

bulunduğu ve 6 aydan fazla süren sürekli işlerin yapıldığı işlerde işveren, iş sağlığı ve güvenliği ile ilgili çalışmalar yapması amacıyla bir kurul oluşturur.

İş sağlığı ve güvenliği açısından işyerlerine ilişkin tehlike sınıfları İş Sağlığı ve Güvenliğine İlişkin İşyeri Tehlike Sınıfları Tebliği ("İSG Tehlike Sınıfları Tebliği") Ek-1'de yer alan listede belirtilir. İSG Tehlike Sınıfları Tebliği'nde işyerleri az tehlikeli, tehlikeli ve çok tehlikeli işyerleri olarak sınıflandırılır. Şirket ve işbu Bağımsız Hukukçu Raporu'nda incelenen bağlı ortaklıklarının faaliyetlerine ilişkin NACE tanımları ve ilişkili tehlike sınıflarına aşağıdaki tabloda yer verilir.

NACE Kodu	NACE Tanımı	Tehlike Sınıfı
51.10.02	Hava yolu yolcu taşımacılığı (turistik ve gezi amaçlı olanlar ile tarifersiz olanlar) (hava taksi taşımacılığı dahil)	Tehlikeli
55.10.02	Otel vb. konaklama yerlerinin faaliyetleri (günlük temizlik ve yatak yapma hizmeti sağlanan yerlerin faaliyetleri) (kendi müşterilerine restoran hizmeti vermeyenler ile devre mülkler hariç)	Az Tehlikeli
55.10.05	Otel vb. konaklama yerlerinin faaliyetleri (günlük temizlik ve yatak yapma hizmeti sağlanan yerlerin faaliyetleri) (kendi müşterilerine restoran hizmeti verenler ile devre mülkler hariç)	Az Tehlikeli
56.10.08	Diğer lokanta ve restoranların (içkili ve içkisiz) faaliyetleri (garson servisi sunanlar ile self servis sunanlar dahil, imalatçıların ve al götür tesislerin faaliyetleri ile seyyar olanlar hariç)	Az Tehlikeli
08.99.90	Başka yerde sınıflandırılmamış diğer madencilik ve taş ocakçılığı	Çok Tehlikeli
47.71.03	Belirli bir mala tahsis edilmiş mağazalarda kürklü deriden giyim eşyalarının perakende ticareti (işlenmiş kürklü deriler dahil)	Az Tehlikeli

İSG Kanunu m. 8 uyarınca, iş güvenliği uzmanlarının görev alabilmeleri için; çok tehlikeli sınıfta yer alan işyerlerinde (A) sınıfı, tehlikeli sınıfta yer alan işyerlerinde en az (B) sınıfı, az tehlikeli sınıfta yer alan işyerlerinde ise en az (C) sınıfı iş güvenliği uzmanlığı belgesine sahip olmaları şartı aranır.

İşyeri	Çalışan Sayısı	Tehlike Sınıfı	Sözleşme Tarihi	Başlangıç
Freya Russo Arvalya Şubesi	25	Az Tehlikeli	26.03.2024	
Freya Russo Selçuk Şubesi	9	Az Tehlikeli	26.03.2024	
Kayzer Balonculuk	117	Tehlikeli	14.01.2025	
Mesosphere Balonculuk	82	Tehlikeli	14.01.2025	
Santo Pelle Arvalya Şubesi	30	Az Tehlikeli	26.03.2024	

4.9. İmar Mevzuatı

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 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. İlk etapta, yapı sahibi 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 sürecinde tamamlanması gerekir. İnşaat sürecinin gerektirdiği ölçüde temin edilecek uzatma süreleri saklıdır. İnşaat sürecinin tamamlanması üzerine, yapının ruhsatı ve İmar Kanunu'na uygun olarak inşa edildiğini ve kullanım amacına uygun olduğunu tasdik eden yapı kullanma izni temin edilmesi gerekir. Altyapı hizmetlerinin temini yapı kullanma izninin düzenlenmesini takiben mümkün olur. Şirket'in maliki olduğu taşınmazlar ile FYYs kapsamına devredilen taşınmazlara ilişkin imar durumu bilgilerine aşağıda yer verilmiştir.

