

SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

HOBYAR MAH. AŞİREFENDİ CAD. IMAR HAN NO: 15 İÇ KAPI NO: 4 FATİH / İSTANBUL

8 Aralık 2025

İlgi: Borsa İstanbul A.Ş. tarafından Kotasyon Yönergesi 7. maddesinin 5. bendi ve 12. maddesinin 1. fıkrasının a. ve b. bendi uyarınca talep edilen hukukçu raporudur.

BAĞIMSIZ HUKUKÇU RAPORU

6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun ("SPKn") 4. maddesi ve Sermaye Piyasası Kurulunun ("SPK") Seri: VII, No: 128.1 sayılı Pay Tebliği ("Pay Tebliği") 6. ve 7. maddeleri ve III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin ("GYO Tebliği") 11. maddesi hükmü çerçevesinde, Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket" veya "Savur GYO") çıkarılmış sermayesinin 874.600.000 TL'den 1.083.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 208.400.000 TL nominal değerli 208.400.000 adet B Grubu hamiline yazılı pay ve mevcut ortaklardan Mehmet Sami Yıldırım'a ait 43.500.000 TL nominal değerli 43.500.000 adet B Grubu hamiline pay ile Mehmet Ali Yıldırım'a ait 43.500.000 TL nominal değerli 43.500.000 adet B Grubu hamiline pay olmak üzere toplam 295.400.000 TL nominal değerli 295.400.000 adet B Grubu payın halka arzı ve Borsa İstanbul Anonim Şirketi'ne ("Borsa İstanbul") kote edilmesi çalışmaları kapsamında işbu hukukçu raporu ("Hukukçu Raporu") tarafınıza, Borsa İstanbul'a ve talep edilmesi halinde SPK'ya sunulmak üzere arz edilmektedir.

İşbu Hukukçu Raporu hazırlanırken,

- (i) incelediğimiz tüm belgeleri imzalayan tarafların usulüne uygun olarak kurulmuş ve faaliyette bulundukları ve söz konusu tüzel kişilikleri temsil eden imza sahiplerinin usulünce yetkilendirildiğine;
- (ii) incelediğimiz tüm belgelerdeki imzaların gerçek olduğuna;
- (iii) tarafımıza Borsa İstanbul Hukukçu Raporu Kılavuzu uyarınca asılları sunulamayan ve tasdikli şekilde veya suret olarak sunulan tüm belgelerin doğru, eksiksiz ve orijinali ile aynı olduğuna, bu belgelerde tahrifat veya değişiklik yapılmadığına;
- (iv) tarafımızla paylaşılan bilgi ve belgeler haricinde, Hukukçu Raporu'na ilişkin olarak ve Hukukçu Raporu'nun içeriğini etkileyecek nitelikte, başka bir sözleşme, belge veya bilginin mevcut olmadığına, sunulan tüm bilgi ve belgelerin güncel olduğuna ve bu bilgi ve belgelerin güncelliğini etkileyebilecek herhangi bir işlemde bulunulmadığına

ilişkin Şirket'ten beyan alınmıştır.

Borsa İstanbul A.Ş. Genel Müdürlüğünce belirlenerek yayımlanan Hukukçu Raporu Kılavuzuna göre yalnızca Şirket'in sunduğu bilgi ve belgeler ile yetinilmemiş, faaliyetlerin hukuki durumuna ilişkin incelenmesi gereken diğer bilgi ve belgeler de incelenmiştir. Rapor, Şirket'in Rapor tarihi itibarıyla mevcut hukuki durumuna ilişkin olarak hazırlanmış olup halka arz tarihine kadar meydana gelecek yatırımcının yatırım kararını etkileyebilecek ölçüde önemli değişiklikler haricinde ve halka arz sonrasında güncelleme taahhüdümüz bulunmamaktadır.

Şirket ile doğrudan veya dolaylı ilişkisi bulunmayan bağımsız hukukçu sıfatıyla işbu Hukukçu Raporunu verebilmek için yapmış olduğumuz hukuki inceleme çalışmalarında Ek 5'te bir listesi sunulan belgeler ("İncelenen Belgeler") tarafımızca incelenmiştir.

İşbu Hukukçu Raporu, Ek 4'te yer alan, Şirket tarafından 4 Aralık 2025 tarihinde tarafımıza sunulan Şirket beyanı ("Şirket Beyanı") esas alınarak ve Şirket tarafından sunulan İncelenen Belgeler incelenerek ve bunlara dayanılarak ve Türkiye Cumhuriyeti kanunları ile düzenlemeleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Hukukçu Raporu, tarihi itibarıyla Şirket'in mevcut hukuki durumunu yansıtmaktadır. Yatırımcıları yönlendirme ve teşvik amacıyla hazırlanmamış olan Hukukçu Raporu'nun Şirket tarafından halka arz

kapsamında hazırlanacak İzahname'nin bir parçası olarak kullanılması durumunda, yatırımcılar yatırım kararlarını söz konusu İzahname ve tüm eklerinin birlikte değerlendirilmesi sonucunda vermelidirler.

Bu kapsamda, yukarıda bahsedilen belgelerin incelenmesi neticesinde aşağıda belirtilen sonuçlara varılmıştır.

1. ŞİRKET BİLGİLERİ

1.1. Kuruluş ve Unvan

Şirket 09.08.2023 tarihinde, İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'ne 260261-0 sicil numarası ile kayıtlı Savur Otelcilik Turizm ve Ticaret A.Ş.'nin ("Savur Otelcilik") kısmi bölünmesi sureti ile "Savur Gayrimenkul Anonim Şirketi" unvanı ve İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'nde 473835-5 sicil numarası ile tescil edilerek kurulmuştur. Şirket'in kuruluş sermayesi olan 151.874.371,96 TL Savur Otelcilik'in 31.03.2023 tarihli bilançosunda yer alan 151.874.371,96 TL net aktif değeri bulunan taşınmazların 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19/3b maddesi ve Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") ilgili hükümleri tahvunda kısmi bölünme yoluyla mukayyet değer üzerinden devralınması ile karşılanmıştır. Şirket'in kuruluşu 10.08.2023 tarih ve 10890 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ("TTSG") ilan edilmiştir.

Şirket, 09.11.2023 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm amacıyla esas sözleşme ("Esas Sözleşme") değişikliğine izin verilmesi talebiyle SPK'ya başvurmuş ve Şirket'in Esas Sözleşme değişikliği başvurusu SPK'nın 13.05.2024 tarih ve E-12233903-340.02-53815 sayılı izni ile onaylanmıştır. Akabinde Esas Sözleşme değişikliği T.C. Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün tarafından 16.05.2024 tarih ve E-50035491-431.02-00096881772 sayılı izni ile onaylanmıştır.

Anılan Esas Sözleşme değişiklikleri Şirket'in 24.05.2024 tarihinde gerçekleşen olağanüstü genel kurul toplantısında kabul edilmiş ve bu husus 30.05.2024 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilmiştir. Esas Sözleşme değişikliğine ilişkin ilan 04.06.2024 tarih ve 11096 sayılı TTSG'de yayınlanmış ve Şirket'in unvanı "Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" olarak değişmiştir.

Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Şirket'in Hobyar Mah. Aşirefendi Cad. İmar Han No: 15 İç Kapı No: 4 Fatih / İstanbul ("Merkez Ofis") adresindedir.

1.2. Şubeler

Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla, Şirket'in herhangi bir şubesi bulunmamaktadır.

1.3. Faaliyet Konusu

Şirket esas sözleşmesinin ("Esas Sözleşme") "Şirketin Amacı ve Faaliyet Konusu" başlıklı 5. maddesi uyarınca Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve SPK'ca 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.

Esas Sözleşme'nin "Faaliyet Kapsamı, Faaliyet Yasakları, Yatırım Sınırlamaları" başlıklı 6. maddesi uyarınca, Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, SPK'nın düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.

Şirket'in faaliyet kapsamı, faaliyet yasakları, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile aynı hakların tesisi ve tapu işlemleri hususlarında SPK'nın düzenlemeleri ile ilgili mevzuata uyulur.

Şirket, hak ve alacaklarının tahsili ve temini için aynı ve şahsi her türlü teminatı alabilir, bunlarla ilgili olarak tapuda, vergi dairelerinde ve benzeri kamu ve özel kuruluşlar nezdinde tescil, terkin ve diğer bütün işlemleri yapabilir.

Şirket, SPK düzenlemeleri çerçevesinde portföyünden ayrı, olağan faaliyetlerinin yürütülmesi için gerekli olan miktar ve değerde taşınır ve taşınmaz mal satın alabilir veya kiralayabilir.

Şirket, sermaye piyasası mevzuatı gereği izin verilen menkul kıymetleri, arsa, arazi, konut ve buna benzer gayrimenkulleri satın alabilir ve satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir, rehin alabilir, tesis edilmiş olan rehinleri kaldırabilir, ipotek alabilir, tesis edilmiş olan ipotekleri kaldırabilir, portföyünde bulunan varlıklar üzerinde, sermaye piyasası mevzuatında belirlenen sınırlar dahilinde üçüncü kişiler lehine rehin ve ipotek verebilir, özel haller kapsamında Sermaye Piyasası Kurulu'na aranacak gerekli açıklamalar yapılması kaydıyla üçüncü kişiler lehine tasarrufta bulunabilir, irtifak, intifa, kat irtifakı, üst hakkı, inşaat hakkı tesis edebilir, devir ve ferağ edebilir, hukukun cevaz verdiği tüm işlemleri ifa ve icra edebilir, bu hakları tesis edebilir, tesis edilmiş olan hakları kaldırabilir.

Yatırım aracı niteliğinde olmamak ve faaliyet amacı ile bağlantılı olmak kaydıyla fikri değeri, patent, lisans, marka, know-how ve diğer sınai mülkiyet haklarını satın alabilir, satabilir.

Şirket, SPK düzenlemelerine bağlı kalınması, sermaye piyasası mevzuatının örtülü kazanç aktarımı düzenlemelerine aykırılık teşkil edilmemesi, kendi amaç ve konusunun aksatılmaması, gerekli özel durum açıklamalarının yapılması ve yıl içinde yapılan bağışların genel kurulda ortakların bilgisine sunulması şartıyla çeşitli amaçlarla kurulmuş olan kurum, vakıf ve dernekler ile diğer çeşitli kurum ve kuruluşlara bağış yapabilir. Yapılacak bağışların üst sınırının genel kurul tarafından belirlenmesi gerekmekte olup, bu sınırı aşan tutarda bağış dağıtılamaz. SPK bağış tutarına üst sınır getirmeye yetkilidir.

Şirket, huzur hakkı, ücret, kâr payı gibi faaliyetlerinin gerektirdiği ödemeler dışında mal varlığından ortaklarına, yönetim kurulu üyelerine ya da personeline herhangi bir menfaat sağlayamaz.

Bu maddede yer alan hususlar ile SPK tarafından ileride yapılacak düzenlemelerin farklılık taşıması halinde Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılacak düzenlemelere uyulur.

İşbu madde kapsamında Şirket tarafından gerçekleştirilen iş, işlem ve faaliyetler bakımından yatırımcıların yatırım kararlarını etkileyebilecek nitelikteki işlemlerde sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yatırımcıların aydınlatılmasını teminen SPK'nın kamunun aydınlatılmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca yapılması zorunlu açıklamalar yapılacaktır. Ayrıca söz konusu iş, işlem ve faaliyetler bakımından SPK'nın örtülü kazanç aktarımı yasağına ilişkin düzenlemeleri saklıdır.

İncelenen Belgeler kapsamında paylaşılan bilgi ve belgeler ışığında; Şirket'in fiili durumu itibarıyla yürüttüğü faaliyetlerinin, Esas Sözleşme'nin yukarıda anılan "*Şirketin Amacı ve Faaliyet Konusu*" başlıklı 5'inci maddesinde düzenlenen faaliyetlere uygun olduğu anlaşılmıştır.

1.4. Sermaye, Pay Sahipliği Yapısı ve Paylar

1.4.1. Kuruluş Sermayesi

Şirket, 09.08.2023 tarihinde 151.874.371,96 TL kuruluş sermayesi ile kurulmuş olup, Şirket'in kuruluşu TTSG'nin 10.08.2023 tarih ve 10890 sayılı nüshasında ilan edilmiştir. Kurulusta, bu sermaye her biri 0,01 TL itibari değerinde 15.187.437.196 adet nama yazılı paya ayrılmıştır. Şirket, Savur Otelcilik Turizm ve Ticaret Anonim Şirketi'nin kısmi bölünmesi suretiyle kurulmuş olup, kuruluşdaki sermayesinin tamamı Savur Otelcilik'e aittir.

1.4.2. Sermaye Değişiklikleri

Şirket'in kuruluşundan bu yana yaptığı sermaye artırımlarına ilişkin bilgi aşağıda yer almaktadır.

Tescil Tarihi	TTSK Tarih ve Sayısı	Eski Sermaye (TL)	Yeni Sermaye (TL)	Sermaye Artırımının Kaynağı
09.08.2023	10.08.2023-10890	-	151.874.371,96	Kısmi bölünen Savur Otelcilik Turizm ve Ticaret Anonim Şirketi'nin 31.03.2024 tarihli bilançosunda yer alan 151.874.371,96 TL net aktif değeri bulunan taşınmazların 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19/3B maddesi ve Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili hükümleri neticesinde kısmi bölünme yoluyla mukayyet değer üzerinden devralınması ile karşılanmıştır.
31.08.2023	01.09.2023-10905	151.874.371,96	845.724.371,96	İstanbul ili, Fatih ilçesi, Kemalpaşa Mahallesi, 927 ada, 36 nolu parsel ile İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi, Safra Mahallesi, 0 ada 11359 nolu parselde bulunan taşınmazlardan karşılanmıştır.
06.03.2024	06.03.2024-11037	845.724.371,96	874.600.000,00	Nakden karşılanmıştır.

1.4.3. Güncel Sermaye ve Pay Sahipliği Yapısı

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 4.300.000.000 TL'dir. Şirket'in kayıtlı sermaye sistemine geçişine ilişkin detaylı bilgilere, aşağıda 1.4.5 (*Kayıtlı Sermaye Sistemine Geçiş*) bölümünde yer verilmektedir.

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 874.600.000 TL olup, tamamı muvazaadan ari bir şekilde taahhüt edilmiş ve nakden ödenmiştir. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 1.000.000 adet pay karşılığı 1.000.000 TL'den ve B grubu hamiline 873.600.000 adet pay karşılığı 873.600.000 TL'den oluşmaktadır.

Şirket'in çıkarılmış sermayesi olan 874.600.000 TL'nin muvazaadan ari şekilde tamamen ödendiği, İstanbul Yeminli Mali Müşavirler Odası'na kayıtlı Mehmet Fındıkcı'nın 12.03.2024 tarih ve YMM-3004/0169/2024-004 sayılı sermayenin ödendiğinin tespiti tasdik raporu ile tespit edilmiştir.

Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Şirket'in mevcut sermayesinde Mehmet Ali Yıldırım'ın 361.362.814,02 TL nominal değerde ve %41,32 oranında payı, Mehmet Sami Yıldırım'ın 361.362.814,02 TL nominal değerde ve %41,32 oranında payı ve Savur Otelcilik'in 151.874.371,96 TL nominal değerde ve %17,37 oranında payı bulunmaktadır.

Şirket'in güncel pay sahipliği yapısı İstanbul 4. Noterliği tarafından 23.10.2025 tarih ve 09288 yevmiye numarası ile onaylanmış Şirket pay defterine göre aşağıdaki gibidir:

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	Pay Sahibi	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	Mehmet Sami Yıldırım	1	500.000	A
B	Hamiline	Mehmet Sami Yıldırım	1	360.862.814,02	B
A	Nama	Mehmet Ali Yıldırım	1	500.000	A
B	Hamiline	Mehmet Ali Yıldırım	1	360.862.814,02	B
B	Hamiline	Savur Otelcilik	1	151.874.371,96	B
TOPLAM				874.600.000	100

1.4.4. Paylar, Pay Grupları ve İmtiyazlar

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 874.600.000 TL'dir. Bu sermaye her biri 1 TL nominal değerde toplam 874.600.000 adet paya bölünmüştür. Şirket'in çıkarılmış sermayesi muvazaadan ari şekilde tamamen ödenmiştir. Şirket'in çıkarılmış sermayesi; 1.000.000 TL'sini temsil eden 1.000.000 adet A Grubu nama yazılı pay ve 873.600.000 TL'sini temsil eden 873.600.000 adet B Grubu hamiline yazılı paydan oluşmaktadır.

A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı paylarının devri kısıtlanamaz. Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu

yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin tamamının yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu olarak çıkarılır.

Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. 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 seçilir.

Esas Sözleşmesi'nin "İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9. maddesi uyarınca Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde Yönetim Kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz.

Sermaye Piyasası Mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, Şirket faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, SPK düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste beş yıl dönem zararı etmesi halinde imtiyazlı paylar SPK kararı ile ortadan kalkar.

1.4.5. Kayıtlı Sermaye Sistemine Geçiş

SPK tarafından verilen 13.05.2024 tarih ve E-12233903-340.02-53815 sayılı izni ve T.C. Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü tarafından verilen 16.05.2024 tarih ve E-50035491-431.02-00096881772 sayılı onay yazısı ile onaylanmış esas sözleşme değişikliği Şirket'in 24.05.2024 tarihinde gerçekleştirilen olağanüstü genel kurul toplantısında kabul edilmiştir. Söz konusu olağanüstü genel kurul toplantısında alınan kararlar, 30.05.2024 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilmiş olup; 04.06.2024 tarih ve 11096 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 4.300.000.000 TL olup, beheri 1 (bir) TL nominal değerde 4.300.000.000 adet paya ayrılmıştır. SPK tarafından verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2024-2028 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2028 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşılamamış olsa dahi, 2028 yılından sonra Yönetim Kurulunun sermaye artırımı kararı alabilmesi için, daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için SPK'dan izin almak suretiyle genel kuruldan beş yılı geçmemek üzere yeni bir süre için yetki alınması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda Şirket Yönetim Kurulu kararıyla sermaye artırımı yapılamaz.

