesken Şirket'e ait olup, 31.12.2025 tarihi itibarıyla Şirket stoklarında satışa hazır veya portföyde tutulan 52 adet mesken kalmıştır.

Projenin inşai faaliyetleri tamamlanmış olup, tüm bağımsız bölümler için 31.12.2024 tarihinde yapı kullanma izin belgesi, 17.01.2025 tarihinde ise kat mülkiyeti tesis edilmiştir.

İnşaatı tamamlanan proje, bölgenin ana ulaşım aksı niteliğindeki Abdülkadir Aksu Bulvarı'na cephelidir. D-400 Otoyolu'na 1 km., Gaziantep Kalesi'ne 6 km. mesafededir. 17.01.2025 tarihi itibarıyla kat mülkiyetine geçiş sağlanmıştır ve projede yaşam başlamıştır.

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan BBCN-2509058 numaralı rapora göre 52 adet bağımsız bölümün 30.09.2025 tarihi itibarıyla değeri KDV hariç 643.760.000 TL olarak tespit edilmiştir.

c) Gayrimenkul Projeleri ve Gayrimenkule Dayalı Haklar

Proje Adı	Mevkii	Arsanın Toplam Alanı (m ²)	Toplam İnşaat Alanı m ²	Toplam Satılabilir Alan m ²	Sahiplik Durumu	Şirket Pay Oranı %	İnşaat Tamamlanma Oranı %	Ekspertiz Değeri (TL)	Finansal Değeri (TL)*
Babacan Central**	Beylikdüzü/İstanbul	18.093,04	119.391,67	91.172,07	Yüklenici (Sözleşmeye Dayalı Hak)	65	70	4.228.000.000	4.228.000.000
Halkalı Konut Projesi	Küçükçekmece / İstanbul	14.904,41	45.264,14	37.080,94	Arsa Sahibi	100	15	1.428.050.000	2.590.486.400
TEM GOP Projesi	Gaziosmanpaşa / İstanbul	7.675,17	38.932,73	29.457,74	Arsa Sahibi	100	15	1.111.900.000	1.785.140.202
TOPLAM		40.672,62	203.588,54	157.710,75				6.767.950.000	8.603.626.602

*Projelerin net nakit akışına göre bugünkü değerlerini ifade etmektedir. Halkalı Konut ve Tem GOP projelerinde ekspertiz değeri olarak maliyet yaklaşımı kullanılmıştır.

**Babacan Central projesinin değer tespitinde önsatışı yapılan alana ilişkin elde edilen gelir değere dahil edilmemiştir.

Babacan Central Projesi

Babacan Central İstanbul ili, Beylikdüzü ilçesi, Yakuplu Mahallesi, 19 ada 4 parsel numaralı taşınmaz üzerinde geliştirilmektedir. Taşınmaz, toplam 18.093,04 m² yüzölçümüne sahip olup tapu kayıtlarında "Arsa" vasfı ile tescillidir. Proje, D-100 karayoluna ve Hürriyet Bulvarı'na cephe olup; Marmara Park AVM, Migros AVM ve Skyport Residence gibi önemli merkezlere çok yakın, ulaşılabilirliği yüksek bir konumdadır.

Arsa mülkiyeti Yönek İnşaat Ticaret A.Ş.'ye ait olup, Şirket proje üzerinde "Yüklenici" sıfatıyla hak sahibidir. Taraflar arasındaki sözleşmeye göre paylaşım oranları; %65 Şirket (Yüklenici) ve %35 Arsa Sahibi olarak belirlenmiştir.

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazacı Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 C/1 Kat:1/1 İSTANBUL
Mersis No:081000250000100010001000001
Tic. Sic. No:4999931-9
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

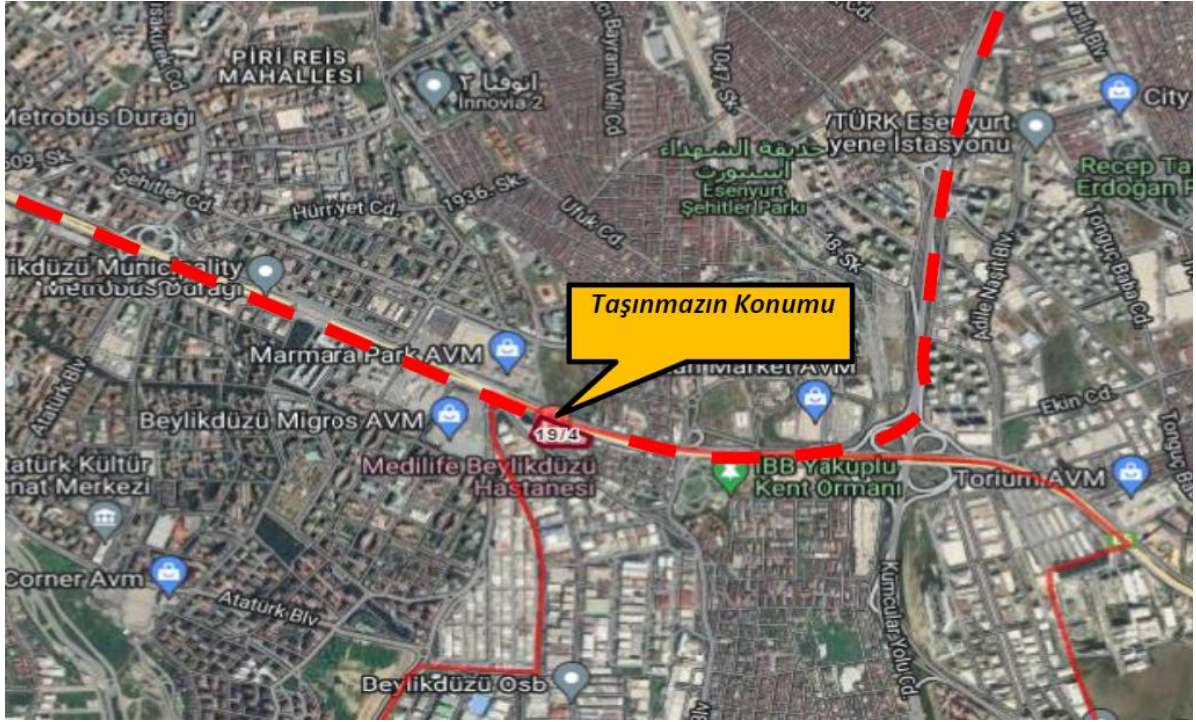
İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kilicilik İnş. San. Sok. Eminönü
No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL
Mersis No:081000250000100010001000001

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN MAH. FİNANS AD. B BLOK
NO: KAT: ÖMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Babacan Central; konut, ofis ve dükkan fonksiyonlarını bir araya getiren karma kullanımlı bir projedir. Onaylı mimari projesine göre proje, A, B ve C olmak üzere 3 adet bloktan oluşmaktadır. A Blok Bodrum + Zemin + 25 Normal Kat + Çatı Katı olmak üzere toplam 28 katlıdır. Bu blokta 182 adet mesken ve 17 adet işyeri (toplam 199 bağımsız bölüm) planlanmıştır. B Blok 313 adet mesken ve 29 adet işyeri (toplam 342 bağımsız bölüm), C Blok 252 adet mesken ve 10 adet işyeri (toplam 262 bağımsız bölüm) içermektedir.

30.09.2025 tarihi itibarıyla projenin inşaatı devam etmekte olup, anahtar teslim genel inşaat ilerleme seviyesi yaklaşık %70 mertebindedir. Blok bazlı gerçekleştirme oranları şu şekildedir:

- A Blok: %84 seviyesinde olup, kaba inşaat ve dış cephe örülmesi tamamlanmıştır.
 - B Blok: %80 seviyesinde olup, betonarme karkas tamamlanmış, dış cephe mantolama işlemleri sürmektedir.
 - C Blok: %40 seviyesinde olup, 10. kat seviyesinde inşaat çalışmaları devam etmektedir.
- Taşınmazlar için yapı ruhsatları alınmış ve projeleri onaylanmış olup, ruhsatlar geçerlilik süresini korumaktadır.



Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

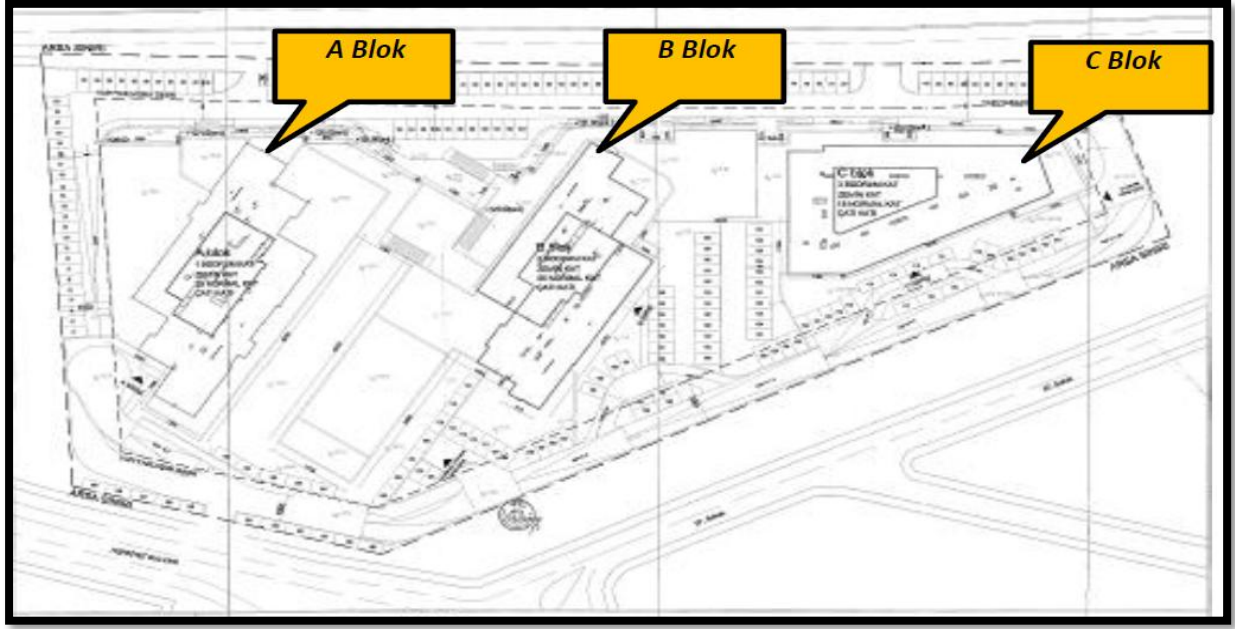
İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazaga Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Çarşı/1 İSTANBUL
Maviak V.D:160184902 Tic. Sic:499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maviak Mah. 3aa. Sok. Şişli/Şişli/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sayı:101118427
Maviak V.D:499931-3

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANSLAD. B BLOK
NO: KAEUMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594



A, B ve C bloklar için 30.09.2017 tarihinde yapı ruhsatları alınmıştır. Proje kapsamında 28.03.2019, 09.03.2022 ve son olarak 04.08.2025 tarihlerinde ruhsatlar yenilenmiştir. Kat irtifakı tesis edilmiştir. Taşınmaz üzerinde kat karşılığı inşaat hakkı şerhi ve yönetim planı beyanı bulunmakta olup, bu durumlar projenin geliştirilmesine veya devrine engel teşkil etmemektedir.

Proje genelinde toplam 803 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup, değerlendirme tarihi itibarıyla bunlardan 11 adedinin tapu devri yapılmış, kalan 792 adet birim Şirket portföyünde değerlendirilmiştir.

İnşaatın yapımı için Şirket ile B Grup Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında bir "İnşaat Yapım İşi Sözleşmesi" imzalanmıştır. Bu alt yüklenici sözleşmesine göre inşaat yapım

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazapa Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Çarşı/1/İSTANBUL
Mersis V.D:16018490001101000000000000000000
Tic. Sic: 499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mersis No: 34470000000000000000000000000000
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D: 34470000000000000000000000000000

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS. MAD. B BLOK
NO: KAPILUMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

bedeli, Maliyet + %7 Kâr olarak belirlenmiş olup, yapı müteahhitlik ücreti, 500.000 TL + KDV'den az olmamak üzere hesaplanacaktır.

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan BBCN-2509055 numaralı rapora göre Proje üzerindeki yüklenici haklarının mevcut durumdaki değeri 4.228.000.000 TL + KDV olarak takdir edilmiş olup, Babacan Central projesinin değer tespitinde önsatışı yapılan alana ilişkin elde edilen gelirler değere dahil edilmemiştir.

Halkalı Konut Projesi

Halkalı Konut projesi İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi, Atakent (Tapu kayıtlarında Halkalı) Mahallesi, 219. Sokak 801 ada, 10 parsel üzerinde geliştirilmektedir. Taşınmaz, toplam 14.904,41 m² yüzölçümüne sahip olup tapu kayıtlarında "Arsa" vasfı ile tescillidir. Taşınmazın mülkiyeti tam hisse (%100) ile Şirket adına kayıtlıdır. Proje, bölgenin prestijli konut projelerinden olan Bosphorus City, İstanbul Sarayları ve Lounge Sitesi ile komşu parseldedir. Küçükçekmece Gölü'ne ve ana ulaşım akslarına yakın bir konumdadır.

Projenin toplam inşaat alanı 45.264,14 m², toplam satılabilir alanı ise 37.080,94 m²'dir. Projenin A, B, C ve D blokları için 29.12.2023 ve 29.03.2024 tarihlerinde yapı ruhsatları alınmıştır. Projenin izahname tarihi itibarıyla tamamlanma oranı %15'tir.



Babacan Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H.
BABACAN

Mehmet
BABACAN

İntegral Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRIMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağası Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Çarşı/İSTANBUL
Mersis V.D:16018490271101000000000000000000
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. 3aa. Sok. Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Mersis V.D:4452010001000000000000000000000000

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN MAH. FİNANS AD. B BLOK
NO: KARUMRANIYE / İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 0980104594



Proje, toplam 4 adet konut bloğu (A, B, C, D) ve sosyal donatılardan oluşmakta olup, 1+1, 2+1, 3+1, 5+1 ve villa seçenekleri sunmaktadır. Proje A Blok 21 katlı (6B+Z+14) 177 daire; B Blok 16 katlı (2B+Z+13) 59 daire; C Blok 6 katlı (3B+Z+2) 38 daire; D Blok 3 katlı (B+Z+1) 4 adet villa olmak üzere 274 adet daire ve 4 adet villadan oluşmaktadır.

İnşaatın yapımı için Babacan Grup Yatırım ile "Maliyet + %7 Kâr" modeliyle sözleşme imzalanmış olup, projenin Eylül 2027'de tamamlanması öngörülmektedir.

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan BBCN-2509053 numaralı rapora göre projenin mevcut durum değeri 30.09.2025 itibarıyla maliyet yaklaşımı çerçevesinde 1.428.050.000 TL + KDV olarak takdir edilmiştir.

*Gelir yaklaşımı ile projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değeri 30.09.2025 itibarıyla 2.590.486.400 TL + KDV olarak takdir edilmiştir.

TEM GOP Projesi

TEM GOP projesi İstanbul ili, Gaziosmanpaşa ilçesi, Mevlana Mahallesi, Akşemsettin Bulvarı 3535 ada, 21 parsel üzerinde geliştirilmektedir. Taşınmaz, toplam 7.675,17 m² yüzölçümüne sahip olup tapu kayıtlarında "Arsa" vasfı ile tescillidir. Taşınmazın mülkiyeti tam hisse (%100) ile Şirket adına kayıtlıdır. Proje, Avrupa Konutları, 5. Levent Projesi ve Alibeyköy Cep Otogarı'na yakın bir konumda yer almakta olup, Mecidiyeköy-Mahmutbey metro hattının Kazım Karabekir istasyonuna erişim mesafesindedir.

Proje arsası 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "Konut Alanı" lejantında kalmakta olup, Emsal (E): 2,50 ve Yençok: 10 Kat yapılaşma şartlarına haizdir. Proje'nin A ve B blokları için 31.12.2024 tarihinde 185 ve 186 sayılı yapı ruhsatları alınmıştır. İzahname tarihi itibarıyla projenin tamamlanma oranı %15'tir.

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağa Mah. Azerbaycan Çarşı B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Mecidiyeköy/İSTANBUL
Mersis V.D:16018490001101 Tic. Sic: 499991-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. 3aa. Sok. Kat:2
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D: 080900184270001

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. M.H. FİNANS AD. B BLOK
NO: KARE ÖMRANİYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 0980104594



Proje A ve B olmak üzere 2 adet blok olarak tasarlanmıştır. 251 adet konut (1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 tiplerinde) ve 4 adet ticari birim olmak üzere toplam 255 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Taşınmaz, 6306 sayılı kanun kapsamında "Riskli Yapı" beyanı bulunan binaların yıkılmasıyla elde edilen bir arsa üzerinde geliştirilmektedir. Taşınmaz üzerinde TOKİ lehine bir ipotek şerhi bulunmaktadır; ancak bu durumun projenin geliştirilmesine engel teşkil etmemektedir.

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan BBCN-2509056 numaralı rapora göre projenin mevcut durum değeri 30.09.2025 itibarıyla maliyet yaklaşımı çerçevesinde 1.111.900.000 TL + KDV olarak takdir edilmiştir.

*Gelir yaklaşımı ile projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değeri 30.09.2025 itibarıyla 1.785.140.202 TL + KDV olarak takdir edilmiştir.

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazapa Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Beşiktaş/İSTANBUL
Mersis V.D:16018490001100000000000000000000
Tic. Sic: 499991-1
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnönü Baa. Sok. Kat: 2
No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL
Mersis V.D: 08100011000000000000000000000000

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSKENT MAH. FİNANSKENT B BLOK
NO: KAE UMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

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

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

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

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

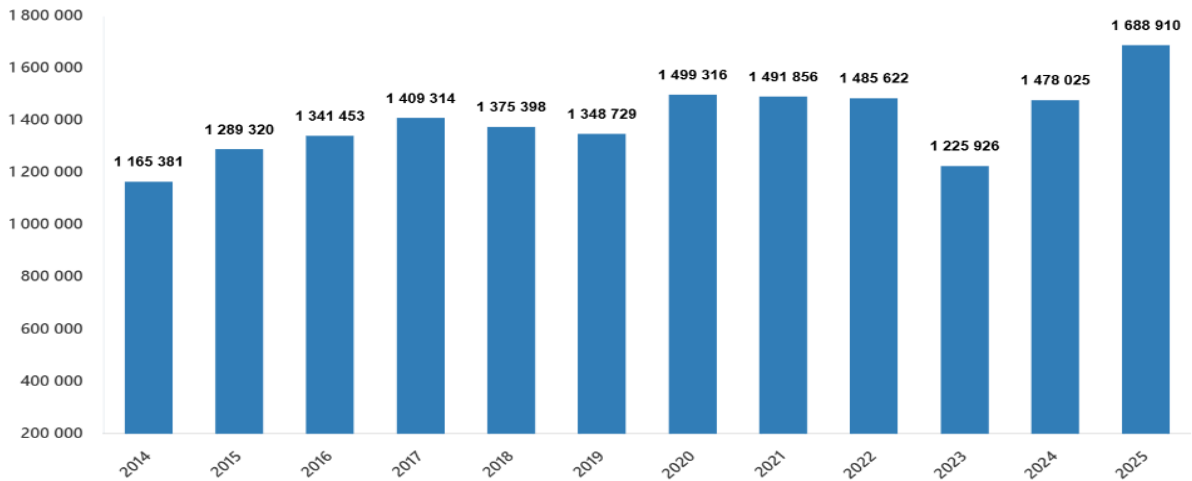
Gayrimenkul sektörü ticari gayrimenkul, AVM ve perakende sektörü, turizm ve otel sektörü, konut sektörünü de içinde barındıran, ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biri olup birçok alt sektör üzerinde doğrudan ve dolaylı etkileri bulunmaktadır. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2025 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat sektörü toplam katma değeri %13,9 artmıştır. *Kaynak: TÜİK (<https://veriportali.tuik.gov.tr/press/54161>)*

Konut Satış İstatistikleri

TÜİK verilerine göre, Türkiye'de 2022 yılında 1.486 bin adet, 2023 yılında 1.226 bin adet ve 2024 yılında 1.478.025 adet konut satışı gerçekleşmiştir. 2024 yılında Türkiye'de konut satışları bir önceki yıla göre %20,6 artmıştır. Türkiye genelinde konut satışları 2025 yılında bir önceki yıla göre %14,3 oranında artarak 1 milyon 689 bin olmuştur. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 280 bin 262 ile İstanbul, 152 bin 534 ile Ankara ve 96 bin 998 ile İzmir olmuştur.

Konut satışı, 2014 - 2025

(Adet)



Kaynak: TÜİK (<https://veriportali.tuik.gov.tr/press/58350>)

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

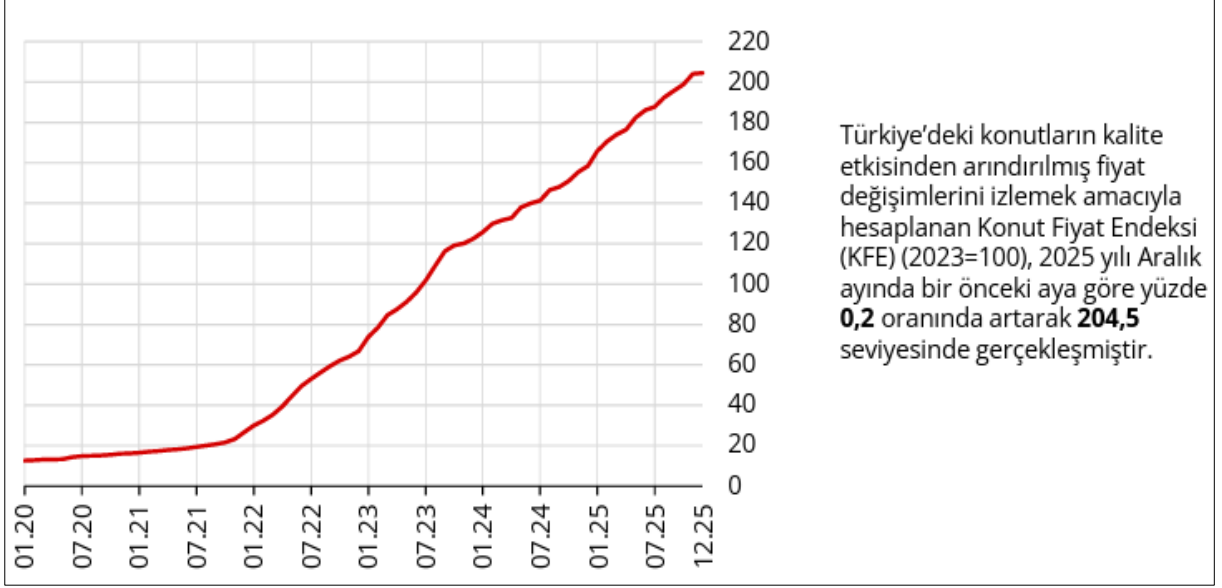
BABACAN GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazapa Mah. Azerbaycan Çarşısı B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Çarşı/İSTANBUL
Maviak V.D:16018490 Tic. Sic:499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maviak Mah. 3.aa. Sok. Şişli/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sayfa:10/10
Maviak V.D:499931-3/18427

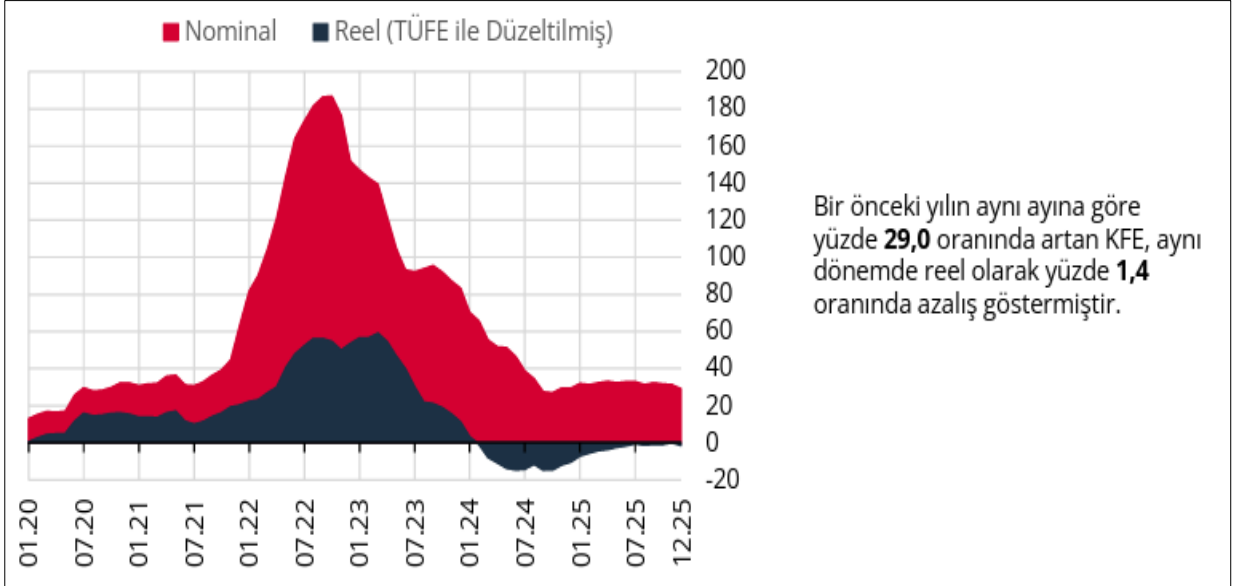
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS AD. B BLOK
NO: KARUMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Konut Fiyatları

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



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



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

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

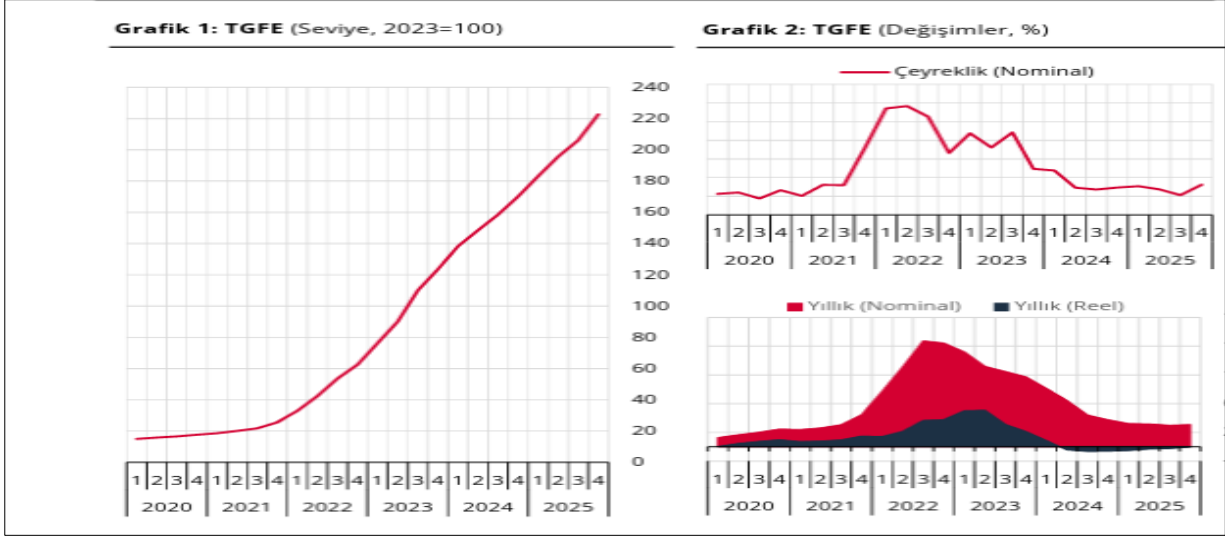
BABACAN GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazoğlu Mah. Azerbaycan Çarşısı B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Cumhuriyet/İSTANBUL
Mersis V.D.:16018490001100000000000000000000
Tic. Sic: 499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mersis No: 33010000000000000000000000000000
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D.: 33010000000000000000000000000000

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS AD. B BLOK
NO: KARLUMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE)

2025 yılı dördüncü çeyreğinde Türkiye genelinde, bir önceki çeyreğe göre yüzde 8,1 oranında artan TGFE, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 30,9 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 0,5 oranında azalmıştır.



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

Yapı Ruhsatı Adetleri ve İnşaat Maliyetleri

2023 ve 2024 yılında Türkiye’de toplam yapı ruhsatı verilen daire adedi sırası ile 925 bin ve 854 bin’dir. 2024 yılında %7,7 azalma gerçekleşmiştir. Yapı ruhsatı verilen daire sayısı 2025 yılı üçüncü çeyreğinde, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %54 artarak 283 bin adet olmuştur.

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m ²)	Yıllık değişim (%)
2023		153 277	9,7	924 863	28,2	197 427 535	16,7
	I	25 831	-9,8	134 083	-3,5	30 818 834	-6,8
	II	34 170	6,6	204 465	36,4	45 172 270	24,0
	III	39 487	25,2	225 159	48,8	48 930 821	29,2
2024	IV	53 789	13,0	361 156	28,3	72 505 611	17,4
		143 204	-6,6	854 068	-7,7	180 167 599	-8,7
	I	32 863	27,2	207 147	54,5	44 027 453	42,9
	II	27 641	-19,1	153 662	-24,8	33 607 616	-25,6
2025	III	34 301	-13,1	183 717	-18,4	39 126 179	-20,0
	IV	48 399	-10,0	309 542	-14,3	63 406 351	-12,5
	I	28 921	-12,0	169 454	-18,2	35 202 164	-20,0
	II	41 574	50,4	302 482	96,8	56 024 843	66,7
		41 946	22,3	282 855	54,0	55 779 732	42,6

Kaynak: TÜİK (<https://veriportali.tuik.gov.tr/tr/press/54152>)

Babacan Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H.
BABACAN

Mehmet
BABACAN

İntegral Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağa Mah. Azerbaycan Çarşı B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Çarşı/İSTANBUL
Maviak V.D:160184902 Tic. Sic:499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

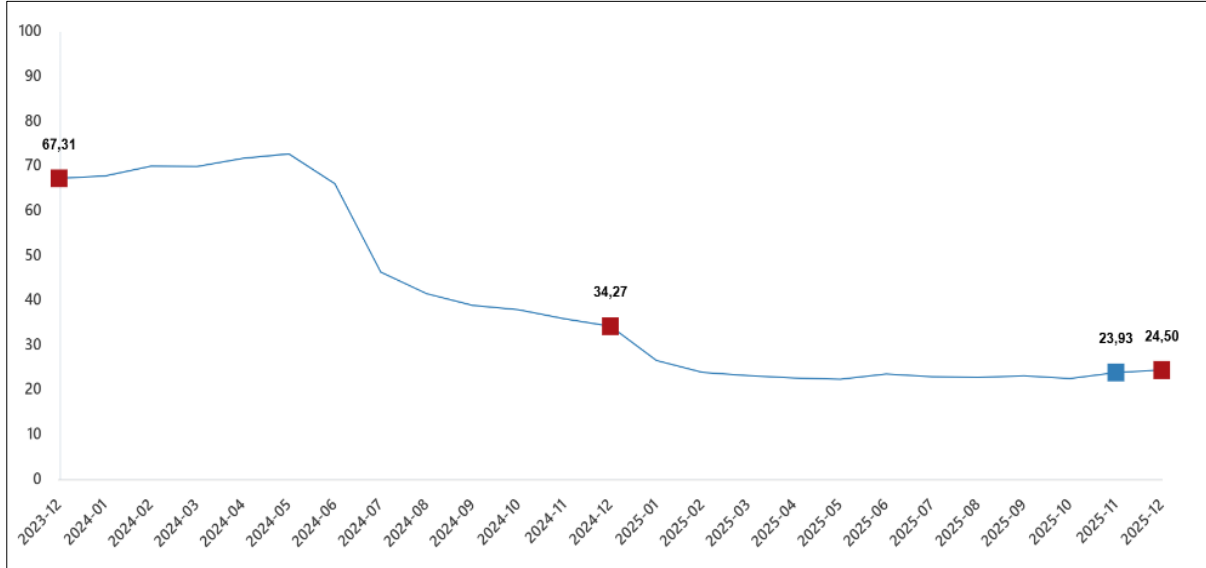
İNTEGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. Baa. Sok. Şişli
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Maviak V.D:412618427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANSLAD. B BLOK
NO: KALEİÇİ MAH. İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594



Kaynak: TÜİK (<https://veriportali.tuik.gov.tr/tr/press/54152>)

İnşaat maliyetleri endeksi on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı ise; 2023 yılında %63 olmuştur. Enflasyon oranındaki düşüğe paralel olarak Aralık 2024 ve Aralık 2025 itibarıyla yıldan yıla artış %34,27 ve %24,50 seviyesindedir. Aralık 2025 İnşaat maliyet endeksi, 2025 Kasım ayına göre %1,17 artarken, bir önceki yılın aynı ayına göre %24,50 artmıştır.



Kaynak: TÜİK (<https://veriportali.tuik.gov.tr/tr/press/53892>)

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağacı Mah. Azerbaycan Çarşı T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Çarşı/İSTANBUL
Maslak V.D:160184905 Tic. Sic:499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnş. Baa. Sok. Şişli/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Maslak V.D. No: 405001 8427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANSLAD. B BLOK
NO: KAPİTANLIĞIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları

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

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

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

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

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

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağa Mah. Azerbaycan Çarşı B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Cumhuriyet/İSTANBUL
Mersis V.D:16018490001101000000000000000000
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. San. Sok. Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D:0810000100000000000000000000000000

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS. AD. B BLOK
NO: KARE ÖMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış kabul edilecektir.

- KVK 15/3'üncü maddesi uyarınca "GYO'ların elde ettiği kazançlardan, dağıtılın veya dağıtılmasın kurum bünyesinde %15 (yüzde on beş) oranında vergi kesintisi yapılır" hükmü yer almaktadır. Kanunun geçici 1'inci maddesinde ise; "Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar GVK ile 5422 Sayılı Kanun kapsamındaki vergi oranları bu kanunda belirtilen yasal sınırları aşmamak üzere, geçerliliğini korur" hükmü yer almaktadır. GVK'da vergi tevkifatı konusu 94'üncü maddede düzenlenmiştir. Maddenin 6'ncı fıkrasının (a) bendine göre; dağıtılın ya da dağıtılmasın GYO'ların elde ettikleri kazançlar %0 (yüzde sıfır) oranında vergi tevkifatına tabidir. GYO kazançlarına uygulanacak stopaj oranı %0'dır.
- GYO'ların münhasıran gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, damga vergisinden istisna edilmiştir.

Payları Borsa'da işlem gören GYO sayısı 2015 yılında 31 iken; işbu izahname tarihi itibarıyla 51'e yükselmiştir. 2025 üçüncü çeyrek sonu itibarıyla GYO'ların toplam piyasa değeri yaklaşık 745 milyar TL iken konsolide olmayan aktif toplamı 1.493 milyar TL'dir.

	Borsa İstanbul'da İşlem Gören GYO Sayısı	Konsolide Olmayan Aktif Toplamı (Bin TL)	Piyasa Değerleri (Bin TL)
2015	31	52.530.355	21.279.729
2016	31	60.602.223	24.961.535
2017	31	67.161.605	26.924.062
2018	33	79.414.634	19.362.622
2019	33	86.227.907	32.711.518
2020	33	94.881.785	55.333.402
2021	36	149.766.514	87.271.873
2022	39	306.605.142	245.787.445
2023	48	754.508.724	349.064.798
2024	48	1.158.857.218	557.366.413
2025 3Ç	49	1.492.779.244	744.885.414

Kaynak: SPK Aylık İstatistik Bülteni

Borsa'da işlem gören GYO'ların 2025 3. çeyrek tarihi itibarıyla toplam aktif değerlerine ve piyasa değerlerine aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

	Ortaklığın Ünvanı	Çıkarılmış Sermaye (TL)	Gayrimenkul Yatırımları (%)	İştirakler (%)	Para ve Sermaye Piyasası Araçları (%)	Diğer (%)	Konsolide Olmayan Aktif Toplamı (TL)	Piyasa Değeri (TL)
1	ADRA GYO	1.100.000.000	55,89	25,48	11,96	6,67	6.764.650.786	10.232.508.000
2	AHES GYO	725.000.000	59,95	21,79	13,27	4,99	6.415.908.464	4.110.600.000
3	AKFEN GYO	50.000.000.000	75,81	19,03	3,38	1,78	30.081.640.020	9.984.000.000
4	AKİŞ GYO	10.000.000.000	93,87	0,79	3,74	1,60	44.977.860.867	15.673.350.000

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazoğlu Mah. Azerbaycan Çarşı B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Çarşı/İSTANBUL
Mersis V.D.:16018490000000000000
Tic. Sic. No:499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mısırkaya Mah. 3. Kat. Sok. No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D.:34300000000000000000

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN MAH. FİNANSLAD. B BLOK
NO: KALEİMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

	Ortaklığın Ünvanı	Çıkarılmış Sermaye (TL)	Gayrimenkul Yatırımları (%)	İştirakler (%)	Para ve Sermaye Piyasası Araçları (%)	Diğer (%)	Konsolide Olmayan Aktif Toplamı (TL)	Piyasa Değeri (TL)
5	AKMERKEZ GYO	75.000.000	93,41	0,00	5,18	1,41	9.933.322.433	7.117.424.000
6	ALARKO GYO	500.000.000	91,99	3,23	0,75	4,03	21.888.753.694	5.642.406.000
7	ASCE GYO	23.000.000.000	92,15	0,00	4,82	3,03	22.009.091.214	7.097.430.000
8	ATA GYO	135.000.000	93,73	0,00	5,35	0,92	753.580.114	512.525.000
9	ATAKULE GYO	600.000.000	96,01	0,26	2,44	1,29	5.844.321.150	1.761.744.600
10	AVRASYA GYO	360.000.000	75,78	15,93	8,01	0,28	1.834.375.823	1.011.096.000
11	AVRUPAKENT GYO	1.675.000.000	95,25	0,00	1,09	3,66	47.942.247.034	25.620.000.000
12	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GYO	750.000.000	51,70	0,00	5,85	42,45	48.549.037.734	24.192.000.000
13	BATI EGE GYO	2.500.000.000	90,17	0,00	0,51	9,32	7.333.054.789	14.538.150.000
14	DENİZ GYO	2.500.000.000	69,45	0,00	29,71	0,84	8.451.249.253	8.170.500.000
15	DOĞUŞ GYO	500.000.000	99,10	0,00	0,15	0,75	32.392.594.191	10.374.000.000
16	EGEYAPI AVRUPA GYO	750.000.000	81,48	0,00	3,55	14,97	48.718.251.013	18.909.450.000
17	EMLAK KONUT GYO	100.000.000.000	75,75	1,87	1,97	20,41	10.753.591.578	8.868.832.000
18	EYG GYO	330.000.000	88,93	4,85	0,08	6,14	24.341.271.226	5.993.064.000
19	FUZUL GYO	1.250.000.000	80,66	1,33	0,07	17,94	22.931.169.462	8.547.230.000
20	HALK GYO	7.500.000.000	92,48	0,64	0,46	6,42	808.117.718	686.850.000
21	İDEALİST GYO	750.000.000	58,92	0,00	0,03	41,05	6.308.778.621	2.014.551.000
22	İŞ GYO	7.000.000.000	96,49	0,09	1,71	1,71	1.977.398.154	1.446.336.000
23	KIZILBÜK GYO	6.000.000.000	83,93	1,92	0,01	14,14	49.706.251.463	24.260.000.000
24	KİLER GYO	7.000.000.000	84,65	6,29	0,77	8,29	27.132.004.776	26.824.000.000
25	KORAY GYO	500.000.000	92,88	0,05	0,01	7,06	5.118.448.374	4.751.450.000
26	KÖRFEZ GYO	1.000.000.000	63,61	0,00	33,44	2,95	6.490.590.646	2.904.000.000
27	KUZU GYO	875.000.000	99,55	0,00	0,01	0,43	18.757.849.888	10.810.173.512
28	MARTI GYO	5.000.000.000	97,86	0,00	0,00	2,14	8.142.976.817	5.324.000.000
29	MHR GYO	3.000.000.000	76,43	0,00	18,40	5,17	276.004.246.000	75.506.000.000
30	MİSTRAL GYO	500.000.000	95,91	0,00	1,73	2,36	3.282.919.082	3.080.000.000
31	NUROL GYO	1.000.000.000	82,22	0,00	3,14	14,64	12.881.797.050	18.287.500.000
32	ÖZAK GYO	2.000.000.000	83,54	0,85	8,97	6,64	64.124.921.481	14.054.400.000
33	ÖZDERİCİ GYO	2.500.000.000	89,34	8,25	1,65	0,75	644.806.301	550.500.000
34	PANORA GYO	250.000.000	97,95	0,01	1,50	0,54	55.919.613.420	18.187.487.500
35	PASİFİK GYO	24.000.000.000	70,17	0,00	0,11	29,71	31.469.473.791	18.552.000.000

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağası Mah. Azerbaycan Çarşısı B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Cumhuriyet/İSTANBUL
Mersis V.D.:16018490001101000000000000000000
Tic. Sic. No:499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Emlak İnvan. Saa. Şah. Şişli/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D.:30090100000000000000000000000000

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS AD. B BLOK
NO: KAE UMURANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

	Ortaklığın Ünvanı	Çıkarılmış Sermaye (TL)	Gayrimenkul Yatırımları (%)	İştirakler (%)	Para ve Sermaye Piyasası Araçları (%)	Diğer (%)	Konsolide Olmayan Aktif Toplamı (TL)	Piyasa Değeri (TL)
36	PEKER GYO	15.000.000.000	40,13	9,81	8,27	41,79	31.778.874.000	8.579.250.000
37	REYSAŞ GYO	15.000.000.000	90,58	0,40	4,02	5,00	8.526.415.570	3.860.000.000
38	SERVET GYO	16.250.000.000	81,79	13,19	0,01	5,01	2.536.498.487	3.217.500.000
39	SİNPAŞ GYO	20.000.000.000	78,89	16,18	0,01	4,92	16.461.524.385	4.616.000.000
40	SUR TATİL EVLERİ GYO	350.000.000	77,83	0,00	1,26	20,91	15.154.579.569	3.632.963.400
41	ŞEKER GYO	3.000.000.000	95,07	2,04	2,35	0,54	8.959.323.636	5.197.695.000
42	TORUNLAR GYO	1.000.000.000	78,10	2,40	18,27	1,23	6.287.456.702	2.781.027.260
43	TREND GYO	300.000.000	70,02	0,00	26,43	3,55	6.832.979.666	3.467.498.320
44	TSKB GYO	800.000.000	95,83	0,67	0,63	2,87	73.007.926.422	19.131.840.000
45	VAKIF GYO	15.000.000.000	87,57	0,00	9,62	2,81	6.078.920.626	1.963.000.000
46	VERA KONSEPT GYO	4.000.000.000	66,00	0,00	0,75	33,25	14.986.691.947	7.569.000.000
47	YENİ GİMAT GYO	750.000.000	80,99	0,41	15,23	3,37	65.906.483.613	17.301.570.683
48	YEŞİL GYO	6.000.000.000	63,44	34,09	0,00	2,47	9.981.949.713	44.750.000.000
49	ZİRAAT GYO	10.000.000.000	96,79	1,23	0,32	1,66	79.163.780.961	39.900.000.000

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

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

TL	31 Aralık 2023	31 Aralık 2024	31 Aralık 2025
Gayrimenkul Satış Gelirleri	-	50.827.714	143.608.259
- Vista Life Projesi	-	50.827.714	143.608.259
Kira Gelirleri	-	1.635.157	8.280.192
- Port Royal Projesi	-	1.635.157	8.280.192
Toplam	-	52.462.871	151.888.451

Gayrimenkul Satış Gelirleri:

2025 yılındaki 143.608.259 TL'lik hasılatın tamamı Gaziantep ilinde yer alan Vista Life Projesi kapsamında gerçekleştirilen bağımsız bölüm satışlarından elde edilmiştir. Bu tutar, projenin tamamlanması ve teslimlerin yapılmasıyla birlikte "Hasılat" kalemine net satış geliri olarak kaydedilmiştir. 2024 yılında aynı projeden 50.827.714 TL hasılat elde

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazçeşme Mah. Azerbaycan Çarşısı Blok
No: 3B İç Kapı No: 21 Etiler / İSTANBUL
Mavi Sokak V.D: 168184902 Tic. Sic: 4999931-2
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mavi Sokak No: 3 Kat: 2 Sayıbaşı Çarşısı
Maslak V.D. No: 28661/8427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. M.H. FİNANSLAR B. BLOK
NO: KARE İÇİMLERİNE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

edilmiş olup, 2025 yılında satış gelirlerinde yaklaşık %182 oranında bir artış gerçekleşmiştir.

Kira Gelirleri:

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünde tuttuğu İstanbul ilinde yer alan Port Royal projesindeki bağımsız bölümlerden 2025 yılı boyunca toplam 8.280.192 TL kira geliri elde edilmiştir. 2024 yılında aynı bağımsız bölümlerden 1.635.157 TL kira geliri elde edilmiş olup, 2025 yılında kira gelirlerinde 4,06 kat artış gerçekleşmiştir.

Ertelenmiş Gelirler:

Şirket, TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat" standardı uyarınca, devam eden projelerinden gerçekleştirdiği ön satışlara ilişkin tahsilatları, mülkiyet kontrolü ve fiili teslimat henüz gerçekleşmediği için doğrudan "Hasılat" olarak kaydedememektedir. Bu tutarlar, edim yükümlülüğü yerine getirilinceye (teslimat yapıncaya) kadar bilançoda bir yükümlülük olarak takip edilmektedir.

TL	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	-	13.938.968	36.252
- Port Royal ve Vista Life	-	13.938.968	36.252
Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler	-	1.170.444.106	1.544.172.990
- Babacan Central	-	1.170.444.106	1.544.172.990
Toplam Ertelenmiş Gelirler	-	1.184.383.074	1.544.103.764

31.12.2025 itibarıyla Şirket bilançosunda biriken yaklaşık 1,54 milyar TL tutarındaki bakiye, projelerin tamamlanıp bağımsız bölümlerin alıcılara fiilen teslim edilmesiyle birlikte kâr veya zarar tablosunda "Hasılat" kalemine aktarılacaktır.

Uzun vadeli ertelenmiş gelirlerin tamamı Babacan Central projesi kapsamında alınan sipariş avanslarından oluşmaktadır. 2024 yıl sonunda 1,17 milyar TL olan bu tutar 2025 sonunda 1,54 milyar TL'ye yükselmiştir.

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

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

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazak Mah. Azerbaycan Çarşı T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Cumhuriyet/İSTANBUL
Mersis V.D.:16018490001 Tic. Sic:499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mirasat İnönü 3.aa. Sok. Şişli/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sayı:1212118427
Mersis V.D.:303100018000100010000001

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. M.H. FİNANS. AD. B BLOK
NO: KAPİTALİZASYON/İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

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

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

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

İhraççı'nın 7.2.1.'de yer alan açıklamalarının kaynakları TÜİK tarafından hazırlanan www.tuik.gov.tr adresinden ulaşılabilecek olan Türkiye İstatistik Kurumu İstatistikleri

- Konut satış adetleri:
<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri>
- Konut Fiyatları:
<https://www.tcmb.gov.tr>
- Yapı ruhsatı adetleri:
<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Yapi-Izin-Istatistikleri>
- İnşaat maliyet endeksi:
<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Insaat-Maliyet-Endeksi>

- TCMB tarafından hazırlanan www.tcmb.gov.tr adresinden ulaşılabilen TCMB Aylık Konut Fiyat Endeksi İstatistikleri <https://www.tcmb.gov.tr>

- SPK Aylık İstatistik Bülteni <https://spk.gov.tr/istatistikler/aylik-istatistik-bultenleri>

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

Yoktur.

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

Yoktur.

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağacı Mah. Azerbaycan Çarşı T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Cumhuriyet/İSTANBUL
Mersis V.D.:16018490001101100000000000000000
Tel: 0212 444 24 20 - Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Miraslak İnş. 3aa. Sok. Şişli/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D.:30020100000000000000000000000000

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS AD. B BLOK
NO: KARE ÖMRANİYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 0980104594

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

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

İşbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in mevcut ortakları; Şirket paylarının %54'üne sahip İbrahim Halil Babacan ve payların %46'sına sahip Mehmet Babacan'dır.

Şirket'in pay sahipleri olan İbrahim Halil Babacan ve Mehmet Babacan'ın doğrudan pay sahibi olduğu bazı şirketler bulunmaktadır. Bu şirketlere ilişkin bilgiler sırası ile aşağıdaki tablolarda yer almaktadır.