İlgili İşletme	İmar Mevzuatı Uyarınca Alınan Belgeler			
Sacred Mansions (Göreme Kaya Otel)	Göreme Belediye Başkanlığı Fen ve İmar İşleri Şefliği'nin 27.12.2023 tarihli E-29506280-115.01.99-5987 sayılı yazısından Nevşehir ili, Merkez ilçesi, Göreme beldesinde bulunan 113 ada 4 parselle ilişkin yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinin düzenlendiği anlaşılmaktadır.			
	Ayrıca Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından düzenlenen 31.12.2023 tarihli ve 2023_M_0385 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu ekinde yer alan yapı ruhsatına ilişkin detaylara aşağıdaki tabloda yer verilmiştir:			
	Ruhsatı Veren Kurum	Yapı Sahibi	Adres	Ruhsat Onay Tarihi
-	Ataman Turizm Ticaret A.Ş.	Aydınlı Mahallesi, 3 Pafta, 113 Ada, 4 Parsel	20.11.1989	Cilt II Sayı 8
Göreme Belediyesi	Ataman Turizm Ticaret A.Ş.	Aydınlı Mahallesi, 3 Pafta, 113 Ada, 4 Parsel	17.04.2000	2000/2
Ayrıca Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından düzenlenen 31.12.2023 tarihli ve 2023_M_0385 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu ekinde yer alan yapı kullanma izin belgesine ilişkin detaylara aşağıdaki tabloda yer verilmiştir:				
Ruhsatı Veren Kurum	Yapı Sahibi	Adres	Ruhsat Onay Tarihi	Ruhsat No
Göreme Belediyesi	Ataman Turizm Ticaret A.Ş.	Aydınlı Mahallesi, 3 Pafta, 113 Ada, 4 Parsel	01.05.2000	2000/3

[Handwritten Signature]

İlgili İşletme	İmar Mevzuatı Uyarınca Alınan Belgeler			
Hilton Avanos	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından Hilton Avanos için düzenlenen yapı kayıt belgelerine ilişkin detaylara aşağıdaki tabloda yer verilmiştir.			
	Belge Tarih ve Numarası	Adres	Arsa Alanı	Belgenin Kapsamı
	29.06.2019 tarihli ve ZS88A24J belge numaralı	Nevşehir ili, Avanos ilçesi, Yeni Mahalle, Kızılırmak Caddesi Dış Kapı No: 1 Ada 142 Parsel 9	Arsa alanı: 8493,42 m ² Bağımsız bölüm alanı: 3858,02 m ²	Bağımsız bölüm için verilmiştir.
	21.06.2019 tarihli ve 1RRC1P64 belge numaralı	Nevşehir ili, Avanos ilçesi, Yeni Mahalle, Kızılırmak Caddesi Dış Kapı No: 1 Ada 142 Parsel 9	170,80 m ²	İstinat duvarı /dolgu alanı / havuz /spor sahaları vb. için verilmiştir.
	21.06.2019 tarihli ve Z9FL13JR belge numaralı	Nevşehir ili, Avanos ilçesi, Yeni Mahalle, Kızılırmak Caddesi Dış Kapı No: 1 Ada 142 Parsel 9	108,37 m ²	İstinat duvarı /dolgu alanı / havuz /spor sahaları vb. için verilmiştir.
21.06.2019 tarihli ve LLGFLCDM belge numaralı	Nevşehir ili, Avanos ilçesi, Yeni Mahalle, Kızılırmak Caddesi Dış Kapı No: 1 Ada 142 Parsel 9	145,41 m ²	İstinat duvarı /dolgu alanı / havuz /spor sahaları vb. için verilmiştir.	
Sacred House	Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından düzenlenen 31.12.2023 tarihli ve 2023_M_0383 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu ekinde yer alan yapı ruhsatına ilişkin detaylara aşağıdaki tabloda yer verilmiştir:			