Yönetim Kurulu, 2024-2028 yılları arasında SPK'nın hükümlerine ve SPK düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri dahilinde imtiyazlı veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarılması konusunda karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.

1.4.6. Şirket Pay Defteri

İstanbul 4. Noterliği tarafından 23.10.2025 tarih ve 09288 yevmiye numarası ile onaylanmış Şirket pay defterine göre Şirket payları üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Tarafımıza sunulan bilgi ve belgeler kapsamında Borsa İstanbul'da işlem görecektir hamiline yazılı payların devrinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmesinden önce tüm paylar kaydedilerek Merkezi Kayıt Sisteminde kayden izlenecektir.

1.4.7. Pay Devir Kısıtlamaları

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

2. BAĞLI ORTAKLIKLAR VE İŞTİRAKLER

Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. tarafından hazırlanan Şirket'in 30 Eylül 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 09 Ağustos 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine finansal tablolar ve özel

bağımsız denetim denetçi raporu ("**Bağımsız Denetim Raporu**") uyarınca, Şirket'in bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

3. TEMİNAT, REHİN VE İPOTEKLER

3.1. Gayrimenkuller ve İpotek

3.1.1. Şirketin Maliki Olduğu Gayrimenkuller

Şirket'in maliki olduğu gayrimenkuller ile söz konusu gayrimenkullere ilişkin tapu sicili kayıtları, Ek 1'de (*Gayrimenkullerin Listesi*) yer alan tabloda listelenmiş olup; Şirket Beyanı uyarınca ilgili tabloda belirtilen gayrimenkuller dışında Şirket'in aktiflerine kayıtlı başkaca herhangi bir gayrimenkul bulunmamaktadır.

Şirket'in gayrimenkul portföyü aşağıda listelenmektedir.

- (i) İstanbul ili, Fatih İlçesi, Cankurtaran Mahallesi, 52 Ada 2 Nolu Parselde yer alan otelin 1/2 hissesi ("**Hotel St. Sophia**");
- (ii) İstanbul ili, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 397 Ada 15 Nolu Parselde yer alan otelin 1/2 hissesi ("**Orientbank Oteli**");
- (iii) İstanbul ili, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 306 Ada 1 Nolu Parselde yer alan otelin 1/2 hissesi ("**Orient Occident Oteli**");
- (iv) İstanbul ili, Fatih İlçesi, Kemal Paşa Mahallesi, 927 Ada 36 Nolu Parselde yer alan otel ("**Ramada Oteli**");
- (v) İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Safra Mahallesi, 0 Ada 11359 Nolu Parselde yer alan arsanın 1/2 hissesi ("**Küçükçekmece Arsası**");
- (vi) İstanbul ili, Üsküdar İlçesi, Kandilli Mahallesi, 937 Ada 24,25,26 ve 27 Nolu Parsellerde yer alan arsanın 431/576 hissesi (%74,83 oranında malik) ("**Kandilli Arsası**") (*İşbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla, Şirket'in Kandilli Arsası üzerinde geliştirilen konut projesi ("**Kandilli Projesi**") bulunmaktadır.*)

Şirket'in maliki olduğu gayrimenkuller üzerinde, İncelenen Belgeler kapsamında tarafımıza sunulmuş olan Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından düzenlenen takyidat durum belgelerine göre gayrimenkuller üzerinde ipotek bulunmamaktadır.

Bununla birlikte, Küçükçekmece Arsası'nın Şirket'e ait olmayan 1/2 hissenin maliki Beykoz 2. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 31.05.2022 tarih 2022/529 esas sayılı mahkeme müzekkeresi sayılı kararı ile vesayet altına alınmıştır. Söz konusu vesayet kararı ile Şirket'e ait olmayan 1/2 hissenin malikinin sağlık problemleri nedeniyle kısıtlı olduğu tespit edilmiştir ve mahkeme malikin hak ve menfaatlerini korumak üzere bir vasi ataması gerçekleştirmiştir. Yine bu kapsamda, Beykoz 2. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 07.03.2024 tarih 2022/529 sayılı mahkeme müzekkeresi sayılı yazıları ile ilgili hisseye ihtiyati tedbir konulmuştur. Söz konusu kararları kısıtlı malike ilişkin olup, taşınmaz niteliğine veya durumuna ilişkin değildir.

Söz konusu beyan ve şerhlerin Şirket'in hissesine ait olmaması nedeniyle, Küçükçekmece Arsası'nın GYO Tebliği'ne göre Şirket'in portföyüne dahil edilmesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır. GYO Tebliği'nin "*İpotek, rehin ve sınırlı ayni hak tesisi*" başlıklı 30. maddesi uyarınca kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz.

Şirket'in Esas Sözleşmesi'nin "*Faaliyet Kapsamı, Faaliyet Yasakları, Yatırım Sınırlamaları*" başlıklı 6. maddesi uyarınca, Şirket, Sermaye Piyasası Mevzuatı gereği izin verilen menkul kıymetleri, arsa, arazi,

konut ve buna benzer gayrimenkulleri satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir, rehin alabilir, tesis edilmiş olan rehinleri kaldırabilir, ipotek alabilir, tesis edilmiş olan ipotekleri kaldırabilir, portföyünde bulunan varlıklar üzerinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı ile belirlenen sınırlar dahilinde üçüncü kişiler lehine rehin ve ipotek verebilir.

Şirket'in maliki olduğu gayrimenkul ve portföyünde bulunan projeler için İncelenen Belgeler kapsamında tarafımıza sunulmuş olan Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından düzenlenen takyidat durum belgelerine göre Ek 1'de belirtilen ilgili gayrimenkuller üzerinde Şirket'in halka arzını engelleyici herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

3.1.2. Şirket'in Merkez Ofisinin Faaliyetleri için Kiralanan Gayrimenkuller

Şirket faaliyetlerini Hobyar Mah. Aşirefendi Cad. İmar Han No: 15 İç Kapı No: 4 Fatih / İstanbul adresinde bulunan Merkez Ofis'inde yürütmektedir. Şirket söz konusu adreste kiracı durumundadır. Merkez Ofisi'ne ilişkin olarak, kiracı sıfatıyla Şirket ve kiralayan sıfatıyla AYS Otelcilik Turizm İnşaat Emlak Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ("AYS Otelcilik") arasında, "Ofis" olarak tanımlanan kiralanan için 01.11.2024 tarihinde kira sözleşmesi akdedilmiştir. Söz konusu kira sözleşmesinin süresi 1 yıldır.

GYO Tebliği'nin "Tapuya şerhi zorunlu sözleşmeler" başlıklı 26. maddesi uyarınca GYO'ların kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhi zorunludur. AYS Otelcilik ile imzalanan sözleşme tapu siciline işbu Rapor tarihi itibarıyla şerh edilmemiştir. Şirket beyanında, AYS Otelcilik'in kiracı ve Şirket'in alt kiracı olması nedeniyle ve ana kira sözleşmesinin Şirket'in GYO'ya dönüşmeden önce imzalanmış olması nedeniyle, kira sözleşmesinde tapuya şerh edilmesine ilişkin bir hüküm bulunmadığından malikin ikna edilmesinin mümkün olmadığı, Şirket'in Merkez Ofis'i ticari olarak uygun koşullarda kiraladığı, Şirket'in gerekmesi durumunda Merkez Ofis adresinin değiştirilmesinin ve başka bir yere taşınmasının planlandığı, Şirket'in faaliyetlerinin devamının söz konusu Merkez Ofis'in lokasyonuna bağımlı olmadığı ve Şirket'in faaliyetlerinin söz konusu durumdan etkilenmeyeceği beyan edilmiştir. Bu kapsamda, Şirket'in faaliyetlerinin devamlılığı, söz konusu Merkez Ofis'in lokasyonuna bağımlı olmayıp kira sözleşmesinin tapuya şerh edilmemiş olmasından etkilenmeyecektir.

Ancak, Şirket'in GYO Tebliği'nin 26. maddesinde düzenlenen kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapuya şerhine yönelik yükümlülüğünü Merkez Ofis'i bakımından sağlayamaması halinde SPKn'nın 103. maddesi uyarınca SPKn, SPKn tahtında yapılan düzenlemelere, SPK kararlarına uyum sağlanmaması nedeniyle 2026 yılı itibarıyla SPK tarafından 445.243,49 - 5.565.516,37 TL arasındaki tutarlarda Şirket aleyhine idari para cezasına karar verilebilecektir. Şirket Beyanı uyarınca ilgili hususa ilişkin olarak Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Şirket aleyhine herhangi bir idari para cezası uygulanmamıştır.

3.2. Pay Rehinleri ve İntifa Hakları

İstanbul 4. Noterliği tarafından 23.10.2025 tarih ve 09288 yevmiye numarası ile onaylanmış Şirket pay defterine göre, Şirket'in payları üzerinde herhangi bir rehin veya intifa hakkı bulunmamaktadır. Bu kapsamda, anılan pay defteri uyarınca Şirket'in Borsa İstanbul'da işlem görecektir hamiline yazılı payları üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

3.3. Taşınır Rehinleri

Taşınır Rehin Sicili nezdinde yapmış olduğumuz inceleme uyarınca, Şirket'in ticari işletmesi ve/veya taşınırıları üzerinde Taşınır Rehin Sicili nezdinde tescil edilmiş herhangi bir rehin hakkı bulunmamaktadır.

4. ŞİRKETİN YÖNETİM YAPISI

4.1. Yönetim Kurulu

4.1.1. Yönetim Kurulunun Oluşumu ve Üyeleri

Şirket'in Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesi uyarınca, Şirket'in işleri ve idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamı, TTK ve Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok 3 yıl için seçilen TTK ve sermaye piyasası

mevzuatında belirtilen şartları haiz en az 5 (beş) en fazla 8 (sekiz) üyeden oluşan bir Yönetim Kuruluna aittir. Yönetim Kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekâlet etmek üzere bir başkan vekili seçer.

Yönetim Kurulu üyelerinin ve tüzel kişi adına tescil edilecek gerçek kişinin tam ehliyetli olmaları ve TTK ve Sermaye Piyasası Mevzuatının gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde belirtilen koşulları taşımaları şarttır. Üyeliği sona erdiren sebepler seçilmeye de engeldir.

Yönetim Kurulu, TTK, SPKn, Şirket Esas Sözleşmesi, Genel Kurul kararları ve ilgili mevzuat hükümleri ile verilen görevleri yerine getirir. Kanunla veya Esas Sözleşme ile genel kuruldan karar alınmasına bağlı tutulan hususların dışında kalan tüm konularda Yönetim Kurulu karar almaya yetkilidir.

Yönetim Kuruluna ikiden az olmamak üzere, SPK'nın kurumsal yönetim ilkelerinde ("**Kurumsal Yönetim İlkeleri**") belirtilen Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız Yönetim Kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir. Yönetim Kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin tamamı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

Şirket'in 24.05.2024 tarihinde yapılan olağanüstü genel kurul toplantısında, Şirket Esas Sözleşmesi'nin "*Yönetim Kurulu ve Görev Süresi*" başlıklı 14. maddesi uyarınca en az 5 (beş) en fazla 8 (sekiz) üyeden oluşması gereken Yönetim Kurulu'nun 8 (sekiz) üyeden oluşmasına, Yönetim Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri de göz önünde bulundurularak Halim Mertek, Yahya Erdan ve Funda Bilgin'in bağımsız Yönetim Kurulu üyesi olarak seçilmesine, diğer Yönetim Kurulu üyeliklerine Mehmet Ali Yıldırım, Fırat Yıldırım, Mehmet Sami Yıldırım, Dicle Volkan ve Yasin Yıldırım'ın seçilmesine ve söz konusu üyelerinin ilgili genel kurul karar tarihinden itibaren 09.08.2026 tarihine kadar görev yapmasına karar verilmiştir. Söz konusu Genel Kurul kararı 30.05.2024 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilmiş olup; 04.06.2024 tarih ve 11096 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir. Şirket'in mevcut Yönetim Kurulu üyelerine ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda gösterildiği şekildedir.

Adı-Soyadı	Görevi	Görev Süresi (Başlangıç ve Sona Erme)
Mehmet Ali Yıldırım	Yönetim Kurulu Üyesi	24.05.2024 tarihinde görevi başlamış olup Yönetim Kurulu Üyeliği 09.08.2026 tarihinde sona erecektir.
Fırat Yıldırım	Yönetim Kurulu Üyesi	24.05.2024 tarihinde görevi başlamış olup Yönetim Kurulu Üyeliği 09.08.2026 tarihinde sona erecektir.
Mehmet Sami Yıldırım	Yönetim Kurulu Üyesi	24.05.2024 tarihinde görevi başlamış olup görevi 09.08.2026 tarihinde sona erecektir.
Dicle Volkan	Yönetim Kurulu Üyesi / Genel Müdür	24.05.2024 tarihinde görevi başlamış olup görevi 09.08.2026 tarihinde sona erecektir.
Yasin Yıldırım	Yönetim Kurulu Üyesi	24.05.2024 tarihinde görevi başlamış olup görevi 09.08.2026 tarihinde sona erecektir.
Yahya Erdan	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	24.05.2024 tarihinde görevi başlamış olup görevi 09.08.2026 tarihinde sona erecektir.
Funda Bilgin	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	24.05.2024 tarihinde görevi başlamış olup görevi 09.08.2026 tarihinde sona erecektir.
Halim Mertek	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	24.05.2024 tarihinde görevi başlamış olup görevi 09.08.2026 tarihinde sona erecektir.

GYO Tebliği'nin 17. maddesi uyarınca Yönetim Kurulu üyelerinin çoğunluğunun dört yıllık yükseköğrenim kurumlarından mezun olmaları ve ortaklığın faaliyet konusunu yakından ilgilendiren gayrimenkul, altyapı, hukuk, inşaat, bankacılık ve finans gibi alanlarda en az 3 (üç) yıllık tecrübeye sahip olmaları zorunludur. Yalnızca gayrimenkul alım satım işi ile uğraşmak bu alanda edinilmiş tecrübe

sayılmaz. Şirket Beyanı uyarınca Yönetim Kurulu üyelerinin çoğunluğu söz konusu nitelikleri taşımaktadır.

4.1.2. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri

Yönetim Kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı, nitelikleri, kriterleri, seçimi, görev süreleri, çalışma esasları, görev alanları ve benzeri konular, SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemeleri ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre tespit edilir. Yönetim Kuruluna SPK'nın kurumsal yönetim ilkelerinde belirtilen, Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde, yeterli sayıda bağımsız Yönetim Kurulu üyesi, genel kurul tarafından seçilir. Bağımsız üyelerin SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerinde yer alan şartları taşıması şarttır. Bağımsız üyenin bağımsızlığını kaybetmesi, istifa etmesi veya görevini yerine getiremeyecek duruma gelmesi hâlinde, SPK düzenlemelerinde belirlenen prosedürlere uyulur. Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin ücretlerinin belirlenmesinde SPKn ve ilgili mevzuat hükümlerine uyulur.

Şirket'in Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesi uyarınca, Yönetim kuruluna ikiden az olmamak üzere, SPK'nın Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir. Yönetim Kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

Şirket'in Esas Sözleşmesi'nin "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum" başlıklı 16. maddesi uyarınca, Yönetim Kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

SPK tarafından hazırlanarak 03.01.2014 tarih ve 28871 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 11-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ("**Kurumsal Yönetim Tebliği**") uyarınca bağımsız Yönetim Kurulu üyesi olunabilmesi için Şirket ile kendisi arasında son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmaması gerekmektedir. Şirket'in 28.12.2023 tarihinde gerçekleşen olağanüstü genel kurul toplantısında Yönetim Kurulunun bağımsız üye ve bağımsız olmayan üyelerine ilişkin atama görüşülmüş ve karara bağlanmıştır. Bu çerçevede, Şirket Beyanı uyarınca Halim Mertek, Yahya Erdan ve Funda Bilgin Kurumsal Yönetim Tebliği hükümleri kapsamında bağımsız Yönetim Kurulu üyeliğini icra etmektedir.

4.1.3. Yönetim Kurulu Kararları

Şirket'in kuruluş tarihinden (09.08.2023) itibaren olan tüm Yönetim Kurulu kararları incelenmiş ve söz konusu Yönetim Kurulu kararlarının TTK hükümleri ile Şirket Esas Sözleşmesi'ne ve düzenlenen toplanma ve karar alma nisaplarına uygun şekilde alındığı ve kararlarda üyelere bir veya birkaçının kararlara ilişkin çekimser kalma, şerh vb. durumlarının olmadığı tespit edilmiştir.

4.2. Yetki Devri, Temsil ve İlzam

Esas Sözleşmesi'nin "Şirketin Yönetim, Temsil ve İlzamu" başlıklı 18. maddesi uyarınca, Şirket, Yönetim Kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil ve ilzam olunur. Yönetim kurulu, TTK, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuatla ve genel kurulca kendisine verilen görevleri ifa eder.