İbrahim Halil Babacan'ın pay sahibi olduğu şirketler şu şekildedir:

	Unvanı	Faaliyet Konusu	Sermayesi (TL)	Sahip Olunan Pay Tutarı (TL)
1	Babacan Grup Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	İkamet amaçlı binaların inşaatı (ahşap binaların inşaatı hariç)	535.000.000,00	288.900.000,00
2	B Grup Yapı Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	İkamet amaçlı binaların inşaatı (ahşap binaların inşaatı hariç)	130.000.000,00	68.250.000,00
3	Babacan Gayrimenkul Enerji ve Turizm Sanayi Ticaret Anonim Şirketi	İkamet amaçlı binaların inşaatı (ahşap binaların inşaatı hariç)	285.631.192,00	203.292.844,00
4	Babacan Girişim Lojistik Hizmetleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	Ev ve iş yerlerine verilen taşımacılık hizmetleri	34.000.000,00	19.040.000,00
5	BBC Enerji Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	Yenilenemeyen kaynaklardan elektrik üretimi	32.500.000,00	32.500.000,00
6	Metares Bilişim ve Dijital Ticaret Anonim Şirketi	Başka yerde sınıflandırılmamış diğer bilgi teknolojisi ve bilgisayar hizmet faaliyetleri	76.850.000,00	26.935.000,00
7	Efçe Lojistik Hizmetleri Ticaret Anonim Şirketi	Kara yolu ile diğer yük taşımacılığı	372.000.000,00	204.600.000,00
8	BBCN Yapı Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi	Kendine ait gayrimenkulün alınıp satılması	50.746.990,00	26.642.173,00
9	BBCN Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi	Kendine ait veya kiralanmış gayrimenkulün kiralanması ve işletilmesi	695.613.909,00	375.631.511,00
10	BCN Global Gayrimenkul Ticaret Anonim Şirketi	Kendine ait veya kiralanmış gayrimenkulün kiralanması ve işletilmesi	157.200.000,00	157.200.000,00

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağacı Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Cumhuriyet/İSTANBUL
Mersis V.D.:16018490001101100000000000000000
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mirasat İnş. San. Tic. Şirketi
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D.:30090100000000000000000000000000

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. M.H. FİNANS AD. B BLOK
NO: KAPILUMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Mehmet Babacan'ın pay sahibi olduğu şirketler şu şekildedir:

	Unvanı	Faaliyet Konusu	Sermayesi (TL)	Sahip Olunan Pay Tutarı (TL)
1	Babacan Grup Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	İkamet amaçlı binaların inşaatı (ahşap binaların inşaatı hariç)	535.000.000,00	246.100.000,00
2	B Grup Yapı Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	İkamet amaçlı binaların inşaatı (ahşap binaların inşaatı hariç)	130.000.000,00	61.750.000,00
3	Babacan Gayrimenkul Enerji ve Turizm Sanayi Ticaret Anonim Şirketi	İkamet amaçlı binaların inşaatı (ahşap binaların inşaatı hariç)	285.631.192,00	82.338.348,00
4	Babacan Girişim Lojistik Hizmetleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	Ev ve iş yerlerine verilen taşımacılık hizmetleri	34.000.000,00	14.960.000,00
5	Metares Bilişim ve Dijital Ticaret Anonim Şirketi	Başka yerde sınıflandırılmamış diğer bilgi teknolojisi ve bilgisayar hizmet faaliyetleri	76.850.000,00	49.915.000,00
6	Efce Lojistik Hizmetleri Ticaret Anonim Şirketi	Kara yolu ile diğer yük taşımacılığı	372.000.000,00	167.400.000,00
7	BBCN Yapı Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi	Kendine ait gayrimenkulün alınıp satılması	50.746.990,00	24.104.817,00
8	BBCN Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi	Kendine ait veya kiralanmış gayrimenkulün kiralanması ve işletilmesi	695.613.909,00	319.982.398,00

8.2. İhraççının doğrudan veya dolaylı önemli bağlı ortaklıklarının dökümü:

Şirket'in işbu İzahname tarihi itibarıyla doğrudan iştirak ettiği yurt içinde veya yurt dışında iştirak ettiği herhangi bir bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

9.1. Maddi duran varlıklar hakkında bilgiler:

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

31.12.2025 tarihinde sona eren dönem itibarıyla maddi duran varlıklar ve ilgili birikmiş itfa paylarında gerçekleşen hareketler aşağıda açıklanmıştır.

Maddi Duran Varlıklar -Brüt (TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Döşeme ve Demirbaşlar	-	18.253.652	21.338.021
Taşıtlar	-	-	18.554.576
Toplam	-	18.253.652	39.892.597

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazoğlu Mah. Azerbaycan Çarşı T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Etiler/ŞİŞLİ/İSTANBUL
Maviak V.D:16018490 Tlc. Sic: 499931-5
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. San. Sok. Kat:3 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Maviak V.D: 445 00 01 8427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN MAH. FİNANS AD. B BLOK
NO: KAFİ OMRANIYE/İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Maddi Duran Varlıklar - Birikmiş Amortismanlar (TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Döşeme ve Demirbaşlar	-	1.161.852	4.938.925
Taşıtlar	-	-	309.243
Toplam	-	1.161.852	5.248.168

Maddi Duran Varlıklar -Net (TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Döşeme ve Demirbaşlar	-	17.091.800	16.399.096
Taşıtlar	-	-	18.245.333
Toplam	-	17.091.800	34.644.429

Proje Adı	Ada/Parsel/Blok/No	Cinsi	Edinildiği Yıl	(m ²)	Mevkii	Net Defter Değeri (TL)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildiyse Kiralayan Kişi/Kurum	Kira Dönemi	Yıllık Kira Tutarı (TL)	Mevcut Durum
Vista Life	Ada:5534 Parsel:4	Konut + Dükkan	2024	8.714,95 m ²	Şehitkamil / Gaziantep	443.365.009	Satışa Açık	Yoktur.	Yoktur.	Yoktur.	Tamamlandı
Port Royal	Ada:782 Parsel:1	Konut + Dükkan	2023	16.527,26 m ²	Küçükçekmece / İstanbul	545.647.382	Satışa Açık ve Otel Dairesi	Gerçek ve Tüzel Kişiler	01.09.2024-31.08.2026	4.883.400,00	Tamamlandı
Babacan Central	Ada:19 Parsel:4	Konut + Dükkan	2024	119.391,67 m ²	Beylikdüzü, İstanbul	1.911.256.100	Yapım Aşamasında	Yapım Aşamasında	Yapım Aşamasında	Yapım Aşamasında	Yapım Aşamasında
TEM GOP Projesi	Ada:3535 Parsel:21	Konut + Dükkan	2023	38.932,73 m ²	Gaziosmanpaşa, İstanbul	802.872.349	Yapım Aşamasında	Yapım Aşamasında	Yapım Aşamasında	Yapım Aşamasında	Yapım Aşamasında
Küçükköy GOP AVM	Ada:6784 Parsel:1-2	Arsa	2023	9.294,86 m ²	Gaziosmanpaşa, İstanbul	703.094.981	Proje	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa
Halkalı Konut Projesi	Ada:801 Parsel:10	Konut + Dükkan	2024	45.264,14 m ²	Küçükçekmece / İstanbul	543.072.256	Yapım Aşamasında	Yapım Aşamasında	Yapım Aşamasında	Yapım Aşamasında	Yapım Aşamasında
Babacan Başakşehir 1	Ada:1925 Parsel:5	Arsa	2024	9.066,08 m ²	Başakşehir, İstanbul	503.909.441	Proje	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağa Mah. Azerbaycan Çarşı B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Çarşı/İSTANBUL
Maviak V.D:160184907 Tic. Sic:499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. Baa. Sok. Şişli/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sayfa:1/1
Maviak V.D:4000018427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANSLAD. B BLOK
NO: KAFİ ÜMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

31.12.2025 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal kiralaması bulunmamaktadır.

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

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

31.12.2025 tarihi itibarıyla Şirket'in kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu projelere dair ipoteklerinin toplam değeri 1.743.219.563,00 TL'dir. Söz konusu ipotekler projelerin finansmanında ve proje garantörlüğü kapsamında kullanılan kredilere istinaden verilmiş olan ipoteklerdir.

Proje Adı	Ada/Parsel/Blok/No	Cinsi	Kısıtlamanın/ Aynı Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı (TL)	İpotek Derecesi
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 74	Otel	İpotek	Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı	26.08.2024	90.000.000,00	1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 75	Otel	İpotek	Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 76	Otel	İpotek	Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 77	Otel	İpotek	Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 78	Otel	İpotek	Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 79	Otel	İpotek	Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 80	Otel	İpotek	Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 81	Otel	İpotek	Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 82	Otel	İpotek	Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 83	Otel	İpotek	Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 84	Otel	İpotek	Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı	26.08.2024	90.000.000,00	1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 85	Otel	İpotek	Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 86	Otel	İpotek	Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazapa Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Çarşı/İSTANBUL
Mersis V.D.:16018490000000000000
Tic. Sic. No:499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Miraslak İnönü Baa. Sok. Şişli/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sayfa:1/1
Mersis V.D.:30090100000000000000

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMAN M.H. FİNANSMAN D. B BLOK
NO: KAREUMRANIYE/İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Proje Adı	Ada/Parsel/Blok/No	Cinsi	Kısıtlamanın/ Aynı Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı (TL)	İpotek Derecesi
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 87	Otel	İpotek	Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı	25.11.2024	60.000.000,00	1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 88	Otel	İpotek	Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 89	Otel	İpotek	Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 90	Otel	İpotek	Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 91	Otel	İpotek	Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 92	Otel	İpotek	Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 93	Otel	İpotek	Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 119	Konut	İpotek	Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı	10.10.2024	170.000.000,00	1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 120	Konut	İpotek	Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 121	Konut	İpotek	Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 122	Konut	İpotek	Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 126	Konut	İpotek	Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
VİSTA LİFE	5534/4 A BLOK 2	Konut	İpotek	Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı	6.03.2025	300.000.000,00	1
VİSTA LİFE	5534/4 A BLOK 4	Konut	İpotek	Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
VİSTA LİFE	5534/4 A BLOK 5	Konut	İpotek	Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
VİSTA LİFE	5534/4 A BLOK 7	Konut	İpotek	Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
VİSTA LİFE	5534/4 A BLOK 51	Konut	İpotek	Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
VİSTA LİFE	5534/4 A BLOK 52	Konut	İpotek	Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
VİSTA LİFE	5534/4 A BLOK 54	Konut	İpotek	T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
VİSTA LİFE	5534/4 B BLOK 18	Konut	İpotek	T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı	1		
VİSTA LİFE	5534/4 B BLOK 19	Konut	İpotek	T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı	1		

**Babacan Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**İbrahim H.
BABACAN**

**Mehmet
BABACAN**

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

**Ziraat Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.**

BABACAN GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağa Mah. Azerbaycan Çarşı B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Çarşı/1/İSTANBUL
Maviak V.D:160184902 Tic. Sic:499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maviak Mah. 3aa. Sok. Şişli/İstanbul
No:5 Kat:2 Sayfa:1/2 İSTANBUL
Maviak V.D:400000018427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMAN MAH. FİNANSMAN D. B BLOK
NO: KARE ÖMRANİYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Proje Adı	Ada/Parsel/Blok/No	Cinsi	Kısıtlamanın/Aynı Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı (TL)	İpotek Derecesi
VİSTA LİFE	5534/4 B BLOK 20	Konut	İpotek	T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı	13.10.2025	20.000.000,00	1
VİSTA LİFE	5534/4 B BLOK 21	Konut	İpotek	T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
VİSTA LİFE	5534/4 B BLOK 22	Konut	İpotek	T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
VİSTA LİFE	5534/4 B BLOK 2	Konut	İpotek	T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı	6.03.2025	300.000.000,00	1
VİSTA LİFE	5534/4 C BLOK 1	Konut	İpotek	T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
VİSTA LİFE	5534/4 C BLOK 25	Konut	İpotek	T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı	27.05.2024	115.500.000,00	1
VİSTA LİFE	5534/4 B BLOK 26	Konut	İpotek	T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
VİSTA LİFE	5534/4 B BLOK 30	Konut	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 94	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 95	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 96	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 97	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 98	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 99	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 100	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 101	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı	1		
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 102	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı	1		
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 103	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı	1		
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 104	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı	1		
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 105	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı	1		
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 106	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı	1		
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 107	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı	1		

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ibrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayzan Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Cumhuriyet/İSTANBUL
Mersis V.D:1601849000110101000000
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSKEN MAH. FİNANSKAD. B BLOK
NO: 14/E ÜMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Proje Adı	Ada/Parsel/Blok/No	Cinsi	Kısıtlamanın/ Aynı Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı (TL)	İpotek Derecesi
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 108	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı	16.08.2024	242.100.000,00	1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 109	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 110	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 111	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 112	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 113	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 114	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 115	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 116	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 117	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 118	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 1	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 2	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 3	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 4	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 5	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 6	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 7	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 8	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı	1		
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 9	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı	1		

**Babacan Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**İbrahim H.
BABACAN**

**Mehmet
BABACAN**

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

**Ziraat Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.**

**BABACAN GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**
Ayaz Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No: 3B İç Kapı No: 21 Çarşı/1/İSTANBUL
Maslak V.D.: 160184907 Tic. Sic.: 499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. Baa. Sok. Şişli Mah.
No: 5 Kat: 2 Sarıyer/İSTANBUL
Maslak V.D.: 160184907 Tic. Sic.: 292725-1

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANSLAD. B BLOK
NO: 14/İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Proje Adı	Ada/Parsel/Blok/No	Cinsi	Kısıtlamanın/ Aynı Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı (TL)	İpotek Derecesi
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 10	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 11	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 12	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 13	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 14	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 15	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 16	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 17	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 18	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 19	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 20	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 21	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 22	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 23	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 24	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 25	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 26	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 27	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 28	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 29	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1

**Babacan Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**İbrahim H.
BABACAN**

**Mehmet
BABACAN**

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

**Ziraat Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.**

BABACAN GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazak Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Çarşı/İSTANBUL
Mersis V.D:16018490001101000000000000000000
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. 3aa. Sok. Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D:16018490001101000000000000000000

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMAN MAH. FİNANSMAN D. B BLOK
NO: 14E ÜMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Proje Adı	Ada/Parsel/Blok/No	Cinsi	Kısıtlamanın/ Aynı Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı (TL)	İpotek Derecesi
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 30	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 31	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 32	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 33	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 34	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 35	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 36	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 37	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 38	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 39	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 40	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 41	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 42	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 43	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 44	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 45	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 46	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 47	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 48	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 49	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1

**Babacan Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**İbrahim H.
BABACAN**

**Mehmet
BABACAN**

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

**Ziraat Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.**

BABACAN GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazlar Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No: 3B İç Kapı No: 21 Çarşı/1/İSTANBUL
Mersis V.D.: 16018490001 Tic. Sic: 499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS. MAD. B BLOK
NO: KARİUMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Proje Adı	Ada/Parsel/Blok/No	Cinsi	Kısıtlamanın/ Aynı Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı (TL)	İpotek Derecesi
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 50	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 51	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 52	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 53	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 54	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 55	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 56	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 57	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 58	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 59	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 60	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 61	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 62	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 63	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 64	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 65	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 66	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 67	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 68	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 69	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1

**Babacan Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**İbrahim H.
BABACAN**

**Mehmet
BABACAN**

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

**Ziraat Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.**

BABACAN GAYRIMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazak Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Çarşı/1/İSTANBUL
Mersis V.D:16018490001101000000000000000000
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. 3aa. Sok. Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D:16018490001101000000000000000000

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMAN MAH. FİNANS AD. B BLOK
NO: KARE ÜMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Proje Adı	Ada/Parsel/Blok/No	Cinsi	Kısıtlamanın/ Aynı Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı (TL)	İpotek Derecesi
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 70	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 71	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 72	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 73	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
PORT ROYAL	782/1 B BLOK 73	Otel	İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Proje Finansmanı			1
Babacan Küçükköy Gaziosmanpaşa AVM Arsaları	Gaziosmanpaşa- KÜÇÜKKÖY Mah.- (Aktif) - 6784 Ada - 1 Parsel	Arsa	İpotek	TOKİ	Satınalma Sözleşmesi	9.05.2023	137.040.269,00	0
Babacan Küçükköy Gaziosmanpaşa AVM Arsaları	Gaziosmanpaşa- KÜÇÜKKÖY Mah.- (Aktif) - 6784 Ada - 2 Parsel	Arsa	İpotek	TOKİ	Satınalma Sözleşmesi	9.05.2023	25.835.153,00	0
TEM GOP Projesi	Gaziosmanpaşa- KÜÇÜKKÖY Mah.- (Aktif) - 3535 Ada - 21 Parsel	Proje	İpotek	TOKİ	Satınalma Sözleşmesi	2.06.2023	192.744.140,67	0

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

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan ve Şirket'in 31.12.2025 tarihli finansal tablolarında kullanılan değerlendirme raporları 25.11.2025 tarihli olup, stoklar kaleminde izlenen projelere rayiç değerleri aşağıda yer almaktadır.

Proje Adı	Maddi Duran Varlık Cinsi	Edinme Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)*	Ekspertiz Raporu Tarihi ve Nosu	Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)	Değerleme Fon Tutarı/Değer Düşüklüğü Tutarı (TL)	Kayıtlı Değeri
Babacan Central	Konut + Dükkan	2024	4.412.138.904	25.11.2025- 2509055	Stoklar		1.911.256.100
Halkalı Konut Projesi	Konut + Dükkan	2024	2.703.307.906	25.11.2025- 2509053	Stoklar		543.072.256
Küçükköy GOP AVM	Arsa	2023	1.619.843.541	25.11.2025- 2509054	Stoklar		703.094.981

**Babacan Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**İbrahim H.
BABACAN**

**Mehmet
BABACAN**

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

**Ziraat Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.**

**BABACAN GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**
Ayazmaç Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No: 3B İç Kapı No: 21 Cumhuriyet/İSTANBUL
Mersis No: V.D.16018490000001101000000000000000
Tic. Sic. No: 499931-5
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mecidiyeköy Mah. Saa. Sok. Şişli/İSTANBUL
No: 5 Kat: 2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis No: V.D.16018490000001101000000000000000

**ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
FINANSMAN MAH. FINANSAD. B BLOK
NO: KARUMRANIYE/İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Proje Adı	Maddi Duran Varlık Cinsi	Edinme Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)*	Ekspertiz Raporu Tarihi ve Nosu	Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)	Değerleme Fon Tutarı/Değer Düşüklüğü Tutarı (TL)	Kayıtlı Değeri
TEM GOP Projesi	Konut + Dükkan	2023	1.160.325.744	25.11.2025-2509056	Stoklar		802.872.349
Babacan Başakşehir 1	Arsa	2024	578.065.332	25.11.2025-2509057	Stoklar		503.909.441
Vista Life	Konut + Dükkan	2024	671.797.195	25.11.2025-2509058	Stoklar		443.365.009
Port Royal	Konut	2023	545.231.640	25.11.2025-2509059	Stoklar		209.969.945
Port Royal	Konut + Dükkan	2023	545.647.382	25.11.2025-2509059	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	34.201.444	545.647.382

*Ekspertiz raporlarında gayrimenkul değerleri 30.09.2025 tarihli olup, tablodaki değerler bu değerlerin 31.12.2025 fiyat seviyesine göre olan değerleridir. Aradaki fark yaklaşık %4,35 oranında bir artışa tekabül etmektedir.

9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler:

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

31.12.2025 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlıklar 144.666 TL olup, ağırlıklı olarak haklardan oluşmaktadır.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağa Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Çarşı/1/İSTANBUL
Mersis V.D.:16018490001101000000000000000000
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mirasatı İnönü 3.aa. Sok. Şişli/Beşiktaş/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sayfa:1/1
Mersis V.D.:16018490001101000000000000000000

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN MAH. FİNANS AD. B BLOK
NO: KARUMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

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

Yoktur.

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

Yoktur.

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum:

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

Şirket'in, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlere ilişkin 31.12.2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden özel bağımsız denetimden geçmiş konsolide olmayan finansal durum tabloları aşağıda yer almaktadır.

Finansal Durum Tablosu (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan)	2024/2023 Değişim	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan)	2025/2024 Değişim
	31.12.2023	31.12.2024		31.12.2025	
VARLIKLAR					
Dönen Varlıklar	1.057.174.763	1.020.791.111	-3,4%	928.055.175	-9,1%
Nakit ve Nakit Benzerleri	--	5.346.912	a.d.	60.408.463	1029,8%
Ticari Alacaklar					
• İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	114.773.653	361.038	-99,7%	20.422.855	5556,7%
• İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	--	15.214.755	a.d.	20.208.348	32,8%
Diğer Alacaklar					
• İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	--	695.783	a.d.	427.371	-38,6%
Stoklar	942.401.110	881.262.424	-6,5%	653.334.954	-25,9%
Peşin Ödenmiş Giderler	--	3.941.114	a.d.	5.741.756	45,7%
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	--	169.813	a.d.	494.026	190,9%
Diğer Dönen Varlıklar	--	113.799.272	a.d.	166.789.402	46,6%
Duran Varlıklar	2.035.481.004	4.990.240.757	145,2%	5.554.344.438	11,3%
Stoklar	1.476.019.000	3.972.848.859	169,2%	4.464.205.127	12,4%

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağa Mah. Azerbaycan Çarşı B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Cumhuriyet/İSTANBUL
Mersis V.D.:16018490000000000000
Tic. Sic: 499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mirasat İnönü Baa. Sok. Şişli/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D.: 30090100000000000000

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN MAH. FİNANS AD. B BLOK
NO: KARUMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Finansal Durum Tablosu (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan)	2024/2023 Değişim	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan)	2025/2024 Değişim
	31.12.2023	31.12.2024		31.12.2025	
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	559.462.004	602.363.877		545.647.382	a.d.
Kullanım Hakkı Varlıkları	--	--	a.d.	8.496.965	a.d.
Maddi Duran Varlıklar	--	17.091.800	a.d.	34.644.429	102,7%
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	--	220.845	#SAYI/0!	144.666	-34,5%
Peşin Ödenmiş Giderler	--	397.715.376	a.d.	501.205.869	26,0%
TOPLAM VARLIKLAR	3.092.655.767	6.011.031.868	94,4%	6.482.171.613	7,8%
KAYNAKLAR					
Kısa Vadeli Yükümlülükler	40.962.187	824.323.569	1912,4%	586.544.038	-28,8%
Kısa Vadeli Borçlanmalar	--	381.575.279	a.d.	437.904.914	14,8%
Diğer Finansal Yükümlülükler	--	--		3.207.216	a.d.
Ticari Borçlar					
• İlişkili Tarafalara Ticari Borçlar	34.801.293	253.133.488	627,4%	98.605.316	-61,0%
• İlişkili Olmayan Tarafalara Ticari Borçlar	--	166.199.006	a.d.	31.073.247	-81,3%
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	--	2.055.652	a.d.	3.019.085	46,9%
Diğer Borçlar					
• İlişkili Olmayan Tarafalara Diğer Borçlar	--	2.178.092	a.d.	8.409.847	286,1%
Ertelenmiş Gelirler	--	13.938.968	a.d.	36.252	-99,7%
Kısa Vadeli Karşılıklar					
• Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	--	233.278	a.d.	687.152	194,6%
• Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	6.160.894	5.009.806	-18,7%	3.601.009	-28,1%
Uzun Vadeli Yükümlülükler	759.979.193	1.665.580.279	119,2%	2.755.801.003	65,5%
Uzun Vadeli Borçlanmalar	--	81.196.896	a.d.	54.877.968	-32,4%
Diğer Finansal Yükümlülükler	--	--		6.161.076	a.d.
Ticari Borçlar					
• İlişkili Tarafalara Ticari Borçlar	321.091.732	--	-100,0%	--	
Diğer Borçlar					
• İlişkili Tarafalara Diğer Borçlar	--	17.547	a.d.	692.119.339	3944274,2%
Ertelenmiş Gelirler	--	1.170.444.106	a.d.	1.544.172.990	31,9%
• Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	--	882.540	a.d.	1.476.626	67,3%
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	438.887.461	413.039.190	-5,9%	456.993.004	10,6%

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağa Mah. Azerbaycan Çarşı B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Çarşı/İSTANBUL
Mersis V.D.:16018490001110000000000000000000
Tic. Sic.:499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mirasat İn. Baa. Sok. Şişli/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sayfa:27/31
Mersis V.D.:08110010000000000000000000000000

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS. BLD. B BLOK
NO: KARUMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Finansal Durum Tablosu (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan)	2024/2023 Değişim	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan)	2025/2024 Değişim
	31.12.2023	31.12.2024		31.12.2025	
Özkaynaklar	2.291.714.387	3.521.128.020	53,6%	3.139.826.572	-10,8%
Ödenmiş Sermaye	188.742.860	695.613.909	268,6%	695.613.909	0,0%
Sermaye Düzeltme Farkları	167.944.785	469.413.967	179,5%	469.413.967	0,0%
Sermaye Avansı	116.830.296	--	-100,0%	--	
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	--	438.839.228	a.d.	438.839.228	0,0%
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler					
• Diğer Kazanç/Kayıplar	--	--		(146.178)	a.d.
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	1.818.628.939	1.903.367.300	4,7%	1.917.260.916	0,7%
Net Dönem Karı/Zararı	(432.493)	13.893.616	-3312,4%	(381.155.270)	-2843,4%
TOPLAM KAYNAKLAR	3.092.655.767	6.011.031.868	94,4%	6.482.171.613	7,8%

VARLIKLAR

31.12.2025 tarihi itibarıyla toplam varlıkların %14'ü dönen varlıklardan %85,7'si ise duran varlıklardan oluşmaktadır. 31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihleri itibarıyla toplam aktifler sırasıyla 3.092.655.767 TL, 6.011.031.868 TL ve 6.482.171.613 TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in varlıkları 2024 yılında 2023 yılına göre %94,4 oranında ve 2025 yılında ise 2024 yılına kıyasla %7,8 oranında artış göstermiştir. Söz konusu artışların nedeni ilgili mali dönemler itibarıyla gerçekleştirilen proje yatırımlarıdır.

Dönen Varlıklar

Şirket'in dönen varlıkları, nakit ve nakit benzerleri, ticari alacaklar, stoklar, peşin ödenmiş giderler, cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar ve diğer dönen varlıklar kalemlerinden oluşmaktadır. Diğer dönen varlıklar devreden katma değer vergisinden, oluşmaktadır.

Şirket'in dönen varlıkları 31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 yıl sonları itibarıyla sırasıyla 1.057.174.763 TL, 1.020.791.111 TL ve 927.827.175 TL olarak gerçekleşmiştir.

Dönen varlıklardaki azalış, operasyonel daralmadan kaynaklanmamakta olup, devam eden projelerin uzun vadeli yapısı nedeniyle varlık kompozisyonunun değişmesinden kaynaklanmaktadır. 2024 ve 2025 yıllarında artan proje yatırımları neticesinde proje stoklarının önemli bir bölümü duran varlık niteliğinde sınıflandırılmıştır.

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağa Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Çarşı/1/İSTANBUL
Mersis V.D.:16018490000000000000
Tic. Sic: 499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mersis No: 33.800.0000000000000000
No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL
Mersis V.D.: 33800000000000000000

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSKENT MAH. FİNANS AD. B BLOK
NO: KAFİ ÜMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Sektöre bağılı proje geliştirme sürecinde Şirket nakit kaynakları büyük ölçüde arsa ve inşaat maliyetlerine bağlanmıştır. Bu kapsamda dönen varlıklardaki azalış, proje ölçeğinin büyümesi ile yaşanan inşaat maliyetlerinden kaynaklanmaktadır.

Nakit ve Nakit Benzerleri

TL	31.12.2023	31.12.2024	2024/2023 Değişim (%)	31.12.2025	2025/2024 Değişim (%)
Kasa	0	142	a.d.	104	-26,8%
Vadesiz mevduat	0	5.031.404	a.d.	14.747.176	193,1%
Vadeli mevduat	0	315.366	a.d.	45.661.183	1.4378,7%
Toplam Nakit ve Nakit Benzerleri	0	5.346.912	a.d.	60.408.463	1.029,8%

Şirket'in nakit ve nakit benzerleri ağırlıklı olarak vadeli ve vadesiz mevduatlardan oluşmaktadır. 29.12.2023 tarihinde kurulan şirketin ilgili dönemde ilgili kaleme bakiye mevcut değilken, nakit ve nakit benzerleri 31.12.2024 tarihinde 5.346.912 TL iken 31.12.2025 tarihinde 60.408.463 TL'ye yükselmiştir. 2025 yılındaki artışın temel nedeni; devam eden projeler kapsamında tahsil edilen ön satış bedelleri ve proje teslimlerinden elde edilen nakit girişleridir.

Nakit seviyesinin aktif toplam içindeki payı sınırlı olmakla birlikte, sektör dinamikleri gereği nakdin proje finansmanına yönlendirilmesi olağandır.

Ticari Alacaklar

TL	31.12.2023	31.12.2024	2024/2023 Değişim (%)	31.12.2025	2025/2024 Değişim (%)
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	--	8.293.824	a.d.	7.855.423	-5,29%
İlişkili olmayan taraflardan alacak senetleri	--	6.920.931	a.d.	12.352.925	78,49%
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	114.773.653	361.038	-99,69%	20.422.855	5556,71%
Toplam ticari alacaklar	114.773.653	15.575.793	a.d.	40.631.203	160,86%

Şirket'in ticari alacakları 31.12.2024 tarihinde 15.575.793 TL, 31.12.2025 tarihinde ise 40.631.203 TL olarak gerçekleşmiştir. Ticari alacaklarındaki artış, vadeli proje satışlarından kaynaklanmaktadır. Satış bedellerinin bir kısmı peşin bir kısmı ise taksitli tahsil edilmektedir.

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağa Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Beşiktaş/İSTANBUL
Mersis V.D.:16018490000000000000
Tic. Sic: 499991-5
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. Saa. Sok. Şişli/Beşiktaş/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sayfa:1/2 Tic. Sic: 271800
Mersis V.D.: 33000000000000000000

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMAN M.H. FİNANS AD. B BLOK
NO: KARE ÖMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Şirket'in 31.12.2023 tarihinde 114.773.653 TL ilişkili taraflardan ticari alacağı tahsil edilmiş ve 31.12.2024 tarihinde 361.038 TL'ye düşmüştür. Yine ilişkili tarafa yatırım amaçlı gayrimenkul satışı ile 31.12.2025 tarihli bakiye 20.422.855 TL olarak gerçekleşmiştir.

Diğer Alacaklar

TL	31.12.2023	31.12.2024	2024/2023 Değişim (%)	31.12.2025	2025/2024 Değişim (%)
Verilen depozito ve teminatlar	--	695.783	a.d.	240.061	-65,50%
Vergi dairesinden alacaklar	--	--	a.d.	187.310	a.d.
Toplam diğer alacaklar	--	695.783	a.d.	427.371	-65,50%

Şirket'in verilen depozito ve teminatları, elektrik abonelikleri, kira ve diğer teminatlardan oluşmaktadır.

Stoklar

Şirket'in stokları, üzerinde satılmak üzere proje geliştirilecek ya da geliştirilmekte olan arsalar veya tamamlanmamış projelerden oluşmaktadır. Şirket'in işbu İzahname'de yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla stoklarının detayları aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli stoklar	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Tamamlanmış projeler	942.401.110	881.262.424	653.334.954
Vista Life Projesi ⁽¹⁾	732.431.165	671.292.480	443.365.009
Port Royal Projesi ⁽²⁾	209.969.945	209.969.944	209.969.945

Uzun vadeli stoklar	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri	793.886.621	2.793.620.594	3.257.200.705
Babacan Central Projesi ⁽³⁾	--	1.440.772.674	1.911.256.100
Babacan TEM Gaziosmanpaşa Projesi ⁽⁴⁾	793.886.621	811.364.244	802.872.349
Halkalı Konut Projesi ⁽⁶⁾	--	541.483.676	543.072.256
Arsalar	682.132.380	1.179.228.265	1.207.004.422
Babacan Küçükköy Gaziosmanpaşa AVM Projesi ⁽⁵⁾	682.132.380	685.212.222	703.094.981
Babacan Başakşehir Projesi ⁽⁷⁾	--	494.016.043	503.909.441
Uzun vadeli stoklar toplamı	1.476.019.001	3.972.848.859	4.464.205.127
Toplam Stoklar	2.418.420.111	4.854.111.283	5.117.540.081

Babacan Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ibrahim H.
BABACAN

Mehmet
BABACAN

İntegral Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRIMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağacı Mah. Azerbaycan Çarşısı B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Beşiktaş/İSTANBUL
Mersis V.D:16018490000100000000000000
Tic. Sic: 499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. San. Sok. Kat:2 Sarıyer
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D: 270101 0001 8427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. M.H. FİNANS. B. BLOK
NO: KAPİTÜLMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

- (1) Vista Life Projesi: T.C. Başbakanlık Özelleştirme Yüksek Kurulu'nun 29.12.2014 tarih, 2014/141 sayılı Kararı ile Maliye Hazinesi adına kayıtlı; Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Güvenevler Mahallesi, "Merkezi İş Alanı, Turistik ve Kültürel Tesis, Eğlence, Otel, Sağlık, Konut, Alışveriş Merkezi, Kapalı Otopark" 5.534 ada, 4 parsel no.lu 9.206,62 m² yüzölçümlü gayrimenkulün satışına karar verilmiş olup 01.07.2015 tarihinde Babacan Grup Yatırım Tic. San. A.Ş. adına tescilli gerçekleşmiştir.

27.03.2021 tarihinde arsa maliki Babacan Grup Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Yüklenici Ashak Mühendislik İnşaat Ticaret Ltd. Şti.-Yücesoy Seramik Madencilik İnşaat Nakliyat Turizm Ticaret San. İth. Ve İhr. Ltd. Şti. İş Ortaklığı arasında "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi" imzalanmıştır. Yüklenici ile Arsa Maliki, yapılacak satılabilir bağımsız bölümleri ve kiralanabilir tüm alanları %55'i Arsa Maliki'ne, %45'i yükleniciye ait olmak üzere paylaşmaktadır.

12.11.2021 tarihinde ilk yapı ruhsatı alınmış, inşaat başlamıştır. Ruhsattaki konut alanları toplam 26.402,76 m², toplam inşaat alanı 38.522,94 m² alanlıdır. 31.01.2024 tarihinde BBCN Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'ye devrolmuştur. Taraflardan eski taraf Babacan Grup Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. iken yeni taraf ve yeni malik olarak BBCN Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. olarak belirtilmiştir. Buna binaen 3 adet konut bloğu, A Blok'ta 56, B Blok'ta 56 adet ve C Blok'ta 30 adet konut nitelikli taşınmaz olmak üzere toplam 142 adet bağımsız bölümden oluşan projede arsa maliki sıfatıyla 78 adet mesken BBCN Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'ye aittir. Projede toplantı salonu, sinema salonu, sosyal tesis, fitness, sauna, Türk hamamı, havuz bulunmaktadır. Ruhsat ve projeleri onaylanmış, kat irtifakı kurulmuştur.

Gaziantep ili, Şehitkamil ilçesi, Güvenevler Mahallesi, 5.534 ada, 4 parselde konumlu 8.714,95 m² alana sahip arsanın yakın çevresi konut fonksiyonlu gelişmiştir. İnşaatı tamamlanan proje, bölgenin ana ulaşım aksı niteliğindeki Abdülkadir Aksu Bulvarı'na cephelidir. D-400 Otoyolu'na 1 km., Gaziantep Kalesi'ne 6 km. mesafededir. 17.01.2025 tarihi itibarıyla kat mülkiyetine geçiş sağlanmıştır ve projede yaşam başlamıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş, lisans sahibi bağımsız ekspertiz şirketi olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 25.11.2025 tarihindeki değerlendirme raporu neticesinde, Pazar Yaklaşımına göre Vista Life Projesi kapsamında yer alan 52 adet bağımsız bölümden oluşan taşınmazın toplam değeri 643.760.000 TL olarak tespit edilmiştir (31.12.2025 tarihli satın alma gücüne göre 671.797.195 TL, 31.12.2024: 1.009.054.195 TL, 31.12.2023: 906.285.575TL).

- (2) Port Royal Projesi: T.C. Başbakanlık Özelleştirme Yüksek Kurulu'nun 12.05.2014 tarihli ve 2014/46 sayılı Kararı ile Maliye Hazinesi adına kayıtlı İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi, Saфра Mahallesi, Kartaltepe mevki, 782 ada, 1 parseldeki taşınmazın satışı ile 14.09.2015 tarihinde alınan taşınmazın tapu devri gerçekleştirilmiştir. 16.527,26 m² arsa alanı üzerinde, 4 blok toplam 95.277 m² inşaat alanlı proje Basın Ekspres ve E-5 yoluna yakın olup oldukça merkezi konumda yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde iş merkezleri, küçük sanayi siteleri, lojistik firmalar ve depoları yer almaktadır. Yakın çevresinde nirengi noktaları olarak Küçükçekmece Adalet Sarayı, Küçükçekmece Nikah Salonu, Karat 34 projesi bulunmaktadır. Proje içerisinde 1.000 m² büyüklüğünde içerisinde; kapalı yüzme havuzu, fitness, sauna, Türk hamamı, oyun odaları bulunan sosyal tesis mevcuttur.

İlgili parselde 25.05.2016 tarihinde ilk yapı ruhsatı alınmış olup, 27.04.2016 tarihli yenileme ruhsatı ve 13.07.2017 tarihli tadilat ruhsatı mevcuttur. 31.01.2022 tarihinde ise yapı kullanma izin belgesi (iskân) alınmıştır. Tapuda kat irtifakı ve kat mülkiyetinin tesis edilmesi işlemleri de gerçekleştirilerek 782 ada 1 parselde dair tek tapu 814 mesken, birçoğu cadde dükkânı olan 50 işyeri olmak üzere 864 adet bağımsız bölüm tapusuna dönüşmüştür. Proje içinde yer alan 14.368 m² inşaat alanlı, 15 katlı B Blok'un sahipliği 18.01.2024 tarihinde BBCN Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'ye devrolmuştur. Bu tarihten itibaren mal sahibi sıfatıyla yapılan sözleşmeler ve başvurular ile blokta yer alan toplam 103 bağımsız bölümden 57 adeti turizm amaçlı, kısa süreli kiralama modeli ile turizm konutu olarak

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağa Mah. Azerbaycan Çarşı B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Cumhuriyet/İSTANBUL
Maaşak V.D:160184907 Tic. Sic:499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maaşak İnan. Saa. Sic. No:11810-1/2011
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Maaşak V.D. No:499931/3427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS. BLOK. B BLOK
NO: KAT:UMRANIYE/İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

kullanılacaktır. Bu amaçla 22.07.2024 tarihinde 192941 başvuru numarası ile yapılan başvurunun sonucunda Kültür ve Turizm Bakanlığından, 29.07.2024 tarih 34-2056 sayı ile "Turizm Amaçlı Kiralanan Konut İzin Belgesi Ruhsatı" alınmıştır. Proje değeri 522.476.609 TL olarak tespit edilmiştir (31.12.2025 tarihli satın alma gücüne göre 545.231.640 TL, 31.12.2024: 602.363.878 TL, 31.12.2023: 559.462.005 TL).

- (3) Central Projesi: İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi'nde yer alan arsa nitelikli taşınmaz üzerinde yapılan projede, yapılar (yatay ticari baza üzerinde 3 adet yüksek katlı blok) konut, ticaret, depo, sosyal merkez, otopark fonksiyonları içermektedir. E-5 Karayolu üzerinde merkezi ve erişilebilir lokasyonda bulunmaktadır. 18.472 m² arsa alanı üzerinde 3 bloklu, son derece modern tasarım çizgilerine sahip projenin toplam inşaat alanı 119.390,3 m²'dir.

Arsa sahibi Yönak İnşaat Ticaret A.Ş. ile ilk sözleşmesi, Beyoğlu 5. Noterliği'nin 28.12.2016 tarih 20956 yevmiye sayılı "Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve İnşaat Yapımı ve Hasılat Paylaşım Sözleşmesi'dir. "Beyoğlu 28. Noterliği'nin 02.05.2018 tarih ve 6088 yevmiye sayılı Tadil Sözleşmesine İlişkin Düzenleme Şeklinde İkinci Tadil Sözleşmesi'nde yine malik Yönak İnşaat Ticaret A.Ş. ile yüklenici B Grup Yapı San. ve Tic. A.Ş. arasında imzalanmıştır.

Tadil sözleşme kapsamında projenin sözleşme esaslarına göre elde edilen KDV hariç hasılatının malikler bakımından %45 olan paylaşım oranı %35 olarak, yüklenici B Grup Yapı San. ve Tic. A.Ş. adına %55 olan paylaşım oranı %65 olarak düzenlenmiştir.

30.05.2024 tarihinde gerçekleşen kısmi bölünme işleminin akabinde yapılan 19.07.2024 tarihli "Gelir paylaşımı Sonrası Kat Karşılığı Üçüncü Tadil Sözleşmesi" ile Şirket projenin yükleniciliğini BBCN Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. 'ye devretmiştir. 19.07.2024 tarihinde "Düzenleme şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve İnşaat Yapımı ve Hasılat Paylaşım Sözleşmesi ve Beyoğlu 15. Noterliğinin 04.06.2021 tarih ve 5531 yevmiye sayılı İkinci Tadil Sözleşmesine İlişkin Düzenleme Şeklinde Üçüncü Tadil Sözleşmesi" imzalanmıştır. Söz konusu sözleşme ile nihai olarak tüm bloklarda inşaatın bitirilmesi 31.12.2026 olarak belirlenmiştir.

Tüm blokların iskanı 31.12.2026 tarihinden itibaren en geç dokuz ay sonra alınmış olacaktır. Güncel durumda, 23.06.2025 tarihinde "Beyoğlu 5. Noterliğinin 28.12.2016 tarih ve 20956 yevmiye numaralı Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve İnşaat Yapımı ve Hasılat Paylaşım Sözleşmesi ve Beyoğlu 28. Noterliği'nin 02.05.2018 tarih ve 6088 yevmiye numaralı Tadil Sözleşmesi ve Beyoğlu 15. Noterliğinin 04.06.2021 tarih ve 5531 yevmiye numaralı İkinci Tadil Sözleşmesi ve Üsküdar 17. Noterliğinin 19.07.2024 tarih ve 27728 yevmiye numaralı Üçüncü Tadil Sözleşmesine İlişkin Düzenleme Şeklinde Dördüncü Tadil Sözleşmesi imzalanmıştır.

Söz konusu sözleşmeye göre taraflar arasında yapılan müzakere sonrası ekonomik koşullar ve sektördeki dar boğaz dikkate alınarak Yüklenici, işbu Dördüncü Tadil Sözleşmesi'nin imzalanmasını müteakip Arsa Sahibinin tek taraflı irade beyanıyla, 01.05.2025 ile 31.12.2025 tarihleri aralığında satması şartıyla, taraflarca karşılıklı mutabakat ile imzalanmış bulunan 04.03.2025 tarihli Dip Fiyat Listesi başlıklı fiyat listesindeki konut/ofislerin içerisinde (dükkan/ticari hariç) 65 (altmış beş) adet bağımsız bölümü, işbu Dördüncü Tadil Sözleşmesi hükümleri çerçevesinde imal ederek satışını gerçekleştirecektir. Ancak, istisnai olarak yüklenicinin, işbu Dördüncü Tadil Sözleşmesi'nin imzalandığı tarihten önceki tarihli barter mahiyetinde gerçekleştirmiş olduğu satışlar da işbu Dördüncü Tadil Sözleşmesi kapsamındaki Yüklenici payına düşen 65 adetlik bağımsız bölüm sayısına dahildir.

30.09.2017 tarihinde ilk yapı ruhsatı almış olup, 28.03.2019 tarihinde ilk tadilat ruhsatı alınmıştır. 20.10.2023 tarihli 20/10-2 numaralı son tadilat ruhsatı ve 04.08.2025 tarihli 5/25-2 numaralı son isim

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazapa Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No: 3B İç Kapı No: 21 Çarşı/1/İSTANBUL
Mersis V.D.: 16018490001 Tic. Sic: 499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mersis No: 34330000000000000001
No: 5 Kat: 2 Sarıyer İstanbul
Mersis V.D.: 34330000000000000001

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS. MAD. B BLOK
NO: KAPİTÜLMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

değişikliği ruhsatı ile A-B-C isimli bloklardan oluşan Babacan Central isimli projenin inşaatı devam etmektedir.

A ve B Blokların betonarme karkas inşaatları yapılmakta, C Blok ise zemin kat seviyesindedir. Ayrıca A Blok %84, B Blok %80 ve C Blok %40 seviyeleri yapı denetim evrakları tamamlanmış bu evrakların ilgili belediyesine teslimleri de yapılmıştır. Buna bağlı olarak projenin genel inşaat seviyesi yaklaşık olarak %70 olarak hesaplanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş, lisans sahibi bağımsız ekspertiz şirketi olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 25.11.2025 tarihindeki değerlendirme raporu neticesinde, Pazar Yaklaşımına göre projeye ait sözleşmelerin yüklenici lehine oluşturduğu hakların değeri 4.228.000.000 TL olarak tespit edilmiştir. (31.12.2025 tarihli satın alma gücüne göre 4.412.138.904 TL, 31.12.2024: 4.667.620.428 TL, 31.12.2023: 4.053.254.143 TL).

- (4) TEM Gaziosmanpaşa Projesi: 20.04.2022 tarihinde Toplu Konut İdaresi tarafından ihaleye çıkarılan "İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Küçükköy Mahallesi, 7.675,17 m² büyüklüğünde, Konut Alanı, 3535 Ada 21 Parsel" için yapılan ihale sonucu ilgili parseller Babacan Grup Yatırım İnşaat Sanayi ve Tic. A.Ş.'nin uhdesinde kalmıştır. 15.06.2022 tarihinde imzalanan satış sözleşmesi ve imzalı teslim tutanakları ile arsaların zilyetliği şirkete geçmiştir. 19 Ocak 2024 tarihinde ihaleyi alan Babacan Grup Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'den BBCN Gayrimenkul Geliştirme AŞ'ye devri gerçekleşmiştir.

Gaziosmanpaşa İlçesi Mevlâna Mahallesi'nde, Yeşilpınar, Çırcır ve Akşemsettin Mahallelerine de yakın bir konumda konumlanmıştır. Yakın çevresi ağırlıklı olarak konut fonksiyonlu olarak gelişmiştir. Ana ulaşım aksı Atatürk Bulvarına ve Alibeyköy yerleşimine yakın bir noktada yer almaktadır. Karayolu ve raylı sistem (Kazım Karabekir ve Alibeyköy Cep Otogarı metro istasyonları) toplu ulaşımına yakın konumdadır.

Üzerinde geliştirilen projede 28.023,63 m² satılabilir konut alanı, 1.434,11 satılabilir dükkân alanı bulunmaktadır. A ve B blok olmak üzere 2 konut bloğu ve cadde cepesinde konumlu dükkanları ile çevresine yeni bir imaj yaratmayı hedefleyen mimari projenin hedeflenen bitiş tarihi Ekim 2028 olup ruhsat proje incelemesi tamamlanmıştır.

08.05.2024 tarihinde "İnşaat Yapım İş Sözleşmesi" imzalanmıştır. Avan (ön inceleme) projesi Gaziosmanpaşa Belediyesi tarafından onaylanmış, ruhsatı ise 31.12.2024 tarihinde alınmıştır. SPK lisanslı bağımsız ekspertiz şirketi olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 25.11.2025 tarihindeki değerlendirme raporu neticesinde, Pazar Yaklaşımına göre projenin mevcut durum değeri 31.12.2025 tarihi itibarıyla 1.111.900.000 TL olarak tespit edilmiştir (31.12.2025 tarihli satın alma gücüne göre 1.160.325.744 TL, 31.12.2024: 1.206.565.483 TL ve 31.12.2023: 844.331.690 TL).

- (5) Küçükköy Gaziosmanpaşa AVM Projesi: 6784 ada 1-2 parseller 20-21.04.2022 tarihinde Toplu Konut İdaresi'nce düzenlenen açık artırma usulü ihale yöntemi ile satışa çıkarılmış, ihale sonucu ilgili parseller Babacan Grup Yatırım İnşaat Sanayi ve Tic. A.Ş.'nin uhdesinde kalmıştır. Satış işlemi esnasında toplam yüzölçümü 6784 ada 1 parselin 7554,33 m² tamamı ile 1740,53 m² olan 6784 ada 2 parselin TOKİ'ye ait olan 1424,16 m² kısmı konu edilmiştir. 15.06.2022 tarihinde imzalanan satış sözleşmesi ve imzalı teslim tutanakları ile arsaların zilyetliği şirkete geçmiştir. 09.05.2023 tarihi itibarıyla Babacan Grup Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye tapu devri gerçekleşmiştir. 19.01.2024 tarihinde ihaleyi alan Babacan Grup Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'den BBCN Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'ye devri gerçekleşmiştir.