İlgili İşletme	İmar Mevzuatı Uyarınca Alınan Belgeler				
	Ruhsatı Veren Kurum	Yapı Sahibi	Adres	Ruhsat Onay Tarihi	Ruhsat No
	Ürgüp Belediye Başkanlığı	Antik Turizm	Nevşehir İli, Ürgüp İlçesi, Dutlucami Mahallesi, 28 Pafta, 108 Ada, 27 nolu parsel	18.06.2007	2007/50
	Ürgüp Belediye Başkanlığı	Antik Turizm	Nevşehir İli, Ürgüp İlçesi, Dutlucami Mahallesi, 28 Pafta, 108 Ada, 28 nolu parsel	15.07.2013	2013/72

Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından düzenlenen 31.12.2023 tarihli ve 2023_M_0383 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu ekinde yer alan yapı kayıt belgesine ilişkin detaylara aşağıdaki tabloda yer verilmiştir:

Belge Tarih ve Adres Numarası	Adres	Arsa Alanı	Belgenin Kapsamı
06.02.2019 tarihli ve F4N7BPZ5 belge numaralı	Nevşehir İli, Ürgüp İlçesi, Duayeri Mahallesi, Barbaros Hayrettin Sokak Dış Kapı No:25, Ada: 108, Parsel: 27	Arsa Alanı: 649,81 m ² Toplam Yapı Alanı: 1029,60 m ²	Yapının tamamı için verilmiştir.
06.02.2019 tarihli ve CGCE3K9K belge numaralı	Nevşehir İli, Ürgüp İlçesi, Duayeri Mahallesi, Barbaros Hayrettin Sokak Dış Kapı No:25, Ada: 108, Parsel: 28	Arsa Alanı: 882,58 m ² Toplam Yapı Alanı: 1205,60 m ²	Yapının tamamı için verilmiştir.
06.02.2019 tarihli ve	Nevşehir İli, Ürgüp İlçesi,	Arsa Alanı: 25,03 m ²	Yapının tamamı için verilmiştir.

İlgili İşletme		İmar Mevzuatı Uyarınca Alınan Belgeler												
	72LN26YZ belge numaralı	Duayeri Mahallesi, Çıkmaz Sokak, Ada:0, Parsel: 0	Toplam Yapı Alanı: 25,03 m ²											
Evranos Restoran	<p>Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından düzenlenen 31.12.2023 tarihli ve 2023_M_0387 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu'nda yer alan bilgiye göre "Nevşehir İli Kadastro Müdürlüğü'ne başvuru yapılarak parsellere ait ölçekli paftalar incelenmiştir. Müdürlükte incelenen paftalarda parseller üzerinde herhangi bir yapı işli olmadığı görülmüş, parsellerdeki yapıların işlenmesi için maliklerin başvurusu yapmaları gerektiği bilgisi alınmıştır."</p> <p>Ayrıca, rapor ekinde yer verilen Avanos Belediye Başkanlığı Fen İşleri Müdürlüğü'nün 29.12.2023 tarihli ve E-97333742-000-13974 sayılı yazısına göre ilgili taşınmazlar kentsel sit alanı içerisinde ve Kızılırmak Taşkın Alan Sınırı içerisinde kalmaktadır; Avanos Çömlekhaneler Mevkii Koruma Amaçlı İmar Planında kalan taşınmazlar imar uygulaması görmemiş kadastro parselleridir.</p>													
Han Restoran	<p>Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından düzenlenen 31.12.2023 tarihli ve 2023_M_0391 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu ekinde yer alan yapı kullanma izin belgesine ilişkin detaylara aşağıdaki tabloda yer verilmiştir:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Ruhsatı Veren Kurum</th> <th>Yapı Sahibi</th> <th>Adres</th> <th>Ruhsat Onay Tarihi</th> <th>Ruhsat No</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Avanos Belediyesi</td> <td>Ahmet Serdar Körükcü</td> <td>Nevşehir İli, Avanos İlçesi, Cumhuriyet Mah. 521. Sokak No:1</td> <td>04.10.2011</td> <td>52</td> </tr> </tbody> </table>				Ruhsatı Veren Kurum	Yapı Sahibi	Adres	Ruhsat Onay Tarihi	Ruhsat No	Avanos Belediyesi	Ahmet Serdar Körükcü	Nevşehir İli, Avanos İlçesi, Cumhuriyet Mah. 521. Sokak No:1	04.10.2011	52
Ruhsatı Veren Kurum	Yapı Sahibi	Adres	Ruhsat Onay Tarihi	Ruhsat No										
Avanos Belediyesi	Ahmet Serdar Körükcü	Nevşehir İli, Avanos İlçesi, Cumhuriyet Mah. 521. Sokak No:1	04.10.2011	52										
Santo Pelle Selçuk Şubesi	<p>Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından Santo Pelle Selçuk Şubesi için düzenlenen yapı kayıt belgelerine ilişkin detaylara aşağıdaki tabloda yer verilmiştir.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Belge Numarası</th> <th>Tarih ve Adres</th> <th>Arsa Alanı</th> <th>Belgenin Kapsamı</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>29.06.2019 tarihli ve VDF4UBK4 belge numaralı</td> <td>İzmir ili, Selçuk ilçesi, Çamlık mahallesi, Cumhuriyet Caddesi, Dış</td> <td>Arsa Alanı: 198,38 m² Toplam Yapı Alanı: 84,34 m²</td> <td>Yapının tamamı için verilmiştir.</td> </tr> </tbody> </table>				Belge Numarası	Tarih ve Adres	Arsa Alanı	Belgenin Kapsamı	29.06.2019 tarihli ve VDF4UBK4 belge numaralı	İzmir ili, Selçuk ilçesi, Çamlık mahallesi, Cumhuriyet Caddesi, Dış	Arsa Alanı: 198,38 m ² Toplam Yapı Alanı: 84,34 m ²	Yapının tamamı için verilmiştir.		
Belge Numarası	Tarih ve Adres	Arsa Alanı	Belgenin Kapsamı											
29.06.2019 tarihli ve VDF4UBK4 belge numaralı	İzmir ili, Selçuk ilçesi, Çamlık mahallesi, Cumhuriyet Caddesi, Dış	Arsa Alanı: 198,38 m ² Toplam Yapı Alanı: 84,34 m ²	Yapının tamamı için verilmiştir.											