Yönetim kurulu düzenleyeceği bir iç yönerge ile, yönetimi, kısmen veya tamamen bir veya birkaç yönetim kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkilidir. Bu iç yönerge şirketin yönetimini düzenler; bunun için gerekli olan görevleri, tanımlar, yerlerini gösterir, özellikle kimin kime bağlı ve bilgi sunmakla yükümlü olduğunu belirler. Yönetim kurulu, istem üzerine pay sahiplerini ve korunmaya değer menfaatlerini ikna edici bir biçimde ortaya koyan alacaklıları, bu iç yönerge hakkında, yazılı olarak bilgilendirir.

Yönetim, devredilmediği takdirde, yönetim kurulunun tüm üyelerine aittir. Temsil yetkisi çift imza ile kullanılmak üzere yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu, temsil yetkisini bir veya daha fazla murahhas üyeye veya müdür olarak üçüncü kişilere devredebilir. En az bir yönetim kurulu üyesinin temsil yetkisini haiz olması şarttır.

Yönetim kurulu görev süresini aşan sözleşmeler akdedebilir. Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve Şirket'i ilzam edecek her türlü sözleşme, bono, çek ve benzeri tüm evrakın geçerli olabilmesi için, bunların; Şirket unvanı altına atılmış ve Şirket'i ilzama yetkili kişi veya kişilerin imzasını taşıması gereklidir.

4.3. Genel Müdür ve Müdürler

Esas Sözleşmesi'nin "Genel Müdür ve Müdürler" başlıklı 19. maddesi uyarınca, Yönetim Kurulunca, Şirket işlerinin yürütülmesi için bir genel müdür ve yeterli sayıda müdür atanır. Genel müdür olarak görev yapacak kişinin Sermaye Piyasası Mevzuatında belirtilen şartları haiz olması zorunludur. Genel müdürün münhasıran ve tam zamanlı olarak bu görev için istihdam edilmiş olması zorunludur.

Genel müdürlük görevine 12 aylık süre içerisinde 6 aydan fazla vekalet edilemez. Bu sürenin sonunda bu göreve yeniden vekaleten atama yapılamaz.

Genel müdür, Yönetim Kurulu kararları doğrultusunda ve TTK, Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre Şirket'i yönetmekle yükümlüdür.

GYO Tebliği'nin 6/2-f. maddesi uyarınca genel müdürün GYO Tebliği'nde öngörülen şartları taşımaları, genel müdürün dönüşüm başvurularında belirlenmiş ve en geç esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescili tarihi itibarıyla atanmış olması zorunludur.

Şirket Beyanı uyarınca Dicle Volkan genel müdür olarak atanmıştır, Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla genel müdür görevini icra etmektedir ve Şirket Beyanı uyarınca Dicle Volkan genel müdür sıfatıyla GYO Tebliği'nde öngörülen şartları taşımaktadır.

4.4. Yönetim Kurulu Komiteleri

Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesi uyarınca, Yönetim Kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için TTK ve Sermaye Piyasası Mevzuatına uygun olarak belirlenen komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden ilgili mevzuata uygun olarak oluşacağı Yönetim Kurulu tarafından belirlenir.

Şirket tarafından 08.07.2024 tarihli ve 2024/10 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile Riskin Erken Saptanması Komitesi, Denetimden Sorumlu Komite ve Kurumsal Yönetim Komitesi kurulmuştur. Ayrı bir Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi'nin oluşturulmasına gerek bulunmadığından, Şirket, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi görevlerini de yerine getirmek üzere yetkilendirilmesine karar vermiştir.

Anılan Yönetim Kurulu kararı ile Riskin Erken Saptanması Komitesi başkanlığına Yahya Erdan, üyeliğine ise Halim Mertek; Denetimden Sorumlu Komite başkanlığına Funda Bilgin ve üyeliğine ise Yahya Erdan; Kurumsal Yönetim Komitesi başkanlığına Halim Mertek, üyeliğine ise Funda Bilgin getirilmiştir. Şirket'in yatırımcı ilişkileri biriminin kurulması ve bu birime bir yönetici atanmasını takiben, yatırımcı ilişkileri birimi yöneticisinin de gecikmeksizin Kurumsal Yönetim Komitesi üyeliğine getirilmesine karar verilmiştir.

Komitelerin görev tanımları ve çalışma esaslarına ilişkin detaylar aşağıda yer almaktadır. İlgili Yönetim Kurulu kararı uyarınca bahsi geçen komiteler, Şirket paylarının halka arzını takiben SPKn'nin II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'ne uyum çerçevesinde ve bu tebliğde belirtilen sürelerle uyularak faaliyete geçecektir.

4.4.1. Denetimden Sorumlu Komite

Denetimden Sorumlu Komitenin amacı Şirket'in muhasebe sistemi, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve Şirket'in iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimidir. Komite en az iki üyeden oluşacak ve tüm üyeler bağımsız Yönetim Kurulu üyesi niteliğinde olacaktır. Komite üyelerinden en az biri denetim/muhasebe ve finans konusunda 5 yıllık tecrübeye sahip olmalıdır. Komitenin hangi üyelerden oluşacağı Yönetim Kurulu tarafından belirlenir ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ("KAP") açıklanır. Komite en az üç ayda bir olmak

üzere yılda en az dört kez toplanır ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak alınan kararlar Yönetim Kuruluna sunulur.

4.4.2. Riskin Erken Saptanması Komitesi

Komitenin amacı Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken tespiti, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesidir. Komitenin en az iki üyeden oluşması gerekir. İki üyeden oluşması halinde her ikisinin, ikiden fazla üyesi bulunması halinde üyelerin çoğunluğunun, icrada görevli olmayan Yönetim Kurulu üyelerinden oluşması zorunludur. Komitenin başkanı, bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri arasından seçilir. Yönetim Kurulu üyesi olmayan konusunda uzman kişiler komiteye üye olabilir. İcra başkanı/genel müdür komitede görev alamaz. Komite gerekli gördüğü sıklıkta toplanır ve yaptığı tüm çalışmaları yazılı hale getirerek kaydını tutar. Komite çalışmaları hakkındaki bilgiyi ve toplantı sonuçlarını içeren raporları Yönetim Kuruluna sunar. Komitenin hangi üyelerden oluşacağı Yönetim Kurulu tarafından belirlenir ve KAP'ta açıklanır.

4.4.3. Kurumsal Yönetim Komitesi

Komitenin temel amacı Şirkette Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanıp uygulanmadığının, uygulanmıyor ise gerekçesinin ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarının tespit edilmesi, Yönetim Kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunulması ve yatırımcı ilişkileri bölümünün çalışmalarının gözetilmesidir. Kurumsal Yönetim İlkeleri mümkün kıldığı üzere, Şirket'in Yönetim Kurulu yapılanması gereği ayrı bir aday gösterme komitesi ve ücret komitesi oluşturulmadığından, Komite Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtilen aday gösterme ve ücret komitesi görevlerini de yerine getirir. Komitenin en az iki üyeden oluşması gerekir. İki üyeden oluşması halinde her ikisinin, ikiden fazla üyesi bulunması halinde üyelerin çoğunluğunun, icrada görevli olmayan Yönetim Kurulu üyelerinden oluşması zorunludur. Komitenin başkanı, bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri arasından seçilir. Yönetim Kurulu üyesi olmayan konusunda uzman kişiler komiteye üye olabilir. Komite gerekli gördüğü sıklıkta toplanır ve yaptığı tüm çalışmaları yazılı hale getirerek kaydını tutar. Komitenin hangi üyelerden oluşacağı Yönetim Kurulu tarafından belirlenir ve KAP'ta açıklanır. Yatırımcı ilişkileri bölümü yöneticisinin komite üyesi olarak görevlendirilmesi zorunludur.

4.5. Adli Sicil Kayıtları

Şirket'in Yönetim Kurulu üyeleri ile genel müdürü ve yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahipleri için İncelenen Belgeler kapsamında paylaşılan arşiv kayıtlarını da gösterir adli sicil kayıtları uyarınca, sermaye piyasası mevzuatında ve 19.10.2005 tarihli ve 5411 sayılı Bankacılık Kanununda yer alan suçlar, 26.09.2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu'nun 282. maddesinde düzenlenen suçtan (alt sınırı altı ay veya daha fazla hapis cezasını gerektiren bir suçtan kaynaklanan malvarlığı değerlerini, yurt dışına çıkaran veya bunların gayrimeşru kaynağını gizlemek veya meşru bir yolla elde edildiği konusunda kanaat uyandırmak maksadıyla, çeşitli işlemlere tâbi tutmak suçu) kaynaklanan malvarlığı değerlerini aklama suçundan ve ödünç para verme işleri hakkında mevzuata aykırılıktan, Devletin güvenliğine karşı suçlar, Anayasal düzene ve bu düzenin işleyişine karşı suçlar, milli savunmaya karşı suçlar, devlet sırlarına karşı suçlar ve casusluk, zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, bilişim sistemini engelleme, bozma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçların hüküm giymemiş ve kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle ve ayrıca Türk Ceza Kanunu'nun 53. maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına çarptırılmamıştır. Ayrıca Yönetim Kurulu üyeleri ile genel müdürü ve yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahipleri için İncelenen Belgeler kapsamında paylaşılan UYAP kayıtlarına istinaden Kotasyon Yönergesi'nin 7. maddesinin 5. fıkrası kapsamında derdest herhangi bir davaya da rastlanılmamıştır.

İncelenen Belgeler kapsamında sunulan kayıtlara istinaden Kotasyon Yönergesi'nin 7. maddesinin 5. fıkrası kapsamında bir kayda rastlanmadığından Kotasyon Yönergesi'nin 7. madde 5. fıkrası uyarınca Şirket paylarının halka arzına engel teşkil edecek bir durum bulunmadığı kanaatine varılmaktadır.

4.6. Genel Kurul

Esas Sözleşmesi'nin "Genel Kurul Toplantıları" başlıklı 22. maddesi uyarınca, genel kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, Yönetim Kurulunun yıllık raporuna, karın kullanım şekline, dağıtılacak kar ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, Yönetim Kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen veya ilgili mevzuat uyarınca gerekli olan diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır.

Genel kurul, süresi dolmuş olsa bile, Yönetim Kurulu tarafından toplantıya çağrılabilir. Tasfiye memurları da görevleri ile ilgili konular için, genel kurulu toplantıya çağırabilirler. Yönetim Kurulunun, devamlı olarak toplanamaması, toplantı nisabının oluşmasına imkân bulunmaması veya mevcut olmaması durumlarında, mahkemenin izniyle, tek bir pay sahibi genel kurulu toplantıya çağırabilir. Türk Ticaret Kanunu'nun 411. ve 416. maddesi hükümleri saklıdır.

Yönetim Kurulu, genel kurulun çalışma esas ve usullerine ilişkin kuralları içermek amacıyla ve asgari olarak 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.

Bu doğrultuda, Şirket'in 29.08.2023 tarihinde yapılan olağanüstü genel kurul toplantısında Genel Kurulun Çalışma Esas ve Usulleri Hakkında İç Yönergesi kabul edilmiştir. Anılan genel kurul kararı İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde 31.08.2023 tarihinde tescil olmuş ve 01.09.2023 tarih ve 10905 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

Gerektiği takdirde genel kurul olağanüstü toplantıya çağrılır. Olağanüstü genel kurul, TTK ve Şirket'in Esas Sözleşme'de 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 SPKn uyarınca Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından sağlanacak "pay sahipleri çizelgesi"ne göre hazırlar.

Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantı ve karar nisapları, TTK ve SPKn ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine tabidir.

Genel kurul toplantılarında aşağıdaki esaslar uygulanır:

- Genel Kurul Toplantısına Elektronik Ortamda Katılım: Esas Sözleşmesi'nin "Genel Kurul Toplantısına Elektronik Ortamda Katılım" başlıklı 23. maddesi uyarınca, Şirket'in 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 A.Ş. tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.
- Toplantı Yeri ve Genel Kurula Çağrı: Esas Sözleşmesi'nin "Toplantı Yeri ve Genel Kurula Çağrı" başlıklı 24. maddesi uyarınca, Genel Kurul şirket merkezinde ya da şirket merkezinin bulunduğu şehrin elverişli bir yerinde toplanır. Genel kurul toplantıya, şirketin internet sitesinde, Kamuyu

Aydınlatma Platformu'nda ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde yayımlanan ilanla çağrılır. Bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, toplantı tarihinden en az üç hafta önce yapılır. Genel kurula çağrının şekli ile ilgili olarak sermaye piyasası mevzuatı, genel kurula katılacak hak sahipleri ile ilgili olarak ise TTK'nın 415 inci maddesi uygulanır.

- c. Toplantıda İlgili Bakanlık Temsilcisinin Bulunması: Esas Sözleşmesi'nin "Toplantıda İlgili Bakanlık Temsilcisinin Bulunması" başlıklı 25. maddesi uyarınca, genel Kurul toplantılarında ilgili bakanlık temsilcilerinin katılımı hakkında TTK'nın 407. maddesinin üçüncü fıkrası hükmü uygulanır.
- d. Temsilci Tayini: Esas Sözleşmesi'nin "Temsilci Tayini" başlıklı 26. maddesi uyarınca, pay sahibi, paylarından doğan haklarını kullanmak için, genel kurula kendisi katılabileceği gibi, pay sahibi olan veya olmayan bir kişiyi de SPK ve ilgili mevzuat düzenlemeleri çerçevesinde temsilci olarak genel kurula yollayabilir. Yetki belgesinin şekli SPK düzenlemeleri saklı kalmak kaydıyla, Yönetim Kurulu tarafından belirlenir. Payın birden fazla sahibi varsa içlerinden biri veya üçüncü bir kişi temsilci olarak atanabilir. Katılma haklarını temsilci olarak kullanan kişi, temsil edilenin talimatına uyar. Talimata aykırılık oyu geçersiz kılmaz.
- e. Oyların Kullanılma Şekli: Esas Sözleşmesi'nin "Oyların Kullanılma Şekli" başlıklı 27. maddesi uyarınca, genel kurul toplantılarında oylar, Yönetim Kurulu tarafından Ticaret Bakanlığı düzenlemelerine uygun olarak hazırlanacak iç yönergeye göre verilir. Toplantıya fiziken katılmayan pay sahipleri oylarını elektronik ortamda yapılan genel kurul toplantılarına ilişkin mevzuat hükümlerine göre kullanırlar.

İncelenen Belgeler kapsamında paylaşılan Şirket'e ait 2023, 2024 ve 2025 yıllarına ait olağan ve olağanüstü genel kurul toplantı tutanakları incelenmiş ve Şirket'e ait incelenen genel kurul kararlarının TTK hükümleri ile Şirket Esas Sözleşmesi'ne ve düzenlenen toplanma ve karar alma nisaplarına uygun şekilde alındığı, kararlarda üyelerden bir veya birkaçının kararlara ilişkin çekimser kalma, şerh vb. durumlarının olmadığı tespit edilmiştir.

5. RUHSATLAR VE İZİNLER

5.1. Şirket'in Tabi Olduğu Mevzuat

Şirket, 09.11.2023 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm amacıyla esas sözleşme değişikliğine izin verilmesi talebiyle SPK'ya başvuruda bulunmuştur. Şirket'in esas sözleşme değişikliği başvurusu SPK'nın 13.05.2024 tarih ve E-12233903-340.02-53815 sayılı yazısı ile onaylanmıştır. Bu kapsamda Şirket, başta SPKn ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Mevzuatı ("GYO Mevzuatı") olmak üzere 2872 sayılı Çevre Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Türk hukuk mevzuatının genel düzenlemelerine tabidir.

Türk hukuk mevzuatı içerisinde belirli düzenlemeler Şirket'in faaliyetlerini doğrudan, birtakım mevzuat düzenlemeleri ise dolaylı olarak etkilemektedir ve ilgili düzenlemelere ilişkin bilgiler aşağıda belirtildiği şekildedir.

Şirket'e uygulanacak mevzuata, düzenlemelere ve uygulamalara ilişkin açıklamaları içerir Hukukçu Raporu'nun bu bölümü, yalnızca aşağıda yer alan bilgiler ile değil, ilgili mevzuatın tümüyle birlikte bir bütün teşkil edecek şekilde değerlendirilmelidir.

5.1.1. GYO Mevzuatı

Şirket, SPK'dan aldığı 13.05.2024 tarih ve E-12233903-340.02-53815 sayılı izin sonrası gayrimenkul yatırım ortaklığına ("GYO") dönüşmüş olduğundan, SPKn ve SPK'nın GYO'lara ilişkin esasların düzenlendiği GYO Tebliği başta olmak üzere Sermaye Piyasası Mevzuatına tabi olarak faaliyet göstermektedir. GYO Tebliği, GYO'ların kuruluşlarına, kurucularına, paylarının ihracına, satışına ve devrine, faaliyet esaslarına, yönetim ilkelerine, portföy sınırlamalarına, portföylerinde bulunan varlıkların ve hakların değerlemesine, varlıkların saklanması, imtiyazlı pay ihracına, ortaklarında ve yöneticilerinde aranacak niteliklere, kamuyu aydınlatma ve yatırımcıların bilgilendirilmesi

yükümlülüklerine, kar dağıtımına, gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünden çıkmalarına, tabi olacakları diğer yükümlülüklerle ve anonim ortaklıkların gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümüne ilişkin esasları düzenlemektedir.

Bu başlıkta yalnızca temel düzenlemelere ilişkin ana başlıklar yer almakta olup, GYO'ların uyum sağlaması gereken başkaca düzenlemelere ilişkin bölümler saklıdır.

GYO'lar gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkullere dayalı haklar, altyapı yatırım ve hizmetleri, 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 katılma hesapları ile iştirakler ve SPK'ca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulmuş bir sermaye piyasası kurumudur.