27.02.2025 tarihi itibarıyla 6784 ada 2 parselde satışa konu edilmeyen 316,37 m²'nin de hissedarlardan alınması ile tüm satış işlemleri tamamlanmış olup güncelde 1/1 tam hisse BBCN Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi'ne aittir. Mer'i plan notlarının 2. Maddesi'nde "Turizm+kültür alanında; kongre merkezi, otel, sinema, tiyatro, eğlence merkezi, sosyo-kültürel donatılar, müze, kütüphane, sergi salonu, sanat galerileri, gençlik merkezi, kültür tesisleri, alışveriş

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağa Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Cumhuriyet/İSTANBUL
Mersis No:08100015000010000100010
Tic. Sic. No:499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mirasat İnan. Saa. Şişli/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis No:08100015000010000100010

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANSMEN. B. BLOK
NO: KAPİTALİZM MAH. İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

merkezi, lokanta, restaurant, gazino, sosyal amaçlı dernek v.b büroları, yer alabilir." denmektedir. Buna uygun olarak karma kullanımlı ve ticari açıdan yüksek gelir getirecek bir proje alanıdır. Hekimsuyu Caddesi ve Abdi İpekçi Caddesi'nin kesiştiği kavşak noktasında yer almaktadırlar. Yakın çevresi karma fonksiyonlu olarak gelişmiştir. Konut ve ticaret fonksiyonlarının yanı sıra yakın konumda hastane, akaryakıt istasyonu ve donatı alanları da yer almaktadır.

Mecidiyeköy-Mahmutbey metro hattının Kazım Karabekir istasyonunun çıkışında yer almaktadır. Turizm ve Kültür imar fonksiyonuna sahip projede 65.000 m² inşaat ve 45.000 m² satılabilir alan hedeflenmektedir. Mer'i planında yer alan Turizm-Kültür-Alışveriş merkezi ağırlıklı karma kullanım projesi planlanmaktadır. Parsellerin tevhibi için başvurulmuş olup süreç devam etmektedir. Parsel üzerinde geliştirme çalışmaları yapılmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş, lisans sahibi bağımsız ekspertiz şirketi olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 25.11.2025 tarihindeki değerlendirme raporu neticesinde, Pazar Yaklaşımına göre taşınmazın değeri 1.552.240.000 TL olarak tespit edilmiştir (31.12.2025 tarihli satın alma gücüne göre 1.619.843.541 TL, 31.12.2024: 1.645.303.478 TL, 31.12.2023: 1.231.766.608 TL).

- (6) Halkalı Konut Projesi Küçükçekmece ilçesi, Atakent Mahallesi, 219. Sokak'ta konumlu, 801 ada 10 parsel sayılı taşınmaz 11.01.2021 tarihinde satın alma yoluyla BBC Grup Tekstil ve Ticaret Anonim Şirketi'ne geçmiştir. Arsa alanı 14.904,41 m²'dir. 07.01.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Halkalı Toplu Konut Alanlarına İlişkin Uygulama İmar Planı kapsamında Emsal:1.25 Konut Alanı lejantında kalmaktadır. Bina yüksekliği Avan Proje (Z+14 Kat) şeklinde onaylanmıştır. Yakın çevresinde benzer nitelikli konut siteleri, park, camii, ilkokul ve işyerleri gibi konut ve sosyal alanlar yer almaktadır. Toplu taşıma ve özel araçlarla ulaşım sağlanabilir, merkezi ve erişilebilir bir lokasyona sahiptir.

Onaylı mimari projesine göre 4 adet konut bloğu (A, B, C, D) tanımlanmıştır. Bloklarda 1+1,2+1, 3+1, 5+1 ve villa olarak farklı tiplerde daireler tanımlanmıştır. Projesine göre 274 adet daire, 4 adet villa nitelikli olmak üzere toplam 278 adet konut bulunmaktadır. Toplam inşaat alanı 45.264,14 m²'dir. A blok 21 kat ve 177 adet konut nitelikli bağımsız bölümden, B blok 16 kat ve 59 adet konut nitelikli bağımsız bölümden, C blok 6 kat ve 38 adet konut nitelikli bağımsız bölümden, D blok 3 kat ve 4 adet villa nitelikli bağımsız bölümden oluşmaktadır. Plan notundan gelen emsal hakları ile inşaat alanı, 45.264,14 m²; satılabilir alanlar toplamı 37.080,94 m² olan konut ve villa karma kullanımlı taşınmazın doğal nitelikleri ve yakın çevresiyle uyumlu bir mimari proje hazırlanmıştır.

Kapalı havuz, sosyal tesis, spor salonu, hamam, spa, sauna gibi hizmetlerin yanı sıra açık yeşil alanlar ve peyzaj tasarımları ile yaşanabilir bir proje hedeflenmektedir. 29.11.2023 tarihinde "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalanmıştır. 29.12.2023 tarihinde ilk yapı ruhsatı alınmıştır. 3194 sayılı Kanun kapsamında ruhsatlar geçerliliğini korumaktadır. Arsa sahibi, 24.06.2024 tarihinde BBCN Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. olarak değişmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş, lisans sahibi bağımsız ekspertiz şirketi olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 25.11.2025 tarihindeki değerlendirme raporu neticesinde, Pazar Yaklaşımına göre taşınmazın arsa değeri 31.12.2025 tarihi itibarıyla 1.428.050.000 TL (31.12.2025 satın alma gücüne göre 1.490.244.788 TL) olarak tespit edilmiştir. Ek olarak aynı değerlendirme raporuna göre projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değeri ise 2.590.486.400 TL olarak hesaplanmıştır (31.12.2025 tarihli satın alma gücüne göre 2.703.307.906 TL, 31.12.2024: 2.976.337.178, 31.12.2023: 1.193.662.344 TL).

- (7) Başakşehir Projesi: İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 1925 ada 5 parselde yer alan taşınmaz; 21.12.2021 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Bahçeşehir Kayabaşı GOB Batı Kısmından Geçen KMO Koruma Kuşağı Uygulama İmar Planında E=1.00, Yençok=5 kat olmak üzere gelişme konut alanında kalmaktadır. Yakın çevresinde kısmen yüksek katlı toplu konut yapılaşmalar, sanayi tipi yapılar, Başakşehir Çam ve Sakura Hastanesi ile Atatürk Olimpiyat Stadyumu yer almaktadır. Ulaşım özel

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazapa Mah. Azerbaycan Çarşı B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Çarşı/İSTANBUL
Mersis V.D:16018490001100000000000000000000
Tic. Sic: 499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mersis No: 34100000000000000000000000000000
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D: 34100000000000000000000000000000

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS. BLD. B BLOK
NO: KAE UMURANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

araçlarla ve yakın mesafeden geçen toplu taşıma araçları ile rahat bir şekilde sağlanabilmektedir. İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 1925 ada 5 parselde yer alan 9.066,08 m² alanlı arsa nitelikli ana gayrimenkuldür. Taşınmaz geometrik olarak çokgen yapıda, topoğrafik olarak eğimli ve engebeli yapıdadır. Parselin planda üç cephesi yol, doğu cephesi komşu parsel ile çevrilidir. Üzerinde mevcutta herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

13.06.2024 tarihinde tüzel kişilerin unvan değişikliği nedeniyle tapuda devir işlemi gerçekleşmiştir, bu tarih itibarıyla BBCN Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. şirketine kayıtlıdır. İlgili parselde imar durumuna uygun olarak proje geliştirilmekte olup avan proje onayı alınmıştır. Geliştirilen proje toplam 4 blok ve 86 bağımsız bölümden oluşmakta olup inşaat alanı 16.374,31 m²'dir. Bloklarda 2+1, 3+1 ve 4+1 olarak farklı tiplerde daireler tanımlanmıştır. Henüz geliştirilen projeye uygun yapı ruhsatı düzenlenmemiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş, lisans sahibi bağımsız ekspertiz şirketi olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 25.11.2025 tarihindeki değerlendirme raporu neticesinde, Pazar Yaklaşımına göre taşınmazın değeri 31.12.2025 tarihi itibarıyla 553.940.000 TL olarak tespit edilmiştir. (31.12.2025 tarihli satın alma gücüne göre 578.065.332 TL, 31.12.2024: 615.848.405 TL, 31.12.2023: 510.515.759TL).

SPK tarafından yetkilendirilen bir gayrimenkul değerlendirme firması olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 25.11.2025 tarihli değerlendirme raporlarında Şirket aktifinde yer alan gayrimenkullerin 31.12.2025 tarihi itibarıyla tespit edilen gerçeğe uygun değerleri ve değerlendirme yöntemlerinin özeti aşağıdaki şekildedir.

Gayrimenkuller	Değerleme Yöntemi	Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi*	Ekspertiz Değeri (31.12.2025 satın alma gücüne göre -TL)**	İnşaat Tamamlanma Oranı (%)***
Vista Life	Pazar Yaklaşımı	2. Seviye	671.797.195	100%
Port Royal	Pazar Yaklaşımı	2. Seviye	545.231.640	100%
Babacan Central	Gelir Yaklaşımı	3. Seviye	4.412.138.904	70%
Babacan TEM GOP	Maliyet Yaklaşımı	3. Seviye	1.160.325.744	10%
Halkalı Konut Projesi	Maliyet Yaklaşımı	3. Seviye	2.703.307.906	10%
Babacan Küçükköy GOP AVM	Pazar Yaklaşımı	2. Seviye	1.619.843.541	0%
Babacan Başakşehir 1	Pazar Yaklaşımı	2. Seviye	578.065.332	0%
Toplam			11.690.710.262	

* Varlıkların gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibi belirlenmektedir.

Birinci seviye: Varlık, birbirinin aynı varlık için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.

İkinci seviye: Varlıklar, ilgili varlıkların birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da endirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir. Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırılabilir olarak belirlenmesini sağlar. Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tipatip veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırılabilir analizini yapması

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağası Mah. Azerbaycan Çarşısı B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Çarşısı/İSTANBUL
Mersis V.D.:16018490000000000000
Tic. Sic. No:499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mirasatlı İn. Saa. Ş. Şişli/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D.:30090100000000000000

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANSMEN. B BLOK
NO: KAPİTALİZASYON İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

gerekir ve bu analiz sonucunda varlığın değerinde düzeltme yapmak gerekebilir. Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Üçüncü seviye: Varlıklar, varlıkların gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir. Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır. Gelir yaklaşımına göre önemli gözlenebilir veriye dayanmayan girdiler, tahmini kira değeri ve kapitalizasyon oranıdır. Maliyet yaklaşımı ise gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

** 31.12.2025 tarihli satın alma gücüne göre 30.09.2025 tarihli ekspertiz değerleri yaklaşık %4,35 oranında endekslemeye tabi tutulmuştur.

***İzahname tarihi itibariyle tamamlanma oranlarına yer verilmiştir.

Peşin Ödenmiş Giderler

TL	31.12.2023	31.12.2024	2024/2023 Değişim (%)	31.12.2025	2025/2024 Değişim (%)
Peşin Ödenmiş Giderler- Kısa Vadeli	0	3.941.510	a.d.	5.741.756	45,67%
Gelecek aylara ait giderler ⁽¹⁾	0	2.371.463	a.d.	2.751.463	16,02%
Verilen avanslar ⁽²⁾	0	1.439.706	a.d.	2.868.835	99,27%
İş avansları	0	130.341	a.d.	121.458	-6,82%
Peşin Ödenmiş Giderler- Uzun Vadeli	0	397.715.376	a.d.	501.205.869	26,02%
Verilen avanslar ⁽³⁾	0	333.485.853	a.d.	452.534.789	35,70%
Gelecek yıllara ait giderler ⁽⁴⁾	0	64.229.523	a.d.	48.671.080	-24,22%
Toplam peşin ödenmiş giderler	0	803.313.772	a.d.	1.013.895.250	26,21%

(1) Şirketin gelecek aylara ait giderleri varlıklara ilişkin yapılan sigorta ödemelerinden kaynaklanmaktadır. 31.12.2025 tarihi itibariyle bir önceki yıla göre %16,02 oranındaki artış enflasyon kaynaklıdır.

Babacan Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H.
BABACAN

Mehmet
BABACAN

İntegral Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağa Mah. Azerbaycan Çarşı T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Cumhuriyet/İSTANBUL
Mersis V.D.:16018490001101010000000000000000
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. San. Sok. Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D.:30090100000000000000000000000000

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS AD. B BLOK
NO: KAPİTALİZASYON İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

- (2) Beylikdüzü Central ve Halkalı ve Port Royal projelerine ilişkin verilen hakediş avanslarından oluşmaktadır. 31.12.2025 tarihi itibariyle bir önceki yıla göre %99,27 oranındaki artış inşaat ilerleme hızına bağlı olarak gerçekleşmiştir.
- (3) Verilen Avanslar, Beylikdüzü Central projesi arsa sahibi Yönak İnşaat Ticaret A.Ş. arasındaki hasılat paylaşımı bakiyelerinden oluşmaktadır. 31.12.2025 tarihi itibariyle bir önceki yıla göre %35,70 oranındaki artış projenin önceden yapılan satışlarına ilişkin gerçekleşen tahsilatların arsa sahibine ödenmesinden kaynaklanmaktadır.
- (4) Projelerden yapılan satışlara ilişkin acentelere ödenen satış komisyonlarını içermektedir. 31.12.2025 tarihi itibariyle bir önceki yıla göre %24,22 oranındaki azalış teslimi gerçekleşen bağımsız bölümlere ait giderlerin dönemselleştirmesinden kaynaklanmaktadır.

Diğer Dönen Varlıklar

TL	31.12.2023	31.12.2024	2024/2023 Değişim (%)	31.12.2025	2025/2024 Değişim (%)
Devreden KDV	0	113.799.272	a.d.	166.788.969	46,56%
Diğer	0	--	a.d.	433	0,00%
Toplam diğer dönen varlıklar	0	113.799.272	a.d.	166.789.402	46,56%

Diğer dönen varlıklar, nakdi olarak iade alınamayacak ancak hesaplanan (ödenecek) katma değer vergilerinden indirilebilecek olan KDV alacaklarından oluşmaktadır. Projelere ilişkin teslim koşulları sağlandığında iade hesabına çekilerek nakti olarak iadesi alınabilecektir.

Duran Varlıklar

TL	31.12.2023	31.12.2024	2024/2023 Değişim (%)	31.12.2025	2025/2024 Değişim (%)
Stoklar	1.476.019.000	3.972.848.859	169,2%	4.464.205.127	12,4%
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	559.462.004	602.363.877	7,7%	545.647.382	-9,4%
Kullanım Hakkı Varlıkları	--	--	a.d.	8.496.965	a.d.
Maddi Duran Varlıklar	--	17.091.800	a.d.	34.644.429	102,7%
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	--	220.845	a.d.	144.666	-34,5%
Peşin Ödenmiş Giderler	--	397.715.376	a.d.	501.205.869	26,0%
Toplam duran varlıklar	2.035.481.004	4.990.240.757	145,2%	5.554.344.438	11,3%

Duran varlıklar; stoklar, yatırım amaçlı gayrimenkuller, kullanım hakkı varlıkları, maddi ve maddi olmayan duran varlıklar ve peşin ödenmiş giderlerden oluşmaktadır. Şirket'in duran varlıkları 31.12.2023 itibariyle 2.035.481.004 TL, 31.12.2024 itibariyle 4.990.240.757 TL ve 31.12.2025 itibariyle 5.554.344.438 TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Duran varlıklar ağırlıklı olarak proje aşamasındaki arsalardan oluşmaktadır. Duran varlıkların toplam varlıklar

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağası Mah. Azerbaycan Çarşısı B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Çarşısı/İSTANBUL
Mersis V.D.:16018490000000000000
Tic. Sic. No:499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kisilak İnan. Saa. Şah. Şişli Mah. T. No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D.:30090100000000000000

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANSMEN. B BLOK
NO: KAPILIMRANIYE/İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

içerisindeki ağırlığı 31.12.2023 itibariyle %65,8, 31.12.2024 itibariyle %83 ve 31.12.2025 itibariyle %85,7 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Stoklar proje aşamasında ve satışı devam eden gayrimenkulleri içermektedir. 31.12.2023 yılında 1.476.019.000 TL, %169 artışla 31.12.2024 tarihinde 3.972.848.859 TL'ye ve %12 artışla 31.12.2025 te 4.464.205.127 TL'ye yükselmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller Port Royal Projesi'nde yer alan turizm amaçlı konutlar ve dükkanları kapsamaktadır. 31.12.2023'te 559.462.004 TL olup 31.12.2024 tarihinde %7,7 artışla 602.363.877 TL'ye yükselmiştir. 31.12.2025 tarihinde satışı 1 adet dükkan satışı gerçekleşmiş olup 545.647.382 TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

Maddi duran varlıklar döşeme ve demirbaşlardan oluşmakta olup, 31.12.2024 tarihinde 17.091.800 TL iken 31.12.2025 tarihinde %102,7 artış ile 34.644.429 TL ye yükselmiştir.

Peşin ödenmiş giderler Beylikdüzü Central Projesi arsa sahibine ödenen hasılat payları ile peşin ödenen sigorta giderlerini içermektedir. 31.12.2024 tarihinde 397.715.376 TL iken 31.12.2025 tarihinde %26 artış ile 501.205.869 TL'ye yükselmiştir.

KAYNAKLAR

Finansal Yükümlülükler

TL	31.12.2023	31.12.2024	2024/2023 Değişim (%)	31.12.2025	2025/2024 Değişim (%)
Kısa Vadeli Finansal Yükümlülükler	0	381.575.279	a.d.	437.904.914	14,76%
<i>Banka kredileri</i>	0	369.227.871	<i>a.d.</i>	394.967.713	6,97%
<i>Banka kredi kartları</i>	0	12.347.408	<i>a.d.</i>	42.937.201	247,74%
Kısa Vadeli Diğer Finansal Yükümlülükler	0	0	-	3.207.216	a.d.
<i>Faaliyet kiralaması borçlarının kısa vadeli kısımları</i>	0	0	-	3.207.216	<i>a.d.</i>
Uzun Vadeli Finansal Yükümlülükler	0	81.196.896	a.d.	54.877.968	-32,41%
<i>Banka kredileri</i>	0	81.196.896	<i>a.d.</i>	54.877.968	-32,41%
Toplam Finansal Borçlar	0	462.772.175	a.d.	495.990.098	7,18%

Şirketin kısa ve uzun vadeli toplam finansal yükümlülükleri 2024 yılında 462.772.175 TL iken 2025 yılı sonunda %7,18 oranındaki artışla 495.990.098 TL'ye yükselmiştir. 2024 yılında kısa vadeli finansal borçların toplam finansal borçlar içindeki oranı %82 iken, 2025 yılına bu oran %89 olarak gerçekleşmiştir.

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağası Mah. Azerbaycan Çarşısı B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Cumhuriyet/İSTANBUL
Mersis V.D.:16018490000100010000000000000000
Tic. Sic: 499991-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Miraslak İnönü Saa. Sok. Şişli/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D.: 30000000000000000000000000000000

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN, M.H. FİNANSLAD. B BLOK
NO: KARLUMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Kısa Vadeli Finansal Yükümlülükler

Şirket'in kısa vadeli finansal yükümlülükleri 2023 yılında bulunmamakta iken, 2024 yılında 381,5 milyon TL seviyesine ulaşmış, 2025 yılında ise 437,9 milyon TL'ye yükselmiştir. 2025 yılında %14,76 oranındaki artış, bir önceki yılın yüksek artışına kıyasla daha kontrollü bir büyümeye işaret etmektedir. Bu durum, borçlanma hızının yavaşladığını ancak proje finansman ihtiyacının devam ettiğini göstermektedir. İnşaat sektöründe nakit çıkışlarının proje başlangıcında yoğunlaşması, buna karşılık gelirlerin teslim ve tapu devir aşamasında muhasebeleştirilmesi nedeniyle dönemsel kısa vadeli finansmana ihtiyaç duyulmaktadır. 2025 yılında banka kredilerinin %6,97 oranında artması, borçlanmanın artmaya devam ettiğini ancak artış hızının yavaşladığını göstermektedir. Bu durum, projelerin belirli bir olgunluk seviyesine ulaştığını ve finansman ihtiyacının daha dengeli bir yapıya geçtiği göstermektedir. 2024 yılında toplam 381.575.279 TL olan kısa vadeli yükümlülüklerin 369.227.871 TL'si banka kredilerinden, 12.347.408 TL'si de banka kredi kartlarından meydana gelmiştir. 2025 yılında ise 441.112.130 TL olan kısa vadeli yükümlülüklerin 394.967.713 TL'si banka kredilerinden, 42.937.201 TL'si de banka kredi kartlarından meydana gelmiştir. Banka kredi kartları kalemi, 2025 yılında %247,74 oranında artış göstermiş olup söz konusu harcamalar proje operasyonları kapsamında yapılan kısa vadeli mal ve hizmet alımlarından doğan yükümlülükleri içermektedir.

TL	31.12.2023	31.12.2024	2024/2023 Değişim (%)	31.12.2025	2025/2024 Değişim (%)
Kısa Vadeli Finansal Yükümlülükler	0	381.575.279	a.d.	437.904.914	14,76%
<i>Banka kredileri</i>	0	369.227.871	a.d.	394.967.713	6,97%
<i>Banka kredi kartları</i>	0	12.347.408	a.d.	42.937.201	247,74%
Kısa Vadeli Diğer Finansal Yükümlülükler	0	0	-	3.207.216	a.d.
<i>Faaliyet kiralaması borçlarının kısa vadeli kısımları</i>	0	0	-	3.207.216	a.d.
Toplam	0	381.575.279	a.d.	441.112.130	15,60%

Ticari Borçlar

(TL)	31.12.2023	31.12.2024	2024/2023 Değişim (%)	31.12.2025	2025/2024 Değişim (%)
Kısa vadeli ticari borçlar					
<i>Ticari borçlar</i>	0	145.373.864	a.d.	9.691.447	-93,3%
<i>Borç senetleri</i>	0	5.055.567	a.d.	11.373.124	125,0%
<i>Diğer ticari borçlar</i>	0	15.769.575	a.d.	10.008.676	-36,5%
Toplam ilişkili olmayan taraflara ticari borçlar	0	166.199.006	a.d.	31.073.247	-81,3%

Babacan Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.


İbrahim H.
BABACAN


Mehmet
BABACAN


Integral Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.


Ziraat Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağı Mah. Azerbaycan Çarşı T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Çarşı/1 İSTANBUL
Mersis V.D.:1601849000000000000000000000000000
Tel: 0212 444 24 20 Faks: 0212 400 00 09

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN MAH. FİNANSMAN D. B BLOK
NO: KARİUMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 0980104594

(TL)	31.12.2023	31.12.2024	2024/2023 Değişim (%)	31.12.2025	2025/2024 Değişim (%)
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	34.801.293	253.133.488	627,4%	98.605.316	-61,0%
Toplam ticari borçlar	34.801.293	419.332.494	1104,9%	129.678.563	-69,1%

Şirket'in kısa vadeli ticari borç yapısına bakıldığında 2023 sonunda 34,8 milyon TL olan toplam ticari borçlar, 2024 sonunda 419,3 milyon TL'ye yükselerek önemli bir artış yaşamıştır. Bu artış projelere olan yatırımdan ve projelerin ilerleme hızından kaynaklanmaktadır. İlişkili olmayan taraflara ticari borçların da 166 milyon TL'ye çıkması, müteahhit hakedişleri, ve devam eden proje giderlerinden kaynaklanmıştır.

2025 yılına gelindiğinde ise toplam ticari borçların 129,6 milyon TL'ye gerileyerek %69 oranında düşmüştür. Hem ilişkili taraflara hem de ilişkili olmayan taraflara olan borçlarda azalış kaydedilmiştir.

Şirket 2024 yılında proje yatırımlarına hız vermiş, 2025 yılında ise dengeleme ve borç azaltma sürecini yönetmiştir.

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

(TL)	31.12.2023	31.12.2024	2024/2023 Değişim (%)	31.12.2025	2025/2024 Değişim (%)
Personele ödenecek borçlar	0	1.308.669	a.d.	1.988.194	52%
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	0	746.983	a.d.	1.030.891	38%
Toplam çalışanlara sağlanan fayda kapsamında borçlar	0	2.055.652	a.d.	3.019.085	47%

Personele ödenecek borçlar, raporlama tarihi itibarıyla tahakkuk etmiş ancak henüz ödenmemiş ücret, fazla mesai ve benzeri personel giderlerinden oluşmaktadır. 2024 yılında 1,3 milyon TL seviyesinde gerçekleşen bu kalem, 2025 yılında %52 oranında artarak 1,9 milyon TL seviyesine yükselmiştir. Proje yoğunluğuna bağlı olarak personel giderleri dönemsel artış gösterebilmektedir. Bu kalemdeki artış, operasyonel faaliyet hacmi ile uyumludur. SGK prim yükümlülükleri, tahakkuk esaslı muhasebe gereği dönem sonunda gider yazılmakta ve takip eden dönemde ödenmektedir. Bu nedenle söz konusu kalem operasyonel nakit akışı açısından kısa vadeli ve döngüsel niteliktedir. Artışın temel nedeni, şirketin büyüme sürecine paralel olarak artan personel ihtiyacı ve ücret seviyelerindeki yükseliştir. Söz konusu artış, finansal risk niteliği taşımaktan ziyade faaliyet hacmindeki genişlemeyi yansıtmaktadır.

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağa Mah. Azerbaycan Çarşı T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Cumhuriyet/İSTANBUL
Mersis V.D.:16018490001100000000000000000000
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. San. Sok. Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D.:30090100000000000000000000000000

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN MAH. FİNANS AD. B BLOK
NO: KAE UMURANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Diğer Borçlar

TL	31.12.2023	31.12.2024	2024/2023 Değişim (%)	31.12.2025	2025/2024 Değişim (%)
Alınan depozito ve teminatlar	0	0	a.d.	115.840	a.d..
Ödenecek vergi ve fonlar	0	2.171.623	a.d.	8.286.073	282%
Ödenecek diğer yükümlülükler	0	6.469	a.d.	7.934	23%
Toplam kısa vadeli diğer borçlar	0	2.178.092	a.d.	8.409.847	286%

Alınan depozito ve teminatlar Şirket aktifinde kayıtlı yatırım amacıyla bulundurulmuş, gayrimenkullerin kiralama yoluyla değerlendirilmesinden kaynaklı 115.840 TL alınan kira depozito bedellerini kapsamaktadır.

Ödenecek vergi ve fonlar, yatırımların devam etmesi ve ilgili mevzuatlarından (VUK, KDV vb.) dolayı oluşan, KDV-2 beyannameleri, Muhtasar beyannamelerinde yıllara sari işlemlerden kaynaklanan stopaj ödemelerinin artmasından kaynaklı geçmiş yıllara oranla %282 oranında artış göstermiştir. Ödenecek vergi ve fonlar ayrıca personele ödenen maaş sorumluluklarından kaynaklı, zorunlu bireysel emeklilik payı gereği personel ücret hakedişinden mahsup edilip ilgili kuruma ödenen tutarı göstermektedir.

Uzun Vadeli Yükümlülükler

TL	31.12.2023	31.12.2024	2024/2023 Değişim (%)	31.12.2025	2025/2024 Değişim (%)
Uzun Vadeli Finansal Yükümlülükler	--	81.196.896	a.d.	54.877.968	-32,41%
<i>Banka kredileri</i>	--	<i>81.196.896</i>	<i>a.d.</i>	<i>54.877.968</i>	<i>-32,41%</i>
Uzun Vadeli Diğer Finansal Yükümlülükler	--	--	a.d.	6.161.076	a.d.
<i>Faaliyet kiralaması borçlarının uzun vadeli kısımları</i>	--	--	<i>a.d.</i>	<i>6.161.076</i>	<i>a.d.</i>

2023 yılı sonunda uzun vadeli finansal yükümlülüğü bulunmamakta iken, 2024 yılında 81,2 milyon TL tutarında uzun vadeli banka kredisi kullanılmıştır. 2025 yılı itibarıyla uzun vadeli finansal yükümlülükler %32,41 oranında azalarak 54,9 milyon TL seviyesine gerilemiştir. Bu azalış uzun vadeli kredilerin kısa vadeli yükümlülüklerde sınıflanma kaynaklıdır.

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağa Mah. Azerbaycan Çarşı B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Çarşı/1/İSTANBUL
Mersis V.D.:16018490000000000000
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. Saa. Sok. Şişli İşhanı Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D.:30090100000000000000

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANSLAD. B BLOK
NO: KAPİTANLIĞI İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Ertelenmiş Gelirler

TL	31.12.2023	31.12.2024	2024/2023 Değişim (%)	31.12.2025	2025/2024 Değişim (%)
Kısa vadeli alınan sipariş avansları (*)	0	13.938.968	a.d.	36.252	-100%
Uzun vadeli alınan sipariş avansları (**)	0	1.170.444.106	a.d.	1.544.172.990	32%
Toplam sipariş avansları	0	1.184.383.074	a.d.	1.544.209.242	30%

(*) Port Royal ve Vista Life projeleri kapsamında alınan avanslardan oluşmaktadır.

(**) Central projesi kapsamında alınan avanslardan oluşmaktadır.

2023 yıl sonu itibarıyla Ertelenmiş Gelirler kaleminde bakiye bulunmazken 2024 yılında 1.184.383.074 TL olan bakiye 2025 yıl sonu itibarıyla %30 seviyesinde artış kaydederek 1.544.209.242 TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket devam eden projelerden sözleşmeye bağlanan satışlarından gerçekleşen tahsilatlarından doğan gelirlerini, projelerin inşası devam ettiği ve gayrimenkullerin teslimi gerçekleştirilmediğinden dolayı, ertelenen gelir olarak kayıtlarına almaktadır. Projelerin inşası devam ettiği ve gayrimenkullerin teslimi gerçekleştirilmediğinden, ilgili finansal tablo tarihleri itibarıyla müşteriler ile kurulan sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerini yerine getirmemiş, dolayısıyla gerçekleşen tahsilatları ertelenen gelir olarak kayıtlarına almıştır. Port Royal ve Vista Life projelerine ilişkin ertelenen gelirler kısa vadeli alınan sipariş avansları, 1 yıldan uzun sürede proje teslimleri öngörülen Central projesine ilişkin ertelenen gelirler ise uzun vadeli alınan sipariş avansları olarak sınıflandırılmaktadır.

Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü

TL	31.12.2023	31.12.2024	2024/2023 Değişim (%)	31.12.2025	2025/2024 Değişim (%)
Dönem başı ertelenen vergi varlığı / (yükümlülüğü)	(438.875.334)	(438.887.461)	0,00%	(413.039.190)	-5,89%
Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	(12.127)	72.314.035	-596406,05%	(44.002.541)	-160,85%
İşletme birleşmelerinin etkisi	0	(46.465.764)	a.d.	0	-100,00%
Dönem vergi geliri / (gideri)- diğer kapsamlı gelir	0	0		48.726	a.d.
Toplam ertelenen vergi yükümlülükleri	(438.887.461)	(413.039.190)	-5,89%	(456.993.004)	10,64%

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ibrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağası Mah. Azerbaycan Çarşı T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Çarşı/1/İSTANBUL
Mersis V.D.:16018490001101000000000000000000
Tic. Sic: 499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Miraslak İnş. San. Sok. Şişli/İstanbul
No:5 Kat:2 Sayfa:1/1
Mersis V.D.: 30090100000000000000000000000000

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS. AD. B BLOK
NO: KAPLUMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

31.12.2025 tarihinde sona eren dönem içerisinde 44.002.541 TL tutarında, ertelenmiş vergi gideri hesaplanarak gelir tablosuna yansıtılmıştır. 31.12.2024 tarihinde sona eren dönem içerisinde 72.314.035 TL tutarında, ertelenmiş vergi gelir hesaplanarak gelir tablosuna yansıtılmıştır. 31.12.2023 tarihinde sona eren dönem içerisinde 12.127 TL tutarında, ertelenmiş vergi gideri hesaplanarak gelir tablosuna yansıtılmıştır.

Şirket'in SPK tarafından GYO'ya dönüşümü ile ilgili onaylanan esas sözleşme değişiklikleri, 23.02.2026 tarih ve 11528 numaralı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanmış ve unvanı Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak değişmiştir. 7524 sayılı Kanun ile 01.01.2025 itibarıyla, GYO'ların kazançlarına uygulanacak olan kurumlar vergisi istisnası için belirli şartlar getirilmiştir. Bu doğrultuda, taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin, temettü olarak dağıtımı halinde kurum kazancına uygulanan vergi oranı %10 olarak uygulanacaktır. Aksi durumda, kurumlar vergisi oranı %30 olarak uygulanacaktır. Bu sebeple dönem vergileri ile ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30'luk vergi oranı kullanılır. Kar dağıtım kararı genel kurul uhdesinde olması nedeni ile 2025 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplamasında kullanılan vergi oranı %30'dur. Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'lere göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS'lere göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır.

(TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide Olmayan) 31.12.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide Olmayan) 31.12.2024	2024/2023 Değişim (%)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide Olmayan) 31.12.2025	2025/2024 Değişim (%)
Ödenmiş Sermaye	188.742.860	695.613.909	268,6%	695.613.909	0,0%
Sermaye Düzeltme Farkları	167.944.785	469.413.967	179,5%	469.413.967	0,0%
Sermaye Avansı	116.830.296	--	a.d.	--	0,0%
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	--	438.839.228	a.d.	438.839.228	a.d.
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler					
• Diğer Kazanç/Kayıplar	--	--	-	(146.178)	a.d.

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağa Mah. Azerbaycan Çarşı B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Cumhuriyet/İSTANBUL
Mersis V.D:16018490000110000000000000000000
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mirasat İnönü Baa. Sok. Şişli/İstanbul
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D: 30090100000000000000000000000000

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANSLAD. B BLOK
NO: KAPİTÜLMEHİRİYE/İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

(TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide Olmayan)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide Olmayan)	2024/2023 Değişim (%)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide Olmayan)	2025/2024 Değişim (%)
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	1.818.628.939	1.903.367.300	4,7%	1.917.260.916	0,7%
Net Dönem Karı/Zararı	(432.493)	13.893.616	-3312,4%	(381.155.270)	-2843,4%
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	2.291.714.387	3.521.128.020	53,6%	3.139.826.572	-10,8%

Şirket'in ödenmiş sermayesi 2024 yılında %268,6 oranında artırılarak 695,6 milyon TL seviyesine yükseltilmiştir. 2025 yılında sermaye tutarında değişiklik olmamıştır. 2024 yılında yapılan güçlü sermaye artışı, Şirket'in büyüme stratejisini özkaynak ile destekleme yaklaşımını göstermektedir. Sermaye düzeltmesi farkları 2024 yılında enflasyon muhasebesi uygulaması kapsamında artış kaydetmiştir. TMS 29 kapsamında yapılan düzeltmeler sonucunda özkaynak kalemleri enflasyona göre yeniden değerlendirilmiş olup, söz konusu artış nakit yaratmayan muhasebesel bir düzeltmeden kaynaklanmaktadır. 2023 yılında bulunan sermaye avansı, 2024 yılında gerçekleştirilen sermaye artışı kapsamında sermayeye mahsup edilmiştir. 2024 yılında sermaye artırımı sürecinde oluşan pay primleri (hisse ihraç primi), Şirket'in piyasa değerlemesinin nominal sermaye değerinin üzerinde gerçekleştiğini göstermektedir.

BBCN Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi'nin 31.12.2025 tarihi itibarıyla yasal defterlerinde ve ekli finansal tablosunda görülen 695.613.909 TL tutarında sermayesinin tamamı ödenmiştir. BBCN Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi'nin kuruluşu Babacan Grup Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin kısmi bölünmesi neticesiyle gerçekleşmiş olup, bu kuruluşa ilişkin hususlar 02.01.2024 tarih, 10991 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanmış ve 29.12.2023 tarihinde tescil edilmiştir. Kuruluş sermayesi 188.742.860 TL'dir. Şirket'in 08.03.2024 tarihli genel kurul neticesiyle şirket sermaye artışı kararı almış ve bu defa sermaye 271.257.140 TL arttırılarak 460.000.000 TL'ye çıkarılmıştır. Arttırılan bu tutar şirket bilançosunda yer alan Sermaye Yedekleri hesabından karşılanmış ve 14.03.2024 tarihinde tescil edilmiştir. BBCN Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi (devrolan şirket) sıfatı ile 22.04.2024 tarihli genel kurul kararı neticesi kısmi bölünme yoluna gitmiş, şirket sermayesinde 84.431.192 TL azalma meydana gelmiş ancak eş zamanlı sermaye artırımı ile 460.000.000 TL tutarındaki sermayesi sabit kalmıştır. 84.431.192 TL tutarındaki sermaye azalışına karşılık aynı tutarda yapılan sermaye artışı şirket bilançosunda yer alan Geçmiş Yıl Karları hesabından gerçekleştirilmiştir. BBCN Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi (devralan şirket) sıfatıyla; B Grup Yapı Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin kısmi bölünmesi (Faaliyet Bölünmesi) ile 'Babacan Central' isimli inşaat projesini ve bu projeye bağlı tüm hak ve alacaklar ile bunlara bağlı borç, edim ve yükümlülükleri devralmış, bu devir almayla birlikte projeye bağlı hak ve alacaklar ile borç ve yükümlülüklerin müspet farkını teşkil eden 124.514.763 TL tutarında sermaye artışı (aynı sermaye) yapmış ve sermayesini 584.514.763 TL'ye çıkarmıştır. Sermaye artırımına konu

**Babacan Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**İbrahim H.
BABACAN**

**Mehmet
BABACAN**

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

**Ziraat Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.**

BABACAN GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağası Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No: 3B İç Kapı No: 21 Cumhuriyet/İSTANBUL
Maslak V.D.: 160184902 Tic. Sic: 499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İş. An. San. Böl. Kat: 5 Kat: 2 Sayı: 17/2013
Mirasak V.D.: 160184902 Tic. Sic: 270991-8/27

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN MAH. FİNANS AD. B BLOK
NO: KARUMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 0980104594

17.05.2024 tarihli genel kurul kararı 30.05.2024 tarihinde tescil edilmiştir. BBCN Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi'nin son sermaye artışı (devir alan) sıfatı ile BBC Grup Tekstil Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ile Birleşmesi neticesi gerçekleşmiş olup, BBC Grup Tekstil Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi bilançosunun aktif ve pasifinde yer alan tüm hak ve yükümlülükleri ile kül halinde devredilmiş olup, 111.099.146 TL'ye tekabül eden şirket sermayesi birleşmeye konu 30.05.2024 tarihli genel kurul kararı 31.12.2024 tarihinde tescil edilmiş olup, bu birleşme neticesinde mevcut sermaye 111.099.146 TL artış ile 695.613.909 TL'ye çıkarılmıştır. 695.613.909 TL tutarındaki şirket sermayesi tamamen ödenmiş olup, Şirket'in ödenmiş sermayesinin 424.356.769 TL'lik bölümü birleşme ve bölünme işlemlerinden kaynaklı olarak aynı olarak ödenmiş, kalan 271.257.140 TL ise iç kaynaklardan ve ortaklar tarafından nakdi olarak ödenmiştir. Şirket'in ödenmemiş sermayesi bulunmamaktadır.

Ödenmiş Sermaye

TL	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide Olmayan) 31.12.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide Olmayan) 31.12.2024	2024/2023 Değişim (%)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide Olmayan) 31.12.2025	2025/2024 Değişim (%)
Ödenmiş sermaye	188.742.860	695.613.909	268,6%	695.613.909	0,0%
TOPLAM	188.742.860	695.613.909	268,6%	695.613.909	0,0%

BBCN Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi'nin son sermaye artışı (devir alan) sıfatı ile BBC Grup Tekstil Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ile Birleşmesi neticesi gerçekleşmiş BBC Grup Tekstil Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi bilançosunun aktif ve pasifinde yer alan tüm hak ve yükümlülükleri ile kül halinde devredilmiştir. 111.099.146 TL'ye tekabül eden şirket sermayesi birleşmeye konu 30.05.2024 tarihli genel kurul kararı 31.12.2024 tarihinde tescil edilmiş olup, bu birleşme neticesinde mevcut sermaye 111.099.146 TL artış ile 695.613.909 TL'ye çıkarılmıştır. 695.613.909 TL tutarındaki şirket sermayesi tamamen ödenmiştir. olup, Şirket'in ödenmiş sermayesinin 424.356.769 TL'lik bölümü birleşme ve bölünme işlemlerinden kaynaklı aynı olarak ödenmiş, kalan 271.257.140 TL ise iç kaynaklardan ve ortaklar tarafından nakden karşılanmıştır. Şirket'in ödenmemiş sermayesi bulunmamaktadır.

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**İbrahim H.
BABACAN**

**Mehmet
BABACAN**

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

**Ziraat Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.**

BABACAN GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazçeşme Mah. Azerbaycan Çarşısı B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Cumhuriyet/İSTANBUL
Mersis V.D:16018490311001100010000000
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN MAH. FİNANSLAD. B BLOK
NO: KARAGÖRMEKÇİYE/İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 0980104594

Sermaye Düzeltme Farkları

TL	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide Olmayan)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide Olmayan)	2024/2023 Değişim (%)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide Olmayan)	2025/2024 Değişim (%)
	31.12.2023	31.12.2024		31.12.2025	
Sermaye Düzeltmesi Farkları	167.944.785	469.413.967	179,5%	469.413.967	0,0%
TOPLAM	167.944.785	469.413.967	179,5%	469.413.967	0,0%

Şirket'in sermaye düzeltmesi farkları 31.12.2023 tarihi itibarıyla 167.944.785 TL iken, 31.12.2024 tarihi itibarıyla %179,5 oranında artarak 469.413.967 TL seviyesine yükselmiş, 31.12.2025 tarihi itibarıyla ise söz konusu tutarda değişiklik gerçekleşmemiştir. 2024 yılında meydana gelen artış, TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı kapsamında uygulanan enflasyon muhasebesi sonucu özkaynak kalemlerinin satın alma gücü esasına göre düzeltilmesinden kaynaklanmakta olup, nakit girişine dayanmayan muhasebesel bir düzeltme niteliğindedir. Bu artış Şirket'in likiditesinde doğrudan bir değişim yaratmamakla birlikte, finansal tabloların gerçeğe uygun sunumunu sağlamaya yönelik enflasyon düzeltmesinin bir sonucudur. 2025 yılında sermaye düzeltmesi farklarında ilave değişim olmaması, ilgili kalemin enflasyon muhasebesi çerçevesinde stabilize olduğunu göstermektedir.

Bilanço Oran Analizleri

Likidite Oranları: Şirket'in likiditesi açısından dönen varlıkların ne oranda cari yükümlülüklerini karşılamaya yeterli olduğunu gösteren oranlardır. İşletmenin likidite durumunu, vadesi gelen borçları ödeme kabiliyetini, beklenmedik piyasa şartlarında ve ekonomik durumlarda işletmenin faaliyetlerini sürdürebilme yetisinin de göstergeleridir.

- Cari Oran: İşletmenin kısa vadeli yükümlülüklerini karşılayabilme kapasitesini gösterir.
- Asit-Test Oranı: Dönen varlıklardan stokların çıkarılması sonucu elde edilen değer kısa vadeli yabancı kaynaklara bölünmesi ile bulunur. Bu oran, işletmenin en likit varlıklarıyla kısa vadeli borçlarını ne kadar iyi karşılayabileceğini gösterir.
- Nakit Oranı: Nakit ve nakit benzerlerinin kısa vadeli borçlara bölünmesiyle hesaplanır. İşletmeye hiçbir nakit girişi olmaması durumunda elde bulunan nakitler ve menkul kıymetlerle kısa vadeli borçların ne kadarının ödenebileceğini gösterir.

Babacan Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ibrahim H.
BABACAN

Mehmet
BABACAN

İntegral Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağası Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Çarşı/İSTANBUL
Mersis V.D.:16018490001101100000000000000000
Tic. Sic: 499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. 3aa. Sok. Şişli/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sayfa:1/1
Mersis V.D.: 08010001800010000000000000000000

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS. AD. B BLOK
NO: KARUMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Aşağıdaki tabloda likidite oranlarının yıllara göre değişimi yer almaktadır:

TL	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Dönen Varlıklar	1.057.174.763	1.020.791.111	927.827.175
Stoklar	942.401.110	881.262.424	653.334.954
Kısa Vadeli Yükümlülükler	40.962.187	824.323.569	586.544.038
Cari Oran	25,81	1,24	1,58
Asit test (Likidite Oranı)	2,80	0,17	0,47

Şirket'in cari oranı yıllar itibariyle 2024 1,24 2025 yılında ise 1,58 seviyesine yakın olup Şirket dönen varlıkları ile kısa vadeli yükümlülüklerini karşılama noktasında kabul edilebilir seviyededir. Asit-testoranı ise 2024 yılında 0,17 ve 2025 yılında 0,47 seviyesinde olup Şirket'in projelerine hız vermesi nedeniyle beklenen oranın altında seyretmektedir.

10.2. Faaliyet sonuçları:

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

Şirket'in 29.12.2023-31.12.2023, 01.01.2024-31.12.2024 ve 01.01.2025-31.12.2025 dönemlerine ilişkin 31.12.2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden özel bağımsız denetimden geçmiş konsolide olmayan Kar veya Zarar Tablosu aşağıda yer almaktadır.

Kar-Zarar Tablosu (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan)
	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
KÂR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	--	50.827.714	143.608.259
Satışların Maliyeti (-)	--	(61.138.691)	(227.927.471)
BRÜT KAR/ZARAR	--	(10.310.977)	(84.319.212)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(119.912)	(48.552.818)	(60.161.808)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	--	(9.272.062)	(16.110.972)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	--	4.309.365	8.266.884
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(29.978)	(3.334.862)	(18.661.256)
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI	(149.890)	(67.161.354)	(170.986.364)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	--	43.158.907	8.283.697

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağa Mah. Azerbaycan Çarşısı B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Cumhuriyet/İSTANBUL
Mersis V.D:16018490000000000000
Tic. Sic: 499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kisilak Inan. Saa. Sok. Şişli/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sayfa No: 8427
Mersis V.D: 33000000000000000000

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS. AD. B BLOK
NO: KARUMRANIYE/İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Kar-Zarar Tablosu (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan)
	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	--	--	(39.952.690)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/(ZARARI)	(149.890)	(24.002.447)	(202.655.357)
Finansman Giderleri (-)	(270.476)	(238.614.590)	(287.848.872)
Finansman Gelirleri	0,00	2.952.155	3.240.203
Net Parasal Kazanç/Kayıp	0,00	201.244.463	150.111.297
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI	(420.366)	(58.420.419)	(337.152.729)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri	(12.127)	72.314.035	(44.002.541)
• Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri	(12.127)	72.314.035	(44.002.541)
DÖNEM KARI/(ZARARI)	(432.493)	13.893.616	(381.155.270)

Net Satışlar

TL	31.12.2023	31.12.2024	2024/2023 Değişim (%)	31.12.2025	2025/2024 Değişim (%)
Vista Life Projesi satış gelirleri	--	50.827.714	a.d.	143.608.259	182,54%
Net Satışlar	--	50.827.714	a.d.	143.608.259	182,54%

Satış gelirleri 2025 yılında 2024 yılına göre %182 artarak projeye olan talep ivme kazanmıştır. Söz konusu proje Şirket'in kendi arsası olup kat karşılığı müteahhit firmaya yaptırılmıştır.

Satışların Maliyeti ve Brüt Kar

TL	31.12.2023	31.12.2024	2024/2023 Değişim (%)	31.12.2025	2025/2024 Değişim (%)
Vista Life Projesi satış gelirleri	--	50.827.714	a.d.	143.608.259	182,54%
Vista Life Projesi satış maliyeti (-)	--	(61.138.691)	a.d.	(227.927.471)	272,80%
BRÜT KAR	--	(10.310.977)	a.d.	(84.319.212)	717,76%

Vista Life Projesi kapsamında 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla 50,8 milyon TL ve 143,6 milyon TL satış geliri elde edilmiş olmasına rağmen, aynı dönemlerde satış maliyetlerinin

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ibrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağa Mah. Azerbaycan Çarşı B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Cumhuriyet/İSTANBUL
Mersis V.D.:16018490001101000000000000000000
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mirasat İnönü Baa. Sok. Şişli/Beşiktaş/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D.:30090100000000000000000000000000

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMAN MAH. FİNANSLAD. B BLOK
NO: KARİUMRANIYE/İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

daha yüksek seviyede gerçekleşmesi nedeniyle 2024 yılında 10,3 milyon TL, 2025 yılında ise 84,3 milyon TL brüt zarar oluşmuştur. Maliyetlerin yüksek olma nedeni arsanın enflasyon değerlemesinden kaynaklanmaktadır. Kalan stokların güncel ekspertiz değerleri dikkate alındığında projenin tamamında pozitif marj beklenmektedir. Gayrimenkul geliştirme projelerinde gelirlerin kademeli ve teslim bazlı kaydedilmesi sebebiyle, projenin erken veya orta safhalarında dönemsel brüt zarar oluşabilmekte olup bu durum projenin tamamının zarar edeceği anlamına gelmemektedir. Projenin toplam beklenen kârlılığı; henüz teslim edilmemiş ve gelir yazılmamış bağımsız bölümlerin güncel piyasa koşullarındaki satış potansiyeline, kalan inşaat maliyetlerinin kontrolüne ve finansman giderlerinin seyrine bağlı olarak şekillenecek olup, nihai kârlılık değerlendirmesi proje tamamlanma oranı ve toplam beklenen hasılat ile birlikte ele alınmalıdır.

Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri

TL	31.12.2023	31.12.2024	2024 yılı toplam içindeki oranı (%)	Değişim (%)	31.12.2025	Değişim (%)	2025 yılı toplam içindeki oranı (%)
Personel giderleri	0	2.904.539	31,33%	a.d.	3.619.899	24,63%	22,47%
Vergi, resim ve harç giderleri	0	914.991	9,87%	a.d.	1.528.486	67,05%	9,49%
Danışmanlık giderleri	0	3.065.793	33,06%	a.d.	1.504.413	-50,93%	9,34%
Komisyon giderleri	0	797.815	8,60%	a.d.	6.237.362	681,81%	38,71%
Reklam giderleri	0	714.471	7,71%	a.d.	1.468.245	105,50%	9,11%
Diğer	0	874.453	9,43%	a.d.	1.752.567	100,42%	10,88%
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri	0	9.272.062	100,00%	a.d.	16.110.972	73,76%	100,00%

Şirket'in 2025 yılında özellikle faaliyet giderlerinin 2024'te 9,27 milyon TL iken 2025'te %73,8 artarak 16,1 milyon TL'ye çıkması, proje yatırımlarının hızlanmasından kaynaklanmaktadır. Personel giderlerinin %24,6 artması görece makul bir artış olup enflasyon etkisi ile birlikte kadro genişlemesi kaynaklıdır. Vergi, resim ve harç giderlerindeki %67 artış ise tapu işlemleri, proje ruhsatları ve satış işlemlerine bağlı olup işlem hacmi artışı kaynaklıdır.

Danışmanlık giderleri 2024'te 3.065.793 TL iken 2025'te %51 oranında azalarak 1.504.413 TL'ye düşmüştür.

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağa Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Cumhuriyet/İSTANBUL
Mersis V.D.:16018490001101000000000000000000
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. San. Sok. Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D.:08100010000000000000000000000000

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN MAH. FİNANS AD. B BLOK
NO: KAPILUMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Komisyon giderlerinin 2025'te %681 artışla 6,2 milyon TL'ye ulaşma nedeni satış faaliyetlerindeki artıştan kaynaklanmaktadır.

Reklam giderlerinin %105 artması da satış destekleyici bir unsur olup proje pazarlaması yoğunlaşmıştır.

Genel Yönetim Giderleri

(TL)	31.12.2023	31.12.2024	2024 yılı toplam içindeki oranı (%)	Değişim (%)	31.12.2025	Değişim (%)	2025 yılı toplam içindeki oranı (%)
Personel giderleri	-	24.418.953	50,29%	a.d.	35.620.556	45,87%	59,21%
Amortisman giderleri	-	1.197.932	2,47%	a.d.	8.241.038	587,94%	13,70%
Kıdem tazminatı karşılık gideri	-	882.540	1,82%	a.d.	771.917	-12,53%	1,28%
Aidat giderleri	-	1.099.733	2,27%	a.d.	3.363.328	205,83%	5,59%
Danışmanlık gideri	-	5.924.815	12,20%	a.d.	3.275.526	-44,72%	5,44%
Bakım onarım giderleri	-	167.114	0,34%	a.d.	64.954	-61,13%	0,11%
Vergi, resim ve harç giderleri	-	3.941.724	8,12%	a.d.	4.033.651	2,33%	6,70%
Sigorta giderleri	-	307.758	0,63%	a.d.	1.243.740	304,13%	2,07%
Diğer	119.912	10.612.249	21,86%	8750,03%	3.547.098	-66,58%	5,90%
Genel Yönetim Giderleri	119.912	48.552.818	100,00%	40390,37%	60.161.808	23,91%	100,00%

Genel yönetim giderlerinde 2025 yılında 2024 yılında göre %23,91'lik bir yükseliş yaşanmış olup söz konusu artış enflasyon kaynaklıdır. 2025 yılında yeni varlıkların aktife girişi ile birlikte portföy büyümesine ve proje yatırımlarına ilişkin giderler artmıştır.

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

TL	31.12.2023	31.12.2024	2024/2023 Değişim (%)	31.12.2025	2025-/2024 Değişim (%)
Ticari işlemlerden kaynaklanan kur farkı	--	1.468.927	a.d.	5.945.303	304,74%
Teşvik gelirleri	--	793.274	a.d.	917.528	15,66%
Vade farkı gelirleri	--	222.809	a.d.	107.141	-51,91%

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazoğlu Mah. Azerbaycan Çarşı B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Çarşı/1/İSTANBUL
Mersis V.D.:16018490001100000000000000000000
Tic. Sic. No:499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kırsal Mah. 3aa. Sok. Şişli/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sayfa:1/1
Mersis V.D.:08750010000000000000000000000000

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS AD. B BLOK
NO: KAPILIMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

TL	31.12.2023	31.12.2024	2024/2023 Değişim (%)	31.12.2025	2025-/2024 Değişim (%)
Konusu kalmayan dava karşılıkları	--	1.096.010	a.d.	299.554	-72,67%
Konusu kalmayan kıdem karşılıkları	--	--	a.d.	164.444	100,00%
Diğer gelirler	--	728.345	a.d.	832.914	14,36%
Esas faaliyetlerden gelir ve karlar	0	4.309.365	a.d.	8.266.884	91,84%

Esas faaliyetlerden diğer gelirler 2025'te %92 artarak 8,3 milyon TL'ye yükselmiş olup söz konusu artış kur farkı gelirlerinden kaynaklanmaktadır.

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

TL	31.12.2023	31.12.2024	2024/2023 Değişim (%)	31.12.2025	2025/2024 Değişim (%)
Şüpheli alacak karşılığı	--	--	a.d.	1.839.200	a.d.
Ticari işlemlerden kaynaklanan kur farkı	29.978	2.056.892	6761,34%	6.038.224	193,56%
Turizm Bakanlığı ve belediyelere ödenen idari para cezaları	--	--	a.d.	8.640.846	a.d.
Bağış ve yardımlar	--	--	--	750.000	a.d.
Diğer giderler	--	1.277.970	a.d.	1.392.986	9,00%
Esas faaliyetlerden giderler	29.978	3.334.862	11024,36%	18.661.256	459,58%

Esas faaliyetlerden giderler %460 artarak 18,6 mn TL'ye çıkmış olup bu sert yükseliş yeni proje ruhsatlarının hayata geçirilmesi ile birlikte yapımı tamamlanan Port Royal Projesi'nde satış ofisinin imar kirliliğine neden olması kaynaklı ilgili belediye tarafından idari para cezası düzenlenmiştir. Söz konusu imar kirliliğine neden olan alan düzeltilerek ilgili belediyeye imar kirliliğinin giderildiğine ilişkin bildirimde bulunulmuştur. Belediye tarafından bu durum denetim yapılarak tespit edilmiştir. Ayrıca yine port royal projesinde kiralanan turizm amaçlı konutların denetimi esnasında tespit edilen eksikliklere istinaden yine idari para cezası düzenlenmiştir. Söz konusu eksiklikler giderilerek ilgili konutların işletmecisi şirket tarafından kiralama faaliyetleri devam etmektedir.

Finansman Gelirleri ve Giderleri

TL	31.12.2023	31.12.2024	2024/2023 Değişim (%)	31.12.2025	2025/2024 Değişim (%)
Banka faiz gelirleri	0	2.952.155	a.d.	3.240.203	9,76%
Finansman gelirleri	0	2.952.155	a.d.	3.240.203	9,76%

Babacan Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ibrahim H.
BABACAN

Mehmet
BABACAN

İntegral Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağacı Mah. Azerbaycan Çarşı B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Çarşı/1/İSTANBUL
Maviak V.D:160184902 Tic. Sic:499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. 3aa. Sok. Kat:2
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Maviak V.D:40000018427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN MAH. FİNANSMEN B BLOK
NO: KARE ÖMRANİYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

TL	31.12.2023	31.12.2024	2024/2023 Değişim (%)	31.12.2025	2025/2024 Değişim (%)
Banka faiz giderleri	270.476	196.343.621	72491,88%	210.904.965	7,42%
İlişkili taraf faiz giderleri	--	42.270.969	a.d.	76.943.907	82,03%
Finansman giderleri	270.476	238.614.590	88120,25%	287.848.872	20,63%

Varlık artışları ile proje yatırımlarına hız verilmesine bağlı olarak finansman giderleri 2025 yılında bir önceki yıla göre %20,63 oranında artış göstermiştir. Yine ilişkili taraflara olan finansal borç bakiyeleri içinde faiz giderlerine katlanılmıştır.

Net Dönem Karı/Zararı

Kar-Zarar Tablosu (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2024	2024/2023 Değişim (%)	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2025	2025/2024 Değişim (%)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI	(420.366)	(58.420.419)	13797,50%	(337.152.729)	502,70%
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri	(12.127)	72.314.035	-596406,10%	(44.002.541)	-154,70%
• Ertelemiş Vergi Gelir/Gideri	(12.127)	72.314.035	-596406,10%	(44.002.541)	-154,70%
DÖNEM KARI/(ZARARI)	(432.493)	13.893.616	-3312,40%	(381.155.270)	-2918,70%

Şirket 31.12.2025 tarihinde 381.155.270 TL zarar ile dönemi kapatmış olup yapımı devam eden projelerin gelirlerini henüz yansıtmamaktadır.

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

Şirket'in 2024 yılında Vista Life projesinde iskân alınmış olup projede yaşam başlamıştır. İlgili projede satışlar devam etmektedir.

Şirket 2024 yılında faaliyet bölünmesi yoluyla devraldığı Beylikdüzü Central projesinin yatırım ve satışlarına devam etmektedir.

Babacan Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H.
BABACAN

Mehmet
BABACAN

İntegral Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazak Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 34397/İSTANBUL
Mersis No:16018490001110000000000000000000
Tic. Sic. No:499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mirasat İnan. 3aa. Sok. Şişli
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D. No:4818018427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. M. H. FİNANS AD. B BLOK
NO: KAE UMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

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

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

10.3. İhraççı'nın borçluluk durumu

Şirket'in borçluluk durumuna ilişkin tablo aşağıda yer almaktadır.

BORÇLULUK DURUMU (TL)	31.12.2025
Kısa Vadeli Yükümlülükler	586.544.038
Uzun Vadeli Yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	2.755.801.003
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	3.342.345.041
Özkaynaklar	3.139.826.572
Ödenmiş Sermaye	695.613.909
Sermaye Düzeltmesi Farkları	469.413.967
Geçmiş yıllar karları / (zararları)	1.917.260.916
Net dönem karı / (zararı)	(381.155.270)
TOPLAM KAYNAKLAR	6.482.171.613
NET BORÇLULUK DURUMU (TL)	31.12.2025
A.Nakit	104
B.Nakit Benzerleri	60.408.359
C.Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	0
D.Likidite (A+B+C)	60.408.463
E.Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	0
F.Kısa Vadeli Banka Kredileri	394.967.713
G.Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım	0
H.Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	42.937.201
I.Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	437.904.914
J.Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	377.496.451
K.Uzun Vadeli Banka Kredileri	54.877.968
L.Tahviller	0
M.Diğer Uzun Vadeli Finansal Borçlar	6.161.076
N.Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	61.039.044
O.Net Finansal Borçluluk (J+N)	438.535.495

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağa Mah. Azerbaycan Çarşı T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Büyükdere/İSTANBUL
Maslak V.D:160184905 Tic. Sic:499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İşan. Baa. Sok. Büyükdere
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Maslak V.D:4090218427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FINANSMEN. MAH. FINANS AD. B BLOK
NO: KAEK ÜMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Şirket'in net finansal borçluluğu 31.12.2025 itibarıyla 438.535.495 TL olarak gerçekleşmiştir.

11. İHRAÇÇI'NIN FON KAYNAKLARI

11.1. İhraççı'nın kısa ve uzun vadeli fon kaynakları hakkında bilgi:

Şirket'in 31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihinde sona eren dönemler itibarıyla kısa ve uzun fon kaynakları aşağıdaki gibidir.

Finansal Durum Tablosu (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler	40.962.187	824.323.569	586.544.038
Kısa Vadeli Borçlanmalar	--	381.575.279	437.904.914
Diğer Finansal Yükümlülükler	--	--	3.207.216
Ticari Borçlar			
• İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	34.801.293	253.133.488	98.605.316
• İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	--	166.199.006	31.073.247
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	--	2.055.652	3.019.085
Diğer Borçlar			
• İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	--	2.178.092	8.409.847
Ertelenmiş Gelirler	--	13.938.968	36.252
Kısa Vadeli Karşılıklar			
• Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	--	233.278	687.152
• Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	6.160.894	5.009.806	3.601.009
Uzun Vadeli Yükümlülükler	759.979.193	1.665.580.279	2.755.801.003
Uzun Vadeli Borçlanmalar	--	81.196.896	54.877.968
Diğer Finansal Yükümlülükler	--	--	6.161.076
Ticari Borçlar			
• İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	321.091.732	--	--
Diğer Borçlar			
• İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	--	17.547	692.119.339

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ibrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağa Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Çarşı/1/İSTANBUL
Mersis V.D:16018490000000000000
Tic. Sic:499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mirasat İnönü Baa. Sok. Şişli/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sayfa:1/1
Mersis V.D:16018490000000000000

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS. AD. B BLOK
NO: KAEUMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Finansal Durum Tablosu (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Ertelenmiş Gelirler	--	1.170.444.106	1.544.172.990
• Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	--	882.540	1.476.626
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	438.887.461	413.039.190	456.993.004
Özkaynaklar	2.291.714.387	3.521.128.020	3.139.826.572
Ödenmiş Sermaye	188.742.860	695.613.909	695.613.909
Sermaye Düzeltme Farkları	167.944.785	469.413.967	469.413.967
Sermaye Avansı	116.830.296	--	--
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	--	438.839.228	438.839.228
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			
• Diğer Kazanç/Kayıplar	--	--	(146.178)
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	1.818.628.939	1.903.367.300	1.917.260.916
Net Dönem Karı/Zararı	(432.493)	13.893.616	(381.155.270)
TOPLAM KAYNAKLAR	3.092.655.767	6.011.031.868	6.482.171.613

Şirket'in 31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihleri itibarıyla kaynak yapısı incelendiğinde, 2024 yılında bilanço büyüklüğündeki artışa paralel olarak yükümlülüklerde belirgin bir yükseliş gerçekleştiği, 2025 yılında ise borç kompozisyonunun yeniden şekillendiği görülmektedir. Kısa vadeli yükümlülükler 2023 yılında 40,9 milyon TL seviyesinde iken 2024 yılında 824,3 milyon TL'ye yükselmiş, 2025 yılında ise 586,5 milyon TL seviyesine gerilemiştir. 2024 yılındaki artış ağırlıklı olarak kısa vadeli borçlanmalardan (381,6 milyon TL) ve ticari borçlardaki yükselişten kaynaklanmış olup, bu durum proje finansmanı ve artan faaliyet hacmi ile ilişkilidir. 2025 yılında kısa vadeli borçlanmaların 437,9 milyon TL'ye yükselmesine rağmen toplam kısa vadeli yükümlülüklerin azalması, ticari borçların ve ertelenmiş gelirlerin düşüşünden kaynaklanmaktadır. Özellikle ilişkili taraflara ticari borçların 2024 yılında 253,1 milyon TL'den 2025 yılında 98,6 milyon TL'ye gerilemesi, proje bazlı borçların kısmen tasfiye edildiğini göstermektedir.

Uzun vadeli yükümlülükler tarafında ise 2023 yılında 759,9 milyon TL olan tutar, 2024 yılında 1,66 milyar TL'ye, 2025 yılında ise 2,75 milyar TL'ye yükselmiştir. Bu artışta en belirleyici kalem, uzun vadeli ertelenmiş gelirlerdir. 2024 yılında 1,17 milyar TL, 2025 yılında 1,54 milyar TL olarak gerçekleşen ertelenmiş gelirler, ön satış tahsilatları ve proje bazlı müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükleri ifade etmektedir. 2025 yılında ilişkili taraflara diğer borçların 692,1 milyon TL seviyesine yükselmesi ise grup içi

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağa Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Çarşı/1/İSTANBUL
Mersis V.D.:16018490001110110000000000000000
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kisilak İnvan. Saa. Şok Şişine T.Ş.
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D.:16018490001110110000000000000000

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS. AD. B BLOK
NO: KAPİTUMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

finansman desteği bazlı finansman yapılandırması kaynaklıdır. Uzun vadeli borçlanmaların 2025 yılında 54,9 milyon TL'ye gerilemesi, kredi geri ödemesi veya vade yapısındaki değişimden kaynaklanmaktadır.

Özkaynaklar 2024 yılında 3,52 milyar TL'ye yükselerek güçlü bir artış göstermiş, bu artış sermaye artırımını ve enflasyon muhasebesi etkisinden kaynaklanmıştır. 2025 yılında ise 391,6 milyon TL net dönem zararı nedeniyle özkaynaklar 3,13 milyar TL'ye gerilemiştir. Buna rağmen özkaynak seviyesi 2023 yılının üzerinde kalmaya devam etmektedir. Sonuç olarak, 2024 yılında agresif büyüme ve finansman genişlemesi söz konusu olurken, 2025 yılında borç kompozisyonu uzun vadeli yükümlülükler lehine değişmiş; özellikle ertelenmiş gelirlerdeki artış, şirketin proje bazlı satış hacmini yansıtmakta olup, finansman ve teslim süreçlerinin etkin yönetimi şirketin finansal sürdürülebilirliği açısından önem arz etmektedir.

11.2. Nakit akımlarına ilişkin değerlendirme:

TL	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları	(116.830.296)	184.941.560	350.125.180
Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	0	(18.446.929)	(21.638.945)
Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları	116.830.296	(160.412.469)	(274.686.627)
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/ Azalış	0	6.082.162	53.799.608
Nakitteki Enflasyon Etkisi	--	(735.250)	1.261.942
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/ AZALIŞ	--	5.346.912	55.061.550
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	--	--	5.346.912
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	0	5.346.912	60.408.463

Şirket'in 31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihleri itibarıyla faaliyet, yatırım ve finansman kaynaklı nakit hareketlerinde belirgin bir dönüşüm yaşanmıştır. 2023 yılında faaliyetlerden elde edilen nakit akışı 116,8 milyon TL negatif gerçekleşmiş olup, bu durum proje başlangıç aşamasında yapılan yoğun nakit çıkışları ve işletme sermayesi ihtiyacından kaynaklanmıştır. Aynı dönemde finansman faaliyetlerinden sağlanan 116,8 milyon TL tutarındaki nakit girişi, söz konusu operasyonel nakit açığını dengelemiştir. 2024 yılında faaliyetlerden elde edilen nakit akışının 184,9 milyon TL pozitif gerçekleşmesi, proje ilerleme seviyesinin artması, teslim ve tahsilatların hızlanması ile işletme sermayesi yönetimindeki iyileşmeye işaret etmektedir. 2025 yılında ise faaliyetlerden elde edilen nakit akışı 350,1 milyon TL'ye yükselerek operasyonel nakit üretme kapasitesinin güçlendiğini göstermektedir.

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağı Mah. Azerbaycan Çarşı B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Çarşı/18TANBUL
Maslak V.D:160184903 Tlc. Sic:499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. Saa. Sok. Şişli Mah. No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Maslak V.D:444 24 20 8427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN MAH. FİNANSLAD. B BLOK
NO: KARE ÜMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit çıkışları 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla 18,4 milyon TL ve 21,6 milyon TL olarak gerçekleşmiş olup, bu tutarlar ağırlıklı olarak maddi duran varlık yatırımları ve proje bazlı geliştirme harcamalarından kaynaklanmaktadır. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları ise 2024 yılında 160,4 milyon TL, 2025 yılında 274,7 milyon TL negatif gerçekleşmiş olup, kredi geri ödemeleri ve finansal yükümlülüklerin azaltılmasına yönelik nakit çıkışlarını yansıtmaktadır. Bu durum, operasyonel nakit üretiminin artmasına paralel olarak borç geri ödeme kapasitesinin kullanıldığını göstermektedir.

Yabancı para çevrim farkları ve enflasyon etkisi dikkate alındığında, 2024 yılında nakit ve nakit benzerlerinde 5,3 milyon TL net artış gerçekleşmiş, 2025 yılında ise 55,1 milyon TL net artış sağlanmıştır. 2023 yıl sonunda nakit bulunmazken, 2024 yıl sonunda 5,3 milyon TL, 2025 yıl sonunda ise 60,4 milyon TL nakit ve nakit benzeri mevcuttur. Şirket 2024 ve özellikle 2025 yılında faaliyetlerinden güçlü nakit üretmiş, bu nakit akışını finansal borçların azaltılması yönünde kullanmış ve dönem sonunda likidite pozisyonunu güçlendirmiştir.

11.3. Fon durumu ve borçlanma ihtiyacı hakkında değerlendirme:

Şirket'in 695.613.909 TL ödenmiş sermayesi bulunmaktadır. Özsermaye dışında Şirket'in fon kaynakları arasında -kısa ve uzun vadeli finansal borçlar ile gayrimenkullerin teslimi gerçekleştirilmediğinden dolayı- ertelenen gelir olarak kayıtlara alınan devam eden projelerden yapılan satışların gerçekleşen tahsilatlarından doğan gelirler yer almaktadır.

Şirket devam eden projelerden sözleşmeye bağlanan satışlarından gerçekleşen tahsilatlarından doğan gelirlerini, projelerin inşası devam ettiği ve gayrimenkullerin teslimi gerçekleştirilmediğinden dolayı, ertelenen gelir olarak kayıtlarına almaktadır. Projelerin inşası devam ettiği ve gayrimenkullerin teslimi gerçekleştirilmediğinden dolayı, ilgili finansal tablo tarihleri itibarıyla müşteriler ile kurulan sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerini yerine getirmemiş, dolayısıyla gerçekleşen tahsilatları ertelenen gelir olarak kayıtlarına almıştır.

Şirket finansal tablolarında, proje teslimleri bilanço tarihinden sonra 1 yıl içerisinde olması öngörülen projelere ilişkin ertelenen gelirler Kısa Vadeli, 1 yıldan daha uzun sürede proje teslimleri öngörülen projelere ilişkin ertelenen gelirler ise Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler olarak sınıflandırılmaktadır.

Bu kapsamda 31.12.2024 itibarıyla 1.170.444.106 TL ertelenen gelirler. 31.12.2025 tarihi 1.544.067.512 TL'ye yükselmiştir. 2025 yılı içerisinde projelerin satışları arttıkça ertelenen gelirler de %32 oranında artış göstermiştir.

**Babacan Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**İbrahim H.
BABACAN**

**Mehmet
BABACAN**

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

**Ziraat Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.**

BABACAN GAYRIMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazapa Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Cumhuriyet/İSTANBUL
Mersis V.D:16018490001101000000000000000000
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. San. Sok. Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D: 08100011000000000000000000000000

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN MAH. FİNANSLAD. B BLOK
NO: KAE UMURANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Şirket'in finansal, ticari ve diğer borçlarının vade dağılımına aşağıda yer verilmektedir.

Beklenen vadeler	Defter Değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler				
Finansal borçlar	492.782.882	492.782.882	437.904.914	54.877.968
Diğer finansal yükümlülükler	9.368.292	9.368.292	3.207.216	6.161.076
Ticari borçlar	31.073.247	31.073.247	31.073.247	--
İlişkili taraflara borçlar	700.529.186	700.529.186	8.409.847	692.119.339
Diğer borçlar	98.605.316	98.605.316	98.605.316	--

11.4. İşletme sermayesi beyanı:

Net işletme sermayesi, Şirket'in dönen varlıkları ile kısa vadeli borçları arasındaki farkı ifade eder ve kısa vadeli yükümlülüklerini ödeme yeteneğini gösterir. Şirket'in mevcut yükümlülüklerini karşılamak için yeterli işletme sermayesi bulunmaktadır.

İhraççı'nın bağımsız denetimden geçmiş finansal tablo dönemleri itibarıyla net işletme sermayesi aşağıdaki tabloda gösterilmekte olup, 31.12.2025 tarihi itibarıyla net işletme sermayesi 341.283.137 TL'dir.

(TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide Olmayan)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide Olmayan)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide Olmayan)
	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Dönen Varlıklar	1.057.174.763	1.020.791.111	927.827.175
Kısa Vadeli Yükümlülükleri	40.962.187	824.323.569	586.544.038
Net İşletme Sermayesi	1.016.212.576	196.467.542	341.283.137

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

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

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağa Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Kat:1/1 İSTANBUL
Mersis V.D.:16018490001100000000000000000000
Tic. Sic. No:499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mirasat İnönü Baa. Sok. Şişli/Beşiktaş
No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL
Mersis V.D.:08100010000000000000000000000000

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS. AD. B BLOK
NO: KAPİTÜLMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR

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

Yoktur.

13. EĞİLİM BİLGİLERİ

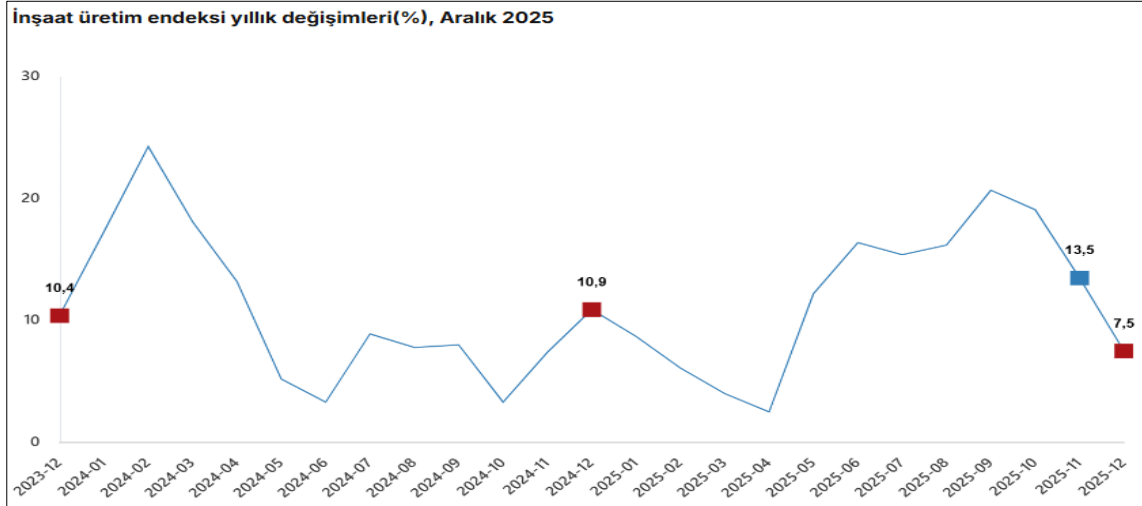
13.1. Üretim, satış, stoklar, maliyetler ve satış fiyatlarında görülen önemli en son eğilimler hakkında bilgi:

Gayrimenkul sektörü büyümeye, kalkınmaya ve istihdama yaptığı katkılarla makroekonomik dengeler açısından bir ülkedeki en önemli sektörlerden bir tanesidir. Gayrimenkul sektöründe etkinlik düzeyinin yükselmesi bütün makroekonomik göstergeler üzerinde olumlu etkiler oluşturarak, ekonomideki büyümeyi desteklemektedir.

Ekonomi ve piyasalar, hükümet ve düzenlemeler, altyapı, makroekonomi, finansmana erişim, demografik eğilimler, teknoloji, doğal afetler Şirket'in içinde bulunduğu gayrimenkul sektörünü etkileyen ve sektörün eğilimlerini belirleyen temel unsurlardır. Gayrimenkul sektöründe görülen eğilimler aşağıda yer almaktadır.

Üretim

2025 yılı Aralık ayında bina inşaatı sektörü endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %8,4 arttı, bina dışı yapıların inşaatı sektörü endeksi %5,8 arttı ve özel inşaat faaliyetleri sektörü endeksi %5,5 arttı.



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen bina sayısı %22,3, daire sayısı %54 ve yüzölçümü %42,6 artmıştır. 2025 yılı III. çeyreğinde

Babacan Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H.
BABACAN

Mehmet
BABACAN

İntegral Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazoğlu Mah. Azerbaycan Çarşısı B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Çarşısı/İSTANBUL
Maviak V.D:160184902 Tic. Sic:499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maviak İnş. Baa. Sok. Şişli/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sayfa:1/1
Maviak V.D. No:16018427

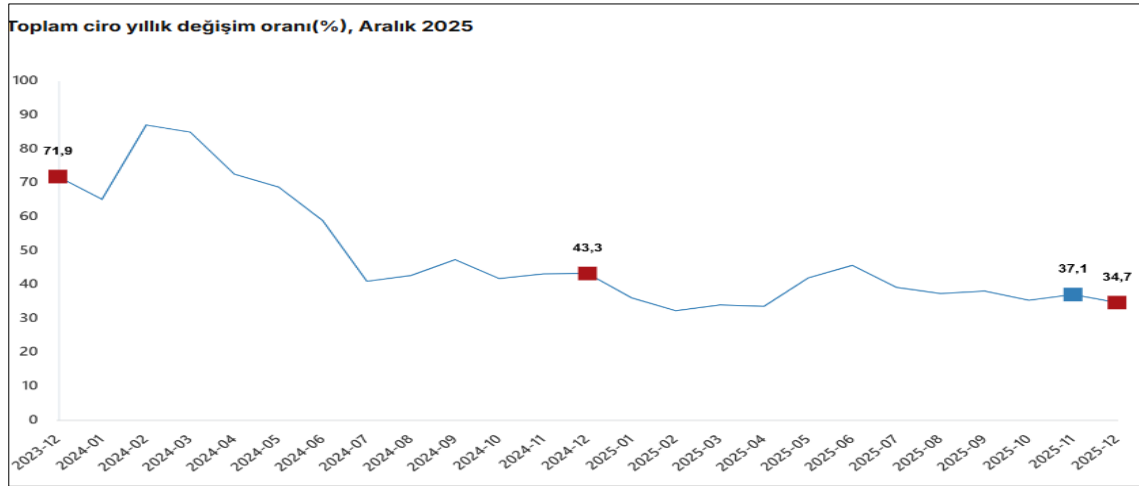
ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANSLAD. B BLOK
NO: KAREUMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 0980104594

yapı ruhsatı verilen toplam yüzölçümün, %78'i belediyeler, %22'si ise diğer yetkili idareler tarafından verildi. 2025 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 37,8 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 6,2 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi.

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m ²)	Yıllık değişim (%)
2023		153 277	9,7	924 863	28,2	197 427 535	16,7
	I	25 831	-9,8	134 083	-3,5	30 818 834	-6,8
	II	34 170	6,6	204 465	36,4	45 172 270	24,0
	III	39 487	25,2	225 159	48,8	48 930 821	29,2
	IV	53 789	13,0	361 156	28,3	72 505 611	17,4
2024		143 204	-6,6	854 068	-7,7	180 167 599	-8,7
	I	32 863	27,2	207 147	54,5	44 027 453	42,9
	II	27 641	-19,1	153 662	-24,8	33 607 616	-25,6
	III	34 301	-13,1	183 717	-18,4	39 126 179	-20,0
	IV	48 399	-10,0	309 542	-14,3	63 406 351	-12,5
2025	I	28 921	-12,0	169 454	-18,2	35 202 164	-20,0
	II	41 574	50,4	302 482	96,8	56 024 843	66,7
	III	41 946	22,3	282 855	54,0	55 779 732	42,6

Satış

Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi, 2025 yılı Aralık ayında yıllık %34,7 arttı. Toplam cironun alt detaylarına bakıldığında; 2025 yılı Aralık ayında yıllık sanayi sektörü ciro endeksi %30,6, inşaat ciro endeksi %35,9, ticaret ciro endeksi %35,4, hizmet ciro endeksi %38,3 arttı.



Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

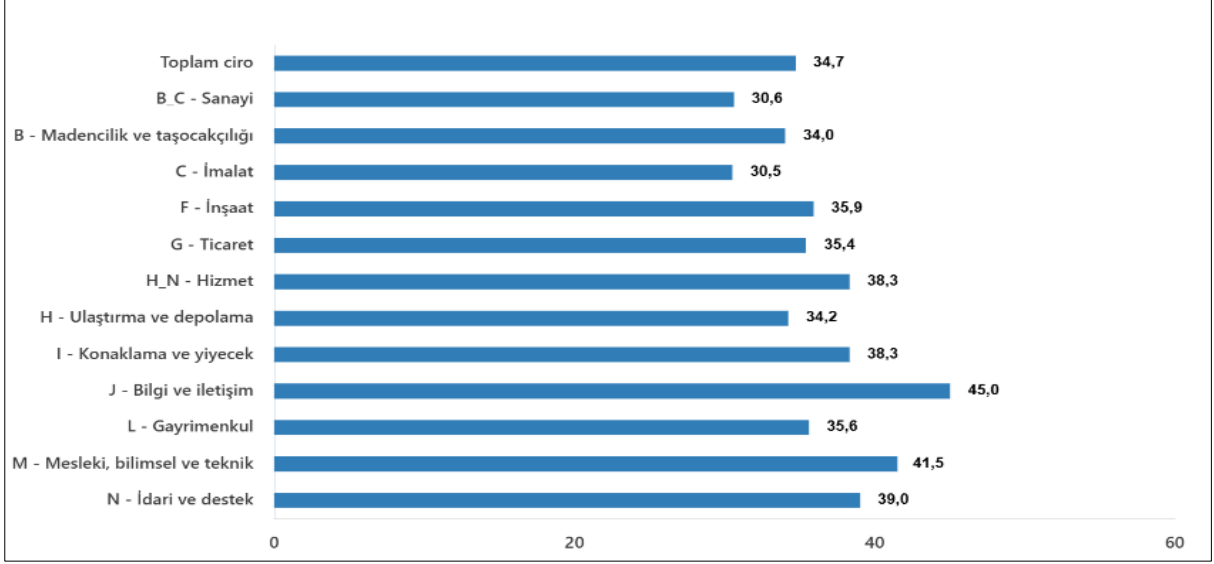
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağa Mah. Azerbaycan Çarşı T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Çarşı/İSTANBUL
Maviak V.D:160184907 Tic. Sic:499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maviak Mah. 3.aa. Sok. Şişli/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Maviak V.D:412618427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS AD. B BLOK
NO: KAPILIMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

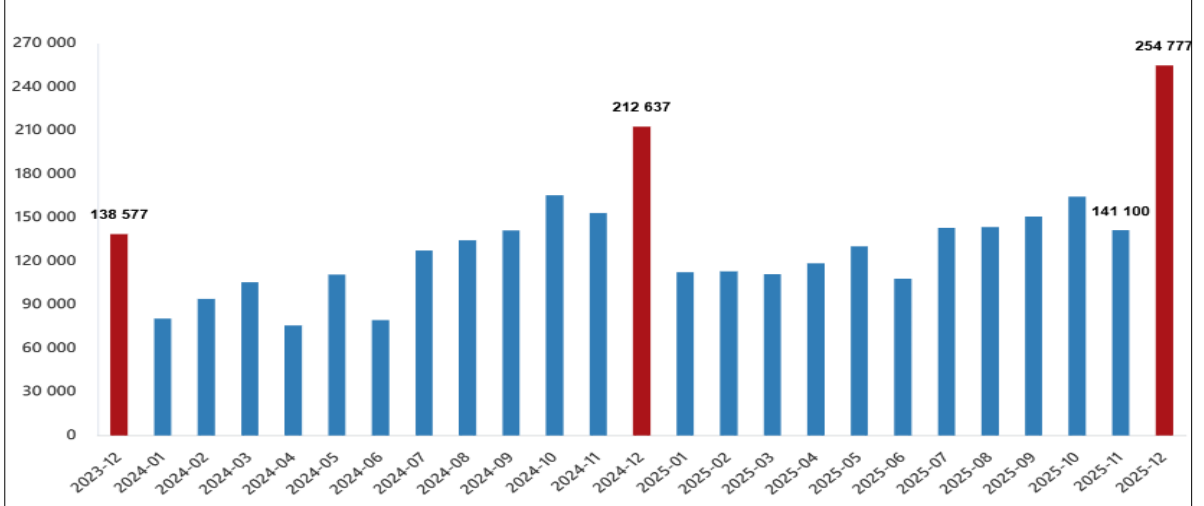
Ciro endeksleri yıllık değişim oranları(%), Aralık 2025



Türkiye genelinde konut satışları 2025 yılında bir önceki yıla göre %14,3 oranında artarak 1 milyon 688 bin 910 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 280 bin 262 ile İstanbul, 152 bin 534 ile Ankara ve 96 bin 998 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 727 ile Ardahan, bin 251 ile Bayburt ve bin 559 ile Hakkari olarak gerçekleşti.

Konut satışı, Aralık 2025

(Adet)



Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %26,2 oranında artarak 96 bin 690 oldu. İlk el konut satışları 2025 yılında bir önceki yıla

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.ř.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.ř.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.ř.

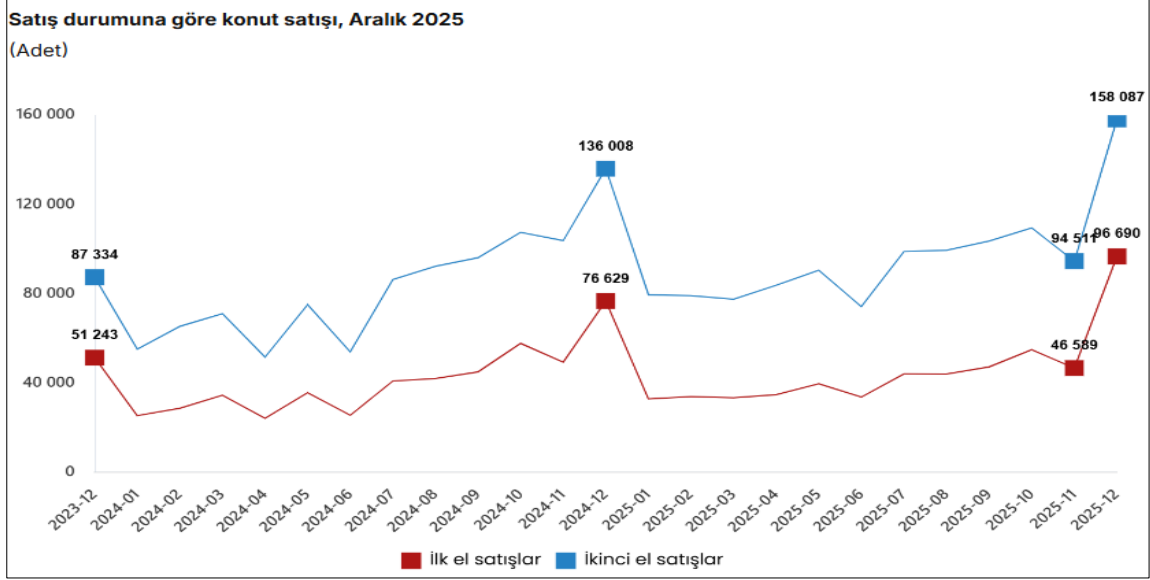
BABACAN GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIğI ANONİM şİRKETİ
Ayazoğ Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İc Kapı No:21 Çarşı/İSTANBUL
Maviak V.D:160184902 Tic. Sic:499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEğERLER A.ř.
Maviak İnvan. 3aa. Sok. Şişli/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Maviak V.D:499931 8427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEğERLER A.ř.
FİNANSMEN. MAH. FİNANSMEN. B BLOK
NO: KAE UMURANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 0980104594

göre %11,6 oranında artarak 540 bin 786 olarak gerçekleşti. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışlarının payı Aralık ayında %38,0, 2025 yılında %32,0 oldu.

Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %16,2 oranında artarak 158 bin 87 oldu. İkinci el konut satışları 2025 yılında bir önceki yıla göre %15,6 oranında artarak 1 milyon 148 bin 124 olarak gerçekleşti.



Stoklar

Yapı kullanma izin belgesi bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen bina sayısı %22,3, daire sayısı %54,0 ve yüzölçüm %42,6 arttı. 2025 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen toplam yüzölçümün, %78,0'ı belediyeler, %22,0'ı ise diğer yetkili idareler tarafından verildi. 2025 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 37,8 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 6,2 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi.

Takvim etkilerinden arındırılmış serilerde, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı III. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %3,2, daire sayısı %20,1 ve yüzölçüm %20,4 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış serilerde ise, bir önceki çeyreğe göre, 2025 yılı III. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %2,7 azaldı, daire sayısı %0,5 azaldı ve yüzölçüm %3,7 arttı.

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazapa Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Çarşı/İSTANBUL
Mersis V.D.:16018490000000000000
Tic. Sic: 499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mevlâk İnönü Saa. Sok. Şişli/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sayfa:1/1
Mersis V.D.:30090100000000000000

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS. AD. B BLOK
NO: KARE ÜMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

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

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

14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

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

Yoktur.

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

Yoktur.

14.3. Kar tahmin ve beklentilerine ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

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

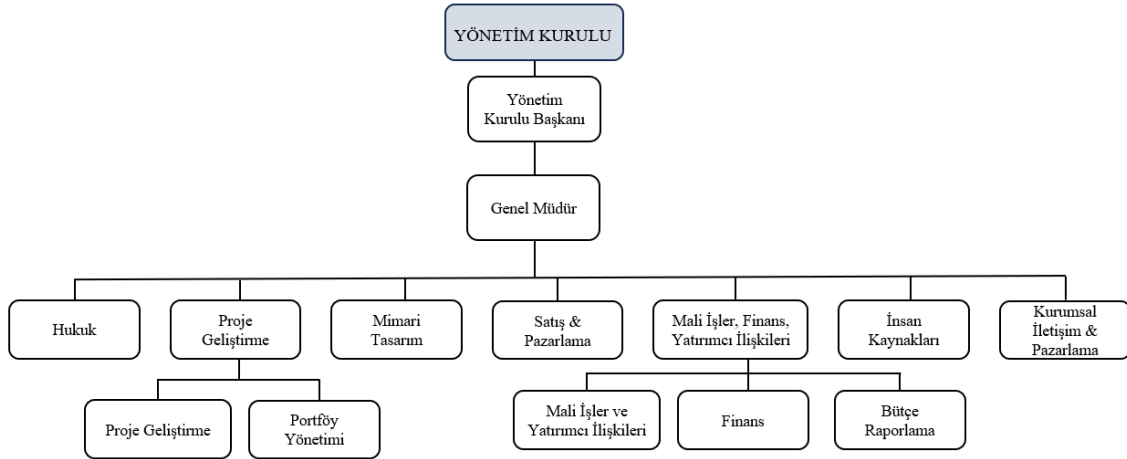
Yoktur.

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

Yoktur.

15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

15.1. İhraççının genel organizasyon şeması:



Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazapa Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Çarşı/İSTANBUL
Mersis V.D.:16018490311 Tic. Sic:499931-8
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. Baa. Sok. Şişli/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sayfa No: 81 8427
Mersis V.D.:16010450410001000100

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS AD. B BLOK
NO: KARE ÖMRANİYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 0980104504

15.2. İdari yapı:

15.2.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
					(TL)	(%)
İbrahim Halil BABACAN	Yönetim Kurulu Başkanı	Ayazağa Mah. Azerbaijan Cd. No: 3 1B Blok Kat: 8 İçkapı No: 21 Sarıyer/İstanbul	Yönetim Kurulu Başkanı	1 yıl / 11 ay	375.631.511	54,00
Mehmet BABACAN	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Ayazağa Mah. Azerbaijan Cd. No: 3 1B Blok Kat: 8 İçkapı No: 21 Sarıyer/İstanbul	-	1 yıl / 11 ay	319.982.398	46,00
Gülcinaz AYDOĞAR	Yönetim Kurulu Üyesi	Ayazağa Mah. Azerbaijan Cd. No: 3 1B Blok Kat: 8 İçkapı No: 21 Sarıyer/İstanbul	Mali İşler Müdürü	1 yıl / 11 ay	-	-
Davut BAŞER	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Ayazağa Mah. Azerbaijan Cd. No: 3 1B Blok Kat: 8 İçkapı No: 21 Sarıyer/İstanbul	-	1 yıl / 11 ay	-	-
Murat EROL	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Ayazağa Mah. Azerbaijan Cd. No: 3 1B Blok Kat: 8 İçkapı No: 21 Sarıyer/İstanbul	-	1 yıl / 11 ay	-	-
Ertan BARIN	Vekaleten Genel Müdür	Ayazağa Mah. Azerbaijan Cd. No: 3 1B Blok Kat: 8 İçkapı No: 21 Sarıyer/İstanbul	Projeler Direktörü	Süresiz	-	-

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağa Mah. Azerbaijan Cd. No: 3 1B Blok Kat: 8 İçkapı No: 21 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis No: 16018490000110000000000000000000
Tic. Sic. No: 499931-8
Tel: 0212 444 24 20 - Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mirasat İnönü Basi Sok. Şişli/İstanbul
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis No: 3410000100000000000000000000000000

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FINANSKENT MAH. FINANSKENT B BLOK
NO: KAEUMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

dönem GMY'si Feza Tan'ın yönlendirmesi ile Kayseri Ticari Şubeye şube müdürü olarak gitti.

22 aylık görevi süresince bankanın Kayseride ki %3.6'lık tüzel pazar payını %9.4'e çıkararak o dönem GMY'si Erhan Adalı'nın talebiyle 2019 sonuna doğru bankanın en büyük ilk 10 şubesinden biri olarak Beylikdüzü Ticari Şubeye geçti, şubede göre yaptığı 5 yıla yakın sürede şubeyi kurumsal grade seviye üzerine çıkararak son 2 yılında Yapı ve Kredi Bankasının en büyük şubesi haline getirdi, İSO 500'de yer alan sektör liderleri 57 firmanında içerisinde bulunduğu şubede 500 adet ticari ve kurumsal müşteriye hizmet vererek 29 adet personel 9 ayrı portföy yöneticisi ile 35 milyar TL'lik bir plasmanı başarıyla yöneterek bankada 29 adet performans döneminin 27'sini olağanüstü başarı kartıyla tamamlamıştır.

Ertan BARIN- Genel Müdür (V.)

Ertan Barın, gayrimenkul geliştirme, büyük ölçekli proje yönetimi ve yatırım süreçleri alanında 25 yılı aşkın deneyime sahip üst düzey yöneticidir. Kariyeri boyunca AVM, ofis, otel, konut, ticari ve lojistik projelerde yatırım fizibilitesinden tasarım yönetimine, ihale ve sözleşme süreçlerinden inşaatın anahtar teslim tamamlanmasına kadar tüm değer zincirini yönetmiştir.

Hâlen Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Genel Müdür (Vekâleten) olarak görev yapmakta olup, daha önce B Grup Yapı'da Projeler Direktörü ve Doğuş GYO'da Genel Müdür Yardımcısı ve Proje Yönetim Grup Direktörü pozisyonlarında bulunmuştur. Görev aldığı yapılarda yatırım karar süreçlerinin teknik ve finansal değerlendirilmesi, proje geliştirme stratejilerinin oluşturulması, bütçe ve nakit akışı yönetimi, risk analizi, sözleşme kurgusu ve kurumsal kalite sistemlerinin oluşturulması sorumluluklarını üstlenmiştir.

Yönetim yaklaşımı; arsadan geliştirme, imar ve resmi süreç yönetimi, disiplinler arası tasarım koordinasyonu, yüklenici ve tedarikçi yönetimi ile finansal kontrol mekanizmalarının entegre biçimde yürütülmesine dayanmaktadır. Büyük ölçekli ve karma kullanımlı projelerde yatırımcı beklentileri ile teknik gereklilikleri dengeleyen sonuç odaklı bir liderlik anlayışına sahiptir.

Eğitimi Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nde tamamlamış, aynı üniversitede Hidrolik alanında yüksek lisans yapmıştır. İngilizce bilmektedir.