İlgili İşletme		İmar Mevzuatı Uyarınca Alınan Belgeler		
		Kapı No: 59 Ada 210 Parsel 5		
29.06.2019 tarihli ve F6RPF3VZ belge numaralı	ve	İzmir ili, Selçuk ilçesi, Çamlık mahallesi, Cumhuriyet Caddesi, Dış Kapı No: 59 Ada 210 Parsel 5	Arsa Alanı: 318,11 Toplam Yapı Alanı: 135,25	Yapının tamamı için verilmiştir.
29.06.2019 tarihli ve 29Z724SN belge numaralı	ve	İzmir ili, Selçuk ilçesi, Çamlık mahallesi, Cumhuriyet Caddesi, Dış Kapı No: 59 Ada 210 Parsel 5	Arsa Alanı: 696,38 Toplam Yapı Alanı: 296,08	Yapının tamamı için verilmiştir.
29.06.2019 tarihli ve FJ9KB1UL belge numaralı	ve	İzmir ili, Selçuk ilçesi, Çamlık mahallesi, Cumhuriyet Caddesi, Dış Kapı No: 59 Ada 210 Parsel 5	Arsa Alanı: 1769,48 Toplam Yapı Alanı: 752,33	Yapının tamamı için verilmiştir.
29.06.2019 tarihli ve TL56EDD2 belge numaralı	ve	İzmir ili, Selçuk ilçesi, Çamlık mahallesi, Cumhuriyet Caddesi, Dış Kapı No: 59 Ada 210 Parsel 5	Arsa Alanı: 1361,27 Toplam Yapı Alanı: 578,77	Yapının tamamı için verilmiştir.
29.06.2019 tarihli ve YDIVUM5F belge numaralı	ve	İzmir ili, Selçuk ilçesi, Çamlık mahallesi, Cumhuriyet Caddesi, Dış Kapı No: 59 Ada 210 Parsel 5	Arsa Alanı: 598,70 Toplam Yapı Alanı: 254,55	Yapının tamamı için verilmiştir.
29.06.2019 tarihli ve TD7EG29T belge numaralı	ve	İzmir ili, Selçuk ilçesi, Çamlık mahallesi, Cumhuriyet Caddesi, Dış Kapı No: 59 Ada 210 Parsel 5	Arsa Alanı: 1428,58 Toplam Yapı Alanı: 607,39	Yapının tamamı için verilmiştir.