GYO'ya dönüşen ortaklıkların, esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden üç ay içinde çıkarılmış sermayesinin asgari %25'ini temsil eden payların halka arzına ilişkin izahnamenin onaylanması talebiyle SPK'ya başvuruda bulunmaları gerekmektedir. Şirket tarafından 18.07.2024 tarihinde Şirket paylarının halka arz edilmesine ilişkin olarak SPK'ya başvuru yapılmıştır. Şirket'in 08.07.2024 tarihli taahhüdü ile, Şirket paylarının halka arzında satılamayan payların bulunması nedeniyle asgari %25 halka açıklık oranına ulaşılamaması halinde, halka arzın iptal edileceğini ve en geç 3 (üç) ay içerisinde esas sözleşmenin GYO faaliyetini kapsamayacak şekilde değiştirilmek üzere SPK'ya başvuruda bulunulacağı doğrultusunda taahhütte bulunmuştur.

5.1.1.1. GYO'ların Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Esaslar

GYO Tebliği GYO'ların kuruluş usul ve esaslarının yanı sıra, 22. madde ve devamında, ortaklıkların sürdürebilecekleri yatırım faaliyetleri düzenlenmektedir. GYO Tebliği'nin 22. maddesi GYO'ların yapabilecekleri yatırım faaliyetlerini düzenlerken 23. maddesi de bu konudaki yasaklamaları öngörmektedir. GYO Tebliği'nin 22. maddesi yapılabilecek yatırım faaliyetleri ile bunlara ilişkin birtakım sınırlamalar da barındırmaktadır.

GYO Tebliği'nin 22. maddesinin 1. fıkrasının (a) bendi uyarınca; GYO'lar alım satım karı veya kira gelirleri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı taahhüt edebilir. Bununla birlikte portföye alınacak bina ve benzeri yapılar için aynı fıkranın (b) bendinde yapı kullanma izninin alınması ve kat mülkiyetinin tesis edilmesi zorunlu tutulmuştur. İmar Kanunu'nun geçici 16. maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkarda yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir. Bu durumun istisnası, 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 amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olmasıdır. Ayrıca bu duruma başka bir istisna olarak, GYO Tebliği'nin 22. maddesinin 1. fıkrasının (r) bendi uyarınca GYO'ların 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 ya da tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması durumunda yapı kullanma izni alınması ve kat mülkiyetinin tesis edilmesi şartı aranmaz. Bu madde kapsamında, ilgili gayrimenkulün ortaklık portföyüne arsa olarak dahil edilebilmesi için iki şart mevcuttur. İlk olarak söz konusu gayrimenkulün yukarıda sayılan nitelikleri haiz olduğunun bir gayrimenkul değerlendirme raporu ile tespit ettirilmesi ve ikinci olarak varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurul'a beyan edilmesi gerekmektedir.

5.1.1.1.1. Yatırımlara Yönelik Sınırlamalar

GYO'ların yatırımlarına yönelik GYO Tebliği'nde mevcut olan sınırlamalara aşağıda liste halinde yer verilmektedir:

- GYO'lar alım satım karı 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 vaad edebilir.
- GYO'ların portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur.
- GYO'ların portföylerinde 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.
- GYO'ların kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsa 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 Kurul'ca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur.
- GYO'ların gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması zorunludur.
- GYO'ların mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ve ipotek tesis edilmiş arsalar üzerinde proje geliştirilebilmesi için, tesis edilen ipoteğin 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.
- GYO'lar faaliyete geçirilebilmesi için belirli asgari donanım ihtiyacı duyan gayrimenkullerin kiraya verilmeden önce tefrisini temin edebilirler.
- GYO'lar 3. kişilerin mülkiyetindeki gayrimenkuller üzerinde kendi lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakları üçüncü kişilere devredebilirler.
- GYO'lar maliki oldukları gayrimenkuller üzerinde başka kişiler lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakların 3. kişilere devrine izin verebilirler.
- GYO'lar mülkiyetlerini edinmek kaydıyla yurt dışındaki gayrimenkullere ve yabancı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilirler.
- GYO'ların gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine ilişkin aynı hakları TMK hükümlerine göre tesis edilir. İrtifak haklarından tapuya tescil edilmesi şartıyla yalnızca intifa hakkı, devre mülk irtifakı ve üst hakkı tesis ettirilebilir.
- GYO'lar herhangi bir şekilde, devredilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulu'ndan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilemez.
- GYO'lar aracılık faaliyeti kapsamında olmamak kaydıyla yerli ve yabancı sermaye piyasası araçlarını alabilir ve satabilir. Takasbank para piyasası ve ters repo işlemi yapabilir, TL 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.
- GYO'lar 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'lar altın, kıymetli madenler ve diğer emtialar ile bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamazlar.
- Yatırım fonları payları ve türev araçlar hariç, borsalarda veya borsa dışı teşkilatlanmış piyasalarda işlem görmeyen sermaye piyasası araçlarına yatırım yapamazlar, sermaye piyasası araçlarının alım satımlarının borsa kanalıyla yapılması zorunludur.
- Sermaye piyasası araçlarını açığa satamazlar, kredili menkul kıymet işlemi yapamazlar ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamazlar. Türev araçları kullanarak koruma 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.

5.1.1.2. GYO'ların İştiraklerine İlişkin Esaslar

GYO Tebliği uyarınca, Şirket yalnızca;

- İşletmeci şirketlere,
- Diğer GYO'lara,
- Yap-işlet-devret projeleri kapsamında kurulan şirketlere,
- 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,
- Gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların değerinin, iştirak edilecek şirketin tabi olduğu mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'ini oluşturduğu Türkiye'de kurulu şirketlere, ve
- Portföylerinde yer alan ve/veya yer alması planlanan gayrimenkul, gayrimenkule dayalı hak veya gayrimenkul projelerine ilişkin yol, su, elektrik, gaz, kanalizasyon, peyzaj, çevre gibi hizmetlerin ilgili mevzuatta yer alan yasal zorunluluklar gereği yalnızca bu hizmetlerin yerine getirilmesi amacıyla sınırlı olarak kurulmuş veya kurulacak şirketler tarafından gerçekleştirilmesinin zorunlu olması halinde bu şirketlere

iştirak edebilir. Şirket'in anılan düzenlemeler çerçevesinde herhangi bir iştirak veya bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

Şirket, kendi tüzel kişiliği lehine kullandığı tüm krediler veya sermayesinde %100 oranında iştirak ettiği şirketler tarafından kullanılan tüm krediler için kendi portföyündeki malvarlıkları üzerinde teminat tesis edebilir.

5.1.1.3. GYO'ların Portföylerine İlişkin Esaslar

GYO Tebliği'nde, Şirket'in portföyünü oluştururken uyması gereken sınırlama ve kurallara yer verilmiştir. Buna göre Şirket, aktif toplamının en az %51'i oranında:

- Gayrimenkullere,
- Gayrimenkul projelerine,
- Gayrimenkule dayalı haklara ve
- Yalnızca bunların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere doğrudan ve sadece bu amacı gerçekleştirmek üzere yurt dışındaki şirketlere yatırım yapmak üzere yurt içinde veya yurt dışında kurulan ve sermayesine %100 oranında iştirak ettiği özel amaçlı şirketlere

yatırım yapmak zorundadır.

Şirket'in hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladığı finansal tablolarda söz konusu asgari oran sağlanamıyorsa Şirket'in talebi ve Kurul'un uygun görmesi halinde ilgili portföy sınırlamalarına uyulması için Şirket'e aykırılığın olduğu hesap döneminin sonundan itibaren bir yıl süre verilebilir. Verilen sürenin sonunda sınırlamalara yine uyulmaması halinde Şirket GYO faaliyetlerini sürdüremez.

Şirket'in portföyünde bulunan ve alımından itibaren 5 yıl geçmesine rağmen üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunmayan arsa ve arazilerin oranı, Şirket'in aktif toplamının %20'sini aşamaz. Şirket'in kurulduktan sonra GYO dönüşmüş olması sebebiyle bu süre, GYO dönüşümüne ilişkin Esas Sözleşme değişikliğinin TTSG'ye tescil edildiği tarihten itibaren başlar. Şirket'in GYO dönüşümü 30.05.2024 tarihinde TTSG'ye tescil edilmiş olup Şirket'in portföyünde bulunan ve alımından itibaren 5 yıl geçmesine rağmen üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunmayan arsa ve araziler bakımından %20'lik oran 30.05.2029 tarihi itibarıyla değerlendirilecektir.

5.1.1.4. GYO'ların Yapamayacakları İşler

GYO Tebliği'nde Şirket'in yapamayacağı işler sayılmıştır. Bu çerçevede:

- Şirket hiçbir şekilde gayrimenkullerin, altyapı yatırım ve hizmetlerinin inşaat işlerini kendisi üstlenemez ve bu amaçlar personel ve ekipman edinemez.
- Şirket otel, hastane, alışveriş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süper marketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işletemez ve bu amaçla personel istihdam edemez.
- Şirket portföyünde yer alan arsa, arazi, haklar, henüz inşaatına başlanmamış projeler ve sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere tüm varlıkların oluşabilecek her hasara karşı rayiç değerleri dikkate alınarak sigortalanması zorunludur.
- Şirket sermayesinde %100 oranında iştirak ettiği bağlı ortaklıkları haricindeki ilişkili taraflara herhangi bir mal veya hizmet satımı işlemine dayanmayan borç veremez.

İşbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla İncelenen Belgeler kapsamında Şirket'in tabi olduğu SPKn ve GYO düzenlemelerine uymadığına işaret eden herhangi bir dava, tetkik, uyarı veya ihtar görülmüştür. Şirket'in fiili olarak faaliyetlerini SPKn ve GYO mevzuatına uygun yürütüp yürütmediği sorgulanmış ve İncelenen Belgeler arasında Şirket'in mevcut durum itibarıyla GYO Tebliği ile sermaye piyasası mevzuatına aykırılığını teşkil eden herhangi bir ihlal bildirimi, sair bilgi ve belge ile karşılaşılmamıştır.

5.1.2. Çevre Mevzuatı

Şirket'in portföyünde yer alan taşınmazlar ve projeleri için çevre mevzuatı kapsamında bazı ek izin ve onayların alınması gerekmektedir. Söz konusu mevzuatta belirtilen yükümlülüklerin ihlali, Şirket'in faaliyetlerinin geçici veya kalıcı olarak durdurulmasına ve/veya idari para cezası verilmesine neden olabilecektir. 2872 sayılı Çevre Kanunu ("**Çevre Kanunu**"), çevreyi korumak için teşebbüsler tarafından alınması gereken tedbirlerin genel hatlarını ve bu tedbirlere uymamanın sonuçlarını düzenlemektedir.

Çevre mevzuatı kapsamında Şirket'in tabi olduğu en önemli yükümlülüklerden olan çevresel etki değerlendirmesi, Çevre Kanunu tahtında gerçekleştirilmesi planlanan projelerin çevreye olabilecek olumlu ve olumsuz etkilerinin belirlenmesinde, olumsuz yöndeki etkilerin önlenmesi ya da çevreye zarar vermeyecek ölçüde en aza indirilmesi için alınacak önlemlerin, seçilen yer ile teknoloji alternatiflerinin belirlenerek değerlendirilmesinde ve projelerin uygulanmasının izlenmesi ve kontrolünde sürdürülecek çalışmaları ifade edecek şekilde tanımlanmıştır. Çevresel etki değerlendirmesine ilişkin usul ve esaslar, 29.07.2022 tarihinde yürürlüğe giren (ve 25.11.2014 tarihli yönetmeliği yürürlükten kaldıran) ÇED Yönetmeliği ile düzenlenmektedir.

ÇED Yönetmeliği kapsamında, ilgili projenin çevresel etkilerinin değerlendirilmesi bakımından, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ("**Çevre Bakanlığı**") tarafından 4 türde karar verilmesi mümkündür:

- Çevresel etki değerlendirmesi gerekli değildir kararı ("**ÇED Gerekli Değildir**" kararı), ilgili ön inceleme ve değerlendirmeye tabi projeler hakkında yapılan değerlendirmeler dikkate alınarak, projenin 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.
- Çevresel etki değerlendirmesi gereklidir kararı ("**ÇED Gereklidir**" kararı), ilgili ön inceleme ve değerlendirmeye tabi projelerin çevresel etkilerinin incelenerek, çevresel etkilerinin daha detaylı incelenmesi amacıyla çevresel etki değerlendirmesi raporu hazırlanmasının gerektiğini belirten karardır.

ÇED Yönetmeliği Ek-1'de listelenen ve çevresel etki değerlendirmesi uygulanacak projelere başlanmadan önce veya 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. "ÇED Gereklidir" kararı verilen projeler için ÇED başvuru dosyası hazırlanarak Çevre Bakanlığı'na başvuru yapılması gerekmektedir. Ancak, "ÇED Gereklidir" kararına esas şartların değişmesi halinde yeniden başvuru yapılabilir.

- Çevresel etki değerlendirmesi olumlu kararı ("ÇED Olumlu" kararı), ÇED Raporu hakkında ilgili komisyon tarafından yapılan değerlendirmeler dikkate alınarak, projenin çevre üzerindeki muhtemel olumsuz etkilerinin, alınacak önlemler sonucu ilgili mevzuat ve bilimsel esaslara göre kabul edilebilir düzeylerde olduğunun belirlenmesi üzerine projenin gerçekleşmesinde çevre açısından sakınca görülmediğini belirten karardır. "ÇED Olumlu" kararı verilen proje için 5 yıl içinde mücbir sebep bulunmaksızın yatırıma başlanmaması durumunda "ÇED Olumlu" kararı geçersiz sayılır.
- Çevresel etki değerlendirmesi olumsuz kararı ("ÇED Olumsuz" kararı) ise, ÇED Raporu hakkında ilgili komisyonca yapılan değerlendirmeler dikkate alınarak, projenin çevre üzerindeki muhtemel olumsuz etkileri nedeniyle gerçekleştirilmesinde çevre açısından sakınca görüldüğünü belirten karardır.

Mevzuat uyarınca "ÇED Olumlu" kararı veya "ÇED Gerekli Değildir" kararı alınmadıkça, ÇED Yönetmeliği kapsamındaki projeler ile ilgili onay, izin, teşvik, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez; söz konusu projeler için yatırıma başlanamaz ve bunlar ihale edilemez. ÇED Olumlu Kararı veya ÇED Gerekli Değildir Kararı alınmadan başlanan faaliyetler süre verilmeksizin durdurulur ve "ÇED Olumlu" ya da "ÇED Gerekli Değildir" kararı alınmadıkça yatırıma ilişkin durdurma kararı kaldırılmaz.

ÇED Yönetmeliği uyarınca, (i) anılan yönetmeliğin ilgili ekinde listelenen yer alan projelere, (ii) bakanlık tarafından "ÇED Gereklidir" kararı verilen projelere ve (iii) daha önce kapsam dışı olarak değerlendirilen projelere ilişkin kapasite artırımı ve/veya genişletilmesinin planlanması halinde, mevcut proje kapasitesi ve kapasite artışları toplamı ile birlikte projenin yeni kapasitesinin ilgili ekte belirtilen eşik değer veya üzerinde olan projelere ilişkin olarak, ÇED Raporu hazırlanması zorunludur. ÇED Raporu, Çevre Bakanlığı tarafından yeterlik verilmiş kurum ve kuruluşlar tarafından, ÇED Yönetmeliği kapsamındaki form ve içeriğe uygun olarak hazırlanır.

5.1.2.1. Şirket'in Çevre İzin ve Lisansları ile ÇED Durumu

ÇED Yönetmeliği uyarınca Ek-2'de yer alan çevresel etkileri ön inceleme ve değerlendirmeye tabi projeler için proje tanıtım dosyası hazırlanması zorunludur. 300 ve üzeri konutun bulunduğu konut projeleri bu kapsamda yer almaktadır. Bu doğrultuda Şirket'in maliki oldukları konut projelerde 300 ve üzeri konut mevcut ise başvuruda bulunmaları gerekmektedir.

Şirket Beyanı uyarınca, 30.09.2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in Kandilli Arsası üzerinde geliştirilen konut projesine Kandilli Projesi başlanmış olup, inşaat %45 seviyesindedir. Şirket Beyanı uyarınca, Kandilli Projesi bünyesinde 4 adet blokta konumlu toplam 96 adet daire inşaatı planlanmaktadır. Bu nedenle söz konusu proje ÇED Yönetmeliği kapsamında yer almadığı için başvuruda bulunulması gerekmemektedir. ÇED Yönetmeliği EK-1 uyarınca 250 oda ve üzeri oteller, tatil köyleri, turizm kompleksleri ÇED uygulanacak projeler kapsamındadır. Şirket Beyanı uyarınca, Şirket'in gayrimenkul portföyünde bulunan otellerin hiçbirisi 250'den fazla odaya sahip bulunmamaktadır, bu doğrultuda ÇED Yönetmeliği kapsamında yer almadığı için başvuruda bulunulması gerekmemektedir.

5.1.3. 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.

Tehlikeli ve çok tehlikeli sınıfta yer alan işler bakımından iş sağlığı ve güvenliğinin sağlanabilmesi amacıyla, ilgili mevzuat tahtında bazı ek kural ve düzenlemelere yer verilmektedir. Değişik iş kollarının hangi tehlike kategorisine dahil olduğu ise İş Sağlığı ve Güvenliğine İlişkin İşyeri Tehlike Sınıfları Tebliği'nin ekinde yer alan listeye göre tespit edilmektedir. Bu kapsamda, Şirket'in faaliyet gösterdiği sektörün sınıflandırılması NACE kodu 41.20.01 olan ikamet amaçlı olmayan binaların inşaatı (*fabrika, atölye vb. sanayi üretimini amaçlayan binalar ile hastane, okul, otel, işyeri, mağaza, alışveriş merkezi, lokanta, kapalı spor tesisi, cami, kapalı otopark, tuvalet, vb. inşaatı*) olup ilgili mevzuat tahtında Şirket tarafından gerçekleştirilen faaliyetin konusu gereği "çok tehlikeli" olarak sınıflandırılmıştır.