**Babacan Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**İbrahim H.
BABACAN**

**Mehmet
BABACAN**

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

**Ziraat Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.**

BABACAN GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağacı Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Beşiktaş/İSTANBUL
Mersis V.D:16018490000011000000
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. 3aa. Sok. Kat:2
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D: 40800100018427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FINANSKENT MAH. FINANSKENT B BLOK
NO: KAT:UMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

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

Adı Soyadı	İhraççıda-ki Görevi	Son 5 Yılda İhraççı Dışında Üstlendiği Görevler		Sermaye Payı		Durum
				(TL)	(%)	
Yönetim Kurulu Üyeleri		Şirket	Görevi			
İbrahim Halil BABACAN	Yönetim Kurulu Başkanı	Babacan Grup Yatırım İnşaat Sanayi ve Tic.A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	288.793.000,00	54,00%	Devam Ediyor
		B Grup Yapı Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Başkanı	68.250.000,00	52,50%	Devam Ediyor
		Babacan Gayrimenkul Enerji ve Turizm Sanayi Ticaret Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Başkanı	203.292.844,00	71,17%	Devam Ediyor
		Babacan Girişim Lojistik Hizmetleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Başkanı	19.040.000,00	56,00%	Devam Ediyor
		Bbc Enerji Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Başkanı	32.500.000,00	100,00%	Devam Ediyor
		Metares Bilişim ve Dijital Ticaret Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Başkanı	26.935.000,00	35,05%	Devam Ediyor
		Efce Lojistik Hizmetleri Ticaret Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Başkanı	204.600.000,00	55,00%	Devam Ediyor
		Bbcn Yapı Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Başkanı	26.642.173,00	52,50%	Devam Ediyor
		Bbcn Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Başkanı	375.631.511,00	54,00%	Devam Ediyor
		Bcn Global Gayrimenkul Ticaret Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Başkanı	157.200.000,00	100,00%	Devam Ediyor

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağa Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Çarşı/18TANBUL
Maslak V.D.:16018490 Tic. Sic:499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Sarıyer / İstanbul
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D.:444 24 20 8427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANSLAD. B BLOK
NO: KAPILUMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Adı Soyadı	İhraççıda-ki Görevi	Son 5 Yılda İhraççı Dışında Üstlendiği Görevler		Sermaye Payı		Durum
				(TL)	(%)	Devam Ediyor/ Etmiyor)
Mehmet BABACAN	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Babacan Grup Yatırım İnşaat Sanayi ve Tic.A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	246.207.000,00	46,00%	Devam Ediyor
		B Grup Yapı Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	61.750.000,00	47,50%	Devam Ediyor
		Babacan Gayrimenkul Enerji ve Turizm Sanayi Ticaret Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	82.338.348,00	28,83%	Devam Ediyor
		Babacan Girişim Lojistik Hizmetleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	14.960.000,00	44,00%	Devam Ediyor
		Metares Bilişim ve Dijital Ticaret Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	49.915.000,00	64,95%	Devam Ediyor
		Efçe Lojistik Hizmetleri Ticaret Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	167.400.000,00	45,00%	Devam Ediyor
		Bbcn Yapı Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Üyesi	24.104.817,00	47,50%	Devam Ediyor
		Bbcn Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Üyesi	319.982.398,00	46,00%	Devam Ediyor
Gülcinaz AYDOĞAR	Yönetim Kurulu Üyesi	Babacan Gayrimenkul Enerji A.Ş.	Mali İşler Müdürü	-	-	Devam Etmiyor
		Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Mali İşler Müdürü	-	-	Devam Ediyor
Davut BAŞER	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş.	Avrupa-2 Pazarlama Bölge Müdürü	-	-	Devam Etmiyor
		Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş.	Ege Ticari Pazarlama Bölge Müdürü	-	-	Devam Etmiyor
Murat EROL	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Cihangir Jeotermal Tarım İşletmeleri A.Ş.	Genel Müdür	5.000.000,00	10%	Devam Ediyor
		Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	Şube Müdürü	-	-	Devam Etmiyor

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazoğlu Mah. Azerbaycan Çarşı B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Çarşı/18TANBUL
Maslak V.D:16018490 Tic. Sic:499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. Baa. Sok. Kat:2 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Maslak V.D:444 24 20 8427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS. BLD. B BLOK
NO: KAEUMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Adı Soyadı	İhraççıda-ki Görevi	Son 5 Yılda İhraççı Dışında Üstlendiği Görevler		Sermaye Payı		Durum
				(TL)	(%)	Devam Ediyor/ Etmiyor)
Yönetimde Söz Sahibi Personel						
Ertan BARIN	Müdür (V.)		Projeler Direktörü	-	-	

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağası Mah. Azerbaycan Çarşı T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Cumhuriyet/İSTANBUL
Mersis V.D:16018490001101000000000000000000
Tic. Sic: 499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mirasat İnan. Saa. Sok. Şişli/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sayfa:1/1
Mersis V.D: 08010001800000000000000000000000

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS. BLD. B BLOK
NO: KAEİ ÜMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

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

Şirket 31 Aralık 2025 finansal tablo dönemi içerisinde yönetim kurulu üyelerine ödeme yapılmamış olup, yönetimde söz sahibi personele ise toplam 2.393.674,90 TL maaş, temettü ve ücret ödemeleri ile prim, sağlık sigortası ve ulaşım gibi ek ödemeler gerçekleştirilmiştir.

Ayrıca 13/02/2026 tarihli genel kurulda yönetim kurulu üyelerine aylık toplam 600.000 TL huzur hakkı ödenmesi kararlaştırılmıştır.

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

Şirket tarafından yönetim kurulu üyeleri ve yönetimde söz sahibi olan personele 2025 yılı için ayrılmış olan emeklilik aylığı, kıdem tazminatı ve izin karşılığı tutarı 323.084,30 TL'dir.

**Babacan Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**İbrahim H.
BABACAN**

**Mehmet
BABACAN**

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

**Ziraat Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.**

BABACAN GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağa Mah. Azerbaycan Cad. T/B BloK
No:3B İç Kapı No:21 Çarşı/İSTANBUL
Mersis V.D:16018490001101100000000000000000
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. San. Sok. Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D: 08330010000000000000000000000000

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FINANSKENT MAH. FINANSKENT BLOK B BLOK
NO: KAE UMURANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

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

Yönetim Kurulu Üyeleri

Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
İbrahim Halil BABACAN	Yönetim Kurulu Başkanı	Yönetim Kurulu Başkanı	1 yıl / 11 ay
Mehmet BABACAN	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	-	1 yıl / 11 ay
Gülcinaz AYDOĞAR	Yönetim Kurulu Üyesi	Mali İşler Müdürü	1 yıl / 11 ay
Davut BAŞER	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	-	1 yıl / 11 ay
Murat EROL	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	-	1 yıl / 11 ay

Yönetimde Söz Sahibi Olan Personel

Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görevde Bulunulan Yıl
Ertan BARIN	Genel Müdür (V.)	Projeler Direktörü	Süresiz

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

Yönetim kurulu üyelerine ve yönetimde söz sahibi personele, iş ilişkisi sona erdirildiğinde Şirket tarafından ödeme yapılmasını veya fayda sağlanmasını öngören herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 15. maddesi, "Yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak belirlenen komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden ilgili mevzuata uygun olarak oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir." şeklinde olup; bu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in mevcut yönetim kurulu üyelerine ilişkin detaylı bilgi yukarıda verilmektedir.

Şirket tarafından Denetim Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi kurulacaktır. Dolayısıyla ilgili komitelerin Şirket paylarının halka arzını takiben SPK'nın II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'ne uyum çerçevesinde

Babacan Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H.
BABACAN

Mehmet
BABACAN

İntegral Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazoğlu Mah. Azerbaycan Çarşı B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Çarşı/18TANBUL
Maslak V.D:160184907 Tic. Sic:499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. Sar. Sok. Şişli
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Maslak V.D:40000018427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANSLAD. B BLOK
NO: KARUMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 0980104594

ve bu Tebliğ’de belirtilen sürelerle uyularak ve her halükârda en geç halka arzdan sonra gerçekleşecek ilk genel kurul toplantısına kadar faaliyete geçmesi planlanmaktadır.

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

Esas Sözleşme’nin “Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum” başlıklı 17. maddesine göre “Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uygulaması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkeleri’ne uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan yönetim kurulu kararları geçersiz olup esas sözleşmeye aykırı sayılır. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu’nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.” denilmektedir.

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

Şirket’in paylarının borsada işlem görmeye başlaması sonrasında yapılacak ilk genel kurul itibarıyla gerekli uyumu sağlaması gerekmektedir. Bu bağlamda, Şirket paylarının borsada işlem görmeye başlamasından sonra yapılacak ilk genel kurul itibarıyla II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği’ne uyum sürecini tamamlamış olacaktır.

Şirket’in yönetim kurulunun [●] tarih ve [●] sayılı kararı ile Şirket tarafından ücretlendirme politikası, bilgilendirme politikası, kâr dağıtım politikası, bağış ve yardım politikası belirlenmiştir. Yönetim kurulu kararı ile belirlenen politikalar Şirket tarafından gerçekleştirilen [●] tarihli genel kurulda pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur. Yönetim kurulu tarafından belirlenen ilgili politikaların içeriği aşağıdaki şekildedir.

[●]

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

Yatırımcı İlişkileri Birimi Temel Faaliyetleri

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

Bu kapsamda Yatırımcı İlişkileri Bölümünün sorumluluğunda yürütülen başlıca faaliyetler aşağıda özetlenmiştir.

- Şirket ile ilgili kamuya açıklanmamış, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere, pay sahiplerinin Şirket ile ilgili yazılı bilgi taleplerini karşılamak.
- Genel kurul toplantılarını yürürlükteki mevzuata, Esas Sözleşme’ye ve diğer Şirket içi düzenlemelere uygun olarak yapmak.

Babacan Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H.
BABACAN

Mehmet
BABACAN

İntegral Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağacı Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Cumhuriyet/İSTANBUL
Mersis No:V.D.16018490001101000000000000000000
Tic. Sic. No:499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. San. Sok. Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis No:V.D.16018490001101000000000000000000

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS AD. B BLOK
NO: KARELİUMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

- Genel kurul toplantılarında, pay sahiplerinin yararlanabileceği dokümanları hazırlamak.
- Mevzuat ve Şirket Bilgilendirme Politikası dahil kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü hususun gözetilmesi ve izlenmesini sağlamak.
- Pay sahiplerine ilişkin kayıtları sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutmak.
- Şirket hakkında değerlendirme yapan analistleri bilgilendirmek.
- Pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgi ve açıklamaları güncel olarak Şirket'in Kurumsal İnternet Sitesinde pay sahiplerinin kullanımına sunmak.
- SPKn ile ilgili mevzuatta meydana gelen değişiklikler takip edilerek Şirket'in ilgili birimlerinin dikkatine sunmak.
- SPK'nın zaman zaman tadil edilip değiştirilebilen, yürürlükteki Özel Durumlar Tebliği dikkate alınarak gerekli özel durum açıklamalarını KAP aracılığıyla MKK'ya bildirerek kamuyu bilgilendirmek.

Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi

İzahname tarihi itibarıyla sermaye piyasası lisanslarına sahip personel istihdam edilmemiştir. Şirket'in Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamında paylarının ilk defa halka arz edilmesi ve Borsa'da işlem görmeye başlaması için Kurul'a başvuran ortaklık olarak, yatırımcı ilişkileri bölümü oluşturarak, bu kapsamdaki yükümlülüklerini, paylarının borsada işlem görmeye başlamasından itibaren 6 ay içerisinde yerine getirmesi gerekmektedir. Şirket bu doğrultuda payların borsada işlem görmeye başlamasından itibaren 6 ayı geçmeyecek şekilde en kısa sürede mevzuatta yer alan şartları sağlayan personel atamasını gerçekleştirecektir.

18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

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

31.12.2025 tarihlerinde sona eren finansal tablo döneminde ve işbu izahname tarihi itibarıyla personel sayısı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

PERSONEL SAYISI		
DÖNEM	Beyaz Yaka	Toplam Personel Sayısı
31.12.2025 Tarihi itibarıyla	33	33
Mevcut Durum (Başvuru Tarihi)	34	34

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağa Mah. Azerbaycan Cad. T/B BloK
No:3B İç Kapı No:21 Çarşı/1/İSTANBUL
Mersis V.D.:16018490001101101000000000000000
Tet: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. Sar. Sok. Kat:2/2 Şişli/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D.:08100010000000000000000000000000

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS. AD. B BLOK
NO: KAPILIMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 0980104594

18.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları:

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

19. ANA PAY SAHİPLERİ

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

Şirket'in 695.613.909 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin ortaklar arasındaki dağılımına son genel kurul toplantı tarihi ve izahname tarihi itibarıyla gösteren tabloya aşağıda yer verilmektedir.

Babacan GYO'nun Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi					
Ortağın Adı Soyadı	Pay Grubu	Sermaye Payı / Oy Hakkı Oranı			
		Son Genel Kurul Toplantısı 13.02.2026		İzahname Tarihi İtibarıyla	
		(TL)	(%)	(TL)	(%)
İbrahim Halil BABACAN**	A*	41.257.384,34	5,93	41.257.384,34	5,93
	B	334.374.126,52	48,07	334.374.126,52	48,07
Mehmet BABACAN***	A*	35.145.179,25	5,05	35.145.179,25	5,05
	B	284.837.218,89	40,95	284.837.218,89	40,95
TOPLAM		695.613.909,00	100	695.613.909,00	100

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

** Şirket'in pay sahibi olan İbrahim Halil BABACAN'a ait payların 41.257.384,34 TL nominal değerli kısmı imtiyazlı A Grubu paylardan 334.374.126,52 TL nominal değerli kısmı ise imtiyazsız B Grubu paylardan oluşmaktadır.

*** Şirket'in pay sahibi olan Mehmet BABACAN'a ait payların 35.145.179,25 TL nominal değerli kısmı imtiyazlı A Grubu paylardan 284.837.218,89 TL nominal değerli kısmı ise imtiyazsız B grubu paylardan oluşmaktadır.

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

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağacı Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Çarşı/1/İSTANBUL
Mersis V.D.:1601849000110011000000
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. 3aa. Sok. Kat:2/2
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Mersis V.D.:30330180100010001000000

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FINANSMEN. MAH. FINANS AD. B BLOK
NO: KAPİTAL İMRAHIYE / İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 0980104594

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

Şirket esas sözleşmesinin “İmtiyaz Taniyan Menkul Kıymetler” başlıklı 10’uncu maddesi uyarınca “Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı taniyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz.” Bu kapsamda sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek kişi ortağın oyda imtiyaz hakkı bulunmamaktadır.

19.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi:

Grubu	Nama/Hamiline Olduğu	İmtiyazların Türü	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	Yönetim Kurulu Üyesi Aday Gösterme İmtiyazı	1	76.402.563,59	10,98%
B	Hamiline	Bulunmamaktadır	1	619.211.345,41	89,02%
TOPLAM				695.613.909,00	100

Şirket sermayesini temsil eden 76.402.563,59 TL nominal değerli (A) Grubu payların %54,00’ü İbrahim Halil Babacan’a, %46,00’sı Mehmet Babacan’a ait olup, (A) Grubu payların sahiplerine tanıdığı imtiyazlara ilişkin detaylı bilgi aşağıda yer almaktadır.

Esas Sözleşmenin “İmtiyaz Taniyan Menkul Kıymetler” başlıklı 10. maddesine göre; yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı taniyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz.

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

Esas Sözleşmenin “Yönetim Kurulu ve Görev Süresi” başlıklı 15. maddesine göre ise; A Grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır.

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağacı Mah. Azerbaycan Çarşı B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Eminönü/İSTANBUL
Mersis V.D:16018490001101000000000000000000
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kırsaklı İnan. Baa. Sok. Şişli/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sayfa:1/1
Mersis V.D: 08010001800010000000000000000000

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANSLAD. B BLOK
NO: KAPİTÜLMEYİNE/İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Yönetim kurulu üyelerinin tamamı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

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

Şirket paylarının %54'üne sahip İbrahim Halil BABACAN ve payların %46'sına sahip Mehmet BABACAN'dır. Bu doğrultuda İbrahim Halil BABACAN ve Mehmet BABACAN Şirket'te yönetim hakimiyetine sahiptirler. İbrahim Halil BABACAN ve Mehmet BABACAN'ın yönetim hakimiyetinin kaynağı; yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı tanıyan paylara sahip olması dahil olmak üzere doğrudan ve dolaylı payları ile Şirket'in paylarının tamamına sahip olmasıdır. Bu gücün kötüye kullanılmasını engellemek için özel olarak alınmış bir tedbir bulunmamaktadır.

Hâkimiyetin kötüye kullanılmasını engellemek adına Esas Sözleşme'de özel bir hüküm bulunmamaktadır. İhraççı'nın yönetim hâkimiyetinin kötüye kullanılmasını engelleyici bir tedbir alınmamıştır. Ancak, Esas Sözleşme'de yer alan ve aşağıda yer verilen hükümlerin hakimiyetin kötüye kullanılmasının engellenmesine katkı sağlayacağı düşünülmektedir:

Esas Sözleşme'nin:

- 15'inci maddesine göre yönetim kuruluna ikiden az olmamak üzere, Kurul'un Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Kurul'un kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.
- 15'inci maddesine göre yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak belirlenen komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden ilgili mevzuata uygun olarak oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir.
- 16'ncı maddesine göre yönetim kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile alır. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır.
- 17'inci maddesine göre Kurul tarafından uygulaması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerine uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan yönetim kurulu kararları geçersiz olup Esas Sözleşme'ye aykırı sayılır.
- 17'inci maddesine göre yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Kurul'un kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağı Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Çarşı/1/İSTANBUL
Mersis V.D:16018490001101000000000000000000
Tic. Sic: 499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. 3aa. Sok. Şişli/Şişli/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sayfa:1/1
Mersis V.D: 08030001800000000000000000000000

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS AD. B BLOK
NO: KARLILIRANIYE/İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 0980104594

İlişkili taraflara borçlar

İlişkili taraflara kısa vadeli borçlar- Ticari (TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Babacan Grup Yatırım İnşaat San. ve Tic. A.Ş.	355.893.025	118.093.703	--
B Grup Yapı Sanayi ve Tic A.Ş. (1)		135.039.785	98.539.655
Metares Bilişim Dijital Ticaret A.Ş. (2)			65.661
İlişkili taraflara kısa vadeli borçlar- Ticari olmayan (TL)			
Mehmet Babacan (3)	0	12.184	211.003.528
İbrahim Halil Babacan (4)	0	5.363	481.115.811
Toplam	355.893.025	253.151.035	790.724.655

(1) B Grup A.Ş. Beylikdüzü Central Projesi'nde Müteahhit olarak görev almakta olup, ilgili tutar hakediş bedellerini içermektedir.

(2) Metares A.Ş. 'den alınan bilişim faturaları bedelleridir.

(3) Şirket Ortağı Mehmet Babacan, Şirket adına yapmış olduğu harcamaları ve Şirkete vermiş olduğu Borç tutarını içermektedir.

(4) Şirket Ortağı İbrahim Halil Babacan, Şirket adına yapmış olduğu harcamaları ve Şirkete vermiş olduğu Borç tutarını içermektedir.

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

Şirket'in 31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan elde ettiği gelir ve giderlerin detayı aşağıda yer almakta olup; 31.12.2025 tarihi itibarıyla bu gelirlerin Şirket'in toplam hasılatı içindeki oranı %4,78 olarak gerçekleşmiştir.

İlişkili taraflardan gelir ve giderler-TL	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Faiz Giderleri	0	42.270.969	76.943.907
Danışmanlık Giderleri	0	655.319	
Kira Giderleri	0	0	6.650.978
Reklam Giderleri	0	854.328	343.847
Diğer Giderler	0	13.230.182	3.226.999
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satışı	0	0	22.515.051
İnşaat Hakediş Maliyeti	0	0	306.380.359
Kira Gelirleri	0	1.195.008	6.860.612
Toplam	0	57.010.798	416.061.141
Babacan GYO Satış Gelirleri Toplamı- TL	0	50.827.714	143.608.258
İlişkili taraflar giderleri/Toplam Satış Gelirleri	0,00%	112,16%	289,72%
İlişkili taraflardan gelirler/Toplam Satış Gelirleri	0,00%	2,35%	4,78%

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazak Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Cumhuriyet/İSTANBUL
Maviak V.D:160184903 Tic. Sic:499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maviak Mah. Saa. Sok. Şişli/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sayı:11111111111111111111
Maviak V.D:444 24 20 8427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN MAH. FİNANSMEN BLOK
NO: KARUMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

21. DİĞER BİLGİLER

21.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 695.613.909 TL'dir. Şirketin çıkarılmış sermayesi 1 TL itibari değerde 695.613.909 adet paya ayrılmıştır. Şirket'in çıkarılmış sermayesini temsil eden pay grupları, A Grubu nama yazılı 76.402.563,59 adet pay karşılığı 76.402.563,59 TL'den; B Grubu hamiline yazılı 619.211.345,41 adet pay karşılığı 619.211.345,41 TL'den oluşmaktadır.

21.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirket, SPK'n hükümlerine göre kayıtlı sermaye sistemini kabul etmiş ve SPK'nın 02.02.2026 tarih ve E-12233903-340.02-85534 sayılı yazısı ile bildirilen 23.01.2026 tarih ve 4/128 sayılı izni ile kayıtlı sermaye sistemine geçmiştir. Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 3.480.000.000 TL olup, her biri 1 (bir) TL itibari değerde 3.480.000.000 adet paya bölünmüştür.

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

Şirket'in fiili dolaşımında olan payı yoktur.

Şirket, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 159 ila 179 uncu maddeleri arasında düzenlenen kısmi bölünme hükümleri çerçevesinde, Babacan Grup Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin malvarlığının bir bölümünün aynı sermaye olarak devredilmesi suretiyle gerçekleştirilen kısmi bölünme işlemi kapsamında kurulmuştur. Bölünme işlemi, Babacan Grup Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin 25.12.2023 tarihli genel kurulunda alınan ve İstanbul 17. Noterliğinin 26.12.2023 tarih ve 44877 sayılı yevmiye numarası ile tasdik edilen genel kurul kararı doğrultusunda gerçekleştirilmiştir.

Kısmi bölünme işlemine ilişkin olarak alacaklılara yapılan çağrılar sırasıyla 15.12.2023 tarih ve 10980 sayılı, 18.12.2023 tarih ve 10981 sayılı ve 26.12.2023 tarih ve 10987 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi nüshalarında ilan edilmiştir. Bölünme işlemi ise 02.01.2024 tarihli ve 11091 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilerek tamamlanmıştır.

Bölünme kapsamında devredilen malvarlığı unsurlarının değeri, 20.12.2023 tarihli ve SMMM 2023/12-005 sayılı Serbest Muhasebeci Mali Müşavir raporu ile tespit edilmiş olup, söz konusu raporda bölünmeye konu edilen alacak, varlık ve haklar ile bunlara bağlı borç ve yükümlülüklerin net değeri 188.742.860 TL olarak belirlenmiştir.

Bu çerçevede, söz konusu tutar aynı sermaye olarak konulmak suretiyle 188.742.860 TL çıkarılmış sermaye ile "BBCN Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi" kurulmuştur. Şirket'in esas sözleşmesi İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından tescil edilmiş ve

**Babacan Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**İbrahim H.
BABACAN**

**Mehmet
BABACAN**

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

**Ziraat Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.**

BABACAN GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağa Mah. Azerbaycan Çarşı B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Cumhuriyet/İSTANBUL
Mersis V.D:16018490000110000000000000000000
Tic. Sic: 499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. San. Sok. Kat:2
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D: 08330001800000000000000000000000

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS. AD. B BLOK
NO: KAPİTALİZASYON İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

düzeltilmesi olumlu farkları hesabından eş zamanlı olarak karşılanmak suretiyle sermaye arımı yapılmasına karar verilmiştir. Bahsi geçen hususa ilişkin 05.12.2025 tarih ve 23159/2025/001 sayılı SMMM raporu ile 695.613.909,00 TL'lik eski sermaye halinde getirildiği için şirket alacaklılarının alacaklarının korunduğu tespit edilmiştir.

Beyoğlu 2. Noterliği'nin 29 Temmuz 2024 tarih ve 15061 tasdik numaralı 25.07.2024 tarihli ve 2024/15 numaralı Yönetim Kurulu kararı ile Şirket'in "Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." unvanı ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümü ve Esas Sözleşme'nin 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun amaç ve ilkeleri, III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği ile Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun hale getirilmesi amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulmasına karar verilmiştir. Bu karar doğrultusunda SPK'ya esas sözleşme tadili için başvuruda bulunulmuştur. SPK'nın 02.02.2026 tarih ve E-12233903-340.02-85534 sayılı izni ile onaylanarak esas sözleşme değişikliği T.C. Ticaret Bakanlığı'nın 11.02.2026 tarih ve E-50035491-431.02-00118875823 sayılı tasdiki ile Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm amacıyla esas sözleşme tadiline izin verilmiştir.

Şirket, 13.02.2026 tarihinde gerçekleştirdiği olağanüstü genel kurul toplantısında yönetim kurulu üyelerinin atanması, kayıtlı sermaye sistemine geçişin kabulü ve gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümün tamamlanması amacıyla esas sözleşme değişikliğinin onaylanmasına ilişkin karar almıştır. Beyoğlu 25. Noterliği'nin 19.02.2026 tarih ve 8387 sayısı ile tasdikli genel kurul kararı 20.02.2026 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilerek TTSG'nin 23.02.2026 tarih ve 11528 sayılı nüshasında ilan edilmiştir.

Yukarıda sayılan nakdi sermaye artışları dışında Şirket'te herhangi aynı sermaye artışı söz konusu değildir.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağası Mah. Azerbaycan Çarşısı Blok
No:3B İç Kapı No:21 Cumhuriyet/İSTANBUL
Mersik V.D:16018490311 Tic. Sic:499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mersik İnan. Saa. Sicil Sicil No: 27
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersik V.D: 44500018427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN MAH. FİNANSMEN BLOK B BLOK
NO: KARİUMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

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

Yoktur.

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

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

Tescil Tarihi	TTSG Tarihi	TTSG Sayısı	Artırım Tutarı (TL)	Sermaye Artırımının Kaynağı	Yeni Sermaye (TL)
14.03.2024	14.03.2024	11043	271.257.140	İç kaynaklar / Özkaynaklarda yer alan sermaye yedekleri	460.000.000
30.05.2024	30.05.2024	11093	124.514.763	Ayni Sermaye (B Grup Yapı San. ve Tic. A.Ş. kısmi bölünme yoluyla)	584.514.713
06.06.2024	06.06.2024	11098	111.099.146	Birleşme (BBC Grup Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile devralma)	695.613.909
19.12.2025	19.12.2025	11483	84.431.192	Sermaye düzeltmesi olumlu farkları (Eş zamanlı sermaye azaltımı ve artırımını)	695.613.909

Şirket, GYO dönüşümü kapsamında Kurul'un 02.02.2026 tarih ve E-12233903-340.02-85534 sayılı yazısı ile bildirilen 23.01.2026 tarih ve 4/128 sayılı kararının ardından 20.02.2026 tarihinde ticaret siciline tescil edilen ve 23.02.2026 tarih ve 11528 sayılı TTSG ile yayımlanan, 13.02.2026 tarihli Genel Kurul kararı ile Esas Sözleşme'sini değiştirerek "Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" unvanı ile GYO'ya dönüşmüş ve kayıtlı sermaye sistemine geçmiştir. Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 3.480.000.000 TL olup, her biri 1,00 TL itibari değerinde 3.480.000.000 adet paya bölünmüştür.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2026-2030 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2030 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazacı Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Cumhuriyet/İSTANBUL
Maslak V.D:160184903 Tic. Sic:499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. 33. Sok. Kat:2
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Maslak V.D:4140018427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANSMEN. B. BLOK
NO: KAPILIMRANIYE/İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

dahi, 2030 yılından sonra yönetim kurulunun sermaye artırımı kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak suretiyle genel kuruldan yeni bir süre için yetki alınması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda Şirket yönetim kurulu kararıyla sermaye artırımı yapamaz.

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

Yoktur.

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

Şirket payları mevcut durumda borsada işlem görmemektedir.

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

Yoktur.

21.12. Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler:

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

Yönetim görev süresi, Esas Sözleşme'nin 15. maddesinde, Şirket'in yönetim kurulu toplantıları Esas Sözleşme'nin 16. maddesinde, Şirket'in yönetimi, temsil ve ilzamı ise Esas Sözleşme'nin 19. maddesinde düzenlenmiştir.

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

Genel kurula ilişkin esaslara ise Esas Sözleşme'nin 23-28. maddelerinde ve İzahname'nin 21.17 no.lu maddesinde yer verilmiştir. Şirket'in genel kurul çalışma esaslarına ilişkin yönergesi 23.02.2026 tarihinde tescil edilmiştir. Söz konusu yönerge genel kurul toplantısının açılması, toplantı başkanlığının oluşturulması, gündemin görülmesine başlamadan yapılacak işlemler, oy kullanma usulü, gündem maddelerinin görüşülmesi, toplantı tutanağının düzenlenmesi gibi hususları içermektedir.

**Babacan Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**İbrahim H.
BABACAN**

**Mehmet
BABACAN**

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

**Ziraat Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.**

BABACAN GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağası Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Etiler/ŞİŞLİ/İSTANBUL
Mersis V.D.:16018490001101000000000000000000
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. San. Sok. Kat:2
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D.:30090100000000000000000000000000

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. M.H. FİNANS. AD. B BLOK
NO: KAT:UMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 0980104594

toplantılara elektronik ortamda katılmalarına ve oy vermelerine imkân tanıyacak Elektronik Toplantı Sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak toplantılarda şirket esas sözleşmesinin bu hükmü uyarınca kurulmuş olan sistem üzerinden veya destek hizmeti alınacak sistem üzerinden hak sahiplerinin ilgili mevzuatta belirtilen haklarını ilgili Bakanlık Tebliği hükümlerinde belirtilen çerçevede kullanabilmesi sağlanır. Yönetim kurulunun elektronik ortamda yapıldığı hâllerde bu esas sözleşmede öngörülen toplantı ile karar nisaplarına ilişkin hükümler aynen uygulanır.

Esas Sözleşme'nin "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum" başlıklı 17'inci maddesine göre Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uygulaması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerine uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan yönetim kurulu kararları geçersiz olup esas sözleşmeye aykırı sayılır.

Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

Şirket tarafından Denetimden Sorumlu Komite, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi henüz kurulmamıştır.

Komitelerin görev tanımları ve çalışma esaslarına ilişkin bilgiler işbu izahname bölüm 17.3'te yer almaktadır.

21.15. Her bir pay grubunun sahip olduğu imtiyazlar, bağlam ve sınırlamalar hakkında bilgi:

Esas Sözleşme'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8'inci maddesi uyarınca, Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 695.613.909 TL'dir. Şirketin çıkarılmış sermayesi 1 TL itibari değerinde 695.613.909 adet paya ayrılmıştır. Şirket'in çıkarılmış sermayesini temsil eden pay grupları, A Grubu nama yazılı 76.402.563,59 adet pay karşılığı 76.402.563,59 TL'den; B Grubu hamiline yazılı 619.211.345,41 adet pay karşılığı 619.211.345,41 TL'den oluşmaktadır. A Grubu paylar nama, B Grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz.

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

Esas Sözleşmenin "İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler" başlıklı 10. 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

**Babacan Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**İbrahim H.
BABACAN**

**Mehmet
BABACAN**

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

**Ziraat Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.**

BABACAN GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağacı Mah. Azerbaycan Çarşı B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Çarşı/İSTANBUL
Mersis V.D.:16018490001101000000000000000000
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. 3aa. Sok. Şişli
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D.:08100018427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS. AD. B BLOK
NO: KARUMRANIYE/İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 0980104594

Yönetim kurulu, genel kurulun çalışma esas ve usullerine ilişkin kuralları içermek amacıyla ve asgari olarak T.C. Ticaret Bakanlığı tarafından belirlenmiş olan unsurları içermek suretiyle; toplantı yerine giriş ve hazırlıklar, toplantının açılması, toplantı başkanlığının oluşturulması, toplantı başkanlığının görev ve yetkileri, gündemin görüşülmesine geçilmeden önce yapılacak işlemler, gündem ve gündem maddelerinin görüşülmesi, toplantıda söz alma, oylama ve oy kullanma usulü, toplantı tutanağının düzenlenmesi, toplantı sonunda yapılacak işlemler, toplantıya elektronik ortamda katılma, Bakanlık temsilcisinin katılımı ve genel kurul toplantısına ilişkin belgeler, iç yönergede öngörülmemiş durumlar, iç yönergenin kabulü ve değişiklikler hususlarını içeren bir iç yönerge hazırlar ve genel kurulun onayından sonra yürürlüğe koyar. Bu iç yönerge tescil ve ilan edilir. Gerekli takdirde genel kurul olağanüstü toplantıya çağrılır. Olağanüstü genel kurul, TTK ve bu esas sözleşmede yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü genel kurulun toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur. Yönetim kurulu hazır bulunanlar listesini, kayden izlenen payların sahipleri ile ilgili olarak Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca merkezi kayıt kuruluşu tarafından sağlanacak "pay sahipleri çizelgesine" göre hazırlar. Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantı ve karar nisapları, TTK ve Sermaye Piyasası Kanunu ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine tabidir.

Esas Sözleşme'nin "Genel Kurul Toplantısına Elektronik Ortamda Katılım" başlıklı 24. maddesi uyarınca Şirketin genel kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, TTK'nın 1527'nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca hak sahiplerinin genel kurul toplantılarına elektronik ortamda katılmalarına, görüş açıklamalarına, öneride bulunmalarına ve oy kullanmalarına imkân tanıyacak elektronik genel kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak tüm genel kurul toplantılarında esas sözleşmenin bu hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır. Şirket genel kuruluna elektronik ortamda katılım, merkezi kayıt kuruluşu tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.

Esas Sözleşme'nin "Toplantı Yeri ve Genel Kurula Çağrı" başlıklı 25. maddesi uyarınca Genel Kurul şirket merkezinde ya da şirket merkezinin bulunduğu şehrin elverişli bir yerinde toplanır.

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

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

**Babacan Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**İbrahim H.
BABACAN**

**Mehmet
BABACAN**

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

**Ziraat Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.**

BABACAN GAYRIMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazaga Mah. Azerbaycan Cad. T/B Bloğ
No: 3B İç Kapı No: 21 Çarşı/İSTANBUL
Mersenk V.D.: 1601849021 Tic. Sic: 499931-B
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. 3aa. Sok. Şişli
No: 5 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL
Mersenk V.D.: 400000018427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FINANSMEN. MAH. FINANS. AD. B BLOK
NO: KARLUMRANIYE / İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 0980104594

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

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

22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

Şirket'in üçüncü kişiler ile akdetmiş olduğu ve Bağımsız Hukukçuya incelenmek üzere sunulan önemli nitelikteki sözleşmeler aşağıda (22.1) Finansal Sözleşmeler, (22.2) İnşaat Sözleşmeleri, (22.3) Mülk Yönetim Sözleşmesi ve (22.4) Diğer Sözleşmeler olmak üzere dört kategori altında incelenmiştir.

22.1. Finansal Sözleşmeler

Şirket'in çeşitli finansal kuruluşlar ile akdettiği genel kredi sözleşmeleri bulunmakta olup, bu sözleşmelerin önemli nitelikteki maddeleri aşağıdaki başlıklar altında incelenmiştir.

Şirket'in çeşitli finansal kuruluşlar ile akdettiği genel kredi sözleşmeleri ve peşin ödeme taahhütnamesi bulunmakta olup, bu sözleşmelerin önemli nitelikteki maddeleri aşağıdaki başlıklar altında incelenmiştir.

22.1.1. DenizBank A.Ş. ile Akdedilen Genel Kredi Sözleşmesi

DenizBank A.Ş. ile BBCN Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. arasında 29/04/2024 tarihinde K5 19614 numaralı Genel Kredi Sözleşmesi akdedilmiştir. Sözleşme ve ekleri uyarınca tahsis edilen toplam kredi limiti 100.000.000 TRY (Yüz Milyon Türk Lirası) olarak belirlenmiştir. Kredi kullanımları, Kredi Alanın en az 3 iş günü öncesinden yapacağı yazılı talebe, gerekli teminatların tesis edilmesine ve bankanın onayına tabidir. Faizler, aksi kararlaştırılmadıkça 360 gün esasına göre ve fiili gün sayısı üzerinden hesaplanacak; her yılın mart, haziran, eylül ve aralık aylarının sonunda tahakkuk ettirilecektir.

Finansal yükümlülükler kapsamında kredi tahsis ücreti, yeni limit tahsislerinde %0,25, limit güncellemelerinde ise %0,125 oranında yıllık olarak uygulanır. Kredi kullanım ücreti işlem başına azami %1,1; rotatif kredilerde ise yıllık bakiyenin azami %1'i olarak belirlenmiştir. Borcun vadesinde ödenmemesi durumunda banka, uygulanan en yüksek kredi faiz oranına %50 ilave ederek temerrüt faizi yürütme yetkisine sahiptir.

Sözleşme tahtındaki borçların teminatı olarak İbrahim Halil Babacan, Babacan Grup Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş., B Grup Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş., BBC Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Efce Lojistik Hizmetleri Ticaret A.Ş. müteselsil kefil sıfatıyla 100.000.000 TL limit dahilinde sorumluluk üstlenmişlerdir. Kredi Alan, bankaya üç aylık ara dönemlerde ve yıllık bazda mali tablolarını (bilanço ve kâr/zarar hesabı) raporlamakla

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağacı Mah. Azerbaycan Çarşısı B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Cumhuriyet/İSTANBUL
Mersis V.D:16018490000000000000 Tic. Sic:499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mısır Mah. No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D:08330000000000000000

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN MAH. FİNANS AD. B BLOK
NO: KAPİTÜLMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

yükümlüdür. Sözleşmeden doğabilecek tüm uyuşmazlıkların çözümünde İstanbul Tahkim Merkezi (ISTAC) kuralları geçerli olacak ve tahkim dili Türkçe olacaktır.

22.1.2. Türkiye İş Bankası ile Akdedilen Genel Kredi Sözleşmesi

Türkiye İş Bankası A.Ş. ile BBCN Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. arasında 27.08.2024 tarihinde 100.000.000 TL (Yüz Milyon Türk Lirası) limitli Genel Nakdi ve Gayrinakdi Kredi Sözleşmesi (GNGKS) akdedilmiştir. Bu sözleşmeye ek olarak, taraflar arasında Proemia Bayi Kart kullanımı ve ticari kredi ürünleri ücretlerine ilişkin bilgilendirme formları ve protokoller imzalanmıştır.

Proemia Bayi Kart başvurusu kapsamında, kredi kartlarının departman bazlı havuz limit türünde tanımlanması ve taksitli işlem yetkisinin açık olması kararlaştırılmıştır. Kartların mülkiyeti bankaya ait olup, sadece belirlenen Proemia Platformu üzerinden mal alımı amacıyla kullanılabilir. Geri ödemeler, Sipariş Formu'nda belirtilen vadelerde gerçekleştirilecek; ödemelerin gecikmesi durumunda sözleşmede belirlenen oranlarda gecikme faizi ve komisyonu uygulanacaktır.

Ticari kredi ürünleri ücret tarifesi uyarınca; kredi tahsis ücreti yıllık azami %0,25, limit revizyon ücreti yıllık azami %0,125 ve kredi kullandırım ücreti azami %1,1 olarak belirlenmiştir. Yapılandırma veya ödeme planı değişikliklerinde %5'e kadar ücret tahsil edilebileceği gibi, nakdi kredilerin erken kapatılması durumunda da kredinin vadesine ve türüne göre değişen oranlarda erken ödeme ücreti uygulanacaktır.

Sözleşme kapsamındaki tüm borç ve yükümlülükler için İbrahim Halil Babacan, Mehmet Babacan, Babacan Grup Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş., Babacan Gayrimenkul Enerji ve Turizm Sanayi Ticaret A.Ş. ve B Grup Yapı San. ve Tic. A.Ş. 100.000.000 TL limit dahilinde müteselsil kefil sıfatıyla imza atmışlardır. Sözleşmeden doğacak uyuşmazlıkların çözümünde İstanbul Merkez (Çağlayan) Mahkemeleri ve İcra Müdürlükleri yetkili kılınmıştır.

22.1.3. Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. ile Akdedilen Genel Kredi Sözleşmesi

Şirket ile Kuveyt Türk Yatırım Bankası Anonim Şirketi arasında 16.04.2024 tarihli ve 150.000.000,00-TL limitli bir genel kredi sözleşmesi akdedilmiştir.

Sözleşmeye göre, Şirket'e limit tahsis edilmiş olması, limitin mutlaka kullanılacağı anlamında olmadığından, Banka, Sözleşme imzalanmış, rehin ve ipotekler kurulmuş ve sair teminatlar verilmiş olsa dahi, Müşteriye ya da kendisine ilişkin subjektif veya objektif sebepler dolayısıyla krediyi kullandırmayabilir, kısmen kullandırabilir, kullanım şartlarını değiştirebilir, kullanımı geçici veya sürekli olarak durdurabilir. Böyle bir durumda, Müşterinin hiçbir borcu/riski yoksa Banka, yazılı talep halinde verilen teminatları iade ile yükümlüdür.

Şirket tarafından kredilerin mevzuata uygun kullanmaması nedeniyle, birlikte sorumlu veya müteselsil sorumlu kabul edilmesi dolayısıyla veya sair biçimde Bankanın bir

**Babacan Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**İbrahim H.
BABACAN**

**Mehmet
BABACAN**

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

**Ziraat Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.**

BABACAN GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağacı Mah. Azerbaycan Çarşı B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Çarşı/1/İSTANBUL
Maviak V.D:160184902 Tic. Sic:499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maviak İnşaat San. ve Tic. A.Ş. Şişli Şişli
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Maviak V.D:499931-3/18427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN MAH. FİNANSMEN B BLOK
NO: KARİUMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

ödemede bulunması halinde, ödediği bu tutarları Şirket hesaplarına resen borç kaydedilebilecektir.

Kredi borcuna teminat olarak, adı geçen gerçek ve tüzel kişi kefillerin her biri, ayrı ayrı 150.000.000 TL'ye kadar müteselsil kefil sıfatıyla sorumluluk üstlenmiştir. Kefiller arasında İbrahim Halil Babacan, Mehmet Babacan, Batures Yönetim Turizm İşletme Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi, BBC Grup Tekstil Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi, BBC Enerji Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi, B Grup Yapı San. ve Tic. Anonim Şirketi, Babacan Grup Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi bulunmaktadır.

22.1.4. Vakıf Katılım Bankası A.Ş. ile Akdedilen Genel Kredi Sözleşmesi

Şirket ile Vakıf Katılım Bankası Anonim Şirketi ile 14.08.2024 tarih ve 200.000.000,00-TL limitli bir genel kredi sözleşmesi akdedilmiştir.

Şirket ile kredi veren arasında akdedilen Genel Kredi Sözleşmesi uyarınca, kredi veren tarafından Şirket'e nakdi ve/veya gayrinakdi kredi tahsis edilmesine ilişkin genel esaslar, kredi kullandırma koşulları, faiz, komisyon, masraf ve diğer mali yükümlülükler ile tarafların hak ve yükümlülükleri düzenlenmiştir. Sözleşme kapsamında ayrıca kredi verenin teminat talep etme, kredi kullandırımını durdurma veya sınırlandırma ve sözleşmede öngörülen hallerde krediyi muaccel kılma hakları düzenlenmiştir.

Kredi borcuna teminat olarak, adı geçen gerçek ve tüzel kişi kefillerin her biri, ayrı ayrı 200.000.000 TL'ye kadar müteselsil kefil sıfatıyla sorumluluk üstlenmiştir. Kefiller arasında B Grup Yapı San. ve Tic. A.Ş., Babacan Grup Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi, BBC Enerji Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi, Batures Yönetim Turizm İşletme Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi, İbrahim Halil Babacan, Mehmet Babacan bulunmaktadır.

22.1.5. Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ile Akdedilen Genel Kredi Sözleşmesi

Şirket ile Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ile 15.08.2024 tarihinde 600.000.000,00 TL limitli bir genel kredi sözleşmesi akdedilmiştir.

Sözleşmeye göre, Banka, tahsis edilmiş kredi limitini Şirket'in değerlendirme tarihi itibarıyla mevcut veya Banka'ya beyan ettiği mali yapısı ve Banka'ca dikkate alınan diğer koşullara göre belirlendiği belirtilmiş, anılan yapı ve koşulların değişmesine veya değişme ihtimalinin ortaya çıkmasına paralel olarak, tahsis edilen kredi limitini, tamamen veya kısmen kullandırıp kullandırmama, durdurma, azaltma veya iptal etmeye yetki Banka lehine tanınmıştır. Banka'nın bu hallerde Şirket'i yazılı veya sözlü olarak bilgilendireceği belirtilmiştir.

Ayrıca sözleşmede, Banka sözleşme uyarınca Şirket lehine açtığı yukarıda belirtilen 600.000.000,00 TL tutarındaki limiti; bir veya birden fazla cari hesap açmak suretiyle, iskonto, iştirah senetleri ve benzeri vadeli kredi işlemlerinde, teminat mektubu düzenlemek suretiyle, yerli ve yabancı paralar üzerine akreditif açmak suretiyle veya diğer kambiyo

**Babacan Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**İbrahim H.
BABACAN**

**Mehmet
BABACAN**

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

**Ziraat Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.**

BABACAN GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazoğlu Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Çarşı/1/İSTANBUL
Mersis V.D:16018490000000000000
Tic. Sic: 499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. San. Sok. Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D: 08090010000000000000

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS. BLD. B BLOK
NO: KAT: ÜMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

işlemlerinde, kredili bankomat ve kredi kartı işlemlerinde, bunların dışındaki hesaplarda ve vadeli veya vadesiz Döviz, TL, Endeksli nakdi veya gayrinakdi her türlü kredi kullanılabilecektir.

22.1.6. Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. ile 05.08.2024 ve 16.05.2024 Tarihinde Akdedilen Genel Kredi Sözleşmeleri

Şirket ile Yapı ve Kredi Bankası Anonim Şirketi ile 05.08.2024 ve 16.05.2024 tarihlerinde sırasıyla 200.000.000,00 TL ve 100.000.000,00 TL tutarında genel kredi sözleşmeleri akdedilmiştir.

05.08.2024 tarihli genel kredi sözleşmesi için kredi borcuna teminat olarak, adı geçen gerçek ve tüzel kişi kefillerin her biri, ayrı ayrı 200.000.000 TL'ye kadar müteselsil kefil sıfatıyla sorumluluk üstlenmiştir. Kefiller arasında Babacan Gayrimenkul Enerji ve Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi, Babacan Grup Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi, Babacan Girişim Lojistik Hizmetleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi, B Grup Yapı Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi, BBC Enerji Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi, Babacan Port Gayrimenkul Anonim Şirketi, İbrahim Halil Babacan, Mehmet Babacan bulunmaktadır.

16.05.2024 tarihli genel kredi sözleşmesi için kredi borcuna teminat olarak, adı geçen gerçek ve tüzel kişi kefillerin her biri ayrı ayrı 100.000.000,00 TL'ye kadar müteselsil kefil sıfatıyla sorumluluk üstlenmiştir. Kefiller arasında B Grup Yapı Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi, Babacan Gayrimenkul Enerji ve Turizm Sanayi Ticaret Anonim Şirketi, BBC Enerji Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi, Babacan Girişim Lojistik Hizmetleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi, Babacan Grup Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi, İbrahim Halil Babacan, Mehmet Babacan bulunmaktadır.

22.1.7. Ziraat Katılım Bankası A.Ş. ile Akdedilen Genel Kredi Sözleşmesi

Şirket ile Ziraat Katılım Bankası Anonim Şirketi 05.09.2024 tarihinde 500.000.000,00 TL tutarında genel kredi sözleşmesi akdedilmiştir.

İlgili sözleşme, murabaha (mal alımı finansmanı), leasing, mal karşılığı finansman ve teminat mektubu gibi hem nakdi hem de gayrinakdi ürünlerin kullanım esaslarını düzenlemektedir.

Banka, tahsis edilen bu kredi limitlerini dilediği zaman dondurma, azaltma veya tamamen iptal etme yetkisine sahip olup, risk durumuna göre müşteriden ek teminatlar talep edebilir. Kullanılan fonlar karşılığında banka tarafından belirlenen kâr payı, komisyon, ücret ve yasal vergilerin ödenmesi müşteri sorumluluğundadır. Ödemelerin vadesinde yapılmaması durumunda bankanın o dönemde uyguladığı en yüksek fon kullandırımlı kâr oranına ek olarak gecikme cezası ve kâr mahrumiyeti tazminatı tahakkuk ettirileceği öngörülmüştür.

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağacı Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Çarşı/İSTANBUL
Mersis V.D.:16018490001100000000000000
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. San. Sok. Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D.:30020100000000000000000000

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS. MAD. B BLOK
NO: KARUMRANIYE/İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 0980104594

Borçların güvencesi olarak banka lehine ipotek, rehin veya alacak temlikli gibi teminatlar tesis edilebilir. İbrahim Halil Babacan ve Mehmet Babacan, söz konusu borçlar için 500.000.000 TL limit dahilinde müteselsil kefil sıfatıyla sorumluluk üstlenmişlerdir.