İlgili İşletme	İmar Mevzuatı Uyarınca Alınan Belgeler			
	29.06.2019 tarihli ve UE3HJ869 belge numaralı	İzmir ili, Selçuk ilçesi, Çamlık mahallesi, Cumhuriyet Caddesi, Dış Kapı No: 59 Ada 210 Parsel 5	Arsa Alanı: 155,47 Toplam Yapı Alanı: 66,10	Yapının tamamı için verilmiştir.
	29.06.2019 tarihli ve 13M8PJ9J belge numaralı	İzmir ili, Selçuk ilçesi, Çamlık mahallesi, Cumhuriyet Caddesi, Dış Kapı No: 59 Ada 210 Parsel 5	Arsa Alanı: 67,74 Toplam Yapı Alanı: 28,80	Yapının tamamı için verilmiştir.
	29.06.2019 tarihli ve NE9F9RHY belge numaralı	İzmir ili, Selçuk ilçesi, Çamlık mahallesi, Cumhuriyet Caddesi, Dış Kapı No: 59 Ada 210 Parsel 5	Arsa Alanı: 155,44 Toplam Yapı Alanı: 66,09	Yapının tamamı için verilmiştir.
	29.06.2019 tarihli ve DBU19LYE belge numaralı	İzmir ili, Selçuk ilçesi, Çamlık mahallesi, Cumhuriyet Caddesi, Dış Kapı No: 59 Ada 210 Parsel 5	Arsa Alanı: 16,61 Toplam Yapı Alanı: 7,06	Yapının tamamı için verilmiştir.

4.10. Kişisel Verilerin Korunması Mevzuatı

Kişisel veri işleme faaliyeti gösteren gerçek ve tüzel kişilerin tabii olduğu yükümlülükler ile uyacakları usul ve esaslar KVKK kapsamında düzenlenir. KVKK altında, kişisel verinin tanımı, hukuka aykırı veri toplanması, işlenmesi, anonimleştirilmesi gibi hususlar ele alınır. İlgili kanun uyarınca kişisel veriler kanunda yer alan istisnalar saklı kalmak üzere, ilgili kişinin açık rızası olmaksızın işlenemez ve aktarılamaz. İşlenmesini gerektiren sebeplerin ortadan kalkması hâlinde kişisel veriler re'sen veya ilgili kişinin talebi üzerine veri sorumlusu tarafından silinir, yok edilir veya anonim hâle getirilir. Veri sorumlularının ve veri işleyen gerçek veya tüzel kişilerin, kişisel verilerin elde edilmesi sırasında aydınlatma yükümlülüğü bulunmaktadır. Veri sorumlusu gerçek ve tüzel kişiler, belirli istisnalar saklı kalmak kaydıyla veri işlemeye başlamadan önce veri sorumluları sicilinde (VERBİS) kaydolmak zorundadır.

Şirket'in bu kapsamda VERBİS kaydı bulunur. İşbu Bağımsız Hukukçu Raporu'nun tarihi itibarıyla İncelenen Belgeler üzerinde gerçekleştirilen incelemeler kapsamında Şirket'in tabii olduğu kişisel verilerin korunması mevzuatı düzenlemelerine uymadığını işaret eden herhangi bir dava, tetkik, uyarı veya ihtar bulunmamıştır.

Şirket'in Bağlı Ortaklıkları'ndan Kayzer Balonculuk, Mesosphere Balonculuk ve Santo Pelle'nin VERBİS kaydı bulunur. Şirket'ten alınan beyan uyarınca diğer Bağlı Ortaklıklar'ın VERBİS'e kayıt yükümlülüğü bulunmamaktadır. İncelenen Belgeler üzerinde gerçekleştirilen incelemeler kapsamında Bağlı Ortaklıklar'ın tabi olduğu kişisel verilerin korunması mevzuatı düzenlemelerine uymadığını işaret eden herhangi bir dava, tetkik, uyarı veya ihtar bulunmamıştır.

5. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

Şirket'in ve Bağlı Ortaklıklar'ın faaliyetlerini yürütmesi için imzaladığı sözleşmeler; (i) finansman sözleşmeleri, (ii) kira sözleşmeleri, (iii) franchise sözleşmeleri, (iv) tedarik sözleşmeleri, (v) hizmet sözleşmeleri ve (vi) diğer sözleşmelerdir.

Şirket ve Bağlı Ortaklıklar'ın taraf olduğu belirli franchise sözleşmeleri ve finansman sözleşmeleri altında alınması gereken halka arz izinleri saklı kalmak üzere, işbu Rapor tarihi itibarıyla Şirket'in imzaladığı sözleşmeler kapsamında Şirket paylarının halka arzı ve Borsa İstanbul'da işlem görmesini kısıtlayıcı bir düzenlemeye rastlanılmamıştır. Şirket paylarının halka arzına dair izin ve muvafakatnamelerin tamamı franchise verenler ve bankalardan alınmıştır. Bu kapsamda alınan izinler dışında, Şirket paylarının halka arzı ve Borsa İstanbul'da işlem görmesini kısıtlayıcı herhangi bir düzenlemeye rastlanılmamıştır.

5.1. Finansman Sözleşmeleri

5.1.1. 14.03.2023 tarihli Finansal Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi

Şirket, içinde bulunduğu Dorak Holding grubunun sahip olduğu borçların yeniden yapılandırılması amacı ile grup şirketlerinin çeşitli bankalar ile imzaladığı finansal yeniden yapılandırma sözleşmesinin tarafı olmuştur. Dorak Holding grubunun yeniden yapılandırmaya konu borç miktarı 2022 yılında 143,5 milyon Avro'dur. Bu doğrultuda 14.03.2023 tarihinde Şirket, *Tan Turizm, Sur Restoran İşletmeciliği ve Ticaret A.Ş. ("Sur Restoran İşletmeciliği")* ve *Altın İplik Deri Kuyumculuk Konfeksiyon ve Halıcılık Sanayi Ticaret Ltd. Şti. ile beraber*, borçlu sıfatı ile ("**Borçlu**" veya diğerleriyle beraber "**Borçlular**") alacaklı kuruluşlar olan Denizbank, Türkiye Halk Bankası A.Ş., Türkiye İş Bankası A.Ş., Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş., Halk Faktoring A.Ş., Deniz Faktoring A.Ş. ve Deniz Finansal Kiralama A.Ş. ("**Alacaklı Kuruluş**" veya "**Alacaklı Kuruluşlar**") ile finansal yeniden yapılandırma sözleşmesi ("**FYYS**") imzalamıştır. Söz konusu FYYS, Bankacılık Kanunu'nun Geçici 32. maddesi uyarınca Borçlular'ın Alacaklı Kuruluşlar tarafından kullanılmış kredilerine ilişkin alınacak tedbirlere ve geri ödeme yükümlülüklerini yerine getirebilmesine ilişkin imzalanmış olup yeniden yapılandırılan kredilere uygulanacak her türlü vade, faiz, komisyon ve cezai şartın tespit edilmesi, bunların ne şekilde ödeneceğinin belirlenmesi ve gerekmesi halinde ilave teminat tesis edilmesine ilişkin hükümler getirir.

FYYS altında yapılandırılmaya konu borçlar, Alacaklı Kuruluşlar'ın 09.09.2022 tarihi itibarıyla bildirdiği kredilerden FYYS'nin imzalanmasından önce yapılan tahsilatlar düşüldükten sonra kalan alacak tutarları, finansal yeniden yapılandırma sürecine başvuru tarihinden sonra Alacaklı Kuruluşlar onayı ile kullanılan ilave kredileri, tazmin olan/olacak gayrinakdi krediler ve bu tutarlara ilişkin Borçlular tarafından ödenmeyen birikmiş faiz, kâr payı, gecikme cezası, komisyon ve fer'ileri ile yapılandırma tarihine kadar işleyecek faizin yapılandırmaya konu tutara eklendikten sonra bulunan tutarı ifade eder. Şirket'in ilettiği bilgiler kapsamında 30.09.2025 tarihi itibarıyla FYYS ile yapılandırmadan sonra kalan toplam borç