İncelenen Belgeler arasında Şirket'in mevcut durum itibarıyla iş sağlığı ve güvenliğine ilişkin mevzuata aykırılığını teşkil eden herhangi bir ihlal bildirimi, sair bilgi ve belge ile karşılaşılmamıştır.

5.1.4. Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu

5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu ("Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu") sosyal sigortalar ile genel sağlık sigortası bakımından kişileri güvence altına almakta, bu sigortalardan yararlanacak kişileri ve sağlanacak hakları, bu haklardan yararlanma şartları ile finansman ve karşılanma yöntemlerini belirlemekte ve sosyal sigortaların ve genel sağlık sigortasının işleyişi ile ilgili usul ve esasları düzenlemektedir. Şirket, işveren sıfatıyla kanunda işverenler için öngörülen yükümlülüklere uymakla yükümlüdür. Kanun uyarınca işveren, örneği Sosyal Güvenlik Kurumu ("SGK") tarafından hazırlanacak işyeri bildirgesini en geç sigortalı çalıştırmaya başladığı tarihte, SGK'ya vermekle yükümlüdür. Şirket kuruluşunun ticaret sicili memurluklarına bildirilmesi halinde yapılan bu bildirim Kurum'a yapılmış sayılır ve ilgililerce ayrıca işyeri bildirgesi düzenlenmez. Ayrıca işverenin iş güvenliği hakkında yükümlülükleri bulunmaktadır. İncelenen Belgeler kapsamında, Şirket Beyanı ile çelişen herhangi bir bilgi veya belge tespit edilmemiştir.

İncelenen Belgeler kapsamında Şirket tarafından paylaşılan SGK'nın 22.10.2025 tarihli yazısı uyarınca Şirket'in SGK'ya borcu bulunmamaktadır.

5.1.5. İnşaat, Yapı Kullanımı, İşyeri Açma ve İşletmeye İlişkin Mevzuat

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.

Ek olarak, GYO Tebliği madde 25(1)'de belirtildiği üzere GYO'ların portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur.

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 inşaatın başlanması ve inşaatın beş yıllık ruhsat süresinde tamamlanması gerekir. İnşaat sürecinin gerektirdiği ölçüde temin edilecek uzatma süreleri saklıdır. İnşaat sürecinin tamamlanması üzerine, yapının inşaat 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.

Bir inşaatın tamamlanmasının ve yapı kullanma izni şartlarının yerine getirilmesinin ardından, kat mülkiyeti ilgili tapu siciline tescil ile tesis edilebilir. Tapu siciline tescil, mülk sahibinin yazılı talebi üzerine tapu sicil memurları tarafından re'sen yapılır. Kat mülkiyeti üniteler üzerinde kurulduğunda ve tapu siciline tescil edildiğinde, her bir ünite ayrı mülkiyet haklarına tabi iken, ortak alanlar, aksi kararlaştırılmadıkça, arsa payları oranında birim sahiplerinin ortak mülkiyetindedir.

Şirket'in maliki bulunduğu gayrimenkullere ilişkin yapı ruhsatları ve yapı kullanım izinleri Ek-2'de

(Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanım İzinleri) listelenmiştir.¹

İşbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla İncelenen Belgeler kapsamında Şirket'in tabi olduğu imar ve kat mülkiyeti düzenlemelerine uymadığına işaret eden herhangi bir dava, tetkik, uyarı veya ihtar görülmemiştir. Ek olarak, Şirket'in fiili olarak faaliyetlerini imar ve kat mülkiyeti mevzuatına uygun yürütüp yürütmediği sorgulanmış ve İncelenen Belgeler arasında Şirket'in mevcut durum itibarıyla inşaat, yapı kullanımı, işyeri açma ve işletmeye ilişkin mevzuatına aykırılığını teşkil eden herhangi bir ihlal bildirimi, sair bilgi ve belge ile karşılaşılmamıştır.

İlaveten, 10.08.2005 tarihli ve 25902 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik uyarınca, yetkili idarelerden usulüne uygun olarak işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmadan, sıhhi ve gayrisıhhi işyerlerinin açılması ve çalıştırılması mümkün değildir. Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla, Şirket'in Merkez Ofis'i için Fatih Belediye Başkanlığı'ndan temin etmiş olduğu 2025/3042 sayılı ve 29.08.2025 tarihli iş yeri açma ve çalışma ruhsatı bulunmaktadır.

Şirket'in gayrimenkul portföyünde bulunan otellere ilişkin olarak aşağıda listelenen işyeri açma ve çalışma ruhsatlarının mevcut olduğu tespit edilmiştir.

Otel	Ruhsat Sayısı	Ruhsat Tarihi
Hotel St. Sophia	2000/142	12.09.2000
Orientbank Oteli	20210732	24.06.2021
Orient Occident Oteli	2023/3374	17.11.2023
Ramada Otel	2023/2	02.01.2023

5.2. Ruhsat, İzin ve Lisanslara ilişkin Ara Sonuç

Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Şirket, mevcut faaliyetlerini yerine getirmek için mevcut faaliyetlerinin bulunduğu aşama itibarıyla, gereken izin ve lisanslara sahiptir. Tarafımızca bu sonuca varılmasında, İncelenen Belgeler kapsamında tarafımıza sunulmuş olan izin, belge ve ruhsatlar ile Şirket'in fiilen gerçekleştirmekte oldukları faaliyetlerin güncel durumuna ilişkin verilmiş olan beyanlar esas alınmıştır.

6. FİKRİ MÜLKİYET

Şirket'in fikri mülkiyet hakları Şirket'in markalarından oluşmaktadır. Türk Patent ve Marka Kurumu ("TPMK") nezdinde yapılan sorgulama neticesinde, Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Şirket'in TPMK nezdinde başvurusu devam eden 6 adet markasının bulunduğu tespit edilmiştir. Devam eden başvurulara ilişkin bilgilere aşağıdaki tabloda yer verilmiştir. 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu'nun 22. maddesi uyarınca, tescilli markaların koruma süresi başvuru tarihinden itibaren başlamakta olup 10 yıl süre ile geçerlidir.

No.	Marka Adı	Şekil	Başvuru Tarihi	Koruma Tarihi	Nice Sınıfları
1	iv kandilli		08.03.2024	08.03.2024	36 / 37 / 43 /
2	iv kandilli konakları		08.03.2024	08.03.2024	36 / 37 / 43 /

¹ Ek-2'de, Şirket'in işbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla devam etmekte olan Kandilli Projesi'ne ilişkin yapı ruhsatlarına yer verilmiş olup, Şirket'in gayrimenkul portföyünde yer alan otellere ilişkin ise yapı kullanım izinleri eklenmiştir.

No.	Marka Adı	Şekil	Başvuru Tarihi	Koruma Tarihi	Nice Sınıfları
3	iv		11.07.2025	11.07.2025	36 / 37 / 43 /
4	iv sefaköy	İv Sefaköy	11.07.2025	11.07.2025	36 / 37 / 43 /
5	iv çengelköy	İv Çengelköy	11.07.2025	11.07.2025	36 / 37 / 43 /
6	iv bosporous	İv Bosphorous	11.07.2025	11.07.2025	36 / 37 / 43 /

7. SİGORTA

GYO Tebliği'nin 29. maddesi ve Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Portföydeki Varlıkların Muhafazası ve Sigortalanması" başlıklı 12. maddesi uyarınca Şirket'in portföyde yer alan arsa, arazi, haklar ve henüz inşaatına başlanmamış projeler ve sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere tüm varlıkların oluşabilecek her tür hasara karşı rayiç değerleri dikkate alınarak sigortalanması zorunludur.

İncelenen Belgeler arasında Şirket'in mevcut durum itibarıyla Esas Sözleşme'nin yukarıda anılan "Portföydeki Varlıkların Muhafazası ve Sigortalanması" başlıklı 12'nci maddesine ve GYO Tebliği ile ilgili sair mevzuata aykırılığını teşkil eden herhangi bir ihlal bildirimi, sair bilgi ve belge ile karşılaşılmamıştır. Şirket Beyanı uyarınca, Şirket'in sigorta poliçelerinin kapsamının ilgili mevzuat ve piyasa standartları uyarınca yeterli olduğu ile zorunlu sigortaların tamamının yaptırıldığı beyan edilmiştir. İncelenen Belgeler kapsamında, Şirket Beyanı ile çelişen herhangi bir bilgi veya belge tespit edilmemiştir.

Şirket tarafından İncelenen Belgeler kapsamında paylaşılan sigorta poliçelerinin listesi Ek 3'te (Sigorta Poliçeleri Listesi) yer almaktadır.

8. İSTİHDAM

Şirket Beyanı uyarınca, 30.09.2025 tarihi itibarıyla Şirket'in personel sayısı 11'dir.

Şirket'in herhangi bir toplu iş sözleşmesi yoktur. Yönetimde söz sahibi personelin Şirket'in paylarına yönelik herhangi bir opsiyon hakkı bulunmamaktadır. Şirket ile çalışanları arasında imzalanan standart belirli süreli ve belirsiz süreli iş sözleşmeleri örnekleri tarafımızca incelenmiş olup, bu iş sözleşmelerinde olağanın dışında veya Şirket'in faaliyetlerini etkileyebilecek herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

Şirket Beyanı uyarınca, Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Şirket'in herhangi bir yabancı çalışanı bulunmamaktadır.

9. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

Şirket'in önemli sözleşmeleri; geliştirdiği projelerin tasarlanması ve tamamlanması için akdedilen hizmet sözleşmeleri ve yüklenicilik sözleşmeleri olmak üzere, ortaklık sözleşmeleri, kira sözleşmeleri ve genel kredi sözleşmeleridir. İncelenen Belgeler kapsamında tarafımızca paylaşılan sözleşmeler üzerinden yapılan inceleme ile ilgili sözleşmeler tahtında Şirket paylarının devir ve tedavülünü kısıtlayan, Şirket'in halka arzına ve Borsa'da işlem görmesine engel teşkil eden herhangi bir hüküm bulunmadığı tespit edilmiştir.

İncelenen Belgeler arasında Şirket'in mevcut durum itibarıyla sözleşmesel ve sözleşmesel olmayan borçları ve alacaklarına istinaden herhangi bir temerrüt ihlali ile karşılaşılmamış olup, herhangi bir temerrüt olayı olmadığına ilişkin Şirket tarafından ayrıca beyan verilmiştir.

Kandilli Projesi'ne Dair Sözleşmeler

İşbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Şirket'in devam eden projesi Kandilli Projesi kapsamında, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Vakıflar Genel Müdürlüğü, İstanbul Vakıflar 2.Bölge Müdürlüğü arasında 31.10.2023 tarihinde Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi akdedilmiştir.

İstanbul ili, Üsküdar ilçesi, Kandilli Mah. 937 ada 5 numaralı parselde yer alan 7.960 metrekarelik taşınmaza ait 576 hissenin 431'ine Şirket'e aittir. İşbu sözleşme ilgili taşınmazın tevhibi ile oluşacak yeni parselin üzerine dört bloktan ibaret 96 adet bağımsız bölümden oluşan tehvitli kat karşılığı inşaatına ilişkindir. Sözleşme kapsamında Kandilli Projesi bünyesinde 4 adet blokta konumlu toplam 96 adet daire inşaatı planlanmakta olup dairelerin 79 adedi Şirket'in olacağı düzenlenmiştir.

Hali hazırda projenin inşaatı Fırat Yıldırım Haseka A.Ş. Ortak Girişimi tarafından yapılmaktadır. Söz konusu proje kapsamında 06.11.2023 tarihinde Fırat Yıldırım Haseka A.Ş. Ortak Girişimi ile ilgili taşınmaz üzerinde konut birimlerinin inşaatı ve geliştirilmesine ilişkin olarak İnşaat Sözleşmesi akdetmiştir.

Şirket'in Kandilli Projesi kapsamında akdettiği alt yüklenici sözleşmeleri, proje ile bağlantılı olup inşaat, tasarım, teknik uygulama, tanıtım ve satış süreçlerinin yürütülmesine ilişkindir. Bu kapsamda; alüminyum doğrama, cam korkuluk ve cephe kaplama işleri, hazır beton alımı, klima alımı, asansör alımı, müteahhitlik, elektrik tasarımı, iç mimari proje, peyzaj tasarımı, reklam, satış ve pazarlama hizmetleri gibi alanlarda imzalanan sözleşmeler, projenin farklı aşamalarında yürütülecek faaliyetlerin kapsamını ve tarafların yükümlülüklerini düzenlemektedir.

Kira Sözleşmeleri

Şirket'in maliki olduğu taşınmazların otel işletmesi olarak kullanılmasına ilişkin olarak akdedilen işletme ve kira sözleşmeleri bulunmaktadır. Şirket işbu sözleşmeler kapsamında kiralanan taşınmazın kiracılar tarafından işletilmesi sonucunda elde edilen net gelirin sözleşme özelinde belirlenen oran doğrultusunda kira bedeli elde etmektedir. Sözleşmeler 5 yıl süreli olarak akdedilmekte olup tarafların sözleşmeyi feshetmemeleri takdirde kendiliğinden 1 (bir) yıl daha uzatılmış sayılacağı düzenlenmektedir.

- Orient Occident Oteli'ne ilişkin olarak; Şirket ve Bases İnşaat Tarım Turizm ve Ticaret Anonim Şirketi, Kiralayanlar sıfatı ile, İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 306 ada, 1 nolu parselde kayıtlı gayrimenkulün kiralınması ve işletilmesine ilişkin olarak 29.09.2023 tarihinde AYS Otelcilik "İşletme ve Kira Sözleşmesi" akdetmiştir.
- Ramada Oteli'ne ilişkin olarak; Şirket, Kiralayan sıfatı ile, İstanbul İli, Fatih İlçesi, Kemal Paşa Mahallesi, 927 ada, 36 nolu parselde kayıtlı gayrimenkulün kiralınması ve işletilmesine ilişkin olarak 29.09.2023 tarihinde Savur Otelcilik Turizm ve Ticaret Anonim Şirketi "İşletme ve Kira Sözleşmesi" akdetmiştir.
- Hotel St. Sophia'ya ilişkin olarak; Şirket ve Bases İnşaat Tarım Turizm ve Ticaret Anonim Şirketi, Kiralayanlar sıfatı ile, İstanbul İli, Fatih İlçesi, Cankurtaran Mahallesi, 52 ada, 2 nolu parselde kayıtlı gayrimenkulün kiralınması ve işletilmesine ilişkin olarak 29.09.2023 tarihinde Mehmet Ali Yıldırım ve Ortakları Otel İşletmesi "İşletme ve Kira Sözleşmesi" akdetmiştir.
- Orientbank Oteli'ne ilişkin olarak Şirket ve Bases İnşaat Tarım Turizm ve Ticaret Anonim Şirketi, Kiralayanlar sıfatı ile, İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 397 ada, 15 nolu kayıtlı gayrimenkulün kiralınması ve işletilmesine ilişkin olarak 29.09.2023 tarihinde AYS Otelcilik "İşletme ve Kira Sözleşmesi" akdetmiştir.

İlaveten, Şirket'in mülkiyetinde ve kullanımında olan taşınmazlarda yer alan ticari alanların (döviz bürosu, restoran, mağaza vb.) kiralınmasına ilişkin olarak aşağıdaki kira sözleşmeleri akdedilmiştir. Bu sözleşmeler, otel bünyesindeki ticari alanların kiraya verilmesi suretiyle üçüncü kişilerce işletilmesini düzenlemektedir.

- Şirket kiralayan, Maltepe Döviz ve Altın Ticaret Sınırlı Yetkili Müessese Anonim Şirketi kiracı sıfatı ile 01.01.2024 başlangıç tarihli ve 5 yıl süreli kira sözleşmesi akdetmiştir. Kiralanan yer

Sultanahmet Mahallesi Alemdar Caddesi No:2, İç Kapı No:C, Fatih/İstanbul adresinde yer almakta olup sözleşmede döviz bürosu olarak kullanılacağı düzenlenmektedir.

- Şirket kiralayan, Henna Hediyeelik Eşya Tekstil Limited Şirketi kiracı sıfatı ile 01.08.2024 başlangıç tarihli ve 1 yıl süreli kira sözleşmesi akdetmiştir. Kiralanan yer Alemdar Caddesi No:2, St. Sophia Hotel'de bulunan 2/A numaralı dükkân olup sözleşmede hediyeelik eşya ve tekstil satış mağazası olarak kullanılacağı düzenlenmektedir.
- Şirket kiralayan, Elit Yurt Tur İnşaat Ticaret Limited Şirketi kiracı sıfatı ile 01.01.2024 başlangıç tarihli ve 1 yıl süreli kira sözleşmesi akdetmiştir. Kiralanan yer Cankurtaran Mahallesi Alemdar Caddesi No:2/B, Fatih/İstanbul adresinde yer almakta olup sözleşmede turizm-kafe-restoran işletmesi olarak kullanılacağı düzenlenmektedir.
- Şirket ile birlikte Bases İnşaat Emlak Turizm Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi kiralayan, Denizbank Anonim Şirketi kiracı sıfatı ile 01.07.2013 başlangıç tarihli ve 5 yıl süreli kira sözleşmesi akdetmiştir. Kiralanan yer Alemdar Caddesi No:2, Sultanahmet/Fatih/İstanbul adresinde yer almakta olup sözleşmede ATM alanı kurulumu amacıyla kullanılacağı düzenlenmektedir.