22.1.8. Ziraat Bankası A.Ş. ile Akdedilen Genel Kredi Sözleşmesi

Şirket ile Ziraat Bankası A.Ş. arasında 11.11.2024 tarihinde 150.000.000 TL limitli bir Genel Kredi Sözleşmesi imzalanmıştır. Söz konusu sözleşme, taraflar arasındaki kredi ilişkisine ilişkin genel çerçeveyi düzenlemekte olup, kullanılacak her bir kredinin özel koşulları tarafların mutabakatı doğrultusunda düzenlenecek "Kredi Kullanım Talep Formu" ile ayrıca belirlenmektedir.

Sözleşme kapsamında Şirket tarafından kullanılan kredilerin tamamen geri ödenmesi, sözleşmenin kendiliğinden sona ermesine yol açmamakta; sözleşme hükümleri ve teminatlar (kefaletler dâhil) geçerliliğini korumaktadır. Bankanın uygun görmesi halinde Şirket, sözleşmede belirlenen limit dâhilinde yeniden kredi kullanabilmektedir.

Kredi borcuna teminat olarak B Grup Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş., Babacan Grup Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş., Babacan Gayrimenkul Enerji ve Turizm Sanayi Ticaret A.Ş., İbrahim Halil Babacan ve Mehmet Babacan, her biri 150.000.000 TL'ye kadar müteselsil kefil sıfatıyla sorumluluk üstlenmiştir.

Borçların vadesinde ödenmemesi halinde gecikme faizi uygulanmakta olup bu faiz, akdi veya cari faiz oranına azami %50 oranında ilave edilerek belirlenmektedir. Temerrüt halinde ise akdi veya cari faiz oranına azami %100 oranında ilave edilmek suretiyle temerrüt faizi uygulanmaktadır. Taraflar ayrıca, mevzuattaki sınırlamalara uygun olarak kredi hesaplarında bileşik faiz uygulanabileceği konusunda mutabık kalmıştır.

Şirket, Banka tarafından talep edilecek teminatları belirlenen süre ve koşullar çerçevesinde sağlamakla yükümlüdür. Banka, gerekli görmesi halinde birden fazla teminat talep edebilir, teminatların değiştirilmesini veya ek teminat verilmesini isteyebilir. Ayrıca, teminat olarak rehin verilen varlıklar veya henüz vadesi gelmemiş teminatlar bulursa dahi, Banka alacağının muaccel hale gelmesi halinde haciz veya iflas yolu ile takip başlatma, ayrıca alacaklarının güvence altına alınması amacıyla ihtiyati haciz veya ihtiyati tedbir talep etme hakkına sahiptir.

22.2. İnşaat Sözleşmeleri

Şirket'in Şirket'in yapı müteahhidi, devralan yüklenici ve yapı sahibi sıfatlarıyla taraf olduğu başlıca inşaat sözleşmeleri aşağıda özetlenmiştir.

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRIMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazacı Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Çarşı/1/İSTANBUL
Mersis V.D.:1601849000110000000000
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. San. Sok. Kat:2
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D.:08100018427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. M.H. FINANS. AD. B BLOK
NO: KARUMRANIYE/İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 0980104594

22.2.1. 28.12.2016 Tarihli Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve İnşaat Yapımı ve Hasılat Paylaşım Sözleşmesi

Beyoğlu 5. Noterliği'nin 28.12.2016 tarih ve 20956 yevmiye numarası ile, arsa malikleri Ragıp Akın, Safure Füsun Yönder ve Yönak İnşaat Ticaret A.Ş. ile yüklenici B Grup Yapı San. ve Tic. A.Ş. arasında akdedilmiştir. Sözleşme kapsamında proje geliştirilmesi, inşaatın tamamlanması, bağımsız bölümlerin pazarlanması ve satış hasılatının paylaşımı düzenlenmiştir. Buna göre bağımsız bölümlerin satışından elde edilen KDV hariç hasılatın %45'i maliklere, %55'i yükleniciye ait olacaktır. Yüklenici tarafından maliklere KDV hariç asgari 58.000.000 TL hasılat garantisi verilmiş olup, inşaat aşamalarında bir ayı aşan gecikmeler için günlük 3.300 ABD Doları gecikme cezası öngörülmüştür. Ayrıca yüklenici hissedarı İbrahim Halil Babacan tarafından 50.000.000 TL'ye kadar müteselsil kefalet verilmiştir.

22.2.2. 02.05.2018 Tarihli Tadil Sözleşmesi

Beyoğlu 28. Noterliği'nin 02.05.2018 tarih ve 6088 yevmiye numarası ile düzenlenen bu sözleşme ile taraflar arasındaki ana sözleşmede yer alan bazı hükümlerde değişiklik yapılmıştır.

22.2.3. 04.06.2021 Tarihli Düzenleme Şeklinde İkinci Tadil Sözleşmesi

Beyoğlu 15. Noterliği'nin 04.06.2021 tarih ve 05531 yevmiye numarası ile düzenlenen bu sözleşme ile ana sözleşmede önemli değişiklikler yapılmıştır. Bu kapsamda hasılat paylaşım oranı %35 malik – %65 yüklenici olacak şekilde revize edilmiştir. Yüklenicinin sözleşme kapsamındaki yükümlülüklerini zamanında ve eksiksiz yerine getirmesi halinde 7.000.000 TL başarı primi ödenmesi kararlaştırılmıştır. Ayrıca gecikme cezaları günlük 35.000 TL olarak güncellenmiş ve belirli sürelerde inşaata başlanmaması veya projenin önemli ölçüde gecikmesi halinde maliklere sözleşmeyi fesih hakkı tanınmıştır.

22.2.4. 19.07.2024 Tarihli Üçüncü Tadil ve Taraf Değişikliği ve Gelir Paylaşımı Sonrası Kat Karşılığı Sözleşmesi ve Muvafakatname

Üsküdar 17. Noterliği'nin 19.07.2024 tarih ve 27728 yevmiye numarası ile düzenlenen bu sözleşme ile sözleşmede taraf değişikliği yapılmıştır. Ragıp Akın ve Safure Füsun Yönder'in paylarının Yönak İnşaat Ticaret A.Ş.'ye devredilmesi sonucunda arsa malikliği tek elde toplanmış; yüklenici sıfatı ise B Grup Yapı A.Ş.'den BBCN Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'ye devredilmiştir. Ana sözleşmeden doğan tüm hak ve yükümlülükler 30.05.2024 tarihinden itibaren BBCN Gayrimenkul'e geçmiştir. Ayrıca yüklenici şirketin ortaklık yapısının %50'den fazla değişmesi malik onayına bağlanmış ve Halil İbrahim Babacan tarafından 50.000.000 TL'ye kadar müteselsil kefalet taahhüt edilmiştir.

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazoğlu Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Beşiktaş/İSTANBUL
Mersis V.D:16018490001101000000000000000000
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mersis No: 34110000900000000000000000000000
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D: 34110000900000000000000000000000

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN MAH. FİNANSLAD. B BLOK
NO: KARE ÖMRANİYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

22.2.5. 23.06.2025 Tarihli Düzenleme Şeklinde Dördüncü Tadil Sözleşmesi

Üsküdar 17. Noterliği'nin 23.06.2025 tarih ve 23136 yevmiye numarası ile düzenlenen bu sözleşme ile belirli bağımsız bölümlere ilişkin satış ve paylaşım esasları düzenlenmiştir. Bu kapsamda 100 adet konut/ofis bağımsız bölümünün %65'i yükleniciye (65 adet), %35'i arsa sahibine ait olacak şekilde paylaşım yapılması kararlaştırılmıştır. Yüklenicinin payına düşen bağımsız bölümlerin satışının tamamlanmasını takiben arsa sahibinin payına düşen bağımsız bölümlerin veya satış bedelinin belirlenmesi öngörülmüştür.

22.2.6. 08.05.2024 Tarihli İnşaat İşi Yapım Sözleşmesi

BBCN Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. ile Babacan Grup Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında Beyoğlu 40. Noterliği'nin 08.05.2024 tarih ve 09269 yevmiye numarası ile imzalanmıştır. Sözleşme kapsamında İstanbul Gaziosmanpaşa'da bulunan arsa üzerinde iki bloklu konut ve ticari alan projesinin inşa edilmesi kararlaştırılmıştır. Müteahhitlik bedeli en az 500.000 TL + KDV olmak üzere inşaat maliyetinin %10'u olarak belirlenmiş olup, gecikme halinde günlük 1.000 TL gecikme cezası öngörülmüştür.

22.2.7. 26.08.2024 Tarihli İnşaat İşi Yapım Sözleşmesi

Beyoğlu 40. Noterliği'nin 26.08.2024 tarih ve 16669 yevmiye numarası ile imzalanan sözleşme kapsamında İstanbul Küçükçekmece Halkalı'da bulunan arsa üzerinde A, B, C ve D bloklardan oluşan konut projesinin inşa edilmesi düzenlenmiştir. Müteahhitlik bedeli başlangıçta 500.000 TL + KDV'den az olmamak üzere belirlenmiş olup nihai bedelin inşaatın başlaması sonrasında yapılacak ek sözleşme ile tespit edilmesi öngörülmüştür. Gecikme halinde günlük 1.000 TL gecikme cezası uygulanacaktır.

22.2.8. 08.12.2025 Tarihli İnşaat İşi Yapım Sözleşmesi

BBCN Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. ile Babacan Grup Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında Beyoğlu 40. Noterliği'nin 08.12.2025 tarih ve 20634 yevmiye numarası ile imzalanmıştır. Sözleşme kapsamında İstanbul Başakşehir Kayabaşı'nda dört bloklu konut, sosyal alan ve depo alanlarından oluşan bir projenin inşası düzenlenmiştir. Müteahhitlik bedeli en az 500.000 TL + KDV olmak üzere inşaat maliyetinin %7'si olarak belirlenmiş olup gecikme halinde günlük 1.000 TL gecikme cezası öngörülmüştür.

22.3. Mülk Yönetim Sözleşmesi

22.3.1. Batures Yönetim Turizm İşletme Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile Akdedilen İşletme ve Kira Sözleşmesi

Söz konusu İşletme ve Kira Sözleşmesi, BBCN Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. (kiraya veren) ile Batures Yönetim Turizm İşletme Sanayi ve Ticaret A.Ş. (kiracı) arasında, kiraya verenin mülkiyetinde bulunan İstanbul ili Küçükçekmece ilçesi Kartaltepe Mahallesi'nde yer alan Royal Projesi B Blok'ta bulunan toplam 58 adet bağımsız bölümün turizm amaçlı konut tesisi olarak işletilmesi ve yönetilmesi amacıyla

Babacan Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H.
BABACAN

Mehmet
BABACAN

İntegral Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağacı Mah. Azerbaycan Çarşı B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Cumhuriyet/İSTANBUL
Mersis V.D:1601849000110110000000000
Tic. Sic:499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. Baa. Sok. Şişli/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sayfa:2/2
Mersis V.D:34330118421000000000000000

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS. BLD. B BLOK
NO: KAR. ÜMRANIYE/İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

akdedilmiştir. Sözleşme kapsamında kiracı, söz konusu bağımsız bölümleri turizm konutu olarak işletmek, yönetmek ve bu faaliyetlerden doğan operasyonu yürütmekle yükümlüdür.

Sözleşmeye göre binanın teslim tarihi 30.08.2024 olup kiracının kira ödeme yükümlülüğü teslim tarihinden itibaren 30 gün sonra (01.10.2024) başlayacaktır. Bu süre zarfı kiracıya kirasız dönem olarak tanınmıştır. Sözleşmenin imzalanması ile birlikte kiracı, taşınmazların yönetimi ve işletmesinden sorumlu olacaktır.

Kira bedeli iki farklı yönteme göre belirlenmiş olup kiracı tarafından kiraya verene hangisi daha yüksek ise o tutar ödenecektir. Buna göre ilk yıl için aylık garanti edilen asgari kira bedeli 250.000 TL + KDV olarak belirlenmiştir ve her ayın ilk 10 iş günü içinde peşin olarak ödenecektir. Alternatif olarak uygulanabilecek ciro kirası, işletmeden elde edilen hasıllardan operasyon ve işletme giderleri düşüldükten sonra kalan net satış hasılatının %90'ı esas alınarak hesaplanacaktır. Kiracı her ay satış raporlarını kiraya verene sunacak, hesaplanan ciro kirası garanti edilen asgari kira tutarından yüksek ise aradaki fark kiraya verene ödenecektir. Taraflar ayrıca üçer ve on iki aylık dönemlerde mali kayıtlar üzerinden geriye dönük mutabakat yaparak kira hesaplarını yeniden değerlendirebilecektir.

Sözleşmeye göre kiracı, işletmenin tüm operasyonel giderlerinden sorumludur. Bu giderler arasında personel giderleri, oda giderleri, yiyecek-içecek giderleri, çamaşırhane, sağlık kulübü giderleri, enerji ve aydınlatma giderleri, bakım ve onarım giderleri, satış ve pazarlama giderleri ile benzeri tüm işletme giderleri yer almaktadır. Bu giderlerin karşılanması ve yönetimi kiracının sorumluluğundadır ve kiraya veren bu giderlerden sorumlu değildir. Kiraya veren bu nedenle herhangi bir ödeme yapmak zorunda kalırsa ödediği tutarları kiracıdan talep etme hakkına sahiptir.

Kiracı, taşınmazı her zaman bakımlı, güvenli ve temiz halde bulundurmakla yükümlüdür. İşletmenin rekabet gücünü korumak amacıyla gerekli yenileme ve iyileştirmeler yapılabilir. Periyodik bakım ve onarım giderleri kiracı tarafından karşılanacaktır. Taşınmazın esaslı tamir ve yenileme yatırımları da kiraya verenin onayı alınmak suretiyle kiracı tarafından yapılabilir olup bu nedenle kira bedelinde indirim talep edilemeyecektir.

Sözleşme süresi taşınmazın teslim tarihinden itibaren 1 yıl olarak belirlenmiştir. Sürenin uzatılması halinde kira bedeli tarafların mutabakatı ile yeniden belirlenecektir. Taraflardan her biri sözleşmeye ilişkin tapuya şerh verilmesini talep edebilir.

Vergisel yükümlülükler bakımından taşınmazın emlak vergisi ve kiraya verene ait diğer vergiler kiraya veren tarafından, çevre temizlik vergisi ve kiracıya ait diğer vergiler ise kiracı tarafından ödenecektir. Kiraya veren taşınmazı ruhsat ve projelerine uygun şekilde dekorasyonu tamamlanmış olarak 30 Ağustos 2024 tarihinde kiracıya teslim edecektir. Taşınmazda bulunan demirbaşlar dayalı-döşeli olarak kiracıya teslim edilmiş olup demirbaşların kullanım ömrü esasen 7 yıl olarak öngörülmüştür.

**Babacan Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**İbrahim H.
BABACAN**

**Mehmet
BABACAN**

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

**Ziraat Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.**

BABACAN GAYRIMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağası Mah. Azerbaycan Çarşı B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Cumhuriyet/İSTANBUL
Mersis V.D.:16018490000011000000000000000000
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Emlak İn. Saa. Ş. Şişli/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D.:30090100000000000000000000000000

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS AD. B BLOK
NO: KARUMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

22.4. Diğer Sözleşmeler

Şirket'in taraf olduğu, çeşitli konulara ilişkin sözleşmeler aşağıda yer almaktadır:

22.4.1. Halka Arza Aracılık ve Liderlik Yetkilendirme Sözleşmesi

Sözleşme, paylarını halka arz edecek olan "Şirket/İhraççı" sıfatıyla BBCN Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. ile "Lider Aracı Kurumlar" sıfatıyla anılacak Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ve İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş. arasında akdedilmiştir. Sözleşme, taraflarca 26.02.2026 tarihinde imzalanmıştır. Sözleşmenin temel konusunu, Şirket'in sermaye artırımını ve/veya mevcut ortakların pay satışı yoluyla halka açılması sürecinde, Lider Aracı Kurumlar'ın münhasır yetkili aracı kurum olarak hizmet vermesi oluşturmaktadır. Halka arz edilecek pay miktarı, satış yöntemi, fiyat ve diğer tüm hususların piyasa koşullarına göre taraflarca müştereken belirleneceği hüküm altına alınmıştır.

Şirket ve Hissedarlar, Halka Arza Konu Paylar'ın Halka Arz'ı ile ilgili, Lider Aracı Kurumlar'ın vereceği hizmetler kapsamında, Lider Aracı Kurumlar'a halka arz tutarı (satışa sunulan pay adedinin satış fiyatı ile çarpılması sonucu hesaplanan tutar) üzerinden komisyonu ("Halka Arz Aracılık Komisyonu") ve bu komisyona ilişkin Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisini ("BSMV") ödemeyi taahhüt eder. İşbu Halka Arz Aracılık Komisyonu'nun Lider Aracı Kurumlar'a ödenmesinden Şirket ve Hissedarlar müştereken ve müteselsilen sorumlu olacaklardır. Sözleşme yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 31.12.2027 tarihine kadar yürürlükte kalacaktır. Sözleşme'nin üçüncü maddesinde Sözleşme'nin konusunu teşkil eden Halka Arz sürecinin bu süreden önce tamamlanarak, Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlaması durumunda ise, Sözleşme söz konusu payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı gün herhangi bir yazılı veya sözlü ihbara gerek kalmaksızın kendiliğinden sona erer.

İşbu Sözleşme'de öngörülen Halka Arz işlemlerinin, Sözleşme'nin sona erdiği tarihte henüz tamamlanamamış olması ve Taraflar'ın bir diğerine 15 (onbeş) gün önceden Sözleşme'yi yenilemek istemediğini yazılı olarak ihbar etmemiş olması durumunda, Sözleşme üçer aylık dönemler halinde aynı şartlarla kendiliğinden yenilenmiş sayılır.

22.4.2. 16.02.2026 Tarihli Genel Bağımsız Denetim Sözleşmesi

BBCN Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. ("Şirket") ile Eren Bağımsız Denetim A.Ş. arasında bağımsız denetim hizmetinin alınması amacıyla 16.02.2026 tarihinde akdedilmiştir.

30.04.2024 Tarihli Özel Bağımsız Denetim Sözleşmesi

BBCN Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. ("Şirket") ile Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş. arasında bağımsız denetim hizmetinin alınması amacıyla 30.04.2024 tarihinde akdedilmiştir. Bağımsız denetim personelinin yapacağı yemek, konaklama, seyahat vb. masrafları, damga vergisi Şirket tarafından üstlenilmiştir. Sözleşme, yalnızca mevzuattan kaynaklanan hususların bulunması halinde feshedebilir.

Babacan Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H.
BABACAN

Mehmet
BABACAN

İntegral Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağacı Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Çarşı/1/İSTANBUL
Mersis No: V.D.16018490001101 Tic. Sic. 499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. Baa. Sok. Şişli/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sayfa:1/1
Mersis No: V.D.16018490001101 8427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANSLAD. B BLOK
NO: KARELİUMRANIYE/İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

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

TFRS'ye göre hazırlanan ve Kurul'un bağımsız denetime ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde denetime tabi tutulan ve İzahname'de yer alması gereken 31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihlerinde sona eren finansal dönemler için hazırlanmış olan finansal tablolar ve bunlara ilişkin özel bağımsız denetim raporları EK 3'te yer almaktadır

23.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemlerinde bağımsız denetimi gerçekleştiren kuruluşların unvanları, bağımsız denetim görüşü ve denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçinin değişmiş olması halinde nedenleri hakkında bilgi:

Hesap Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Ortak Denetçisinin Adı Soyadı	Görüş
01.01-31.12.2023	Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.	Mehmet Akif AK	Olumlu
01.01-31.12.2024	Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.	Mehmet Akif AK	Olumlu
01.01-31.12.2025	Eren Bağımsız Denetim A.Ş.	Gül Şahin	Olumlu

Şirket 2023-2024 yıllarında bağımsız denetim kuruluşu olarak Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.'ni seçmiştir. 13.02.2026 tarihinde yapılan Genel Kurul toplantısında 2025 yılı dönemindeki mali tablo ve raporlarının denetlenmesi için Eren Bağımsız Denetim A.Ş.'nin seçilmesine karar verilmiştir.

23.3. Son finansal tablo tarihinden sonra meydana gelen, ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya ticari konumu üzerinde etkili olabilecek önemli değişiklikler (üretim, satış, stoklar, siparişler, maliyet ve satış fiyatları hakkındaki gelişmeleri de içermelidir) veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:

Yoktur.

23.4. Proforma finansal bilgiler:

Yoktur.

23.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağa Mah. Azerbaycan Çarşı B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Caddesi/İSTANBUL
Maslak V.D.:160184903 Tic. Sic:499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. 33. Sokak Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Maslak V.D.:401818427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN MAH. FİNANSLAD. B BLOK
NO: KAE UMURANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

23.7. Son 12 ayda ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek davalar, hukuki takibatlar ve tahkim işlemleri veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:

Şirket'in davacı sıfatıyla taraf olduğu tek dava, İstanbul 11. Vergi Mahkemesi'nin 2025/1623 E. sayılı dosyası olup, Başakşehir Belediye Başkanlığı tarafından alınan Kıymet Takdir Komisyonu kararının yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Ancak emlak vergisine ilişkin mevzuatta yapılan değişiklik nedeniyle dava konusuz kalmış ve karar verilmesine yer olmadığına hükmedilmiştir.

Şirketin davalı sıfatıyla taraf olduğu davalar arasında, Otel Ürünleri Tekstil San. ve Tic. Ltd. Şti. tarafından açılan ve toplam 5.750.000 TL tutarındaki alacağa ilişkin uyuşmazlıklar bulunmaktadır. Bu kapsamda İstanbul 14. Asliye Ticaret Mahkemesi'nde görülen ihtiyati hacze ilişkin davada, şirketin itirazı üzerine Bölge Adliye Mahkemesi tarafından ilk derece kararı kaldırılmış ve akabinde ilk derece mahkemesi şirket itirazını kabul etmiştir. Aynı alacağa ilişkin olarak İstanbul 7. Asliye Ticaret Mahkemesi'nde görülen itirazın iptali davası ise devam etmekte olup dosyada bilirkişi raporu beklenmektedir.

Şirket ayrıca tüketici uyuşmazlıklarından kaynaklanan iki davada davalı konumundadır. Gaziantep 1. Tüketici Mahkemesi'nde görülen davada, bir tüketici tarafından sözleşmeden dönme ve 1.150.000 TL bedel iadesi talep edilmiştir; dosyada bilirkişi raporuna itirazlar sunulmuş olup yargılama devam etmektedir. Bakırköy 1. Tüketici Mahkemesi'nde görülen diğer davada ise ayıplı hizmet iddiasına dayalı olarak tapu iptali ve tescil ile geç teslim tazminatı talep edilmekte olup dosyada keşif yapılmış, bilirkişi raporu alınmış ve rapora itirazlar sunulmuştur.

Şirketin alacaklı sıfatıyla başlattığı icra takipleri kapsamında, Bumerang Ağız ve Diş Sağlığı Hizmetleri Tic. Ltd. Şti. aleyhine Küçükçekmece İcra Müdürlüğü nezdinde toplam 1.860.803,13 TL tutarında iki ayrı takip başlatılmıştır. Ancak borçlunun itirazı üzerine takipler durmuş olup henüz itirazın iptali veya tahliye davası açılmamıştır.

Şirketin borçlu sıfatıyla taraf olduğu icra takibi, Otel Ürünleri Tekstil San. ve Tic. Ltd. Şti. tarafından başlatılan 5.750.000 TL tutarındaki ilamsız icra takibi olup şirketin itirazı üzerine takip durmuş, alacaklı tarafından açılan itirazın iptali davası İstanbul 7. Asliye Ticaret Mahkemesi'nde görülmeye devam etmektedir.

Bunlara ek olarak, Şirket hakkında iki idari yaptırım süreci bulunmaktadır. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından yapılan denetim sonucunda, yangın güvenliğine ilişkin bazı eksikliklerin giderilmemesi gerekçesiyle 8.204.010 TL idari para cezası uygulanmış; itiraz yolları tüketilmiş ve ceza 6.153.007,50 TL indirimli tutar üzerinden ödenerek süreç tamamlanmıştır. Ayrıca Küçükçekmece Belediyesi tarafından imar kirliliği nedeniyle kesilen 3.230.998,08 TL tutarındaki idari para cezası da indirimli olarak ödenmiş, söz konusu bağımsız bölüm yıkılarak eski hale getirilmiş ve portföyden çıkarılmıştır.

**Babacan Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**İbrahim H.
BABACAN**

**Mehmet
BABACAN**

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

**Ziraat Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.**

BABACAN GAYRIMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazak Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Beşiktaş/İSTANBUL
Mersis V.D.:16018490001 Tic. Sic: 499931-B
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mısır Sok. Kat: 2 Sarıyer İstanbul
Mersis V.D.: 30020100000000000001 8427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS. AD. B BLOK
NO: KAPILUMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Genel olarak değerlendirildiğinde, Şirketin devam eden bazı ticari ve tüketici uyuşmazlıkları bulunmakla birlikte, vergi davası sonuçlanmış; idari para cezalarına ilişkin süreçler ise ödemelerin yapılmasıyla tamamlanmıştır.

23.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler:

Yoktur.

24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Halka Arz Edilecek Paylar'ın nominal değerleri toplamı 210.600.000 TL olup 146.600.000 TL nominal değerli kısmı sermaye artırımını, 64.000.000 TL nominal değerli kısmı ortak satışı şeklinde halka arz edilecektir.

Şirket tarafından sermaye artırımını yoluyla ihraç edilerek Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Grubu	Nama / Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Halka Arz Öncesi Mevcut Çıkarılmış Sermayeye Oranı (%)	Halka Arz Sonrası Sermayeye Oranı (%)
B	Hamiline	Yoktur	146.600.000	%23,68	1	146.600.000	%21,07	%17,41

Şirket tarafından ortak satışı yoluyla Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Grubu	Nama / Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Halka Arz Öncesi Mevcut Çıkarılmış Sermayeye Oranı (%)	Halka Arz Sonrası Sermayeye Oranı (%)
B	Hamiline	Yoktur	64.000.000	%10,34	1	64.000.000	%9,20	%7,60

Halka Arz Edilecek Paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecektir. Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin ISIN SPK onayının ardından temin edilecektir.

Halka Arz Edilecek Paylar B Grubu olup, imtiyazı bulunmamaktadır.

a) İç kaynaklardan yapılan sermaye artırımının kaynakları hakkında bilgi:

İç kaynaklardan sermaye artırımını yapılmayacaktır.

b) İç kaynaklardan artırılarak bedelsiz olarak mevcut ortaklara dağıtılacak paylar ile ilgili bilgi:

İç kaynaklardan sermaye artırımını yapılmayacaktır.

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazoğlu Mah. Azerbaycan Çarş. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Cumhuriyet/İSTANBUL
Mersis V.D:16018490001101000000
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mirasatlı İnönü. Saa. Sok. Şişli/Beşiktaş/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sıfır Kat:1
Mersis V.D:4452018427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS AD. B BLOK
NO: KAE UMURANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

c) Bedelsiz olarak verilecek payların dağıtım esasları:

Bedelsiz olarak verilecek pay bulunmamaktadır.

24.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu:

Şirket'in merkezi Türkiye'de bulunmaktadır ve Şirket Türk hukukuna tabidir. Şirket'in payları sermaye piyasası mevzuatı kapsamında oluşturulmuştur.

24.3. Payların kaydileştirilip kaydileştirilmediği hakkında bilgi:

Şirket'in payları henüz kaydileştirilmemiş olup halka arz çalışmaları sırasında kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydileştirilmesi planlanmaktadır.

24.4. Payların hangi para birimine göre ihraç edildiği hakkında bilgi:

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

24.5. Kısıtlamalar da dahil olmak üzere paylara ilişkin haklar ve bu hakları kullanma prosedürü hakkında bilgi:

İhraç edilecek paylar, ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır.

Kârdan Pay Alma Hakkı (Sermaye Piyasası Kanunu Madde 19, II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği)

TTK'nın 507'nci maddesi, SPKn'nin 19'uncu maddesi ve II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği uyarınca, pay sahipleri, Genel Kurul tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtılan kardan pay alma hakkına sahiptir.

Kârdan Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgi

Hak Kazanılan Tarih:

SPKn madde 19 ve Kâr Payı Tebliği madde 5 uyarınca, halka açık ortaklıklarda kâr payı dağıtım tarihi itibarıyla ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın diğer paylarla birlikte eşit olarak kar payı alma hakkı elde eder.

Zaman Aşımı:

Zamanaşımına uğrayan kar payı ve kâr payı avansı bedelleri hakkında 2308 sayılı Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Pay Bedellerinin Hazineye İntikali Hakkında Kanun hükümleri uygulanır. Ancak anılan Kanun'un tüm hükümleri, Anayasa Mahkemesi'nin 10.04.2019 tarih ve 2018/136 E. Ve 2019/21 K. sayılı kararı ile iptal edilmiştir. Bedelsiz olarak dağıtılan paylarda zamanaşımı bulunmamaktadır.

Hakkın Kullanımına İlişkin Sınırlamalar ve bu hakkın yurt dışında yerleşik pay sahipleri tarafından prosedürü:

Yoktur.

Kâr payı oranı veya hesaplanma yöntemi, ödemelerin dönemleri ve kümülatif mahiyette olup olmadığı:

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazak Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Çarşı/İSTANBUL
Mersis V.D.:160184900011010001000000
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mısralık İnan. 3aa. Sok. Şişli/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sayı:1011 8427
Mersis V.D.:300901000000010000000000

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS AD. B BLOK
NO: KARLUMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 0980104594

Esas Sözleşme hükümlerine uygun olarak Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve genel kabul gören muhasebe ilkelerine göre tespit edilir ve dağıtılır. Dağıtılmasına karar verilen kârın dağıtım şekli ve zamanı, Yönetim Kurulu'nun bu konudaki teklifi üzerine Genel Kurul'ca kararlaştırılır.

Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (Sermaye Piyasası Kanunu Madde 23, 24, II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği)

SPKn'nin 23 ve 24'üncü maddesi ve II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği uyarınca, önemli nitelikteki işlemlere ilişkin Genel Kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen pay sahipleri, anılan düzenlemelerde belirtilen şartların varlığı halinde paylarını Şirket'e satarak ayrılma hakkına sahiptir.

Ayrılma hakkının doğmadığı haller ve bu hakkın kullanımına ilişkin usul ve esaslar mevzubahis tebliğ ile düzenlenmektedir.

Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (Sermaye Piyasası Kanunu Madde 27, II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği)

Pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dâhil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların Şirket'in oy haklarının %98 (yüzde doksan sekiz)'ine (ya da SPK tarafından ileride değiştirilebilecek bir orana) veya daha fazlasına ulaşması veya bu durumda iken ek pay alınması durumunda, paya sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini Şirket'ten çıkarma hakkı doğar. Bu kişiler, SPK tarafından belirlenen süre içinde azınlıkta kalan ortakların paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını Şirket'ten talep edebilirler. Satım bedeli SPKn'nin 27'nci maddesi Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği hükümleri çerçevesinde belirlenir.

Ortaklıktan çıkarma hakkının doğduğu durumlarda, azınlıkta kalan pay sahipleri açısından satma hakkı doğar. Bu pay sahipleri Kurul'ca belirlenen süre içinde, paylarının adil bir bedel karşılığında satın alınmasını oy haklarının Kurul'ca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler.

Ortaklıktan çıkarma ve satma hakkının kullanımına ilişkin prosedür Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği hükümlerine tabidir.

Tasfiye Halinde Tasfiye Bakiyesine Katılım Hakkı (TTK Madde 507)

Şirket'in sona ermesi halinde her pay sahibi, Esas Sözleşme'de sona eren Şirket'in malvarlığının kullanılmasına ilişkin, başka bir hüküm bulunmadığı takdirde tasfiye sonucunda kalan tutara payı oranında katılır. Esas Sözleşme'nin 34'üncü maddesi uyarınca Şirket'in sona ermesi, tasfiyesi ile buna bağlı muamelelerin nasıl yapılacağı hakkında TTK, sermaye piyasası mevzuatı ve diğer ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK madde 462, SPKn madde 19, VII-128.1 Pay Tebliği)

TTK'nın 462'nci maddesi uyarınca, Esas Sözleşme veya Genel Kurul kararıyla ayrılmış ve belirli bir amaca özgülenmemiş yedek akçeler ile kanuni yedek akçelerin serbestçe

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazaga Mah. Azerbaycan Cad. T/8 Blok
No: 3B İç Kapı No: 21 Çarşı/1/İSTANBUL
Mersis No: V.D.16018490000001 Tic. Sic. No: 499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mısralık İnönü Baa. Sok. Şişli/Beşiktaş/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sayı:1011/1427
Mersis No: V.D.16018490000001 8427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS. BLD. B BLOK
NO: KARİUMRANIYE/İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 0980104594

Fiziki ortamda Genel Kurul'a şahsen katılmak isteyen pay sahipleri, MKK sisteminde yer alan "Pay Sahipleri Listesi"nde kayıtlı olan paylarına ilişkin haklarını kimlik ibraz etmek suretiyle kullanabileceklerdir.

SPKn madde 30 uyarınca Genel Kurul'a katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz.

Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK 407,409,417)

TTK'nın 407'nci maddesi uyarınca; pay sahipleri şirket işlerine ilişkin haklarını Genel Kurul'da kullanırlar. TTK'nın 409'uncu maddesi uyarınca; Genel Kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren 3 (üç) ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, Yönetim Kurulu'nun yıllık raporuna, karın kullanım şekline, dağıtılacak kar ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, Yönetim Kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır.

Esas Sözleşme'nin "Toplantı Yeri ve Genel Kurul'a Çağrı" başlıklı 24'üncü maddesi uyarınca Genel Kurul Şirket merkezinde ya da Şirket merkezinin bulunduğu şehrin elverişli bir yerinde toplanır.

TTK'nın 417'nci maddesi uyarınca; Yönetim Kurulu, SPKn'nin 13'üncü maddesi uyarınca Genel Kurul'a katılabilecek kayden izlenen payların sahiplerine ilişkin listeyi, MKK'dan sağlayacağı "Pay Sahipleri Çizelgesi"ne göre düzenler.

Yönetim Kurulu, kayden izlenmeyen paylar ile ilgili olarak Genel Kurul'a katılabilecekler listesini düzenlerken, senede bağlanmamış bulunan veya nama yazılı olan paylar ile ilmühaber sahipleri için pay defteri kayıtlarını, hamiline yazılı pay senedi sahipleri bakımından da giriş kartı alanları dikkate alır.

Bu maddenin 1'inci ve 2'nci fıkralarına göre düzenlenecek Genel Kurul'a katılabilecekler listesi, Yönetim Kurulu başkanı tarafından imzalanır ve toplantıdan önce Genel Kurul'un yapılacağı yerde bulundurulur. Listede özellikle, pay sahiplerinin ad ve soyadları veya unvanları, adresleri, sahip oldukları pay miktarı, payların itibari değerleri, grupları, Şirket'in esas sermayesi ile ödenmiş olan tutar veya çıkarılmış sermaye toplantıya aslen ve temsil yoluyla katılacakların imza yerleri gösterilir.

Genel Kurul'a katılanların imzaladığı liste "Hazır Bulunanlar Listesi" adını alır.

SPKn'nun 13'üncü maddesi uyarınca kayden izlenen paylara ilişkin pay sahipleri çizelgesinin MKK'dan sağlanmasının usul ve esasları, gereğinde Genel Kurul toplantısının yapılacağı gün ile sınırlı olmak üzere payların devrinin yasaklanması ve ilgili diğer konular Sermaye Piyasası Kurulu tarafından bir tebliğ ile düzenlenir.

**Babacan Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**İbrahim H.
BABACAN**

**Mehmet
BABACAN**

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

**Ziraat Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.**

BABACAN GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazaga Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Çarşı/İSTANBUL
Maviak V.D:160184902 Tic. Sic:499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. 3aa. Sok. Şişli/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sayfa:1/1
Maviak V.D:4000018427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN MAH. FİNANSLAD. B BLOK
NO: KAEUMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

(4) Halka açık ortaklıkların genel kurullarında oy kullanma hakkına sahip olanlar, bu haklarını vekil tayin ettikleri kişiler aracılığıyla da kullanabilirler. Ancak, payları kayden izlenmeyen halka açık ortaklıklarda hamiline yazılı payların zilyetliğinin devri veya bunlara mutasarrıf olunduğunu gösteren belgelerin temlik yoluyla da, genel hükümler çerçevesinde oy kullanılabilir. Saklama hizmeti sunanların, saklama hizmeti sundukları paylara ilişkin oy haklarını vekil sıfatıyla kullanmaları hâlinde de bu fıkra hükmü uygulanır. Çağrı yoluyla vekâlet toplanmasına ve vekâleten oy kullanmaya ilişkin usul ve esaslar Kurulca belirlenir. 6102 sayılı Kanun'un 428'inci maddesi bu Kanun kapsamında uygulanmaz.

(5) Payları kayden izlenen anonim ortaklık genel kurullarına elektronik ortamda katılım, MKK tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.

Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn md. 14, II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği, TTK md. 437)

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu'nun yıllık faaliyet raporu, denetleme raporları ve Yönetim Kurulu'nun kâr dağıtım önerisi, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca kamuya ilan edilir, Genel Kurul toplantılarından önce Şirket'in merkez ve şubelerinde, pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulur. Bunlardan finansal tablolar 1 (bir) yıl süre ile merkezde pay sahiplerinin bilgi edinmelerine açık tutulur. Her pay sahibi, gideri Şirket'e ait olmak üzere gelir tablosuyla bilançonun bir suretini isteyebilir. Pay sahibi Genel Kurul'da, Yönetim Kurulu'ndan, Şirket'in işleri; denetçilerden denetimin yapılma şekli ve sonuçları hakkında bilgi isteyebilir. Bilgi verme yükümlülüğü, Şirket'in bağlı şirketlerini de kapsar. Verilecek bilgiler, hesap verme ve dürüstlük ilkeleri bakımından özenli ve gerçeğe uygun olmalıdır.

İptal Davası Açma Hakkı (TTK md. 445-451, SPKn md. 18/6, 20/2)

Yönetim Kurulu'nun kayıtlı sermaye sistemine ilişkin esaslar çerçevesinde aldığı kararlar aleyhine, Genel Kurul kararlarının iptaline ilişkin hükümler çerçevesinde Yönetim Kurulu üyeleri veya hakları ihlal edilen pay sahipleri, kararın ilanından itibaren 30 (otuz) gün içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer ticaret mahkemesinde iptal davası açabilirler.

Kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar şahsen kendilerine yükletilebildiği ölçüde Yönetim Kurulu üyeleri ve hazırladıkları raporlarla sınırlı olarak bağımsız denetimi yapanlar, ara dönem finansal tablolarının gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmasından veya mevzuat ile muhasebe ilke ve kurallarına uygun olarak düzenlenmemiş olması nedeniyle dağıtılan kâr payı avansının doğru olmamasından doğan zararlar için Ortaklığa, pay sahiplerine, Ortaklık alacaklılarına ve ayrıca doğrudan doğruya olmak üzere kâr payı avansının kararlaştırıldığı veya ödendiği hesap dönemi içinde pay iktisap etmiş bulunan kişilere karşı sorumludurlar. Hukuki sorumluluk doğuran hâllerin varlığı hâlinde, pay sahipleri ve Yönetim Kurulu üyeleri tarafından kararın ilanından itibaren 30 (otuz) gün içinde iptal davası açılabilir.

Genel Kurul toplantısında hazır bulunup da karara olumsuz oy veren ve bu muhalefetini tutanağa geçirten, toplantıda hazır bulunsun veya bulunmasın, olumsuz oy kullanmış olsun ya da olmasın; çağrının usulüne göre yapılmadığını, gündemin gereği gibi ilan edilmediğini, Genel Kurul'a katılma yetkisi bulunmayan kişilerin veya temsilcilerinin

**Babacan Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**İbrahim H.
BABACAN**

**Mehmet
BABACAN**

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

**Ziraat Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.**

BABACAN GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazoğlu Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No: 3B İç Kapı No: 21 Çarşı/1/İSTANBUL
Mersis No: V.D.16018490001110110001
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kisilâk İnan. Saa. Şah. Şahine Top.
No: 5 Kat: 2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis No: V.D.16018490001110110001

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS. BLD. B BLOK
NO: KARUMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 0980104594

toplantıya katılıp oy kullandıklarını, Genel Kurul'a katılmasına ve oy kullanmasına haksız olarak izin verilmediğini ve yukarıda sayılan aykırılıkların Genel Kurul kararının alınmasında etkili olduğunu ileri süren pay sahipleri, kanun veya Esas Sözleşme hükümlerine ve özellikle dürüstlük kuralına aykırı olan Genel Kurul kararları aleyhine, karar tarihinden itibaren 3 (üç) ay içinde iptal davası açabilirler.

Azınlık Hakları (TTK md. 411, 412, 420, 439. 531, 559 SPKn madde 27):

Sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri, Yönetim Kurulu'ndan, yazılı olarak gerektirici sebepleri ve gündemi belirterek, Genel Kurul'u toplantıya çağırmasını veya Genel Kurul zaten toplanacak ise, karara bağlanmasını istedikleri konuları gündeme koymasını isteyebilirler. Pay sahiplerinin çağrı veya gündeme madde konulmasına ilişkin istemleri Yönetim Kurulu tarafından reddedildiği veya isteme 7 (yedi) iş günü içinde olumlu cevap verilmediği takdirde, aynı pay sahiplerinin başvurusu üzerine, Genel Kurul'un toplantıya çağırılmasına şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesi karar verebilir.

Genel Kurul'un özel denetim istemini reddetmesi hâlinde, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibarı değeri toplamı en az 1.000.000 (bir milyon) TL olan pay sahipleri 3 (üç) ay içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer asliye ticaret mahkemesinden özel denetçi atamasını isteyebilir.

TTK madde 531 uyarınca haklı sebeplerin varlığında sermayenin en az yirmide birini temsil eden payların sahipleri, Şirket'in merkezinin bulunduğu yerdeki Asliye Ticaret Mahkemesi'nden şirketin feshine karar verilmesini isteyebilirler. Mahkeme fesih yerine davacı pay sahiplerine paylarının karar tarihine en yakın gerçek değerlerinin ödenip davacı pay sahiplerinin Şirket'ten çıkarılmalarına veya duruma uygun düşen ve kabul edilebilir diğer bir çözüme karar verebilir.

Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK md. 207, 438, 439):

Her pay sahibi, pay sahipliği haklarının kullanılabilmesi için gerekli olduğu takdirde ve bilgi alma veya inceleme hakkı daha önce kullanılmışsa, belirli olayların özel bir denetimle açıklığa kavuşturulmasını, gündemde yer almasa bile Genel Kurul'dan isteyebilir. Genel Kurul istemi onaylarsa, Şirket veya her bir pay sahibi 30 (otuz) gün içinde, Şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinden bir özel denetçi atanmasını isteyebilir.

TTK madde 439 uyarınca, Genel Kurul'un özel denetim istemini reddetmesi halinde, sermayenin en az onda birini, halka açık anonim şirketlerde yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibarı değeri toplamı en az 1.000.000 (bir milyon) Türk Lirası olan pay sahipleri 3 (üç) ay içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer asliye ticaret mahkemesinden özel denetçi atamasını isteyebilir.

24.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları:

Şirket Yönetim Kurulu, 06.03.2026 tarihli ve 2026/03 sayılı kararı ile:

**Babacan Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**İbrahim H.
BABACAN**

**Mehmet
BABACAN**

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

**Ziraat Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.**

BABACAN GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazoğlu Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Cumhuriyet/İSTANBUL
Mersis V.D:16018490001101000000000000000000
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. San. Sok. Şişli/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sayfa:1/1
Mersis V.D: 08100018427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS. AD. B BLOK
NO: KAEİ ÜMRANIYE / İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

1. Şirket'in 695.613.909 TL olan çıkarılmış sermayesinin, 3.480.000.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı dahilinde 146.600.000 TL artırılarak 842.213.909 TL'ye çıkarılmasına,
2. Sermaye artırımını kapsamında ihraç edilen toplam 146.600.000 TL nominal değerli 146.600.000 adet beheri 1 TL nominal değerli hamiline yazılı payın, B Grubu pay olarak çıkarılmasına,
3. Sermaye artırımını kapsamında ihraç edilen 146.600.000 TL nominal değerli 146.600.000 adet B Grubu paya ilişkin olarak Şirket'in mevcut pay sahiplerinin tamamının yeni pay alma haklarının halka arz kapsamında talepte bulunacak yatırımcılar lehine tamamen kısıtlanmasına,
4. Şirket'in pay sahiplerinden İbrahim Halil Babacan'ın sahip olduğu beheri 1 TL nominal değerli 34.560.000 adet hamiline yazılı payın, Mehmet Babacan'ın sahip olduğu beheri 1 TL nominal değerli 29.440.000 adet hamiline yazılı payın halka arz edilmesine dair taleplerinin (toplam 64.000.000 TL nominal değerli paylar) uygun görülmesine ve Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğ hükümleri doğrultusunda ortak satış yoluyla halka arz edilmesine,
5. Sermaye artırımını kapsamında ihraç edilen 146.600.000 TL nominal değerli 146.600.000 adet B grubu payların İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanan fiyat tespit raporu sonucu belirlenecek halka arz fiyatından primli olarak çıkarılmasına, artırılan sermayenin halka arz gelirlerinden karşılanmasına ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun tebliğ ve diğer düzenlemeleri dahil olmak üzere ilgili mevzuat kapsamında halka arz edilmesine,
6. Halka arz edilecek toplam 210.600.000 TL nominal değerli B Grubu payların Borsa İstanbul A.Ş.'de halka arzına aracılık için İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin yetkilendirilmelerine,
7. Toplanan talebin halka arz edilen payların tamamını karşılamaması ve halka arz sürecinin devam ettirilmesi halinde, öncelikle sermaye artırımını suretiyle ihraç edilecek payların satılmasına, sermaye artırımını suretiyle ihraç edilen payların tamamının satılmaması durumunda, bu payların süresi içerisinde, Sermaye Piyasası Kurulu ve Borsa İstanbul A.Ş. düzenlemeleri ile ilgili diğer mevzuat hükümleri çerçevesinde iptal edilmesine,
8. Bu kararın ve ekte yer alan 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 461'inci maddesi uyarınca hazırlanan Yönetim Kurulu Raporu'nun İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'ne tescil ve ilan edilmesine ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda duyurulması da dahil olmak üzere gerekli tüm işlemlerin yapılmasına,
9. Sermaye artırımını ve halka arz işlemlerinin tamamlanmasını müteakip, Şirket esas sözleşmesinin nihai sermaye artırım tutarını yansıtacak şekilde tadil edilmesi amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulması ve tadil tasarısına dair onay alınmasını müteakip esas sözleşmenin tadili için gerekli tescil ve ilan işlemlerinin gerçekleştirilmesine,

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazapa Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Cumhuriyet/İSTANBUL
Mersis V.D:16018490000110000000000000000000
Tic. Sic:499931-8
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. San. Sok. Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D:40800100000000000000000000000000
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D:40800100000000000000000000000000

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS AD. B BLOK
NO: KARE ÖMRANIYE/İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

10. Yukarıdaki hususlar kapsamında gerekli başvuruların ve işlemlerin yapılması için Sermaye Piyasası Kurulu, Borsa İstanbul A.Ş., Ticaret Bakanlığı, Merkezi Kayıt Kuruluş A.Ş., İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü de dahil olmak üzere ve bunlarla sınırlı olmamak üzere tüm resmi kurum ve kuruluşlara yapılacak olan başvurular, yazışmalar ve benzer belge ve bilgileri tanzime ve imzalamaya, ilgili kurumlar tarafından talep edilecek ek bilgi ve belge de dahil olmak üzere, söz konusu bilgi ve belgelerin takibine ve tekemmüle: ilgili diğer makam ve dairelerdeki usul ve işlemleri ifa ve ikmale, Şirket'in Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yapması gereken açıklamalar için gerekli tüm işlemleri yerine getirme konusunda yapılacak tüm işlemlerde Şirket'i herhangi bir rakamsal sınırlama olmaksızın, en geniş şekilde temsil etmeye Şirketimiz imza sirküleri uyarınca Şirket'i temsile yetkili olan kişilerin yetkili kılınmasına

karar verilmiştir.

24.7. Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtların bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Halka Arz Edilecek Paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıt bulunmamakla birlikte, SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK.128.23 (19.09.2024 tarihli ve 1508 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca, halka arza katılan ve dağıtımdan pay alan yatırımcılar, dağıtım listesinin kesinleşmesini takiben hesaplarına aktarılan payları, paylar hesaplarına geçtiği tarihten itibaren 90 gün boyunca Borsa dışında satamaz, başka yatırımcı hesaplarına virmanlayamaz veya Borsa'da özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu edemezler. Şirket'in mevcut ortaklarının sahip oldukları paylar için (varsa halka arz edilen kısım hariç) bu kısıtlama, izahname onay tarihinden itibaren 180 gün boyunca ve Borsa'da satışı da kapsayacak şekilde uygulanır.