Şirket'in maliki olduğu Küçükçekmece Arsası'na ilişkin olarak, taşınmazın geçici depo olarak kullanılmasına yönelik 09.10.2024 tarihinde Sanel Asansör Elektrik Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ile bir kira sözleşmesi akdedilmiştir. Şirket, bu sözleşme kapsamında Küçükçekmece Arsası'nın kiracı tarafından asansör malzemelerinin geçici olarak depolanması amacıyla kullanılmasından, sözleşmede belirlenen tutar üzerinden kira geliri elde etmektedir. Sözleşme bir yıllık süreyle akdedilmiş olup taraflarca feshedilmemesi halinde kendiliğinden yenilenmektedir.

Son olarak, Şirket Merkez Ofis'inde kiracı durumundadır. Merkez Ofisi'ne ilişkin olarak, kiracı sıfatıyla Şirket ve kiralayan sıfatıyla AYS Otelcilik arasında, "Ofis" olarak tanımlanan kiralanan için 01.11.2024 tarihinde kira sözleşmesi akdedilmiştir. Sözleşme bir yıllık süreyle akdedilmiş olup taraflarca feshedilmemesi halinde kendiliğinden yenilenmektedir.

Danışmanlık ve Hizmet Sözleşmeleri

Halka Arza Aracılık ve Finansal Danışmanlık Sözleşmesi

Şirket ve Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş. arasında 22.09.2025 tarihinde Halka Arza Aracılık Sözleşmesi akdedilmiştir. Sözleşme, Şirket'in paylarının sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine uyumlu olacak şekilde halka arz işlemine aracılık edilmesine ilişkindir.

Halka Arza İlişkin Hukuki Danışmanlık Sözleşmesi

Şirket ve Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı arasında 12.12.2023 tarihinde akdedilen sözleşme, halka arz kapsamında işlem danışmanı olarak izahname ve bağımsız hukukçu raporunun hazırlanmasına ilişkin hukuki hizmetlerin sunulmasını konu almaktadır.

Özel Bağımsız Denetim Sözleşmesi

Şirket ile Arsen Bağımsız Denetim A.Ş. arasında 03.09.2025 tarihinde akdedilen özel bağımsız denetim sözleşmesi doğrultusunda, ilgili denetim şirketi, Şirket'in hazırladığı 01.01.2025-31.12.2025, 31.12.2024 dönemleri ile karşılaştırmalı olarak hazırlanacak özel finansal tablolara ilişkin özel ve Kamu Gözetimi Kurumu kapsamında, TMS ve TFRS uyarınca hazırlanması gereken finansal tabloların bağımsız denetime tabi tutularak, tespiti ve rapora bağlanması işlerini üstlenmektedir.

Danışmanlık Sözleşmesi

Şirket ile PRM Finansal Danışmanlık A.Ş. arasında 01.01.2025 tarihinde akdedilen sözleşme, Şirket'in paylarının halka arz edilmesi sürecinde halka arza yönelik finansal ve mevzuat danışmanlığı hizmetini kapsamaktadır.

Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Sözleşmesi

Şirket ile Abdullah Naci Çetin arasında 09.08.2023 tarihinde akdedilen sözleşme, 3568 sayılı Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik ve Yeminli Mali Müşavirlik Kanunu ve ilgili yönetmelikler doğrultusunda Şirket ile Abdullah Naci Çetin arasındaki ilişkiyi düzenlemektedir.

Ekspertiz Hizmetleri Sözleşmesi

Şirket ile Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ("Eksper") arasında 20.06.2025 tarihinde akdedilen sözleşme, Şirket'in sahip olduğu ve sözleşmede belirtilen taşınmazların Eksper tarafından hem yerinde ve hem de ilgili resmi kurumlar nezdinde gerekli incelemelerin yapılması suretiyle değer tespitine yönelik ekspertiz raporunun düzenlenmesine ilişkin hükümleri düzenlemektedir.

Gözetim/Danışma Hizmet Sözleşmesi

Şirket ile Forum Teknik Grup Temizlik Turizm Danışmanlık Ltd. Şti. ("Forum") arasında 01.11.2024 tarihinde akdedilen hizmet sözleşmesi, Şirket'e ait işyerinde gözetim ve denetim hizmetlerinin Forum tarafından sağlanmasına ilişkin olup; sözleşme kapsamında toplam 4 personel (3 gözetim, 1 park yönlendirme) görevlendirilmesi, personel ücretleri ve yan haklarının Forum tarafından karşılanması ile hizmetin süresi, tarafların yükümlülükleri ve fesih koşulları düzenlenmektedir.

Nette Arşiv Sanal Saklama Hizmet Sözleşmesi

Şirket ile Net Elektronik Bilgi Üretim Dağıtım Ticaret ve İletişim Hizmetleri A.Ş. ("İşnet") arasında akdedilen sözleşme, İşnet tarafından Şirket'e elektronik ortamda oluşturulan verilerin bulut altyapısında saklanması ve e-defter, kayıt kontrolü gibi katma değerli hizmetlerin sunulmasına ilişkin hükümleri düzenlemektedir.

Genel Kredi Sözleşmeleri

Kredi alan olarak Şirket ve kredi veren olarak Türkiye Garanti Bankası A.Ş. ve Ziraat Katılım Bankası A.Ş. ile sırasıyla 26.10.2023 ve 04.10.2024 tarihlerinde genel kredi sözleşmesi akdedilmiştir.

Anılan genel kredi sözleşmeleri, bankaların standart sözleşmesi olup; genel olarak bankalara kredi alan şirketin finansal durumunun olumsuz yönde değişmesi, ilgili şirketlerce üçüncü kişiler lehine kefalet ve garantiler verilmesi, ilgili şirketlerin malvarlığı üzerinde önemli ölçüde tasarruflarda bulunulması ve takyidatlar yaratılması, şirketlerin borçluluğunun artırılması, izinsiz kâr payı dağıtımı yapılması gibi hallerde tüm kredileri muaccel hale getirme, geri ödeme talep etme, temerrüt faizi işletme gibi geniş hak ve yetkiler tanımaktadır.

Şirket, halka arz kapsamında gerçekleşecek ortaklık yapısındaki değişikliklerle ilgili olarak, 24.10.2025 tarihinde Türkiye Garanti Bankası A.Ş. ile akdettiği genel kredi sözleşmesi kapsamında ve 22.01.2025 tarihinde Ziraat Katılım Bankası A.Ş. ile akdettiği genel kredi sözleşmesi kapsamında muvafakatname yazıları temin etmiş olup, muvafakatname kapsamında Şirket paylarının halka arzına engel bir durum bulunmamaktadır.

10. DAVALAR

Şirket'in taraf olduğu dava ve takiplere ilişkin Av. Ertuğrul Karali tarafından hazırlanmış, imzalanmış ve İncelenen Belgeler kapsamında 24.10.2025 tarihinde tarafımızla paylaşılmış dava raporunda ("Dava Raporu"), meydana gelebilecek maddi zarar haricinde Şirket'in faaliyetlerini önemli ölçüde olumsuz yönde etkileyebilecek bir dava veya ihtilafı bulunmadığı görülmüştür.

Av. Ertuğrul Karali tarafından hazırlanan ve İncelenen Belgeler kapsamında tarafımızla paylaşılan dava raporu uyarınca, Şirket'in tarafı bulunduğu davalara ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda gösterildiği şekildedir.

Mahkeme/Dosya No,	Konusu	Davalı	Dava Açıklamaları	Dosya Durumu
Ankara 22. Asliye Hukuk Mahkemesi 2024/572 Esas	Menfi Tespit Davası	1. Ankara İhtisas Vergi Dairesi Müdürlüğü	Ankara İhtisas Vergi Dairesi Müdürlüğü'ncc, kamu borçlusu Detaş Sac Profil Demir Çelik Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("Detaş") hakkında alınan haciz kararı gereğince, Detaş ile Şirket	Dosya derdesttir. İnceleme için bilirkişiye tevdi aşamasındadır.

Mahkeme/Dosya No.	Konusu	Davalı	Dava Açıklamaları	Dosya Durumu
		2. Ankara Defterdarlığı 3. Gelir İdaresi Başkanlığı	arasında ticari ilişki bulunduğundan hareketle 31.10.2024 tarihli ve E-29916321-250.03 - 627427 sayılı yazı ile 2024103164Cso0000254 sıra numaralı haciz bildirisi düzenlenmiş ve tebliğ edilmiştir. Haciz ihbarnamesine ilişkin itiraz süresinin sehven geçirilmiş olması nedeniyle Şirket borçlu konumuna düşmüştür. Bu sebeple, Savur'u haciz ihbarnamesi tebliğ tarihi itibarıyla kamu asıl borçlusu Detaş Sac Profil Demir Çelik Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye herhangi bir borcu veya mal zilyetliği bulunmadığının tespiti talebiyle dava açılmıştır.	
Ankara 4. Vergi Mahkemesi 2024/1397 Esas	Ödeme Emrinin İptali Davası	1. Ankara İhtisas Vergi Dairesi Müdürlüğü 2. Ankara Defterdarlığı 3. Gelir İdaresi Başkanlığı	Ankara İhtisas Vergi Dairesi Müdürlüğü'nce, kamu borçlusu Detaş hakkında alınan haciz kararı gereğince, Detaş ile Şirket arasında ticari ilişki bulunduğundan hareketle 31.10.2024 tarihli ve E-29916321-250.03-627427 sayılı yazı ile 2024103164Cso0000254 sıra numaralı haciz bildirisi düzenlenmiş ve tebliğ edilmiştir. Haciz ihbarnamesine ilişkin itiraz süresinin sehven geçirilmiş olması nedeniyle Şirket borçlu konumuna düşmüştür. Bu doğrultuda Ankara İhtisas Vergi Dairesi Müdürlüğü'nce 2.113.445,00 TL tutarında ödeme emri tanzim ve tebliğ edilmiştir. İşbu dava söz konusu ödeme emrinin iptali amacıyla açılmış olup, Ankara 4. Vergi Mahkemesi'nin 29.05.2025 tarih, 2024/1397 Esas, 2025/583 Karar sayılı kararıyla "davanın kabulüne ve ödeme emrinin iptaline" karar verilmiştir.	Davalı Ankara Defterdarlığı'na karara karşı istinaf yoluna başvurulmuştur. Dosya hâlihazırda Bölge İdare Mahkemesi'nde istinaf incelemesi aşamasındadır.

11. SONUÇ

İncelenen Belgeler kapsamında ve Hukukçu Raporu'nda yapılan açıklamalar doğrultusunda tarafımızca yapılan hukuki inceleme ve değerlendirme sonucunda;

- a. Şirket'in faaliyetini etkileyecek önemli hukuki uyumsuzluk bulunmadığı;
- b. Şirket'in kuruluş ve faaliyet bakımından hukuki durumu ile payların hukuki durumunun tabi oldukları mevzuat uygun olduğu;
- c. Bu Hukukçu Raporu'nun 3.1.2. numaralı bölümünde (*Şirketin Merkez Ofisinin Faaliyetleri İçin Kiralanan Gayrimenkuller*) belirtilen hususlar ile 5. bölümünde (*Ruhsat ve İzinler*) belirtilen hususlar çerçevesinde; Şirket merkez ofisine ilişkin AYS Otelcilik ile imza edilen ve kiracı konumunda olduğu kira sözleşmesi tapuya şerh edilmemiş olmakla birlikte, 10.08.2005 tarihli ve 25902 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik uyarınca, Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla, Şirket'in Merkez Ofis'i için Fatih Belediye Başkanlığı'ndan temin etmiş olduğu 2025/3042 sayılı ve 29.08.2025 tarihli iş yeri açma ve çalışma ruhsatı da dâhil olmak üzere Şirket'in faaliyetlerinin yürütülmesi için ilgili mevzuat tahtında temin edilmesi gereken tüm yetki, izin, ruhsat vb. belgelere sahip olduğu, ancak Şirket'in GYO Tebliği'nin 26. maddesinde düzenlenen kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapuya şerhine yönelik yükümlülüğünü Merkez Ofis'i bakımından sağlayamaması halinde SPKn'nın 103. maddesi uyarınca SPKn, SPKn tahtında yapılan düzenlemelere ve SPK kararlarına uyum sağlanamaması nedeniyle 2026 yılı itibarıyla SPK tarafından 445.243,49 - 5.565.516,37 TL arasındaki tutarlarda Şirket aleyhine idari para cezasına karar verilebileceği ve Şirket Beyanı ile www.spk.gov.tr üzerinden yapılan sorgulama uyarınca, ilgili hususa ilişkin olarak Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Şirket aleyhine herhangi bir idari para cezası uygulanmadığı;
- d. Kotasyon yönergesi 7. madde 5. fıkra uyarınca, Şirket'in Yönetim Kurulu üyeleri ile genel müdürü ve yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahipleri hakkında sermaye piyasası mevzuatında ve Bankacılık Kanununda yer alan suçlar, Türk Ceza Kanununun 282. maddesinde düzenlenen suçtan (alt sınırı altı ay veya daha fazla hapis cezasını gerektiren bir suçtan kaynaklanan malvarlığı değerlerini, yurt dışına çıkaran veya bunların gayrimeşru kaynağını gizlemek veya meşru bir yolla elde edildiği konusunda kanaat uyandırmak maksadıyla, çeşitli işlemlere tâbi tutmak suçu) kaynaklanan malvarlığı değerlerini aklama suçundan ve ödünç para verme işleri hakkında mevzuata aykırılıktan, Devletin güvenliğine karşı suçlar, Anayasal düzene ve bu düzenin işleyişine karşı suçlar, milli savunmaya karşı suçlar, devlet sırlarına karşı suçlar ve casusluk, zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, bilişim sistemini engelleme, bozma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçlarının hüküm giymemiş ve kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle ve ayrıca Türk Ceza Kanununun 53. maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına çarptırılmamıştır. Kotasyon yönergesi 7. madde 5. fıkra çerçevesinde payların halka arzına engel olacak herhangi bir durumun bulunmadığı, Kotasyon yönergesi 7. madde 5. fıkra çerçevesinde payların halka arzına engel olacak herhangi bir derdest dava bulunmadığı ve
- e. Halka arz edilecek payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı herhangi bir husus bulunmadığı tespit edilmiştir.

Saygılarımızla,

Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı
adına

Av. Ömer Gökhan Özmen

Av. Güneş Yalçın

ÖZMEN YALÇIN

EK 1 –Gayrimenkullerin Listesi

Taınmazın Niteliği	İl/İlçe	Ada/ Parsel	Mahalle/ Köy	Hisse Pay/Payda	Beyanlar, Şerhler ve İrtifaklar
Üç Dükkanı Olan Hane, Mahzen, Arsa	İstanbul/Fatih	52/2	Cankurtaran Mah.	1/2	Beyan: Eski Eser 21.04.1998 T. Yev :1487 (Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi (1. ve 2. Grup- Harçtan Muaf)) Beyan: Eski Eser 21.04.1998 T. Yev :1487 (Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi (1. ve 2. Grup- Harçtan Muaf)) Beyan: Korunması Gerekli 2.Grup Eski Eser 12.12.1995 Yev: 5088 (Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi (1. ve 2. Grup- Harçtan Muaf)) Beyan: Korunması Gerekli 2.Grup Eski Eser 12.12.1995 Yev: 5088 (Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi (1. ve 2. Grup- Harçtan Muaf))
Arsa	İstanbul/Üsküdar	937/24	Kandilli Mah.	576/576 (1/576 + 1/4 + 431/576)	İrtifak: Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar: 24 Parselin Tamamına 24 Parsel Aleyhine 25,26 ve 27 Parseller Lehine Otopark Geçit İrtifakı, Peyzaj İrtifakı ve Alt Yapı (İSKİ Temiz Su – Pis Su Hattı) İrtifakı)
Arsa	İstanbul/Üsküdar	937/25	Kandilli Mah.	576/576 (1/576 + 1/4 + 431/576)	İrtifak: Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar: 25 Parselin Tamamına 25 Parsel Aleyhine 24,26 ve 27 Parseller Lehine Otopark Geçit İrtifakı, Peyzaj İrtifakı ve Alt Yapı (İSKİ Temiz Su – Pis Su Hattı) İrtifakı)
Arsa	İstanbul/Üsküdar	937/26	Kandilli Mah.	576/576 (1/576 + 1/4 + 431/576)	İrtifak: Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar: 26 Parselin Tamamına 26 Parsel Aleyhine 24,25 ve 27 Parseller Lehine Otopark Geçit İrtifakı, Peyzaj İrtifakı ve Alt Yapı (İSKİ Temiz Su – Pis Su Hattı) İrtifakı)
Arsa	İstanbul/Üsküdar	937/27	Kandilli Mah.	576/576 (1/576 + 1/4 + 431/576)	İrtifak: Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar: 27 Parselin Tamamına 27 Parsel Aleyhine 24,25 ve 26 Parseller Lehine Otopark Geçit İrtifakı, Peyzaj İrtifakı ve Alt Yapı (İSKİ Temiz Su – Pis Su Hattı) İrtifakı)

ÖZMEN Ö YALÇIN

Tasınmazın Niteliği	İl/İlçe	Ada/ Parsel	Mahalle/ Köy	Hisse Pay/Payda	Beyanlar, Şerhler ve İrtifaklar
Altında Üç Dükkan ve Deruninde Rubu Masura Mai Leizi Olan Kagir Han	İstanbul/Fatih	306/1	Hobyar Mah.	1/2	Beyan: Diğer (Konusu: şirketlerde yapı değişikliği ve aynı sermaye konulmasında siciller arası iş birliğine ilişkin tebliğ) Tarih: 10/08/2023 Sayı: 64841 Beyan: II. derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. Şerh: Seneliği 1 liradan 15 Sene Müddetle İst. Elektrik Tramvay Tünel İşletmesi Umum Müdürlüğü Lehine Kira Şerhi 09.06.1971
Altında Bodrumu Olan Bankayı Müstemil Kagir Cermanya Hanı	İstanbul/Fatih	397/15	Hobyar Mah.	1/2	Beyan: 1. derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. Beyan: Korunması Gerekli Kültür Varlığı 05/09/2005 T Yev: 5475 (15/7 Dosyada) (1. Ve 2. Grup – Harçtan Muaf)
Arsa Olan Apatman ve Kagir İş Yeri	İstanbul/Fatih	927/36	Kemalpaşa Mah.	1/1	Beyan: Diğer (Şirket lehine aynı sermaye kabul edilmiştir.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)
Arsa	İstanbul/ Küçükçekmece	0/11359	Safra Mah.	1/2 ²	İrtifak: Tek Genel Müdürlüğü Lehine 2700,50 m ² 'lik Kısım Üzerinde Daimi İrtifak Hakkı

² Şirkete ait olmayan hisse üzerinde çeşitli beyan ve şerhler bulunmaktadır.