24.8. İhraç edilecek paylara ilişkin zorunlu pay alım teklifi, satın alma ve/veya satma haklarına ilişkin kurallar hakkında bilgi:

Halka açık ortaklıklarda yönetim kontrolünü sağlayan payların veya oy haklarının iktisap edilmesi hâlinde söz konusu payların veya oy haklarının iktisabının kamuya açıklandığı tarihte pay sahibi olan ortakların diğer ortakların paylarını satın almak üzere teklif yapılması zorunlu olup, halka açık anonim ortaklıkların pay sahiplerine yapılacak pay alım teklifine ilişkin esaslar Kurul'un pay alım teklifine ilişkin düzenlemelerinde yer almaktadır.

Pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dâhil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların halka açık ortaklığın oy haklarının Kurul'ca belirlenen orana veya daha fazlasına ulaşması durumunda, söz konusu paylara sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini ortaklıktan çıkarma hakkı doğar. Bu kişiler, Kurulca belirlenen süre içinde, azınlıkta kalan ortakların paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını ortaklıktan talep edebilirler. Satım bedeli, SPKn'nun 24'üncü maddesi çerçevesinde belirlenir.

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağacı Mah. Azerbaycan Çarşı B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Cumhuriyet/İSTANBUL
Mersis V.D.:16018490000001000000000000000000
Tic. Sic: 499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. Baa. Sok. Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D.: 08330000000000000000000000000000

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN M.H. FINANS. AD. B BLOK
NO: KAPILUMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Yukarıda yer alan şartlar çerçevesinde ortaklıktan çıkarılma hakkının doğduğu durumlarda, azınlıkta kalan pay sahipleri açısından satma hakkı doğar. Bu pay sahipleri Kurul'ca belirlenen süre içinde, paylarının adil bir bedel karşılığında satın alınmasını oy haklarının Kurul'ca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler. TTK'nın 208'inci maddesi halka açık ortaklıklara uygulanmaz.

SPKn'nun 23'üncü maddesinde yer alan önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy veren ve bu muhalefeti tutanağa geçirten pay sahipleri, paylarını halka açık ortaklığa satarak ayrılma hakkına sahiptir. Kurul, halka açık ortaklığın niteliğine göre, ayrılma hakkını, ayrılma hakkına konu önemli nitelikteki işlemin kamuya açıklandığı tarihte sahip olunan paylar için kullanılabilmesine ilişkin esasları belirlemeye yetkilidir. Halka açık ortaklık bu payları pay sahibinin talebi üzerine, Kurulca belirlenecek esaslara göre adil bir bedel üzerinden satın almakla yükümlüdür. Halka açık anonim ortaklıklarda pay sahiplerinin ayrılma hakkına ilişkin esaslar Kurul'un önemli nitelikteki işlemler ve ayrılma hakkına ilişkin düzenlemelerinde yer almaktadır.

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

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

Yoktur.

25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

25.1. Halka arzın koşulları, halka arza ilişkin bilgiler, tahmini halka arz takvimi ve halka arza katılmak için yapılması gerekenler

25.1.1. Halka arzın tabi olduğu koşullar:

Halka arzın gerçekleştirilmesi için SPK'nın onayı haricinde, halka arz edilen payların borsada işlem görebilmesi için ilgili hükümler çerçevesinde BİAŞ tarafından kotasyon başvurusunun olumlu karşılanması gerekmektedir. Halka arzda SPK ve BİAŞ dışında başka bir kurumun onayına gerek bulunmamaktadır.

BİAŞ'ın payların halka arz sonrası borsada işlem görüp göremeyeceğine ilişkin görüşüne işbu izahname'nin 1 numaralı bölümünde yer verilmiştir.

SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.23 (19.09.2024 tarihli ve 1508 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca "halka arza katılan ve dağıtımdan pay alan yatırımcılar, dağıtım listesinin kesinleşmesini takiben hesaplarına aktarılan payları, paylar hesaplarına geçtiği tarihten itibaren 90 gün boyunca borsa dışında satamaz, başka yatırımcı hesaplarına virmanlayamaz veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu edemezler. Şirketin mevcut ortağının sahip oldukları paylar için (varsa halka arz edilen

**Babacan Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**İbrahim H.
BABACAN**

**Mehmet
BABACAN**

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

**Ziraat Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.**

BABACAN GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağa Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Çarşı/1/İSTANBUL
Mersik V.D.:16018490001 Tic. Sic:499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. San. Sok. Kat:2
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersik V.D.:447000018427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS AD. B BLOK
NO: KAPİTUMRANIYE/İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

kısım hariç) bu kısıtlama, işbu İzahname'nin onay tarihinden itibaren 180 gün boyunca ve borsada satışı da kapsayacak şekilde uygulanır.”

25.1.2. Halka arz edilen payların nominal değeri:

Halka arz edilmesi planlanan beher payın nominal değeri 1 TL olup, Şirket'in çıkarılmış sermayenin 695.613.909 TL'den 842.213.909 TL'ye artırılması suretiyle ihraç edilecek 146.600.000 TL nominal değerli (B) Grubu hamiline paylar ile Şirket'in mevcut ortaklarından İbrahim Halil Babacan'ın sahip olduğu 34.560.000 TL nominal değerli (B) Grubu hamiline paylar ve Mehmet Babacan'ın sahip olduğu 29.440.000 TL nominal değerli (B) Grubu hamiline paylar olmak üzere toplam 210.600.000 TL nominal değerli (B) Grubu payın halka arz edilmesi planlanmaktadır. Halka arz edilmesi planlanan payların Şirket'in halka arz sonrası çıkarılmış sermayesine oranının %25,01 olması planlanmaktadır.

Pay Grubu	Nama/Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilecek Pay Toplamı (TL)	Halka Arz Sonrası Sermayeye Oranı (%)
B	Hamiline	Yoktur	1	146.600.000 (Sermaye Artırımı)	17,41
B	Hamiline	Yoktur	1	64.000.000 (Ortak Satışı)	7,60
TOPLAM					25,01

Sermaye artışı ile halka arz edilmesi planlanan paylar olan 146.600.000 TL nominal değerli ve 146.600.000 adet B Grubu hamiline yazılı paylar Şirket'in sermaye artışından sonraki toplam sermayesinin yaklaşık %17,41'ine tekabül etmektedir.

Ortak satışı ile halka arz edilmesi planlanan paylar olan 64.000.000 TL nominal değerli ve 64.000.000 adet B Grubu hamiline yazılı paylar Şirket'in sermaye artışından sonraki toplam sermayesinin yaklaşık %7,60'ına tekabül etmektedir.

Şirket kayıtlı sermaye sistemini tercih etmiş olup, halka arz sonucu sermaye artırımı ile oluşturulan paylardan satılmayan paylar yönetim kurulu tarafından iptal edileceğinden, böyle bir durumun gerçekleşmesi halinde çıkarılmış sermaye tutarı ve oranı değişebilecektir. Nihai tutar ve oran yönetim kurulu kararı ile belirlenecek olup, SPK'nın onayını müteakip tescil ve ilan edilecektir.

Halka arzda halka arz edilecek payların tamamının satılmasına yetecek talebin gelmemesi ve halka arz büyüklüğünün küçültülmesine karar verilmesi halinde önce sermaye artırımı yoluyla ihraç edilecek paylar, sonra ortak satışı yoluyla ihraç edilecek paylar satılacaktır.

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağa Mah. Azerbaycan Çarşı T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Çarşı/İSTANBUL
Mersis V.D.:16018490001101000000000000000000
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. San. Sok. Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D.:08100010000000000000000000000000

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. M.H. FİNANS. AD. B BLOK
NO: KAPİTAL PİYASASI İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

25.1.3. Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi

25.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:

Halka Arz Edilecek Paylar için talep toplama süresinin başlangıç ve bitiş tarihleri ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir. Halka arzın 2027 yılının ilk yarısı içerisinde tamamlanması planlanmaktadır.

25.1.3.2. Halka arza başvuru süreci

a) Satış yöntemi ve başvuru şekli:

Satış Yöntemi:

Halka arzda satış, Ziraat Yatırım ve İntegral Yatırım liderliğinde oluşturulacak konsorsiyum tarafından “Sabit Fiyat ile Talep Toplama” ve “En İyi Gayret Aracılığı” yöntemi ile gerçekleştirilecektir.

Satışa sunulan paylara tasarruf sahiplerine satış duyurusunda ilan edilecek talep toplama süresi içerisinde yeterli talep gelmesi durumunda dahi bu sürenin sonuna kadar talep toplamaya devam edilir. Satışı planlanan paylara ilişkin talep toplanmış olması, bu taleplerin mutlaka karşılanacağı anlamına gelmemektedir.

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

Halka arza katılacak yatırımcıların, Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar, Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar, Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar tahsisat gruplarından sadece birine dâhil olacak şekilde başvurması esastır. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar’dan birden fazla talepte bulunan yatırımcıların bulunması durumunda ilgili yatırımcının yalnızca en yüksek miktarlı talebi kabul edilecektir. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar olarak başvuranların nihai talep adedi belirlendikten sonra farklı konsorsiyum üyelerinden eşit miktarda mükerrer talep yapılmışsa veya yetersiz bilgi girişinden dolayı kararsız kalınıyorsa Konsorsiyum Liderleri, Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi’nin uygun gördüğü şekilde dikkate alınacaktır. Ancak, yatırımcıların yalnızca en yüksek talebinin kabul edilmesi uygulaması sonrası hesaplanacak Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar toplam talep miktarının, anılan tahsisat gruplarına ayrılan pay miktarından az olması durumunda mükerrer talepte bulunan söz konusu yatırımcıların diğer talepleri de söz konusu yatırımcının dahil olduğu grup için belirlenen azami talep adedini geçmeyecek şekilde dikkate alınacaktır. Şirket paylarının halka arzında talepte bulunacak yatırımcılar aşağıdaki şekilde gruplandırılmıştır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar:

Azami [●] adet başvuru yapılması şartıyla, (i) Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları ile yurt dışında işçi, serbest meslek ve müstakil iş sahipleri dâhil Türkiye’de

**Babacan Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**İbrahim H.
BABACAN**

**Mehmet
BABACAN**

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

**Ziraat Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.**

BABACAN GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazoğlu Mah. Azerbaycan Çarşı B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Cumhuriyet/İSTANBUL
Mersis V.D.:16018490001101000000
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mersis No: 33010000000000000000
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D.: 33010000000000000000

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS AD. B BLOK
NO: KARUMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

ikametgâh sahibi gerçek ve tüzel kişiler, (ii) bir takvim yılı içinde Türkiye'de devamlı olarak 6 aydan fazla oturan gerçek kişiler ile (iii) Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar ve Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar dışında kalan ve merkezi Türkiye'de bulunan tüm tüzel kişilerdir

SPK Karar Organı'nın i-SPK-128.23 (19.09.2024 tarihli ve 1508 sayılı) İlke Kararı uyarınca işbu İzahname'nin 25.1.14 numaralı bölümünde yer alan halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek kişiler listesinde bulunan kişiler ve bu kişilerin eşleri ile birinci derece kan ve sıhri hısımları, Yurt İçi Bireysel Yatırımcı grubu dışında kalan diğer hiçbir tahsisat grubundan talepte bulunamazlar.

Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar:

Asgari [●] adet başvuru yapılması şartıyla, (i) Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları ile yurt dışında işçi, serbest meslek ve müstakil iş sahipleri dâhil Türkiye'de ikametgâh sahibi gerçek ve tüzel kişiler, (ii) bir takvim yılı içinde Türkiye'de devamlı olarak 6 aydan fazla oturan gerçek kişiler ile (iii) Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar dışında kalan ve merkezi Türkiye'de bulunan tüm tüzel kişilerdir.

Bu kategorideki yatırımcılar için asgari pay başvuru miktarı [●] adet olup, bu kategoriden dağıtıma dahil olmak isteyen yatırımcılar en az [●] adet talepte bulunabileceklerdir. Kurul'un 19.09.2024 tarih ve 2024/48 sayılı bülteninde yayımlanan 19.09.2024 tarihli ve 1508 sayılı ilke kararı uyarınca işbu İzahname'nin 25.1.14 numaralı bölümünde yer alan halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek kişiler listesinde bulunan kişiler ve bu kişilerin eşleri ile birinci derece kan ve sıhri hısımları, Yurt İçi Bireysel Yatırımcı grubu dışında kalan diğer hiçbir tahsisat grubundan talepte bulunamayacaklarından dolayı, bu kişilerin [●] adet ve üstü taleplerinin tamamı iptal edilecektir.

Kurul'un 19.09.2024 tarih ve 2024/48 sayılı bülteninde yayımlanan 19.09.2024 tarihli ve 1508 sayılı ilke kararına göre Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılara tahsisat grubuna halka arz edilecek toplam tutarın %10'undan fazla tahsisat yapılamaz.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar:

Merkezi Türkiye'de bulunan;

- i) Aracı kurumlar, bankalar, portföy yönetim şirketleri, kolektif yatırım kuruluşları (gayrimenkul yatırım fonları, girişim sermayesi yatırım fonları, unvanında serbest ve/veya özel ibaresi yer alan yatırım fonları hariç), emeklilik yatırım fonları, sigorta şirketleri, ipotek finansman kuruluşları, varlık yönetim şirketleri,
- ii) Emekli ve yardım sandıkları, 17.07.1964 tarihli ve 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'nun geçici 20'nci maddesi uyarınca kurulmuş olan sandıklar,
- iii) Kamu kurum ve kuruluşları, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası,
- iv) Nitelikleri itibarıyla bu kurumlara benzer olduğu SPK tarafından kabul edilebilecek diğer kuruluşlardır.

**Babacan Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**İbrahim H.
BABACAN**

**Mehmet
BABACAN**

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

**Ziraat Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.**

BABACAN GAYRIMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağası Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Çarşı/İSTANBUL
Mersis V.D:16018490001101000000000000000000
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kisilatah Kur. Saa. Şah. Şahine Top.
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D: 08010010001000100000000000000000

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS. AD. B BLOK
NO: KARE OMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Kuruluşlarının Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Tebliğ md. 31/1-d kapsamındaki kuruluşların ilettiği talepler kurumsal yatırımcı grubu kapsamında değerlendirilmeyecektir.

- PYS'ler, aracı kurumlar ve yatırım ve kalkınma bankaları tarafından bireysel portföy yöneticiliği sözleşmesi imzalamış olduğu müşterileri adına iletilen talepler kurumsal yatırımcı grubu kapsamında değerlendirilmeyecektir.
- İzahname'nin ilgili bölümünde halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek kişiler listesinde yer alan kişiler ve bunların eşleri ile birinci derece kan ve sıhri hısımları, yurt içi bireysel yatırımcı grubu dışında kalan diğer hiçbir tahsisat grubundan talepte bulunamazlar.
- Kurumsal yatırımcıların kendi portföyleri için aldıkları paylar hiçbir suretle bireysel yatırımcı hesaplarına aktarılamaz. Aracı kurumlar, yatırım ve kalkınma bankaları ile portföy yönetim şirketlerinin müşterilerinin portföyü için talepte bulunması durumunda, talebin müşterinin ait olduğu yatırımcı grubundan yapılması ve II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin md. 18/3 uyarınca müşterinin ilgili yatırımcı grubuna ilişkin aranan nitelikleri taşıdığına ilişkin gerekli belgelerin talep formuna eklenmesi gerekmektedir.
- Dağıtımdan pay alan yatırımcılar (yurt içi bireysel, yüksek talepte bulunacak, yurt içi kurumsal ve yurt dışı kurumsal yatırımcıların hepsi için geçerli olmak üzere), dağıtım listesinin kesinleşmesini takiben hesaplarına aktarılan payları, paylar hesaplarına geçtiği tarihten itibaren 90 gün boyunca borsa dışında satamaz, başka yatırımcı hesaplarına virmanlayamaz veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu edemezler.

Başvuru Şekli:

Bu halka arzda pay satın almak isteyen Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar, halka arz talep toplama süresi içinde ve işbu izahnamenin "Başvuru yerleri" başlıklı 25.1.3.2.c maddesinde belirtilen başvuru yerlerinde belirtilen Konsorsiyum Üyeleri'nin merkez, şube ve acentelerine başvurarak talep formu doldurmaları gerekmektedir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar taleplerini sadece Konsorsiyum Liderleri'nin başvuru yerlerine müracaat ederek, talep formunu doldurmak suretiyle iletebilirler.

Yatırımcılar, talep formunda, talep ettikleri pay adedini belirteceklerdir. Yatırımcıların miktarsal talepleri dikkate alınacak, tutarsal talepleri kabul edilmeyecektir.

Tüm yatırımcılar için talep miktarının 1 (bir) adet (lot) ve katları şeklinde olması şarttır. SPK'nın i-SPK-128.23 (19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı kararı) İlke Kararı uyarınca yatırımcı bazında, talepte bulunulabilecek pay tutarı, ilgili gruba tahsis edilen toplam pay tutarının dörtte birini geçemeyecektir.

**Babacan Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**İbrahim H.
BABACAN**

**Mehmet
BABACAN**

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

**Ziraat Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.**

BABACAN GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağası Mah. Azerbaycan Çarşısı B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Çarşı/İSTANBUL
Mersis V.D.:16018490001101000000000000000000
Tic. Sic: 499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. San. Sok. Kat:2 Sarıyer
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D.: 08330010000000000000000000000000

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS AD. B BLOK
NO: KAE UMURANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebilirler. En az talep miktarı 1 (bir) adet olacaktır.

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

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

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

İnternet, telefon bankacılığı veya ATM'ler vasıtası ile talepte bulunacak yatırımcıların, internet şubesi, telefon bankacılığı şubesi veya ATM'de işlem yapmaya yetkili olma (internet ve telefon bankacılığı hesaplarının olması, interaktif bankacılık taahhütnamesi imzalamış olmaları ve/veya ATM'de kullanılan manyetik kartlarının olması) şartı aranacaktır.

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

Bu halka arzda talepte bulunacak yatırımcılardan aşağıdaki şekilde talepler toplanacaktır:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar

Yurt İçi Bireysel Yatırımcıların talep formunu talep formunu doldurarak talep ettikleri pay miktarını belirtmeleri gerekmektedir. Talep miktarının 1 (bir) lot ve katları şeklinde olması şarttır. Her bir yatırımcı için talep edilebilecek azami pay miktarı [●] adedi geçemeyecektir. Yatırımcıların miktarsal talepleri dikkate alınacak, tutarsal talepler kabul edilmeyecektir. Yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebilirler. En düşük talep miktarı 1 (bir) lot olacaktır. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar 1 TL nominal değerdeki bir payın işbu izahname 25.3.1'inci maddede ve Fiyat Tespit Raporu'nda belirtilen satış fiyatının, talep edilen pay adedi ile çarpımı sonucu bulunan pay bedelini, aracı kurumların belirtecekleri hesaplara nakden veya hesaben yatırabilecekleri gibi teminat yöntemiyle de başvuruda bulunabilirler.

Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar

Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar talep formunu talep formunu doldurarak talep ettikleri pay miktarını belirtmeleri gerekmektedir. Her bir yatırımcı için talep edilebilecek asgari pay miktarı [●] adet olup, azami pay miktarı da dahil olduğu gruba tahsis edilen toplam pay tutarının dörtte birini geçemeyecektir. Yatırımcıların miktarsal talepleri dikkate alınacak, tutarsal talepler kabul edilmeyecektir. Yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebilirler. En düşük talep miktarı [●] adet olacaktır. Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar 1 TL nominal değerdeki bir payın işbu izahname 25.3.1'inci maddede ve Fiyat Tespit Raporu'nda belirtilen satış fiyatının, talep edilen pay adedi ile çarpımı sonucu bulunan pay bedelini,

**Babacan Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**İbrahim H.
BABACAN**

**Mehmet
BABACAN**

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

**Ziraat Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.**

BABACAN GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağası Mah. Azerbaycan Çarşı B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Cumhuriyet/İSTANBUL
Mersis V.D.:16018490001101000000000000000000
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. 3aa. Sok. Şişli/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sayfa:10/10
Mersis V.D.:30090100000000000000000000000000

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS. AD. B BLOK
NO: KARE ÖMRANİYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 0980104594

aracı kurumların belirtecekleri hesaplara nakden veya hesaben yatırabilecekleri gibi teminat yöntemiyle de başvuruda bulunabilirler.

Şirket tarafından Konsorsiyum Liderleri'ne talep toplama başlangıcı öncesinde iletilen listede yer alan T.C. kimlik numarası bulunan yatırımcıların hepsi Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar tahsisat grubundan değerlendirilecektir. Bu aşamada İzahname'nin 25.1.14 numaralı bölümünde yer alan halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek kişiler listesinde bulunan kişiler ve bu kişilerin eşleri ile birinci derece kan ve sıhri hısımlarının [●] adet ve üstü olan taleplerinin tamamı iptal edilecektir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar talep formunu talep formunu doldurarak talep ettikleri pay miktarını belirtmeleri gerekmektedir. Talep miktarının 1 (bir) lot ve katları şeklinde olması şarttır. Yatırımcıların miktarsal talepleri dikkate alınacak, tutarsal talepler kabul edilmeyecektir. Yatırımcı bazında talepte bulunabilecek pay tutarı söz konusu yatırımcının dahil olduğu gruba tahsis edilen toplam pay tutarının dörtte birini geçemeyecektir. Yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebilirler. En düşük talep miktarı 1 (bir) lot olacaktır. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar 1 TL nominal değerdeki bir payın işbu izahname 25.3.1'inci maddede ve Fiyat Tespit Raporu'nda belirtilen satış fiyatının, talep edilen pay adedi ile çarpımı sonucu bulunan pay bedelini, aracı kurumların belirtecekleri hesaplara nakden veya hesaben ödeyeceklerdir.

Halka arza katılacak yatırımcıların, Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar, Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar, Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar tahsisat gruplarından sadece birine dâhil olacak şekilde başvurması esastır. Aracı kuruluşlar tarafından gerekli güvenlik önlemlerinin sağlanmış olması koşuluyla, talep formu elektronik ortamda doldurularak onaylanabilir.

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

Pay bedelleri nakden veya hesaben ödenen ancak karşılanamayan taleplerden dolayı oluşan iade bedeli, en geç dağıtım listesinin İhraççı ve Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından onaylanarak kesinleşmesini takip eden iş günü içerisinde, satışı gerçekleştiren Konsorsiyum Üyeleri tarafından, başvuru yerlerinde yatırımcılara iade edilecektir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar tanımlarında bulunmayan yatırımcıların, Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar veya Yüksek Talepte

**Babacan Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**İbrahim H.
BABACAN**

**Mehmet
BABACAN**

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

**Ziraat Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.**

BABACAN GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağa Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Çarşı/İSTANBUL
Maslak V.D:16018490 Tic. Sic:499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. Baa. Sok. Şişli
No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL
Maslak V.D:444 24 20 8427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS. AD. B BLOK
NO: KAPİTUMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 0980104594

Bulunacak Yatırımcılar tahsisat grubundan başvurusu esastır. Toplanan talepler her bir tahsis grubu için ayrı ayrı bir araya getirildikten sonra, SPK'nın II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin ekinde yer alan talep formuna ve Kurul'un 19.09.2024 tarih ve 2024/48 sayılı bülteninde yayımlanan 19.09.2024 tarihli ve 1508 sayılı ilke kararına göre içermesi gereken asgari bilgileri ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları ile Türkiye'de yerleşik yabancı uyruklular dışında kalan bireysel yatırımcıların T.C. kimlik numarasını içermeyen kayıtlar iptal edilerek dağıtıma dâhil edilmeyecektir. Bilgi eksikliği nedeniyle iptal edilen kayıtlar ile İzahnamenin 25.2.3.f maddesi kapsamında uygulanması durumunda mükerrer tarama sonucu dağıtıma dâhil edilmeyecek kayıtlar, talep listelerinden çıkarıldıktan ve talepler her bir tahsis grubu bazında ayrıldıktan sonra nihai talep adedi belirlenecektir. Başvuru taleplerinin satışa sunulan pay miktarından az ya da eşit olması halinde bütün talepler karşılanacaktır. İzahnamenin 25.2.3.f maddesi kapsamında mükerrer taleplerin dağıtıma dahil edilmeme durumu saklıdır. Bu durumda mükerrer talepte bulunan yatırımcıların diğer talepleri de söz konusu yatırımcının dahil olduğu grup için belirlenen azami talep adedini geçmeyecek şekilde dikkate alınabilir.

Taleplerin satışa sunulan pay miktarından fazla olması durumunda her bir tahsisat grubuna dağıtım, aşağıda belirtilen şekilde kendi içinde ayrı ayrı yapılacaktır.

Dağıtım

Her bir tahsisat grubuna dağıtım, aşağıda belirtilen şekilde kendi içinde ayrı ayrı yapılacaktır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara Dağıtım:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için eşit dağıtım yöntemi kullanılacaktır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'ın müşterek hesaplardan girdikleri talepler iptal edilerek dağıtıma dahil edilmeyecektir.

T.C. Kimlik numarası veya vergi kimlik numarası kullanılarak yatırımcı bazında tekleştirme esasına göre aynı ve/veya farklı aracı kurumlardan iletilen ancak aynı T.C. kimlik numarası veya vergi kimlik numarasına sahip olan yatırımcı emirlerinden en yüksek tutarlı emir dikkate alınacaktır. Aynı T.C. kimlik numarası veya vergi kimlik numarasına sahip mükerrer girilen diğer emirler dağıtıma konu edilmeyecektir.

SPK'nın Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği ekinde yer alan talep formuna göre içermesi gereken asgari bilgiler ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları ile Türkiye'de yerleşik yabancı uyruklular dışında kalan bireysel yatırımcıların T.C. kimlik numarasını içermeyen kayıtları iptal edilerek dağıtıma dahil edilmeyecektir.

Bu grup için taleplerin bu gruba tahsis edilen pay adedinden az olması halinde, bütün talepler karşılanacaktır. Bu grup için taleplerin bu gruba tahsis edilen pay adedinden fazla olması durumunda, tahsis edilen pay miktarı talepte bulunan yatırımcı sayısına bölünecek ve bu suretle bulunan tutar ve altındaki alım talepleri karşılanacaktır. Kalan tutarlar, talebi

**Babacan Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**İbrahim H.
BABACAN**

**Mehmet
BABACAN**

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

**Ziraat Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.**

BABACAN GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazoğlu Mah. Azerbaycan Çarşısı B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Çarşısı/İSTANBUL
Mersis V.D:16018490000110101000000000000000
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. Saa. Sok. Şişli
No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL
Mersis V.D: 08010001800010000100000000000000

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSKENT MAH. FİNANS AD. B BLOK
NO: KAT:UMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 0980104594

tamamen karşılanamayan yatırımcı sayısına bölünerek aynı şekilde dağıtılacaktır. Bu şekilde dağıtım işlemine bu grup için tahsis edilerek satışa sunulan sermaye piyasası araçlarının tamamı dağıtılincaya kadar devam edilecektir.

Bu yatırımcı grubunda sorumluluğu talep toplayan aracı kurumda olmak üzere sadece tekil nitelikli hesaplardan talep kabul edilecek olup, müşterek nitelikli hesaplardan talep kabul edilmeyecektir. Halka arza talep ileten hesapların müşterek hesap olup olmadığının kontrolü ve varsa müşterek hesaplardan iletilen taleplerin nihai talep olarak Konsorsiyum Liderleri'ne gönderilmeden iptal edilmesi, Konsorsiyum Üyesi kurumların sorumluluğundadır.

Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılara Dağıtım:

Oransal dağıtım yöntemine göre yapılacaktır. Oransal dağıtımda; ilk aşamada (yetmesi kaydıyla) mükerrerlik kontrolü yapıldıktan sonra her bir yatırımcıya birer adetlik pay verilecektir. Daha sonra kalan tahsisat miktarının, kalan talep miktarına bölünmesiyle arzın talebi karşılama oranı bulunacaktır. Hesaplanan arzın talebi karşılama oranı, her bir yatırımcıya ilişkin birer pay dağıtıldıktan sonra kalan talep adedi ile çarpılacak ve paylar dağıtılacaktır.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara Dağıtım:

Her bir Yurt İçi Kurumsal Yatırımcıya verilecek pay miktarına SPK'nın i-SPK-128.23 (19/09/2024 tarihli ve 1508 s.k.) sayılı İlke Kararı'nda yer verilen hususlara uymak şartıyla Konsorsiyum Liderleri'nin önerisi dikkate alınarak İhraççı ve Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından karar verilecektir. Yeterli talep olması halinde, tahsis edilen pay tutarının en az %50'si yatırım fonlarına, emeklilik yatırım fonlarına ve/veya otomatik katılım sistemi emeklilik yatırım fonlarına dağıtılacak ve her bir kurumsal yatırımcı bazında dağıtılacak pay tutarı, halka arz edilen payların toplam tutarının %1'ini, bir portföy yönetim şirketinin (PYS) kurucusu ve/veya yöneticisi olduğu fonlar açısından ise portföy yönetim şirketi bazı da %3'ünü aşmayacak şekilde belirlenecektir. Portföy yönetim şirketleri ve portföy yönetim şirketlerinin yönetim, denetim veya sermaye bakımından doğrudan veya dolaylı olarak ilişkide buldukları tüzel kişilerin kendi nam ve hesabına talepte bulunmak istemeleri halinde dağıtılacak pay tutarı, yeterli talep olması halinde, halka arz tutarının %2'sini geçemeyecek şekilde belirlenecektir. Konsorsiyum Liderleri talepte bulunan Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'ın tüm taleplerini kabul edip etmemekte serbest olacaktır. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar dağıtım listelerinin onaylanmasından sonra almaya hak kazandıkları payların bedellerini taleplerini giren aracı kuruma ödemekten imtina edemezler.

Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar'a Dağıtım:

Her bir Yurt İçi Kurumsal Yatırımcıya verilecek pay miktarına SPK'nın i-SPK-128.23 (19/09/2024 tarihli ve 1508 s.k.) sayılı İlke Kararı'nda yer verilen hususlara uymak şartıyla Konsorsiyum Liderleri'nin önerisi dikkate alınarak İhraççı ve Halka Arz Eden

**Babacan Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**İbrahim H.
BABACAN**

**Mehmet
BABACAN**

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

**Ziraat Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.**

BABACAN GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağası Mah. Azerbaycan Çarşı T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Çarşı/İSTANBUL
Mersis V.D.:16018490001101000000000000000000
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. Saa. Sok. Şişli İşhanı Kat:2
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D.:08100010000000000000000000000000

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS. AD. B BLOK
NO: KAPİTALİZASYON İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Pay Sahibi tarafından karar verilecektir. Konsorsiyum Liderleri, Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar kategorisindeki yatırımcıların taleplerini kabul edip etmemekte serbest olacaktır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcıların başvuruları bir defadan fazla talepte bulunan yatırımcıların tespit edilmesi amacıyla konsolide edilecek, bu durumda yatırımcılar bulunması halinde söz konusu yatırımcıların yalnızca en yüksek miktarlı talebi dikkate alınacaktır. Farklı konsorsiyum üyelerinden eşit miktarda mükerrer talep yapılmışsa veya yetersiz bilgi girişinden dolayı kararsız kalınıyorsa Konsorsiyum Liderleri, İhraççı ve Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin uygun gördüğü şekilde dikkate alınacaktır. Ancak, yatırımcıların yalnızca en yüksek talebinin kabul edilmesi uygulaması sonrası hesaplanacak Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar toplam talep miktarının, anılan tahsisat gruplarına ayrılan pay miktarından az olması durumunda mükerrer talepte bulunan söz konusu yatırımcıların diğer talepleri de söz konusu yatırımcının dahil olduğu grup için belirlenen azami talep adedini geçmeyecek şekilde dikkate alınacaktır.

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

Tüm yatırımcı gruplarında dağıtım yapılırken, dağıtım sonucunda ortaya çıkan miktarlar, miktar konusunda bir alt sınır koyan yatırımcılar açısından gözden geçirilecektir. Miktarın bu alt sınırın altında kalması halinde yatırımcı isteğine uygun olarak listeden çıkarılacak ve bu miktarlar tekrar dağıtımına tabi tutulacaktır.

Yatırımcı gruplarına belirtilen yöntemlere göre dağıtım yapılırken, hesaplamalarda küsurat ortaya çıkmasından dolayı dağıtılamayan paylar, pay talebi tamamen karşılanamayan yatırımcılar arasında Konsorsiyum Liderleri, İhraççı ve Halka Arz Eden Pay Sahibi uygun gördüğü şekilde dağıtılacaktır.

Konsorsiyum Liderleri, talep toplama süresinin bitmesini izleyen en geç 2 (iki) iş günü içerisinde dağıtım listelerini, her bir tahsis grubu için ayrı ayrı kesinleştirerek İhraççı ve Halka Arz Eden Pay Sahibi'ne verecektir. İhraççı ve Halka Arz Eden Pay Sahibi dağıtım listelerini en geç kendisine teslim edilen gün içerisinde onaylayacak ve onayı Konsorsiyum Liderleri'ne bildirecektir. İşgünü hesabında 17.03.1981 tarihli ve 2429 sayılı ulusal Bayram ve Genel Tarihler Hakkında Kanun'da saat 13:00 itibarıyla tatil başlangıcı olarak kabul edilmiş yarım iş günleri dikkate alınmayacaktır.

b) Pay bedellerinin ödenme yeri, şekli ve süresine ilişkin bilgi:

Her bir tahsisat grubunun pay bedellerini ödeme yeri ve şekline ilişkin detaylı bilgi aşağıda verilmiştir.

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağa Mah. Azerbaycan Çarşısı B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Cumhuriyet/İSTANBUL
Mersis V.D:16018490001101000000000000000000
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. Saa. Sok. Şişli/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sayı:100000018427
Mersis V.D:08100001842700000000000000000000

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS. AD. B BLOK
NO: KAPILUMRANIYE/İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı olarak halka arzdan pay almak isteyenlerin işbu İzahname'nin 25.1.3.2 (c) (Başvuru yerleri) maddesinde belirtilen Konsorsiyum Üyeleri'nin merkez ve şubelerine talepte bulunmak için başvurarak talep formu doldurmaları gerekmektedir.

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

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar talep ettikleri pay bedelini kısmen veya tamamen nakden yatırabilecekleri gibi, kısmen veya tamamen yatırım hesaplarında mevcut olan ve aşağıdaki tabloda belirtilen daha önce farklı bir işlem teminatı olarak gösterilmemiş ve üzerinde herhangi bir blokaj olmayan varlıkların bir veya birkaçını teminat göstermek suretiyle de pay talep edebileceklerdir. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar aşağıdaki "nakden ödeme" ve/veya "blokaj yöntemiyle talepte bulunma" ödeme seçeneklerinden bir veya birden fazlasını seçerek talepte bulunabilirler. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ("Talep Bedeli"), talep ettikleri pay adedi ile halka arz fiyatı çarpılması sonucu ortaya çıkacak tutardır.

Nakden Ödeme:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar talep ettikleri pay adedine ilişkin Talep Bedeli'ni bedelleri işbu İzahname'nin "1 TL nominal değerli bir payın satış fiyatı ile talepte bulunan yatırımcının katlanacağı maliyetler hakkında bilgi" başlıklı 25.3.1'inci maddesinde belirtilen pay fiyatı üzerinden nakden ve/veya hesaben yatırabileceklerdir.

Blokaj Yöntemiyle Talepte Bulunma:

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

Teminat Tutarı = Talep Bedeli / İlgili Kıymet için tabloda belirtilen teminat katsayısı

Teminata Alınacak Kıymet	Teminat Katsayısı	Teminata Alımda Uygulanacak Fiyat	Teminat Bozumunda Uygulanacak Fiyat
Para Piyasası Fonu	%97	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu	%97	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu	%90	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Kamu Borçlanma Araçları Fonu	%90	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ibrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağa Mah. Azerbaycan Çarşı B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Cumhuriyet/İSTANBUL
Mersis V.D.:16018490001101000000000000000000
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. San. Sok. Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D.:08100010000000000000000000000000

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSKEN. MAH. FİNANSK. B. BLOK
NO: KAPİTUMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Teminata Alınacak Kıymet	Teminat Katsayısı	Teminata Alımda Uygulanacak Fiyat	Teminat Bozumunda Uygulanacak Fiyat
TL DİBS	%95	Her bir konsorsiyum üyesinin ilgili günde açıkladığı ilk gösterge alış fiyatı	DİBS'lerde her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın ilgili gündeki işlem anındaki cari alış fiyatı
Eurobond (T.C. Hazinesi'nin ihraç ettiği)	%95	Bloomberg elektronik alım-satım ekranında her bir konsorsiyum üyesi bankanın gördüğü en az üç işlem yapılabilir fiyat sağlayıcısının ortalama fiyatı dikkate alınacaktır.	Bloomberg elektronik alım-satım ekranında fiyat sağlayıcıların verdiği işlem yapılabilir cari piyasa fiyatı kullanılacaktır.
ÖSBA (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir.)	%85	BİST Borçlanma Araçları Kesin Alım Satım Pazarında oluşan son işgünü ağırlıklı ortalama fiyatı	BİST Borçlanma Araçları Kesin Alım Satım Pazarında oluşan son cari piyasa fiyatı
Kira Sertifikası (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören Kira Sertifikalarını teminata konu edebilir.)	%85	Kira Sertifikalarında, Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda oluşan son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı	Kira Sertifikalarında, Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda oluşan o günkü ortalama fiyat/işlem geçmemişse son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı
Kira Sertifikaları Katılım Fonları	%90	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Hisse Senedi Fonu	%90	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Değişken Fon	%90	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Pay (BİST 30'da yer alan paylar teminata konu olabilir)	%90	BİST Pay Piyasası'nda oluşan son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı	BİST Pay Piyasası'nda oluşan cari piyasa fiyatı
Döviz (ABD Doları, Avro, İngiliz Sterlini)	%90	TCMB tarafından açıklanan bir gün öncesinin alış kuru veya her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın söz konusu yabancı para için ilk açıkladığı döviz alış	Döviz teminatında her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın anlık döviz alış gişe kuru (küsurlü döviz tutarları bir

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağası Mah. Azerbaycan Çarşı B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Eminönü/İSTANBUL
Mersis V.D.:16018490000000000000
Tic. Sic: 499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Miraslak İnönü Saa. Sok. Eminönü
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D.: 08100018427000000000000000

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS. BLD. B BLOK
NO: KAPİTAL PİYASASI İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Teminata Alınacak Kıymet	Teminat Katsayısı	Teminata Alımda Uygulanacak Fiyat	Teminat Bozumunda Uygulanacak Fiyat
		gişe kuru (küsurlatlı döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.)	ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.)
TL Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	%100	-	-
Döviz (Avro ve ABD Doları) Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	%90	Döviz cinsinden vadeli mevduatların TL'ye dönüştürülmesinde, her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın söz konusu yabancı para için anlık döviz alış gişe kuru (Küsurlatlı döviz tutarları bir ve karları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.)	Döviz cinsinden vadeli mevduatların TL'ye dönüştürülmesinde, her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın söz konusu yabancı para için anlık döviz alış gişe kuru (Küsurlatlı döviz tutarları bir ve karları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.) Mevduatın bozulması sırasında yatırımcının tüm mevduatı bozulmayacak sadece blokaja alınan kısım bozulacaktır.

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

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

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

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazoğlu Mah. Azerbaycan Çarşı T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Cumhuriyet/İSTANBUL
Mersis V.D.:16018490001101000000000000000000
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mirasat İnönü Baa. Sok. Şişli/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sayfa:1/1
Mersis V.D.:30090100000000000000000000000000

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS AD. B BLOK
NO: KAPILIMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 0980104594

şubeleri ile satışa yetkili acente olan bankaların ilgili şubelerine talepte bulunmak için başvurabilirler.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar kategorisindeki yatırımcılar, aşağıdaki yetkili aracı kurumların merkez ve şubeleri ile satışa yetkili emir iletimine aracı kurum olan bankaların ilgili şubelerinin yanı sıra, bu kurumların, ATM, internet veya telefon bankacılığı şubelerine, taleplerini iletmek için başvurabilirler. İnternet şubesi, telefon bankacılığı şubesi veya ATM vasıtasıyla talep başvurusunda bulunmak isteyen Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'ın, internet şubesi, telefon bankacılığı şubesi veya ATM'de işlem yapmaya yetkili olmaları (internet ve telefon bankacılığı hesaplarının olması, interaktif bankacılık taahhütnamesi imzalamış olmaları ve/veya ATM'de kullanılan manyetik kartlarının olması) gerekmektedir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'ın ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar'ın talepleri sadece Konsorsiyum Liderleri tarafından toplanacaktır.

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

KONSORSİYUM LİDERLERİ:

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Finanskent Mah. Finans Cad. B Blok No: 44B İç Kapı No:15 Ümraniye/İstanbul

Tel: 0 216 590 17 00

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş., T.C. Ziraat Bankası A.Ş., Ziraat Katılım Bankası A.Ş.*, Ziraat Dinamik Banka A.Ş., Prim Menkul Değerler A.Ş., Pay Menkul Değerler A.Ş.; 0 850 22 22 979 numaralı telefon; www.ziraatyatirim.com.tr, www.ziraatbank.com.tr, www.ziraatkatilim.com.tr* ve www.ziraatdinamik.com.tr internet siteleri ile ZBORSA, ZİRAAT TRADER, ZİRAAT MOBİL, ZİRAAT KATILIM MOBİL ve ZİRAAT DİNAMİK MOBİL mobil uygulamaları

(*Şirket'in katılım endeksine dahil olma kriterlerini karşılaması durumunda geçerlidir.)

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Maslak Mahallesi Saat Sokak Spine Tower No:5 Kat:2 İç Kapı No: 41-46 34398

Maslak-Sarıyer/İstanbul

Tel: 0212 329 32 00 Faks: 0212 328 30 81

0212 329 33 10 numaralı telefon ve <https://www.integralyatirim.com.tr> internet sitesi

KONSORSİYUM ÜYELERİ:

[•]

**Babacan Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**İbrahim H.
BABACAN**

**Mehmet
BABACAN**

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

**Ziraat Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.**

BABACAN GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazak Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Sarıyer/İSTANBUL
Maslak V.D:160184902 Tic. Sic:499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sokak Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Maslak V.D:160184902 Tic. Sic:499931-3

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FINANSKENT MAH. FINANS CAD. B BLOK
NO: 44B ÜMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Talebi karşılanan yatırımcıların payları, kaydi sistem esasları çerçevesinde, dağıtım listesinin Konsorsiyum Üyeleri'ne iletilmesini takip eden en geç 3 (üç) iş günü içerisinde ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla, kaydi olarak teslim edilecektir. Tam iş günü hesabında, 17 Mart 1981 tarihli ve 2429 sayılı Ulusal Bayram ve Genel Tatiller Hakkında Kanun'da saat 13:00 itibarıyla tatil başlangıcı olarak kabul edilmiş olan yarım iş günleri dikkate alınmayacaktır.

25.1.4. Halka arzın ne zaman ve hangi şartlar altında iptal edilebileceği veya ertelenebileceği ile satış başladıktan sonra iptalin mümkün olup olmadığına dair açıklama:

a) Talep toplama öncesi aşağıdaki durumlardan birinin oluşması halinde Konsorsiyum Liderleri ve/veya İhraççı ile Halka Arz Eden Pay Sahibi aralarındaki Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi'ni karşılıklı anlaşmaya vararak derhal sona erdirip halka arzı durdurabilecek ve/veya ileri bir tarihe erteleyebileceklerdir:

- Yasama, yürütme veya sermaye piyasaları veya bankalar ile ilgili karar almaya yetkili organlar tarafından yapılan düzenlemeler nedeniyle bu İzahname'den kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmesini imkânsız kılacak veya önemli ölçüde güçleştirecek hukuki düzenlemeler yapılması,
- Halka arzı etkileyebilecek savaş hali, yangın, deprem, su baskını, salgın hastalık gibi tabii afetlerin ve mücbir sebeplerin meydana gelmesi,
- Konsorsiyum Liderleri tarafından, dünyada ve/veya Türkiye'de önemli sonuçlar doğuran ekonomik ve siyasi gelişmeler ile para ve sermaye piyasalarındaki ve/veya İhraççı'nın faaliyet gösterdiği sektör ya da İhraççı'nın mali bünyesindeki gelişmelerin Halka Arz Edilen Paylar'ın pazarlanmasına imkân vermeyecek durumda olması nedeniyle yeterli talebin oluşmayacağı ve piyasaların durumu itibarıyla halka arzdan beklenen faydanın gerçekleşmeyeceğinin öngörülmesi,
- İhraççı, Halka Arz Eden Pay Sahibi, bunların yönetici, doğrudan ve dolaylı ortakları veya bağlı kuruluşları hakkında payların pazarlanmasını etkileyebilecek herhangi bir soruşturma ve/veya dava açılması ve İhraççı ve/veya Halka Arz Eden Pay Sahibi aleyhine, halka arzı önemli derecede etkileyen ya da etkileyebilecek herhangi bir soruşturma, dava ve/veya sair adli veya idari takip başlatılması.
- İhraççı ve Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından halka arzdan vazgeçilmesi;
- Nihai halka arz fiyatının veya halka arz yapısının tespiti ile ilgili olarak (özellikle Konsorsiyum Liderleri tarafından önerilen fiyat istikrarı ve/veya teşvikler) Konsorsiyum Liderleri, Halka Arz Eden Pay Sahibi ve İhraççı arasında uzlaşmaya varılamaması,
- SPK ve/veya Borsa İstanbul'dan gerekli izinlerinin alınamaması.

b) Talep toplama sürecinin başlamasından dağıtım listesinin İhraççı tarafından onaylanmasına kadar geçen süreçte, aşağıdaki durumlardan birinin oluşması halinde, Konsorsiyum Liderleri ve/veya İhraççı ile Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi feshedilebilir.

**Babacan Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**İbrahim H.
BABACAN**

**Mehmet
BABACAN**

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

**Ziraat Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.**

BABACAN GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağası Mah. Azerbaycan Çarşısı B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Cumhuriyet/İSTANBUL
Mersis V.D.:16018490001101000000000000000000
Tic. Sic: 499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. San. Sok. Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D.:08100010000000000000000000000000

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS. AD. B BLOK
NO: KAEUMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

bulunan Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ile Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar'ın talep bedellerinin Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası gecelik faizi üzerinden nemalandırılmış tutarlarını ilgili yatırımcılara ödeyecektir.

İzahnamede ve tasarruf sahiplerine satış duyurusunda açıklanan konularda değişikliklerle ilgili SPK'nın II-5.1 sayılı İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği'nin 24'üncü maddesi saklıdır.

25.1.5. Karşılanamayan taleplere ait bedeller ile yatırımcılar tarafından satış fiyatının üzerinde ödenen tutarların iade şekli hakkında bilgi:

Karşılanamayan taleplerden dolayı oluşan iade bedeli dağıtım listesinin Konsorsiyum Üyeleri'ne teslim edilmesini takiben derhal, satışı gerçekleştiren Konsorsiyum Üyeleri tarafından başvuru yerlerinde pay bedellerini nakden ödeyen yatırımcılara iade edilecektir ve kıymet blokesi yöntemiyle başvuran yatırımcıların da kıymetlerindeki blokaşlar İşbu İzahname'nin "Halka arz başvuru süreci" başlıklı 25.1.3.2. numaralı bölümünün "b) Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi" başlıklı kısmında anlatıldığı şekilde kaldırılacaktır.

25.1.6. Talep edilebilecek asgari ve/veya azami pay miktarları hakkında bilgi:

Talep adetlerinin 1 adet ve katları şeklinde olması şarttır. Yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebileceklerdir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için talep edilebilecek asgari pay miktarı 1 adettir. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için talep edilebilecek azami pay miktarı [●] adet olup, her hâlükârda söz konusu yatırımcının dahil olduğu gruba tahsis edilen toplam pay adedinin dörtte birini geçemeyecektir.

Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar için talep edilebilecek asgari pay miktarı [●] adettir. Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar için talep edilebilecek azami pay miktarı söz konusu yatırımcının dahil olduğu gruba tahsis edilen toplam pay adedinin dörtte birini geçemeyecektir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar için talep miktarının 1 (bir) adet ve katları şeklinde olması şarttır. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar için talep edilebilecek asgari pay miktarı 1 (bir) adettir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar için talep edilebilecek azami pay miktarı söz konusu yatırımcının dahil olduğu gruba tahsis edilen toplam pay adedinin dörtte birini geçemeyecektir.

Tüm tahsisat gruplarında yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebileceklerdir. İzahnamenin 25.2.3.f maddesi kapsamında mükerrer taleplerin dağıtıma dahil edilmeme durumu saklıdır.

SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.21 (30.03.2023 tarihli ve 20/412 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca yatırımcı bazında talepte bulunulabilecek pay tutarı, söz konusu yatırımcının dahil olduğu gruba tahsis edilen toplam pay tutarının dörtte birini geçemeyecektir.

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağa Mah. Azerbaycan Çarşı B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Cumhuriyet/İSTANBUL
Mersis V.D.:16018490000110000000000000000000
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. San. Sok. Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D.:30090100000000000000000000000000

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS. AD. B BLOK
NO: KAT: ÜMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

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

25.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi:

Kurul'un II-5.1 sayılı İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği'nin 24. ve SPKn'nin 8. maddesi uyarınca, İzahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde durum İhraççı veya Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhâl Kurula bildirilir.

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

Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren yedi iş günü içinde Sermaye Piyasası Kanunu'nda yer alan esaslar çerçevesinde Kurulca onaylanır ve izahnamenin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısmı yayımlanır.

Değişiklik veya yeni hususların yayımlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar, izahnamede yapılan ek ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren iki iş günü içinde taleplerini geri alma hakkına sahiptirler.

Ayrıca, İzahname'de herhangi bir değişiklik olmasa dahi yatırımcılar, talep toplama süresi içerisinde taleplerini değiştirme ya da geri alma hakkına sahiptir.

25.1.8. Payların teslim yöntemi ve süresi:

İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar, dağıtım listesinin Konsorsiyum Üyeleri'ne iletilmesini takip eden ikinci tam iş gününe kadar teslim edilecektir. Tam iş günü hesabında, 17 Mart 1981 tarihli ve 2429 sayılı Ulusal Bayram ve Genel Tatiller Hakkında Kanun'da saat 13:00 itibarıyla tatil başlangıcı olarak kabul edilmiş olan yarım iş günleri dikkate alınmayacaktır.

25.1.9. Halka arz sonuçlarının ne şekilde kamuya duyurulacağı hakkında bilgi:

Halka arz sonuçları, Kurul'un sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden iki (2) iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

25.1.10. Yeni Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler

Şirket'in 11.02.2026 tarih ve 2026/7 sayılı Yönetim Kurulu kararı çerçevesinde, sermaye artırımını yoluyla ilk halka arz gerçekleştirilmesi amacıyla, Şirket'in mevcut pay sahiplerinin yeni pay alma hakları, halka arz kapsamında talepte bulunacak yatırımcılar lehine tamamen kısıtlanmıştır.

**Babacan Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**İbrahim H.
BABACAN**

**Mehmet
BABACAN**

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

**Ziraat Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.**

BABACAN GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazoğlu Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Çarşı/İSTANBUL
Mersis V.D:16018490001101000000000000000000
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. Saa. Sok. Şişli
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D: 30090100010001000100000000000000

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS AD. B BLOK
NO: KAE UMURANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

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

Yoktur.

25.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler:

Yoktur.

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

Halka arz nedeniyle toplanan bedeller nemalandırılmayacaktır.

25.1.14. Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi:

Şirket'in, halka arza aracılık edenlerin, payların değerini etkileyebilecek nitelikteki bilgiye ulaşabilecek konumdaki idari sorumluluğu bulunan kişilerin ve halka arz nedeniyle hizmet aldığı diğer kişi/kurumların listesi aşağıda yer almaktadır.

Kişi	Kurum
İbrahim Halil BABACAN	Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mehmet BABACAN	Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Gülcinaz AYDOĞAR	Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Davut BAŞER	Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Murat EROL	Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Ertan BARIN	Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Ahmet İMİR	Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Tuncay ARABACI	Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Nurullah AÇIKALIN	Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yavuz ÇALIK	VDY Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.
Akın DEMİRBAĞ	Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Harun DERELİ	Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Tijen KANDEMİR	Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Ruhi AKCA	Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Suna GÜN	Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Ayşe Nur BAYRAM	Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Elif GÜRBUĞA	Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Davut DURMUŞ	Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazoğlu Mah. Azerbaycan Çarşı B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Çarşı/İSTANBUL
Mersis V.D:16018490001101000000000000000000
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Miraslak İnönü 3.aa. Sok. Şişli/İstanbul
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D: 080000018427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS AD. B BLOK
NO: KARİUMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 0980104594

ve/veya otomatik katılım sistemi emeklilik yatırım fonlarına dağıtılacaktır. Anılan her bir kurumsal yatırımcı bazında dağıtılacak pay tutarı halka arz edilen payların toplam tutarının %1'ini aşmayacak şekilde belirlenecektir. Bir portföy yönetim şirketinin kurucusu ve/veya yöneticisi olduğu fonlar açısından söz konusu sınırlama %3 olarak uygulanacaktır. Portföy yönetim şirketleri ve portföy yönetim şirketlerinin yönetim, denetim veya sermaye bakımından doğrudan veya dolaylı olarak ilişkide buldukları tüzel kişilerin kendi nam ve hesabına talepte bulunmak istemeleri halinde dağıtılacak pay tutarı, yeterli talep olması halinde, halka arz tutarının %2'sini geçemeyecektir.

c) Bireysel yatırımcılar ve ihraççının çalışanlarına ilişkin tahsisat grubunda tahsis edilen nominal değerden daha fazla talep gelmesi durumunda uygulanacak dağıtım yöntemi/yöntemleri:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'a dağıtım, eşit dağıtım yöntemine göre yapılacaktır. T.C. Kimlik numarası veya vergi kimlik numarası kullanılarak yatırımcı bazında tekleştirme esasına göre aynı ve/veya farklı aracı kurumlardan iletilen ancak aynı T.C. kimlik numarası veya vergi kimlik numarasına sahip olan yatırımcı emirlerinden en yüksek tutarlı emir dikkate alınacaktır. Aynı T.C. kimlik numarası veya vergi kimlik numarasına sahip mükerrer girilen diğer emirler dağıtımına konu edilmeyecektir.

Bu grup için tahsis edilen toplam lot miktarı talepte bulunan yatırımcı sayısına bölünecek ve bu suretle bulunan tutar ve altındaki alım talepleri karşılanacaktır. Kalan tutarlar, talebi tamamen karşılanamayan yatırımcı sayısına bölünerek aynı şekilde dağıtılacaktır. Bu şekilde dağıtım işlemine bu grup için tahsis edilerek satışa sunulan sermaye piyasası araçlarının tamamı dağıtılincaya kadar devam edilecektir. Dağıtım sonucunda ortaya çıkan miktarlar, miktar konusunda bir alt sınır koyan yatırımcılar açısından gözden geçirilecektir. Miktarın bu alt sınırın altında kalması halinde yatırımcı isteğine uygun olarak listeden çıkarılacak ve bu miktarlar tekrar dağıtımına tabi olacaktır.

Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar'a dağıtım oransal dağıtım yöntemine göre yapılacaktır. Oransal dağıtımda; ilk aşamada (yetmesi kaydıyla) mükerrerlik kontrolü yapıldıktan sonra her bir yatırımcıya birer adetlik pay verilecektir. Daha sonra kalan tahsisat miktarının, kalan talep miktarına bölünmesiyle arzın talebi karşılama oranı bulunacaktır. Hesaplanan arzın talebi karşılama oranı her bir yatırımcıya ilişkin birer pay dağıtıldıktan sonra kalan talep adedi ile çarpılacak ve paylar dağıtılacaktır.

d) Tahsisatta belirli yatırımcı gruplarına veya belirli diğer gruplara tanınabilecek ayrıcalıklar ve bu gruplara dahil edilme kriterleri:

Halka arz sürecinde herhangi bir yatırımcı grubuna herhangi bir ayrıcalık tanınmamıştır.

e) Tek bir bireysel yatırımcıya dağıtılması öngörülen asgari pay tutarı:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'a Dağıtım:

Eşit dağıtım yöntemine göre yapılacaktır. Bu grup için iletilen taleplerin bu gruba tahsis edilen pay adedinden az olması halinde bütün talepler karşılanacaktır. Bu grup için iletilen taleplerin bu gruba tahsis edilen pay adedinden fazla olması durumunda; T.C. Kimlik numarası veya vergi kimlik numarası kullanılarak yatırımcı bazında tekleştirme esasına göre aynı ve/veya farklı aracı kurumlardan iletilen ancak aynı T.C. kimlik numarası veya

**Babacan Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**İbrahim H.
BABACAN**

**Mehmet
BABACAN**

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

**Ziraat Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.**

BABACAN GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağa Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Cumhuriyet/İSTANBUL
Mersis V.D:16018490001101000000000000000000
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. 3aa. Sok. Şişli/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sayfa:1/1
Mersis V.D: 08010001800000000000000000000000

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS. BLD. B BLOK
NO: KAE. ÜMRANIYE / İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 0980104594

vergi kimlik numarasına sahip olan yatırımcı emirlerinden en yüksek tutarlı emir dikkate alınacaktır. Aynı T.C. kimlik numarası veya vergi kimlik numarasına sahip mükerrer girilen diğer emirler dağıtımına konu edilmeyecektir.

Bu grup için tahsis edilen toplam lot miktarı talepte bulunan yatırımcı sayısına bölünecek ve bu suretle bulunan tutar ve altındaki alım talepleri karşılanacaktır. Kalan tutarlar, talebi tamamen karşılanamayan yatırımcı sayısına bölünerek aynı şekilde dağıtılacaktır. Bu şekilde dağıtım işlemine bu grup için tahsis edilerek satışa sunulan sermaye piyasası araçlarının tamamı dağıtılincaya kadar devam edilecektir. Dağıtım sonucunda ortaya çıkan miktarlar, miktar konusunda bir alt sınır koyan yatırımcılar açısından gözden geçirilecektir. Miktarın bu alt sınırın altında kalması hâlinde yatırımcı isteğine uygun olarak listeden çıkarılacak ve bu miktarlar tekrar dağıtımına tabi olacaktır.

Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar'a Dağıtım:

Oransal dağıtım yöntemine göre yapılacaktır. Oransal dağıtımda; ilk aşamada (yetmesi kaydıyla) mükerrerlik kontrolü yapıldıktan sonra her bir yatırımcıya birer adetlik pay verilecektir. Daha sonra kalan tahsisat miktarının, kalan talep miktarına bölünmesiyle arzın talebi karşılama oranı bulunacaktır. Hesaplanan arzın talebi karşılama oranı, her bir yatırımcıya ilişkin birer pay dağıtıldıktan sonra kalan talep adedi ile çarpılacak ve paylar dağıtılacaktır.

Sorumluluğu talep toplayan aracı kurumda olmak üzere sadece tekil nitelikli hesaplardan talep kabul edilecek olup, müşterek nitelikli hesaplardan talep kabul edilmeyecektir. Halka arza talep ileten hesapların müşterek hesap olup olmadığının kontrolü ve varsa müşterek hesaplardan iletilen taleplerin nihai talep olarak Konsorsiyum Liderleri'ne gönderilmeden iptal edilmesi, Konsorsiyum Üyesi kurumların sorumluluğundadır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar'ın başvuruları bir defadan fazla talepte bulunan yatırımcıların tespit edilmesi amacıyla konsolide edilecek, bu durumda yatırımcılar bulunması halinde söz konusu yatırımcıların yalnızca en yüksek miktarlı talebi dikkate alınacaktır. Farklı konsorsiyum üyelerinden eşit miktarda mükerrer talep yapılmışsa veya yetersiz bilgi girişinden dolayı kararsız kalınıyorsa Konsorsiyum Liderleri, İhraççı ve Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin uygun gördüğü şekilde dikkate alınacaktır. Ancak, yatırımcıların yalnızca en yüksek talebinin kabul edilmesi uygulaması sonrası hesaplanacak Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar toplam talep miktarının, anılan tahsisat gruplarına ayrılan pay miktarından az olması durumunda mükerrer talepte bulunan söz konusu yatırımcıların diğer talepleri de söz konusu yatırımcının dahil olduğu grup için belirlenen azami talep adedini geçmeyecek şekilde dikkate alınacaktır.

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

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağa Mah. Azerbaycan Çarşı B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Caddesi/İSTANBUL
Maslak V.D.:160184902 Tic. Sic:499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. Saa. Sok. Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Maslak V.D.:444 24 20 8427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS. AD. B BLOK
NO: KAPILIMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Kurum	Hesap Açma Ücreti *	Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Virman Ücreti	Yatırımcının Başka Aracı Kuruluşta Hesabına Virman Ücreti	EFT Ücreti	Damga Vergisi	Diğer
				Asgari:20,00 TL + BSMV (400.000.- TL'den az olan tutarlar için) Azami:400.00TL+BSMV (8.000.000.-TL'yi aşan tutarlar için)		
[●]	[●]	[●]	[●]		[●]	[●]

25.3.2. Halka arz fiyatının tespitinde kullanılan yöntemler ile satış fiyatının belirli olmaması durumunda halka arz fiyatının kamuya duyurulması süreci ile halka arz fiyatının veya fiyat tespitindeki kriterlerin belirlenmesinde kimin sorumlu olduğuna dair bilgi:

Halka arz fiyatı 1 TL nominal değerli pay için [●] TL olarak belirlenmiş olup, İntegral Yatırım tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu'nda, halka arz fiyatının belirlenmesi için yapılan değerlendirme çalışmasında “[●]” ve “[●]” yöntemleri kullanılmıştır. Fiyat Tespit Raporu işbu İzahname eki [●]'da yer almaktadır.

Halka arz fiyatı ve bu fiyatın belirlenmesinde kullanılan yöntemlere ilişkin olarak İntegral Yatırım tarafından hazırlanan fiyat tespit raporu yasal süre içerisinde KAP'ta (www.kap.org.tr), İntegral Yatırım'ın (www.integralyatirim.com.tr) ve Ziraat Yatırım'ın (www.ziraatyatirim.com.tr) internet adreslerinde ilan edilecektir.

Halka arz fiyatının belirlenmesinde nihai sorumluluk İhraççı ve Halka Arz Eden Pay Sahipleri'ne aittir.

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

Şirket'in mevcut ortaklarının yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanmıştır. Yeni pay alma hakları halka arz sebebiyle ve halka arz kapsamında satılacak paylar için talepte bulunan yatırımcılar lehine tamamen kısıtlanmıştır. Yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından dolayı yalnızca Şirket menfaat sağlayacaktır.

Mevcut ortaklar dolaylı yoldan menfaat elde edebilirler. Çünkü Şirket'in elde ettiği fonu kullanması sonucunda faaliyetlerinde meydana gelebilecek kardan; ortaklar hem kar payı hem de mevcut payların da değer kazanması yoluyla sermaye kazancı sağlayabilirler. Ayrıca Halka Arz Edilen Paylar'ın ikincil piyasadaki borsa fiyatının mevcut payların değerinin belirlenmesi açısından da bir ölçüt olması sayesinde ortaklar dolaylı olarak menfaat sağlayabilir.

25.3.4. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin veya ilişkili kişilerin (bunların eşleri ile birinci derecede kan ve sınıri hısımları) geçmiş yıl

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağacı Mah. Azerbaycan Çarşısı B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Eminönü/İSTANBUL
Mersis No:V.D.16018490001101000000
Tic. Sic. No:499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mirasatı İn. Saa. Sok. Şişli/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sayfa:1/1
Mersis No:V.D.16018490001101000000

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. M.H. FİNANS. AD. B BLOK
NO: KARE ÜMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

ile içerisinde bulunulan yıl içerisinde iktisap ettiği veya iktisap etme hakkına sahip oldukları ihraççıpayları için ödedikleri veya ödeyecekleri fiyat ile halka arz fiyatının karşılaştırılması:

Yoktur.

25.4. Aracılık Yüklenimi ve Halka Arza Aracılık

25.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi:

Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlara ilişkin bilgiler İzahnamenin 25.1.3.2.c maddesinde yer almaktadır.

Şirket paylarının halka arzına Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar kategorisinden katılmak isteyen yatırımcılar, İzahname'nin 25.1.3.2.c maddesinde yer alan tüm yetkili aracı kurumlara talepte bulunmak için başvurabilir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'a ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar'a satış ise yalnızca Konsorsiyum Liderleri tarafından yapılacaktır.

25.4.2. Halka arzın yapılacağı ülkelerde yer alan saklama ve ödeme kuruluşlarının isimleri:

Halka arz sadece Türkiye Cumhuriyeti'nde gerçekleşeceğinden, payların saklama, takas ve ödeme işlemleri Takasbank (İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.) ve MKK (Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.) tarafından gerçekleştirilecektir.

25.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi:

Konsorsiyum Liderleri Ziraat Yatırım ve İntegral Yatırım ile Konsorsiyum Üyeleri "En İyi Gayret Aracılığı" yoluyla satışa aracılık edecektir. Bu nedenle satışta yüklenimde bulunan herhangi bir kişi ya da kurum bulunmamaktadır.

25.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

Konsorsiyum Liderleri, Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahipleri arasında, 26.02.2026 tarihinde halka arz aracılık yetki sözleşmesi imzalanmıştır. Ek olarak Şirket, Halka Arz Eden Pay Sahipleri ve payların halka arzını gerçekleştirecek Konsorsiyum Liderleri ve Konsorsiyum Üyeleri arasındaki Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi [●] tarihinde imzalanmıştır.

Söz konusu sözleşmeler, tarafları tanıtıcı bilgiler, sözleşmenin konusu, halka arz edilecek paylarla ilgili bilgiler, aracılığın türü, kapsamı, Şirket, Konsorsiyum Liderleri ve Konsorsiyum Üyeleri'nin hak, yükümlülük ve taahhütleri, aracılık komisyonu ve masrafları, vergi, resim, harç ve diğer yükümlülükler ve satış, tahsis ve dağıtımına ilişkin hükümler ile işbu İzahname'nin 25.1.4. numaralı bölümünde belirtilen aracılık ve halka arz iptal koşullarına ilişkin hükümler içermektedir.

**Babacan Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**İbrahim H.
BABACAN**

**Mehmet
BABACAN**

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

**Ziraat Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.**

BABACAN GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağa Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Çarşı/İSTANBUL
Mersis V.D.:16018490001101000000000000000000
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. San. Sok. Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D.:16018490001101000000000000000000

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS AD. B BLOK
NO: KAPILIMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

26.5.7. Yatırımcıların karar verme sürecinde etkili olabilecek diğer bilgiler:

Yoktur.

27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER

27.1. Paylarını halka arz edecek ortak/ortaklar hakkında bilgi:

Paylarını halka arz edecek ortağa ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almakta olup, söz konusu kişinin Şirket ile pay sahipliği ve aşağıdaki tabloda belirtilen görevi haricinde önemli mahiyette bir ilişkisi bulunmamaktadır.

Halka Arz Eden Pay Sahibi	Adresi	Şirket İçinde Aldığı Görevler	Pay Sahipliği Haricinde Önemli Mahiyette İlişki
İbrahim Halil BABACAN	Ayazağa Mah. Azerbaycan Cd. No: 3 1B Blok Kat: 8 İçkapı No: 21 Sarıyer/İstanbul	Yönetim Kurulu Başkanı	Yönetim Kurulu Başkanı
Mehmet BABACAN	Ayazağa Mah. Azerbaycan Cd. No: 3 1B Blok Kat: 8 İçkapı No: 21 Sarıyer/İstanbul	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Yönetim Kurulu Başkan Vekili

27.2. Paylarını halka arz edecek ortakların satışa sunduğu payların nominal değeri

27.3. Halka arzdan sonra dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin taahhütler:

a) İhraççı tarafından verilen taahhüt:

İhraççı 06.03.2026 tarihli taahhüdü ile, Şirket tarafından halka arz edilen payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 yıl boyunca, Şirket paylarının dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde (bedelli ve bedelsiz sermaye artırımları da dahil olmak üzere) satışa veya halka arza konu edilmeyeceğini, bu doğrultuda bir karar alınmayacağını ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağını ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağını kabul, beyan ve taahhüt etmiştir.

b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler:

İhraççının 06.03.2026 tarihli yönetim kurulu kararına istinaden vermiş olduğu 06.03.2026 tarihli taahhüdü ile İbrahim Halil Babacan ve Mehmet Babacan'ın 06.03.2026 tarihli taahhüdü uyarınca Şirket sermayesinde sahip oldukları payların (halka arz edilen kısım hariç), izahnamenin onay tarihinden itibaren Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihin birinci yıl dönümüne kadar, dolaşımdaki pay miktarının

Babacan Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H.
BABACAN

Mehmet
BABACAN

İntegral Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağa Mah. Azerbaycan Cd. 1/B Blok
No: 3B İç Kapı No: 21 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D.: 16018490001101000000000000000000
Tic. Sic: 4999931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. 3aa. Sok. Kat: 2 Sarıyer/İSTANBUL
No: 5 Kat: 2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D.: 30000001800000000000000000000000

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANSLAD. B BLOK
NO: KAT: ÜMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

3. Yeni Yatırımların Finansmanı

Şirket tarafından elde edilecek halka arz gelirinin %15 ila %25 arasındaki kısmının Şirket'in gayrimenkul portföyünün güçlendirilmesi amacıyla portföyündeki arsalar üzerinde proje gerçekleştirilmesi, yeni arsa/gayrimenkul alınması ve/veya mülkiyeti başkasına ait arsalarda geliştirilecek projelerin finansmanı için kullanılması planlanmaktadır.

Şirket, global ve yerel ekonomik koşullar dikkate alınarak, söz konusu fonun kullanımında yukarıda gösterilen kategoriler ve tahsisat oranları arasında Şirket menfaatleri doğrultusunda en fazla %10 oranında geçiş yapabilecektir. Ticari hayatın gereklilikleri ve geleceğe dönük öngörüler çerçevesinde fon kullanım yerlerinde, Kurul'un izni alınmak kaydıyla, değişiklik yapılması mümkündür.

Şirket, halka arzdan elde edilen net gelirleri, yukarıda yer alan alanlarda kullanmaya başlayana kadar Türk Lirası cinsinden vadeli mevduat, katılım hesabı ve/veya yurt içi ve yurt dışı borçlanma araçları ve/veya yatırım fonları gibi menkul kıymet alımları suretiyle ve/veya fonun değerini korumak adına benzer korumayı sağlayabilecek amaçlı çeşitli finansal enstrümanlarda nemalandıracaktır. Anılan süre boyunca ilgili fonun bu yöntemlerden hangisi/hangileri ile nemalandırılacağına ve nemalandırmanın koşullarına global ve yerel ekonomik koşullar çerçevesinde Şirket menfaatlerine uygun olarak karar verilecektir.

29. SULANMA ETKİSİ

29.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

Sulanma etkisine ilişkin hesaplamalar Şirket'in 31.12.2025 tarihli özel bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarında yer alan veriler esas alınarak yapılmıştır. Şirket paylarının halka arzı mevcut ortaklarının yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanarak sermaye artırımını ve ortak satışı suretiyle gerçekleştirilecektir. Bu kapsamda, sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesine ilişkin hesaplamalar aşağıdaki tabloda sunulmaktadır. Sulanma etkisine ilişkin hesaplamalar, varsayımlar ile tahmini veriler dikkate alınarak yapılmış olup, gerçek verilerin ortaya çıkmasından sonra yapılacak hesaplamalarda bazı farklı değerler ortaya çıkabilecektir.

Halka arzdan pay alacak yeni ortaklar için sulanma etkisi %[●] olacaktır.

Sulanma Etkisi Analizi	Halka Arz Öncesi	Halka Arz Sonrası
Halka Arz Fiyatı		[●]
Artırılan Sermaye		[●]
Halka Arz Büyüklüğü		[●]
Tahmini Halka Arz Maliyeti		[●]
Net Halka Arz Geliri		[●]

Babacan Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H.
BABACAN

Mehmet
BABACAN

İntegral Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağa Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Çarşı/1/İSTANBUL
Mersis V.D.:16018490001101000000000000000000
Tic. Sic. 499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. San. Sok. Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D.: 0833000180000000018427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS. AD. B BLOK
NO: KAT: ÜMRANIYE / İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 0980104594

Sulanma Etkisi Analizi	Halka Arz Öncesi	Halka Arz Sonrası
Özkaynaklar (Defter Değeri)	[●]	[●]
Çıkarılmış Sermaye	[●]	[●]
Pay Başına Defter Değeri	[●]	[●]
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)		[●]
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)		[●]
Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)		[●]
Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)		[●]

29.2. Mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda (yeni pay alma haklarını kullanmamaları durumunda) sulanma etkisinin tutarı ve yüzdesi:

İşbu izahnamenin 29.1 numaralı bölümünde gösterildiği üzere mevcut ortaklar için sulanma etkisi [●] TL ve %[●] olacaktır.

30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

30.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler:

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

Kurum	Danışmanlık Hizmeti
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Aracılık Hizmeti
İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Aracılık Hizmeti
Eren Bağımsız Denetim A.Ş.	Bağımsız Denetim Hizmetleri
Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Hizmetleri
MC Legal Metin-Çiçek Avukatlık Ortaklığı	Hukuki Danışmanlık Hizmetleri

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

İşbu izahnamede sektör yayınlarından ve herkese açık diğer bilgi kaynaklarından elde edilmiş tarihsel pazar verilerine ve öngörülere yer verilmektedir. İzahnamede üçüncü şahıs bilgilerinin kullanıldığı yerlerde, o bilgilerin kaynağı belirtilmiştir. Bu gibi üçüncü şahıs bilgilerinin izahnamede doğru bir biçimde aktarılmış olduğunu teyit ederiz. Bununla birlikte; sektör yayınlarında veya kamuya açık bilgi kaynaklarında üçüncü şahıslarca verilen bilgilerin güvenilir olduğu düşünülmekle birlikte, bağımsız bir doğrulama işleminden geçirilmemiştir.

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

Bu izahnamede ihraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin olarak görüşleri sunulan uzman kişi veya kuruluşlar ile finansal tabloları denetleyen bağımsız denetim

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağası Mah. Azerbaycan Çarşı T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Cumhuriyet/İSTANBUL
Mersis V.D.:16018490000110100000000000000000
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Miraslak İnönü Baa. Sok. Şişli/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D.:30090100000000000000000000000000

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN MAH. FİNANS AD. B BLOK
NO: KAPILUMRANIYE/İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 0980104594

kuruluşlarının ihraççı ve/veya ilişkili şirketleri ile hiçbir ilişkisi olmadığı gibi ihraççı ve/veya ilişkili şirketleri tarafından ihraç edilen menkul kıymetlere veya bunları elde etme hakkı veren ya da taahhüt eden opsiyonlara sahip değildirlir. Aynı kişiler, İhraççı tarafından daha önce istihdam edilmemişler ya da ihraççıdan herhangi bir ücret almamışlardır. İhraççının yönetim ve denetim organlarından herhangi birine üye olmamışlardır. Ayrıca bu kişi veya kuruluşların halka arza aracılık eden yetkili kuruluşlar olan Ziraat Yatırım ve İntegral Yatırım ile de herhangi bir bağlantıları bulunmamaktadır.

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

Finansal Tablolar

31.12.2023, 31.12.2024 tarihi itibarıyla Finansal Tablolar ve Özel Bağımsız Denetçi Raporu'nu hazırlayan bağımsız denetim kuruluşunun:

Ticaret Unvanı: Eren Bağımsız Denetim A.Ş. (Member Firm of Grant Thornton International)

Adresi: Maslak, Eski Büyükdere Cad. No: 14 Kat: 10 Sarıyer/İstanbul

Telefon: 0 212 373 00 00

Faks: 0 212 291 77 97

İlgili Döneme İlişkin Sorumlu Denetçi: Gül ŞAHİN

Görüş / Sonuç: Olumlu

Şirket'in 31.12.2025 tarihi itibarıyla Finansal Tablolar ve Özel Bağımsız Denetçi Raporu'nu hazırlayan bağımsız denetim kuruluşunun:

Ticaret Unvanı: Eren Bağımsız Denetim A.Ş. (Member Firm of Grant Thornton International)

Adresi: Maslak, Eski Büyükdere Cad. No: 14 Kat: 10 Sarıyer/İstanbul

Telefon: 0 212 373 00 00

Faks: 0 212 291 77 97

İlgili Döneme İlişkin Sorumlu Denetçi: Gül ŞAHİN

Görüş / Sonuç: Olumlu

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağa Mah. Azerbaycan Cad. T/B BloK
No:3B İç Kapı No:21 Sarıyer/İSTANBUL
Maslak V.D:16018490 Tic. Sic:499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. 3aa. Sok. Sarıyer/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Maslak V.D:411 291 8427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS. CAD. B BLOK
NO: KAEURMANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 0980104594

Bağımsız denetim şirketinin bağımsız denetim görüşünün, İzahname kapsamında kamuya açıklanması konusunda rızası bulunmaktadır. Ayrıca, bağımsız denetim şirketi, Şirket'in mali tabloları ile ilgili olarak olumlu görüş vermiştir.

BBCN Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'nin (Yeni unvanı ile Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.) 31.12.2025 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar tablosu ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31.12.2025 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Hukukçu Raporu

İşbu izahnamede kullanılan Bağımsız Hukukçu Raporu, MC Legal Metin-Çiçek Avukatlık Ortaklığı tarafından hazırlanmış olup İzahname eki 4'te sunulmaktadır.

Hukuk Bürosu	MC Legal Metin-Çiçek Avukatlık Ortaklığı
Adresi	Nispetiye Mah. Nispetiye Cad. No:32/9 Beşiktaş
Telefon	+90 212 264 50 00

Bu izahnamenin Şirket'in içinde bulunduğu sektöre ilişkin olarak görüşleri sunulan uzman kişi veya kuruluşlar ile finansal tabloları denetleyen bağımsız denetim kuruluşlarının Şirket ile hiçbir ilişkisi olmadığı gibi Şirket tarafından ihraç edilen menkul kıymetlere veya bunları elde etme hakkı veren ya da taahhüt eden opsiyonlara sahip değildirler. Aynı kişiler, Şirket tarafından daha önce istihdam edilmemişler ya da Şirket'ten herhangi bir ücret almamışlardır. Şirket'in yönetim ve denetim organlarından herhangi birinde üye olmamışlardır. Ayrıca bu kişi veya kuruluşların (yetkili kuruluş olan Ziraat Yatırım ve İntegral Yatırım dışındaki) halka arza aracılık eden yetkili kuruluşlar olan Ziraat Yatırım ve İntegral Yatırım ile de herhangi bir bağlantıları bulunmamaktadır.

Faaliyet gösterilen sektöre ilişkin veriler ve bilgiler resmi kurum ve kuruluşlar ile meslek örgütlerinin yayınlamış oldukları kamuya açık bilgiler ile Şirket'ten elde edilen bilgilerden oluşmaktadır.

31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER

31.1. Konsolidasyona dahil edilenler hariç olmak üzere ihraççının finansal yatırımları hakkında bilgi:

Yoktur.

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağacı Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Beşiktaş/İSTANBUL
Mersis V.D.:16018490000000000000
Tic. Sic: 499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. San. Sok. Kat:2
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D.: 083300018427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN MAH. FİNANS AD. B BLOK
NO: KAEUMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

gören payların elden çıkarılmasından sağlanacak değer artış kazançları genel hükümler çerçevesinde vergilendirilecektir.

Diğerlerinin yanı sıra, BİST'te işlem gören payların alım satımına aracılık ettikleri yatırımcılar tarafından sağlanan gelirlerin vergilendirilmesinden yükümlü olan ve dolayısıyla vergi tevkifatını yapmakla sorumlu tutulan taraflar bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı kuruluşlardır. Bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı (saklamacı) kuruluşlar tevkifat yükümlülükleri tahtındaki ilgili vergi beyanlarını, üçer aylık dönemler itibarıyla beyan edeceklerdir. İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.-MKK dışında saklayıcı kuruluşlardan saklama hizmeti alan yatırımcıların işlemlerinde vergi tevkifatının yapılması esasen ilgili saklayıcı kuruluşun sorumluluğundadır.

BİST'te işlem gören bir payın başka bir banka veya aracı kuruma naklinin istenmesi halinde, nakli gerçekleştirecek banka veya aracı kurum nakli istenen kıymetle ilgili alış bedeli ve alış tarihini naklin yapılacağı kuruma bildirecektir. Bildirilecek tarih ve bedel, tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacaktır. Söz konusu payların bir başka kişi veya kurum adına nakledilmesi halinde alış bedelinin ve alış tarihinin ilgili banka veya aracı kuruma bildirilmesinin yanı sıra işlemin Hazine Bakanlığı'na bildirilmesi gerekmektedir. Bu bildirimler, başka bir kişi veya kurum adına naklin aynı banka veya aracı kurumun bünyesinde gerçekleştirilmesi veya kıymetin sahibi tarafından fiziken teslim alınması halinde de yapılır.

Saklayıcı kuruluşlar, bankalar ve aracı kurumlar tarafından yapılacak vergi tevkifatı oranı kanunen %15 olarak belirlenmiştir. Söz konusu tevkifat oranı bankalar, aracı kuruluşlar ve saklayıcı kuruluşlar tarafından aşağıda yer alan gelirler üzerinden uygulanır:

- a) alım satımına aracılık ettikleri menkul kıymetler ile diğer sermaye piyasası araçlarının alış ve satış bedelleri arasındaki fark,
- b) alımına aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının itfası halinde alış bedeli ile itfa bedeli arasındaki fark,
- c) menkul kıymetlerin veya diğer sermaye piyasası araçlarının tahsiline aracılık ettikleri dönemsel getirileri (herhangi bir menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracına bağlı olmayan),
- d) aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının ödünç işlemlerinden sağlanan gelirler.

Ancak, GVK ve 2012/3141 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı (BKK) uyarınca, kanunen %15 olarak belirlenen tevkifat oranı: (i) paylara ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, BİST'te işlem gören aracı kuruluş varantları dâhil olmak üzere paylar (menkul kıymetler yatırım ortaklık payları hariç) ve pay yoğun fonlarının katılma belgelerinden elde edilen kazançlar Hazine Bakanlığı'nca ihraç edilen altına dayalı devlet iç borçlanma senetleri ve 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun uyarınca kurulan varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen altına dayalı kira sertifikalarından elde edilen kazançlar için %0, SPKn'na göre SPK'ca onaylanmış finansman bonolarından ve varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen bir yıldan kısa vadeli kira sertifikalarından sağlanan gelirler ile

**Babacan Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**İbrahim H.
BABACAN**

**Mehmet
BABACAN**

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

**Ziraat Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.**

BABACAN GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağacı Mah. Azerbaycan Çarşı B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Cumhuriyet/İSTANBUL
Mersis V.D.:16018490000110100000000000000000
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kırsal Mah. 3aa. Sok. Şişli
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D.:08100010459400000000000000000000

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMAN M.H. FİNANSMAN B BLOK
NO: KAFİ UMURANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 0980104594

çerçevesinde kazancın tespitinde dikkate alınır. Ticari kazancın elde edilmesi sırasında tevkif suretiyle ödenmiş olan vergiler, GVK'nın ilgili hükümleri kapsamında tevkif edilen vergilerin tabi olduğu hükümleri çerçevesinde, tevkifata tabi kazançların beyan edildiği beyannamelerde hesaplanan vergiden mahsup edilir.

GVK'nın geçici 67. maddesi kapsamında tevkifata tabi tutulan kazançlar için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye de bu gelirler dâhil edilmez. Söz konusu madde hükümleri uyarınca tevkifata tabi tutulsun tutulmasın dar mükellef gerçek kişi veya kurumlarca Hazine Bakanlığı, 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun'a göre kurulan varlık kiralama şirketleri ve tam mükellef kurumlar tarafından yurt dışında ihraç edilen menkul kıymetlerden sağlanan kazanç ve iratlar için münferit veya özel beyanname verilmez.

Menkul kıymet ve sermaye piyasası araçlarının üçer aylık dönemler itibarıyla tevkifata tabi tutulacak alım satım kazançlarının tespitinde alım satım konusu işlemlerin (yukarıda belirtildiği üzere) aynı türden olmasına dikkat edilecektir. Kazançlar, bu türlere göre ayrı ayrı tespit edilip tevkifata tabi tutulacaktır.

GVK'nın geçici 67/5 maddesi uyarınca, gelir sahibinin gerçek veya tüzel kişi ya da Dar veya Tam Mükellef olması, vergi mükellefiyeti bulunup bulunmaması, vergiden muaf olup olmaması ve elde edilen kazancın vergiden istisna olup olmaması yukarıda ayrıntıları verilen vergilendirme uygulamasını etkilememektedir.

2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ve bu kararda değişiklik yapan muhtelif Bakanlar Kurulu ve Cumhurbaşkanı Kararları uyarınca, halka arz tarihi itibarıyla tevkifat oranları Bakanlar Kurulu'nca %0 olarak belirlenmekle birlikte söz konusu oranın artırılması durumunda dar mükellefler açısından çifte vergilendirme sorunu gündeme gelecektir. GVK'nın geçici 67. maddesinde düzenlenmiş olan tevkifat uygulamalarında, tevkifata konu geliri elde etmiş olan kişinin mukim olduğu ülke ile yapılmış ve yürürlükte olan çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

Dar Mükellef gerçek kişi ve kurumların, GVK'nın geçici 67. maddesi kapsamında Türkiye'deki finansal araçlara kendileri veya yurt dışındaki portföy yönetim şirketleri vasıtasıyla yatırım yapabilmeleri için vergi kimlik numarası almaları gerekmektedir.

Vergi kimlik numarası alınabilmesi için (i) Dar Mükellef gerçek kişilerin pasaportlarının noter onaylı bir örneği ya da vergi dairesi yetkililerince onaylanmak üzere, aslı ve fotokopisini, (ii) Dar Mükellef kurumların ise kendi ülkelerinde geçerli kuruluş belgesinin Türkiye'nin o ülkede bulunan temsilciliğince onaylı Türkçe bir örneğini veya yabancı dilde onaylı kuruluş belgesinin tercüme bürolarınca tercüme edilmiş Türkçe bir örneğini ilgili vergi dairesine ibraz etmeleri gerekmektedir. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları için nüfus cüzdanının ibrazı yeterli olacaktır.

Ayrıca bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar kendilerine işlem yapmak için müracaat eden ancak vergi kimlik numarası ibraz edemeyen yabancı müşterileri için toplu olarak vergi kimlik numarası alabilirler.

**Babacan Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**İbrahim H.
BABACAN**

**Mehmet
BABACAN**

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

**Ziraat Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.**

BABACAN GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağası Mah. Azerbaycan Çarşısı B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Cumhuriyet/İSTANBUL
Mersis V.D.:16018490000110100000000000000000
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. 3aa. Sok. Kat:2
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D.:08100010000000000000000000000000

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS. BLD. B BLOK
NO: KAE. ÜMRANIYE / İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 0980104594

01/01/2007 tarihinden itibaren mukimlik belgesi ibraz eden dar mükellef kurumlar için yeniden vergi kimlik numarası alınmasına gerek bulunmayıp, mevcut numaralar kurumun hangi ülkenin mukimi olduğunu gösterecek şekilde kodlama yapılmak suretiyle revize edilecektir.

Çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ise ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi, dar mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.

Tevkifat uygulamasından önce mukimlik belgesinin ibraz edilmemesi halinde çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümleri dikkate alınmadan Türk vergi mevzuatı uyarınca ödeme tarihinde geçerli olan tevkifat oranı uygulanmak suretiyle tevkifat yapılacaktır.

Hazine Bakanlığı gerekli gördüğü hallerde, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanacak kişi ve kurumlardan, alım-satımını yaptıkları veya getirisini tahsil ettikleri Türk menkul kıymetleri bakımından, uygulanacak anlaşma hükümlerine göre gerçek hak sahibi (beneficial owner) olduklarına dair ilgili ispat edici belgelerin ibrazını da isteyebilecektir. Bu belgeleri Hazine Bakanlığı'nın tayin edeceği sürede ibraz etmeyen veya bu belgeler ile veya başkaca bir suretle gerçek hak sahibi olmadığı tespit edilenler bakımından zamanında tahakkuk ve tahsil edilmeyen vergiler için vergi zıyaı doğmuş sayılacaktır.

Türkiye Cumhuriyeti'nin bugüne kadar akdettiği çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları ve anlaşmaların Türkçe metinleri Gelir İdaresi Başkanlığı'nın www.gib.gov.tr internet sayfasında yer almaktadır.

32.2.2. Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi

Bu bölümde GVK'nın geçici 67'nci maddesinin dışında kalan durumlara ilişkin genel açıklamalar yer almaktadır.

32.2.2.1. Gerçek Kişiler

32.2.2.1.1. Tam Mükellef Gerçek Kişiler

Pay alım satım kazançları, GVK'nın mükerrer 80. maddesi uyarınca gelir vergisine tabi olacaktır. Ancak anılan madde uyarınca "ivazsız olarak iktisap edilen pay senetleri ile tam mükellef kurumlara ait olan ve iki yıldan fazla süreyle elde tutulan pay senetlerinin elden çıkarılması durumunda elde edilen kazançlar" vergiye tabi olmayacaktır. GVK geçici madde 67'de yer alan özel düzenleme uyarınca tam mükellef kurumlara ait olup, Borsa İstanbul'da işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetlerinin elden çıkarılmasından elde edilen gelirler de, GVK'nın mükerrer 80. maddesi kapsamında vergiye tabi olmayacaktır. Pay senetlerinin elden çıkarılmasında da kamu menkul kıymetlerinin satışında olduğu gibi, GVK'nın Mükerrer 81. maddesi uyarınca iktisap

**Babacan Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**İbrahim H.
BABACAN**

**Mehmet
BABACAN**

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

**Ziraat Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.**

BABACAN GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağa Mah. Azerbaycan Çarşı B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Cumhuriyet/İSTANBUL
Mersis V.D:16018490001101000000000000000000
Tic. Sic: 499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. Saa. Sok. Şişli/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sayfa:1/1
Mersis V.D: 08010001800000000000000000000000

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANSLAD. B BLOK
NO: KAE UMURANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 0980104594

bedeli, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Devlet İstatistik Enstitüsü tarafından belirlenen toptan eşya fiyat artış oranında artırılarak dikkate alınabilecektir.

GVK'nın mükerrer 81. maddesi uyarınca mal ve hakların elden çıkarılmasında iktisap bedeli, elden çıkarılan mal ve hakların, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Devlet İstatistik Enstitüsünce belirlenen toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranında artırılarak tespit edilir. Bu endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının %10 veya üzeri olması şarttır.

GVK'nın madde 86/1 (c) uyarınca tam mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmiş menkul sermaye iratları GVK'nın 103. maddesinin ikinci gelir dilimindeki tutarı aşmıyor ise (bu tutar 2026 yılı için 400.000 TL'dir.) beyan edilmesi gerekir.

32.2.2.1.2. Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'nın 86/2'nci maddesi çerçevesinde dar mükellefiyette vergiye tabi gelirin tamamı T.C.'de tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan; ücretler, serbest meslek kazançları, menkul ve gayrimenkul sermaye iratları ile diğer kazanç ve iratlardan oluşuyorsa yıllık beyanname verilmez. Dar mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmemiş gelirleri mevcut ise, GVK madde 101/2 uyarınca, bu kazançların mal ve hakların T.C.'de elden çıkarıldığı yerin vergi dairesine münferit beyanname ile bildirilmesi zorunludur. Ancak T.C. ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

32.2.2.2. Kurumlar

32.2.2.2.1. Kurumlar Vergisi Mükelleflerinin Aktifine Kayıtlı Payların Elden Çıkarılmasından Sağlanan Kazançlar

Ticari faaliyete bağlı olarak işletme bünyesinde elde edilen alım satım kazançları ticari kazanç olarak beyan edilip vergilendirilecektir.

32.2.2.2.2. Tam Mükellef Kurumlar

Öte yandan, KVK'nın 5/1(e) maddesi uyarınca kurumların aktiflerinde en az 2 tam yıl süreyle yer alan iştirak paylarının satışından doğan kazancın %75'lik kısmı kurumlar vergisinden istisna tutulmaktadır. Bu istisna, satışın yapıldığı dönemde uygulanır ancak bu istisnadan yararlanabilmek için satış kazancının satışın yapıldığı yılı izleyen 5'inci yılın sonuna kadar bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında tutulması; satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi ve satışı yapan ve dolayısı ile istisnadan yararlanacak kurumun menkul kıymet ticareti ile uğraşmaması gerekmektedir.

Burada, ilgili maddenin gerekçesi uyarınca söz konusu istisnanın amacı, kurumların bağlı değerlerinin ekonomik faaliyetlerde daha etkin bir şekilde kullanılmasına olanak sağlanması ve kurumların mali bünyelerinin güçlendirilmesidir.

İstisna edilen kazançtan 5 yıl içinde sermayeye ilave dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilen veya işletmeden çekilen ya da dar mükellef kurumlarca ana merkeze aktarılan kısım için uygulanan istisna dolayısıyla zamanında tahakkuk ettirilmeyen

**Babacan Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**İbrahim H.
BABACAN**

**Mehmet
BABACAN**

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

**Ziraat Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.**

BABACAN GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağası Mah. Azerbaycan Çarşı B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Cumhuriyet/İSTANBUL
Mersis V.D:16018490000110100000000000000000
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. 3aa. Sok. Kat:2
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D: 08330001842700000000000000000000

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS. BLD. B BLOK
NO: KAE. ÜMRANIYE / İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 0980104594

33.6. Yetkili kuruluşlarca payların sonradan tekrar satışının gerçekleştirilmesi durumunda, satışın koşullarına ilişkin bilgilerin yetkili kuruluş tarafından satış esnasında yatırımcılara sunulacağına dair koyu harflerle yazılmış uyarı notu:

Yoktur.

33A İZAHNAME KULLANIM İZİNİNİN BELİRLENEN BİR VEYA DAHA FAZLA YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER

33A.1 İzahname kullanım izni verilen yetkili kuruluşların listesi ve kimlik bilgileri (ticaret unvanları ve adresleri):

Yoktur.

33A.2 İzahname, arz programı izahnamesi veya arz programı sirküleri onay tarihi itibarıyla yetkili kuruluşlara dair belli olmayan yeni bilgilerin kamuya nasıl duyurulacağı ve ilgili bilgiye nereden ulaşılabileceği hakkında açıklama:

Yoktur.

33B İZAHNAME KULLANIM İZİNİNİN TÜM YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER

İzahnameyi kullanacak her bir yetkili kuruluşun kendi internet sitelerinde izahnameyi verilen izin ve koşullar dahilinde kullandıklarına dair beyanlarına yer vermeleri gerektiğine dair koyu harflerle yazılmış uyarı:

Yoktur.

34. İNCELEMAYA AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler Ayazağa Mah. Azerbaycan Cad. 1B Blok No:3B İç Kapı No:21 Sarıyer/İSTANBUL adresindeki İhraççı'nın merkezi ve başvuru yerleri ile ihraççının internet sitesi (www.babacangyo.com) ile Kamuyu Aydınlatma Platformunda (www.kap.org.tr) tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

1) İzahnamede yer alan bilgilerin dayanağını oluşturan her türlü rapor ya da belge ile değerlendirme ve görüşler (değerleme, uzman, faaliyet ve bağımsız denetim raporları ile yetkili kuruluşlarca hazırlanan raporlar, esas sözleşme, vb.)

2) İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tabloları

Babacan Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H.
BABACAN

Mehmet
BABACAN

İntegral Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağa Mah. Azerbaycan Cad. 1/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D.:16018490000000000000
Tic. Sic: 499931-3
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İnan. 3aa. Sok. Kat: 2
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D.: 2708018427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FINANSKENT MAH. FINANSKENT BLOK
NO: KAT: ÜMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 0980104594

35. EKLER

Ek/1 Şirket Esas Sözleşmesi

Ek/2 Şirket Yönetim Kurulu İç Yönergesi

Ek/3 Şirket'in 31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ilişkin Finansal Tabloları ve Özel Bağımsız Denetçi Raporu

Ek/4 Şirket'in 31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihi itibarıyla Finansal Tablolar ve Özel Bağımsız Denetçi Raporu'na ilişkin Bağımsız Denetim Kuruluşu'ndan alınan Sorumluluk Beyanları

Ek/5 Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporları ve Değerleme Kuruluşunun Sorumluluk Beyanı

Ek/6 Metin-Çiçek Avukatlık Ortaklığı tarafından hazırlanan Bağımsız Hukukçu Raporu

Ek/7 Fonun Kullanım Yeri Raporu

Ek/8 Fiyat Tespit Raporu

Ek/9 Borsa İstanbul Katılım Finans İlkeleri Bilgi Formu

Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İbrahim H. BABACAN

Mehmet BABACAN

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

BABACAN GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ayazağası Mah. Azerbaycan Cad. T/B Blok
No:3B İç Kapı No:21 Çarşı/İSTANBUL
Mersis V.D.:16018490000000000000
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Miraslak İnönü Baa. Sok. Şişli/İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D.:30090100000000000000

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSKENT MAH. FİNANS AD. B BLOK
NO: KAT:UMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594