ÖZMEN YALÇIN

EK 2 – Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanım İzinleri

A) Kandilli Projesine İlişkin Yapı Ruhsatları

Ruhsatı Veren Kurum	Yapı Ruhsat No.	Yapı Ruhsatı Düzenlenme Tarihi	Yapı Adresi	Yapı Sahibinin Adı	Müteahhidin Adı
Üsküdar Belediyesi	-	29.12.2023	Küçüksu Mah. Asma, Dış Kapı No: 9A	Fırat Yıldırım	Fırat Yıldırım
Üsküdar Belediyesi	-	29.12.2023	Küçüksu Mah. Asma, Dış Kapı No: 9B	Fırat Yıldırım	Fırat Yıldırım
Üsküdar Belediyesi	-	29.12.2023	Küçüksu Mah. Asma, Dış Kapı No: 9C	Fırat Yıldırım	Fırat Yıldırım
Üsküdar Belediyesi	-	29.12.2023	Küçüksu Mah. Asma, Dış Kapı No: 9D	Fırat Yıldırım	Fırat Yıldırım

B) Şirket'in Portfoyünde Yer Alan Otelere İlişkin Yapı Kullanım İzinleri

Yapı	Yapı Kullanım İznini Düzenleyen Kurum	Düzenlenme Tarihi	Yapı Adresi	Yapı Sahibinin Adı	Müteahhidin Adı
Ramada Otel	Eminönü Belediyesi	--.1994	Kemalpaşa Mah. Şirvanizade Sk. Eminönü İstanbul	Sami Yıldırım ve Hiss	-
Hotel St. Sophia	Eminönü Belediye Başkanlığı İmar Müdürlüğü	--.1999	Cankurtaran Mah.	Sami Yıldırım ve Hiss	-
Orient Hotel	Fatih Belediyesi	02.11.2023	Hobyar Mah. Aşirefendi Sk. Dış Kapı No:11	Savur Otelcilik	Mehmet Sami Yıldırım
Orientbank Otel	Fatih Belediyesi	17.03.2021	Hobyar Mah. Fındıklı Remzi Sk. Dış Kapı No:7	Mehmet Ali Yıldırım	Fırat Yıldırım

EK 3 – Sigorta Poliçeleri Listesi

Sayı	Poliçe No	Sigorta Türü	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi
1.	728111857/1 728111857/2	Otel Paket Sigortası	25.05.2025	25.05.2026
2.	TRCASA45961	Üçüncü Şahıs Sorumluluk Sigortası	09.07.2025	09.07.2026
3.	171552443 / 0	Otel Paket Sigortası	31.12.2024	31.12.2025
4.	171551189 / 0	Otel Paket Sigortası	31.12.2024	31.12.2025
5.	171550074 / 0	Otel Paket Sigortası	31.12.2024	31.12.2025
6.	171555125 / 0	Otel Paket Sigortası	31.12.2024	31.12.2025
7.	512000000063577	İnşaat Tüm Riskler (Car) Sigortası	<u>İnşaat Süresi:</u> 24.12.2023-24.08.2026 <u>Bakım Devresi Süresi:</u> 24.09.2026-24.09.2027	
8.	623798113 / 1	Üçüncü Şahıs Sorumluluk Sigortası	08.12.2025	08.12.2026
9.	623798113	Otel ve Tatil Köyü Paket Poliçesi	08.12.2025	08.12.2026

EK 4 –Şirket Beyanı

[Bir sonraki sayfadan başlamaktadır.]

04.12.2025

Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı
Büyükdere Cad. No: 191
Apa Giz Plaza Kat: 9
Levent, İstanbul 34330

Sayın Av. Ömer Gökhan Özmen ve Av. Güneş Yalçın dikkatine,

Konu: Borsa İstanbul A.Ş. ("**Borsa İstanbul**") Kotasyon Yönergesi'nin 7. maddesinin 5. bendi ve 12. maddesinin 1. fıkrasının a. ve b. bendi uyarınca Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı tarafından hazırlanan hukukçu raporu

Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("**Şirket**") paylarının halka arzı süreci kapsamında Borsa İstanbul Kotasyon Yönergesi'nin 7. maddesinin 5. Bendi ve 12. maddesinin 1. fıkrasının a. ve b. bendi uyarınca Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı tarafından hazırlanan Hukukçu Raporu ("**Rapor**") ile ilgili olarak;

- Rapor'un hazırlanması için tarafınızla paylaşılan belgelerin tamamında imzası bulunan tarafların usulüne uygun olarak kurulmuş olup faaliyette bulunduklarını ve bunları temsil eden imza sahiplerinin usulüne uygun olarak yetkilendirilmiş bulunduklarını,
- Rapor'un hazırlanması için tarafınızla paylaşılan tüm belgelerdeki imzaların gerçek olduğunu,
- Rapor'un hazırlanması için tarafınızla, e-mail vasıtasıyla veya elektronik ortamda, tasdikli şekilde veya fotokopi olarak sunulan tüm belgelerin doğru, eksiksiz ve asılları ile aynı olduğunu, orijinal olarak paylaşılmış belgelerde herhangi bir tahrifat olmadığını, bu belgelerde değişiklik yapılmadığını, bu belgelerin de gerçek durumu yansıttığını,
- Rapor'un hazırlanması için tarafınızla paylaşılan bilgi ve belgelerin tamlığı ve doğruluğu ile ilgili olarak tarafınızca ayrıca bir araştırma gerçekleştirilmediğini ve yalnızca bizlerden gelen bilgi ve belgelere dayandığınızı bildiğimizi,
- Rapor'un hazırlanması için tarafınızla paylaşılan bilgi ve belgeler haricinde, Rapor'a ilişkin olarak ve Rapor'un içeriğini etkileyecek nitelikte, başka bir sözleşme, belge veya bilginin mevcut olmadığını, sunulan tüm bilgi ve belgelerin güncel olduğunu ve bu bilgi ve belgelerin güncelliğini etkileyebilecek herhangi bir işlemde bulunulmadığını,
- Rapor'u hazırlarken bizlerin size sağladığı bilgi ve belgelere dayandığınızı ve Rapor'da yer alan tespitlerin bir bölümünün yalnızca bizlerin vakıf olabileceği fiili durumları veya bilgileri yansıtmaması sebebiyle, Rapor ancak bizlerin vereceği teyitlere göre yazılabileceği için, Rapor'u okuduğumuzu ve Rapor'da Şirket bakımından belirtilen tüm husus ve konuların tam ve doğru olduğunu, mevcut durumu yanıltıcı olmayacak şekilde yansıttığını,
- Rapor'un Rapor tarihi itibarıyla Şirket'in ve Şirket faaliyetleri ile hukuki durumu ile ilgili mevcut durumu yansıttığını bildiğimizi ve halka arz tarihine kadar meydana gelebilecek ve yatırımcıların kararını etkileyecek nitelikte önemli değişiklikler haricinde Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı'nın Rapor'u herhangi bir güncelleme yükümlülüğü veya taahhüdü bulunmadığını, Rapor kapsamına dahil edilen hususlara ilişkin olarak herhangi bir sorumluluğunuzun olmadığını bildiğimizi,
- Rapor'un İzahname içerisindeki finansal tablolar ve Şirketimiz beyanlarına istinaden yazılmış olduğunu, Rapor kapsamına dahil edilen hususlara ilişkin olarak herhangi bir sorumluluğunuzun olmadığını bildiğimizi,
- Şirket esas sözleşmesi haricinde Şirket'in yönetim hakimiyetine sebebiyet verebilecek pay sahipleri tarafından taraf olunan herhangi bir açık ya da zımni anlaşma bulunmadığını,
- Şirket'in doğrudan veya dolaylı kontrol ettiği herhangi bir bağlı ortaklığı ve/veya doğrudan veya dolaylı olarak iştirak ettiği başkaca herhangi bir şirket bulunmadığını ve Rapor tarihi itibarıyla Şirket'in herhangi bir şubesi bulunmadığını,
- Raporda yer alan Şirket'in pay defterlerindeki kayıtların usulüne uygun olarak yapıldığını, pay defterlerinin Şirket'in güncel pay sahipliği yapısını doğru olarak yansıttığını,
- Şirket'in payları üzerinde rehin vb. herhangi bir takyidat bulunmadığını, halka arz edilecek payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı herhangi bir sözleşme, düzenleme, husus veya kayıt bulunmadığını,
- Tarafınıza adını sicil kaydı sunulan kişiler dışında Şirket yönetiminde söz sahibi yöneticisi/personeli bulunmadığını,

SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Açıkhöyük Caddesi No: 15 / 4
Şişli - Fatih - 34398 İSTANBUL
Hesap No V.B. 753 12 5671

- Rapor'da belirtilen gayrimenkuller haricinde Şirket'in aktiflerine kayıtlı başkaca herhangi bir gayrimenkul bulunmadığı,
- Şirket'in portföyünde yer alan aşağıdaki taşınmazlarında;
 - İstanbul ili, Fatih İlçesi, Cankurtaran Mahallesi, 52 Ada 2 Nolu Parselde Hotel St. Sophia'nın bulunduğunu,
 - İstanbul ili, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 397 Ada 15 Nolu Parselde Orientbank Oteli'nin bulunduğunu,
 - İstanbul ili, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 306 Ada 1 Nolu Parselde Orient Occident Oteli'nin bulunduğunu,
 - İstanbul ili, Fatih İlçesi, Kemal Paşa Mahallesi, 927 Ada 36 Nolu Parselde Ramada Oteli'nin bulunduğunu,
 - İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Safra Mahallesi, 0 Ada 11359 Nolu Parselde Sefaköy Arsası'nın bulunduğunu,
 - İstanbul ili, Üsküdar İlçesi, Kandilli Mahallesi, 937 Ada 24,25,26 ve 27 Nolu Parsellerde yer alan arsada Kandilli Projesi'nin geliştirdiğini,
- III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin ("GYO Tebliği") 17. maddesi uyarınca Yönetim Kurulu üyelerinin çoğunluğu söz konusu nitelikleri taşıdığı,
- Halim Mertek, Yahya Erdan ve Funda Bilgin'in II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği hükümleri kapsamında bağımsız Yönetim Kurulu üyeliğini mevzuata uygun olarak icra ettiğini,
- Dicle Volkan'ın Şirket'in genel müdürü olduğunu ve genel müdür sıfatıyla GYO Tebliği'nde öngörülen şartları taşıdığını,
- Şirket'in Rapor kapsamında belirtilen markaları kapsamında başkaca bir markaya sahip olmadığını,
- Rapor tarihi itibarıyla yabancı çalışanı bulunmadığını,
- 30.09.2025 tarihi itibarıyla Şirket'in 11 çalışanı bulunduğunu,
- Şirket'in dahil olduğu mevzuat uyarınca çevre mevzuatı uyarınca yükümlü olduğu ölçüde gerekliliklerini tamamen yerine getirdiğini ve mevzuat ile uyum içerisinde bulunduğunu,
- Şirket Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu'nun ve ilgili mevzuattan doğan yükümlülüklerini tamamen yerine getirilmiş olup, mevzuat ile uyum içerisinde,
- Şirket'in mevcut faaliyetlerini yerine getirmek için, mevcut faaliyetlerinin bulunduğu aşama itibarıyla gereken izin ve lisanslara sahip bulunduğunu,
- Şirket tarafından yaptırılan sigortalara ilişkin sigorta poliçelerinin kapsamının ilgili mevzuat ve piyasa standartları uyarınca yeterli olduğunu ve zorunlu sigortaların tamamının yaptırıldığını,
- Şirket'in mevcut durum itibarıyla sözleşmesel ve sözleşmesel olmayan borçları ve alacaklarına istinaden herhangi bir temerrüt olayı olmadığını,
- Rapor'da belirtilenler haricinde, Şirket'in taraf olduğu olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi nedeniyle imzaladığı sözleşmeler dışında önemli bir sözleşme bulunmadığını,
- Şirket'in çeşitli Türk bankaları ile imzalamış olduğu genel kredi sözleşmeleri için ilgili bankalardan, Şirket'in halka arzına ve oluşabilecek kontrol değişikliği hakkında onay alındığını, Şirket'in incelemeye sunulanlardan ve halka arz işlemi hususunda onay alınanlardan başka bir finansman sözleşmesi bulunmadığını, finansman sözleşmeleri tahtında sözleşmeye aykırılık oluşturabilecek herhangi bir durum bulunmadığını, temerrüt hali veya temerrüt hali teşkil edebilecek herhangi bir durumun mevcut olmadığını, ilgili sözleşmelerle tam bir uyum içerisinde bulunduğunu ve bankalardan sözleşmeye aykırılık ya da temerrüt hali teşkil edebilecek bir duruma istinaden bildirim yapılmadığını veya temerrüt ihtarı çekilmediğini, bu konuda yazılı veya sözlü bir talep gelmediğini,
- Şirket'in Rapor ekinde listelenenler haricinde bir davaya veya icra takibine taraf olmadığını ve haberdar olduğu önemli veya davaya dönüşmesi muhtemel bir ihtilaf bulunmadığını,
- Şirket'in gayrimenkul portföyünde bulunan otellerin hiçbirinin 250'den fazla odaya sahip bulunmadığını ve bu doğrultuda ÇED Yönetmeliği kapsamında yer almadığı için başvuruda bulunulması gerekmediğini,

SAKUN
 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
 Akif Eleni Caddesi No: 1
 Şişli - Fatih - İstanbul
 Hicazpaşa V.B. 753 425 1234

- Şirket'in Kandilli Projesi bünyesinde 4 adet blokta konumlu toplam 96 adet daire inşasının planlanmakta olduğunu ve bu nedenle söz konusu proje ÇED Yönetmeliği kapsamında yer almadığı için başvuruda bulunulması gerekmeyişi,
 - Rapor tarihi itibarıyla halka arz sürecine veya Şirket'in paylarının Borsa İstanbul nezdindeki kotasyonuna ilişkin hukuki danışmanlık hizmeti dışında, Şirket'e ve pay sahiplerine sunulan herhangi bir hukuki danışmanlık, müşavirlik, hukuki mütalaa veya buna benzer bir hizmetin mevcut olmadığını, Şirket ve tarafınız ile doğrudan veya dolaylı olarak sermaye, yönetim, mali ve ticari ilişki ile vekalet sözleşmesi, ücret sözleşmesi veya başkaca herhangi bir ilişkinizin bulunmadığını,
 - Rapor'da belirtilenler haricinde Şirket'in mevzuat uyumluluğu çerçevesinde herhangi bir idari birim, otorite, kurum tarafından ihlal bildirimine konu edilmediğini ve Şirket'e herhangi bir idari yaptırım, para cezası veya sair nitelikte ceza uygulanmadığını,
 - Şirket'in sahip olduğu faaliyet alanları hakkında tarafınıza sağlanan bilgilerin doğru ve eksiksiz olduğunu,
 - Şirket'in herhangi bir sözleşme veya düzenleme akdetme veya faaliyetlerini sürdürmek hususlarında yetkisini, ehliyetini herhangi bir şekilde kısıtlayan bir belge bulunmadığını,
 - 30.09.2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in Kandilli Arsası üzerinde geliştirilen konut projesi Kandilli Projesi'ne başladığını ve inşaatın %45 seviyesinde olduğunu,
 - Merkez Ofisin kira sözleşmesine ilişkin olarak, AYS Otelcilik Turizm İnşaat Emlak Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin kiracı ve Şirket'in alt kiracı olması nedeniyle ve ana kira sözleşmesinin Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmeden önce imzalanmış olması nedeniyle, kira sözleşmesinde tapuya şerh edilmesine ilişkin bir hüküm bulunmadığından malikin ikna edilmesinin mümkün olmadığını, Şirket'in Merkez Ofis'i ticari olarak uygun koşullarda kiraladığını, Şirket'in gerekmesi durumunda Merkez Ofis adresinin değiştirilmesinin ve başka bir yere taşınmasının planlandığını, Şirket'in faaliyetlerinin devamının söz konusu Merkez Ofis'in lokasyonuna bağımlı olmadığını ve Şirket'in faaliyetlerinin söz konusu durumdan etkilenmeyeceğini, ayrıca bu kapsamda Şirket aleyhine herhangi bir idari para cezası uygulanmadığını,
 - İşbu beyan ve taahhütlerimizin Rapor'un ekinde sunulacak kamuya açıklanmasına rıza gösterdiğimizi,
- kabul, beyan ve taahhüt ederiz.

Saygılarımızla,

SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Mehmet Ali Yıldırım
Yönetim Kurulu Üyesi

Fırat Yıldırım
Yönetim Kurulu Üyesi

SAVUR
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Ayıldığı Caddesi No: 15 / 4
Sıhhiye - Fatih - İSTANBUL
Mecidiyeköy V.B. 753 025 957

EK 5 – İncelenen Belgeler**Şirket'in Kayıtları ve Kurumsal Bilgi ile Belgeler**

- İstanbul 4. Noterliği tarafından 23.10.2025 tarih ve 09288 yevmiye numarası ile onaylanmış Şirket pay defteri
- Şirket'in yönetim kurulu kararları
- Şirket'in genel kurul kararları
- Şirket'in TTSG ilanları
- İstanbul Ticaret Odası tarafından 08.03.2024 tarihinde düzenlenen Şirket'e ait Faaliyet Belgesi
- İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası'na 40441 sicil numarası ile kayıtlı Murat Yıkılğan tarafından düzenlenen SMM/2023-009 sayılı ve 27.02.2024 tarihli Sermayenin Ödendiğinin ve Mevcudiyetinin Tespitine ait Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Raporu
- Şirket'e ait, İstanbul 4. Noterliği tarafından 07849 yevmiye numarası ile düzenlenmiş imza sirküleri

Finansman ve Muhasebe Belgeleri

- Arsen Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından hazırlanan Şirket'in 30 Eylül 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 09 Ağustos 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait Finansal Tablolar ve Özel Bağımsız Denetim Raporu

Kredi Dokümanları, Borç Belgeleri ve Diğer İlgili Belgeler

- Türkiye Garanti Bankası A.Ş. ile Şirket arasında akdedilen 26.10.2023 tarihli Genel Kredi Sözleşmesi
- Türkiye Garanti Bankası A.Ş. tarafından Şirket adına düzenlenmiş muvafakatname
- Ziraat Katılım Bankası A.Ş. ile Şirket arasında akdedilen 04.10.2024 tarihli Genel Kredi Sözleşmesi
- Ziraat Katılım Bankası A.Ş. tarafından Şirket adına düzenlenmiş muvafakatname

Şirket'in Taraf Olduğu Diğer Önemli Anlaşmalar

- İstanbul 4. Noterliğince 04904 yevmiye numarası ile 14.06.2023 tarihinde tasdik edilmiş Haseka A.Ş. ile Fırat Yıldırım İnşaat İşletmeciliği arasında akdedilen adi ortaklık sözleşmesi
- Savur Gayrimenkul A.Ş. ile Saydam Tasarım Görselleştirme Animasyon Film Ltd. Şti. arasında akdedilen 03.01.2024 tarihli Hizmet Sözleşmesi
- Savur Otelcilik Turizm ve Ticaret A.Ş. ile Mek Proje Mühendislik İnşaat Tesisat Taahhüt San. ve Tic. A.Ş. arasında akdedilen 21.07.2023 tarihli Savur Kandilli Mekanik Proje Yapım Sözleşmesi (Savur Otelcilik'in bölünmesi sonucunda söz konusu sözleşmeye ilişkin tüm hak ve yükümlülükler Şirket'e geçmiştir.)
- Savur Otelcilik Turizm ve Ticaret A.Ş. ile BGM Design arasında akdedilen 17.08.2023 tarihli Savur Kandilli Peyzaj Proje Yapım Sözleşmesi (Savur Otelcilik'in bölünmesi sonucunda söz konusu sözleşmeye ilişkin tüm hak ve yükümlülükler Şirket'e geçmiştir.)
- İstanbul Vakıflar 2. Bölge Müdürlüğü ile Savur Gayrimenkul A.Ş. arasında akdedilen 31.10.2023 tarihli Vakıf Taşınmazlarının Tevhiden Hisseli Kat Karşılığı İnşaat Yöntemi ile Değerlendirilmesine ilişkin Tip Sözleşme
- Savur Otelcilik Turizm ve Ticaret A.Ş. ile Mental Tasarım Proje Geliştirme ve Yapı San. Tic. Ltd Şti. arasında 02.09.2023 tarihli İç Mimari Proje Hizmetler Sözleşmesi (Savur Otelcilik'in bölünmesi sonucunda söz konusu sözleşmeye ilişkin tüm hak ve yükümlülükler Şirket'e geçmiştir.)
- Savur Gayrimenkul A.Ş. ile Fırat Yıldırım Haseka A.Ş. arasında akdedilen 06.11.2023 tarihli İnşaat Sözleşmesi
- Savur Gayrimenkul A.Ş. ile Zeplin Turizm Taşımacılık Yat. San. ve Tic. Ltd Şti. arasında akdedilen 07.12.2023 tarihli Araç Kiralama Sözleşmesi
- Şirket ile PRM Finansal Danışmanlık A.Ş. arasında akdedilen 01.01.2025 tarihli Danışmanlık Sözleşmesi
- Savur Gayrimenkul A.Ş. ile Lotus Gayrimenkul Değerlendirme ve Danışmanlık A.Ş. arasında akdedilen 23.05.2024 tarihli Ekspertiz Hizmetleri Sözleşmesi

- k. Savur Gayrimenkul A.Ş. ile Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş. arasında akdedilen 22.09.2025 tarihli Halka Arza Aracılık ve Finansal Danışmanlık Sözleşmesi
- l. Savur Gayrimenkul A.Ş. ile Serbest Muhasebeci Mali Müşavir Abdullah Naci Çetin arasında akdedilen Serbest Muhasebeci Sözleşmesi
- m. Şirket, Bases İnşaat Tarım Turizm ve Ticaret Anonim Şirketi ve Mehmet Ali Yıldırım ve Ortakları Otel İşletmesi arasında akdedilen 29.09.2023 tarihli Kira Sözleşmesi ve 23/05/2023 tarihli Ek Protokol
- n. Şirket, Bases İnşaat Tarım Turizm ve Ticaret Anonim Şirketi ve AYS Otelcilik Turizm İnşaat Emlak Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi arasında akdedilen 29.09.2023 tarihli Kira Sözleşmesi ve 23/05/2023 tarihli Ek Protokol
- o. Şirket, Bases İnşaat Tarım Turizm ve Ticaret Anonim Şirketi ve AYS Otelcilik Turizm İnşaat Emlak Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi arasında akdedilen 29.09.2023 tarihli Kira Sözleşmesi ve 23/05/2023 tarihli Ek Protokol
- p. Şirket ile Savur Otelcilik Turizm ve Ticaret Anonim Şirketi arasında 29.09.2023 tarihinde akdedilen Kira Sözleşmesi ve 23/05/2023 tarihli Ek Protokol
- q. Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. arasında akdedilen 03.09.2025 tarihli Özel Bağımsız Denetim Sözleşmesi
- r. Savur Gayrimenkul A.Ş. ile Lotus Gayrimenkul Değerlendirme ve Danışmanlık A.Ş. arasında akdedilen 20.06.2025 tarihli Ekspertiz Hizmetleri Sözleşmesi
- s. Şirket ile Forum Teknik Grup Temizlik Turizm Danışmanlık Ltd. Şti. arasında 01.11.2024 tarihinde akdedilen Gözetim/Danışma Hizmet Sözleşmesi
- t. Şirket ile Albayrak Hazır Beton Sanayi ve Tic. A.Ş. arasında 13.09.2024 tarihinde akdedilen Hazır Beton Satış Sözleşmesi
- u. Şirket ile Net Elektronik Bilgi Üretim Dağıtım Ticaret ve İletişim Hizmetleri A.Ş. arasında 03.07.2024 tarihinde akdedilen Nette Arşiv Sanal Saklama Hizmet Sözleşmesi
- v. Şirket ile Schindler Türkeli Asansör Sanayi A.Ş. arasında akdedilen hizmet sözleşmesi
- w. Şirket ile Seda Metal Cephe Sistemleri A.Ş. arasında 17.04.2025 tarihinde akdedilen Alüminyum Doğrama, Cam Korkuluk ve Cephe Kaplama İşleri Sözleşmesi
- x. Şirket ile Sampro Klima ve Havalandırma San. Tic. Ltd. Şti. arasında 06.02.2025 tarihinde akdedilen Cihaz Satış Sözleşmesi
- y. Şirket ile Maltepe Döviz ve Altın Ticaret Sınırlı Yetkili Müessese Anonim Şirketi arasında akdedilen Kira Sözleşmesi
- z. Şirket ile Henna Hediyelik Eşya Tekstil Limited Şirketi arasında akdedilen Kira Sözleşmesi
- aa. Şirket ile Elit Yurt Tur İnşaat Ticaret Limited Şirketi arasında akdedilen Kira Sözleşmesi
- bb. Şirket, Bases İnşaat Emlak Turizm Sanayi ve Ticaret Limited ve Denizbank Anonim Şirketi arasında akdedilen Kira Sözleşmesi
- cc. Şirket ile Sanel Asansör Elektrik Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi arasında akdedilen Kira Sözleşmesi

Sigorta

- a. 728111857/1 poliçe numaralı Otel Paket Sigortası
- b. 728111857/2 poliçe numaralı Otel Paket Sigortası
- c. TRCASA45961 poliçe numaralı Üçüncü Şahıs Sorumluluk Sigortası
- d. 171552443 / 0 poliçe numaralı Otel Paket Sigortası
- e. 171551189 / 0 poliçe numaralı Otel Paket Sigortası
- f. 171550074 / 0 poliçe numaralı Otel Paket Sigortası
- g. 171555125 / 0 poliçe numaralı Otel Paket Sigortası
- h. 512000000063577 poliçe numaralı İnşaat Tüm Riskler (Car) Sigortası
- i. 623798113 / 1 poliçe numaralı Üçüncü Şahıs Sorumluluk Sigortası
- j. 623798113 poliçe numaralı Otel ve Tatil Köyü Paket Poliçesi

İstihdam

- a. T.C. Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı Sosyal Sigortalar Genel Müdürlüğü tarafından düzenlenen 22.10.2025 tarihli Borç Durumunu Gösterir Belge

Adli Sicil Kayıtları

- a. Adalet Bakanlığı Adli Sicil ve İstatistik Genel Müdürlüğü tarafından hazırlanan Mehmet Ali Yıldırım'a ait 20.08.2025 tarihli adli sicil kaydı
- b. Adalet Bakanlığı Adli Sicil ve İstatistik Genel Müdürlüğü tarafından hazırlanan Fırat Yıldırım'a ait 20.08.2025 tarihli adli sicil kaydı
- c. Adalet Bakanlığı Adli Sicil ve İstatistik Genel Müdürlüğü tarafından hazırlanan Mehmet Sami Yıldırım'a ait 21.08.2025 tarihli adli sicil kaydı
- d. Adalet Bakanlığı Adli Sicil ve İstatistik Genel Müdürlüğü tarafından hazırlanan Dicle Volkan'a ait 20.08.2025 tarihli adli sicil kaydı
- e. Adalet Bakanlığı Adli Sicil ve İstatistik Genel Müdürlüğü tarafından hazırlanan Yasin Yıldırım'a ait 21.08.2025 tarihli adli sicil kaydı
- f. Adalet Bakanlığı Adli Sicil ve İstatistik Genel Müdürlüğü tarafından hazırlanan Halim Mertek'e ait 20.08.2025 tarihli adli sicil kaydı
- g. Adalet Bakanlığı Adli Sicil ve İstatistik Genel Müdürlüğü tarafından hazırlanan Yahya Erdan'a ait 20.08.2025 tarihli adli sicil kaydı
- h. Adalet Bakanlığı Adli Sicil ve İstatistik Genel Müdürlüğü tarafından hazırlanan Funda Bilgin'e ait 20.08.2025 tarihli adli sicil kaydı

UYAP Ekran Görüntüleri

- a. Dicle Volkan'a ait UYAP Ekran Görüntüleri
- b. Yahya Erdan'a ait 02.09.2025 tarihli UYAP Ekran Görüntüleri
- c. Funda Bilgin'e ait 02.09.2025 tarihli UYAP Ekran Görüntüleri
- d. Yasin Yıldırım'a ait 01.09.2025 tarihli UYAP Ekran Görüntüleri
- e. Fırat Yıldırım'a ait 02.09.2025 tarihli UYAP Ekran Görüntüleri
- f. Mehmet Sami Yıldırım'a ait 02.09.2025 tarihli UYAP Ekran Görüntüleri
- g. Mehmet Ali Yıldırım'a ait 01.09.2025 tarihli UYAP Ekran Görüntüleri
- h. Halim Mertek'e ait UYAP Ekran Görüntüleri

Dava Raporu

- a. Av. Ertuğrul Karali tarafından hazırlanmış 24.10.2025 tarihli dava raporu

Malvarlıkları

- a. Şirket adına düzenlenen tapu senetleri
- b. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından Şirket adına düzenlenen 03.07.2025 tarihli elektronik webtapu kayıtları

Resmi ve Diğer Raporlar, Müracaatlar ve Onaylar

- a. Üsküdar Belediyesi tarafından, Küçüksu Mah. Asma, Dış Kapı No: 9A adresine ait 29.12.2023 tarihinde düzenlenen yapı ruhsatı
- b. Üsküdar Belediyesi tarafından, Küçüksu Mah. Asma, Dış Kapı No: 9B adresine ait 29.12.2023 tarihinde düzenlenen yapı ruhsatı
- c. Üsküdar Belediyesi tarafından, Küçüksu Mah. Asma, Dış Kapı No: 9C adresine ait 29.12.2023 tarihinde düzenlenen yapı ruhsatı
- d. Üsküdar Belediyesi tarafından, Küçüksu Mah. Asma, Dış Kapı No: 9C adresine ait 29.12.2023 tarihinde düzenlenen yapı ruhsatı
- e. Eminönü Belediye Başkanlığı tarafından, 3/15 numaralı, Cankurtaran Mah. Alemdar Sk. adresine ait 16.12.1996 tarihinde düzenlenen yapı ruhsatı
- f. Fatih Belediyesi tarafından, Hobyar Mah. Aşirefendi Sk. Dış Kapı No:11 adresine ait yapı ruhsatı

- g. Fatih Belediyesi tarafından, Hobyar Mah. Fındıkçı Remzi Sk. Dış Kapı No:7 adresine ait yapı ruhsatı
- h. Fatih Belediyesi tarafından, 2020/ E.273861 ruhsat numaralı, Hobyar Mah. Fındıkçı Remzi Sk. Dış Kapı No:7 adresine ait 07.12.2017 tarihinde düzenlenen yapı ruhsatı
- i. Eminönü Belediye Başkanlığı İmar Müdürlüğü tarafından, Cankurtaran Mah. adresine ait düzenlenen yapı kullanım izni
- j. Fatih Belediyesi tarafından, Hobyar Mah. Aşirefendi Sk. Dış Kapı No:11 adresine ait, 02.11.2023 tarihinde düzenlenen yapı kullanım izni
- k. Fatih Belediyesi tarafından, Hobyar Mah. Fındıkçı Remzi Sk. Dış Kapı No:7 adresine ait, 17.03.2021 tarihinde düzenlenen yapı kullanım izni
- l. Hotel St. Sophia'ya ait 2000/142 sayılı ve 12.09.2000 tarihli işyeri açma ve çalışma ruhsatı
- m. Orientbank Oteli'ne ait 2021/0732 sayılı ve 24.06.2021 tarihli işyeri açma ve çalışma ruhsatı
- n. Orient Occident Oteli'ne ait 2023/3374 sayılı ve 17.11.2023 tarihli işyeri açma ve çalışma ruhsatı
- o. Ramada Oteli'ne ait 2023/2 sayılı ve 02.01.2023 tarihli işyeri açma ve çalışma ruhsatı
- p. Merkez Ofis'e ait 2025/3042 sayılı ve 29.08.2025 tarihli işyeri açma ve çalışma ruhsatı

Vergi Hususları

- a. T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığı Gelir İdaresi Başkanlığı Dijital Vergi Dairesi tarafından düzenlenen 25.08.2025 tarihli Vadesi Geçmiş Borç Durumunu Gösterir Belge

EK 6 – Bağımsız Hukukçu Beyanı

BORSA İSTANBUL A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE

8 Aralık 2025

Borsa İstanbul A.Ş. Kotasyon Yönergesi'nin 7/5 ve 8/1-c veya 9/2 veya 10/2-c veya 12/1-b veya 18/1-ç maddesi uyarınca Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket") nezdinde bağımsız hukukçu raporunu hazırlayan kişi/kurum olarak;

- Halihazırda halka arz sürecine veya Borsada işlem görme başvurusuna yönelik olarak verdiğimiz hukuki danışmanlık hizmeti dışında, ortaklığın diğer faaliyetleri ile ilgili olarak, ortaklık ve ortakları ile bunların ilişkili taraflarına sunduğumuz bir hukuki danışmanlık, müşavirlik, hukuki mütalâa vb. hizmetimizin bulunmadığını, ortak/ihraççı, ortaklığın ortakları ve ilişkili tarafları ile doğrudan veya dolaylı olarak sermaye, yönetim, mali ve ticari ilişki ile vekâlet akdi, ücret akdi ya da sair bir ilişkimizin bulunmadığını,
- Kotasyon Yönergesi'nin 6'ncı maddesinin 4'inci fıkrası kapsamında, işbu raporda yer alan yanlışlıklardan veya noksanlıklardan dolayı sorumlu olduğumuzu,
- Raporun sermaye piyasası aracına ilişkin izahnamenin bir parçası olarak yayımlanacağını bildiğimizi

kabul, beyan ve taahhüt ederiz.

Saygılarımızla,

Özmen Yalçın Avukathık Ortaklığı
adına

Av. Ömer Gökhan Özmen

Av. Güneş Yalçın