tutarı 49 milyon Avro'dur, grubun borca ilişkin yapacağı geri ödemenin son vadesi 21.09.2029'dur. Sözleşme'de imza tarihinden itibaren 2 yıl boyunca anapara ve faiz ödemesi gerçekleştirilmeyeceği kararlaştırılmıştır. Anapara ödemeleri FYYS'nin imza tarihinden itibaren 2 yıl sonra başlayacak ve ödemesiz dönem ile birlikte toplam 7 yıl vadeli olacak şekilde üçer aylık periyotlar ile 5 yılda gerçekleştirilecektir. Faiz ödemeleri de FYYS imza tarihinden itibaren 2 yıl sonra başlayacak anapara ödemeleri ile birlikte yapılacaktır.

FYYS kapsamında yapılandırılacak kredilere ilişkin söz konusu sözleşme tarihinden itibaren her bir Alacaklı Kuruluş nezdinde belirlenen faiz/kâr payı oranları ve yasal eklentiler uygulanır. Sözleşmede yer alan temerrüt hallerinin gerçekleşmesi durumunda her bir Alacaklı Kuruluş kendi sözleşmeleri çerçevesinde uygulayabileceği azami temerrüt faizi/ gecikme cezasını uygular.

FYYS kapsamındaki uyuşmazlıklar İstanbul Tahkim Merkezi (ISTAC) Tahkim Kuralları uygulanmak suretiyle nihai olarak tahkim yoluyla çözümlenir. Tahkim yeri İstanbul, tahkim dili Türkçe, uyuşmazlığın esasına uygulanacak hukuk Türkiye Cumhuriyeti hukukudur.

Borçlular, Denizbank'a olan borçlarının kısmen ödenmesi amacı ile ifa yerine edim olarak bazı taşınmazlarının mülkiyetini FYYS kapsamında söz konusu bankaya devretmiştir, bununla beraber ilgili taşınmazlara ilişkin Denizbank ile ürün kirası sözleşmeleri akdedilmiş olup ticari işletmeler Borçlular tarafından işletilmektedir². Bu kapsamda, Şirket ve Bağlı Ortaklıklar'ın Denizbank'a devrettiği taşınmazlara ilişkin bilgi aşağıda yer alır:

Devreden	Gayrimenkul İsmi	İl/İlçe/ Mah-Köy	Cinsi	Cilt	Sayfa	Ada	Parsel
Ata Turizm	Double Tree by Hilton Hotel ("Double Tree By Hilton Hotel")	Nevşehir / Avanos / Yeni Mahallesi	Betonarme 5 katlı otel ve arsa	3	265	142	9
	Sacred Mansion (Göreme Kaya) Hotel ("Sacred Mansion Hotel")	Nevşehir / Merkez / Göreme	6 katlı Kargir Hotel Restaurant Binası ve arsası	98	9626	113	4
	Villa ("Nevşehir Villa")	Nevşehir / Avanos / Yeni Mahallesi	Bodrum dahil 3 katlı Kargir Bina ve Arsası	21	2028	1468	14
Antik Turizm	Sacred House Hotel ("Sacred House Hotel")	Nevşehir / Ürgüp / Dutlucami Mahallesi	2 adet kargir ev ve arsası	3	255	108	27
		Nevşehir / Ürgüp / Dutlucami Mahallesi	2 adet kargir ev ve arsası	3	256	108	28
Kapadokya Maya Turizm	Han Restoran	Nevşehir / Avanos /	3 katlı betonarme işyeri ve arsası	63	6169	1518	1

² Bu kapsamda olup da Şirket tarafından işletilen gayrimenkullere ilişkin önemli kira sözleşmelerine Bölüm 5.2.1- FYYS Kapsamında İmzalanmış Kira Sözleşmeleri başlığında yer verilmiştir.

Devreden	Gayrimenkul İsmi	İl/İlçe/ Mah-Köy	Cinsi	Cilt	Sayfa	Ada	Parsel
	("Han Restoran")	Bahçelievler M. /					

Yukarıda yer alan devirlere ek olarak diğer borçlular tarafından aşağıdaki gayrimenkullerin mülkiyeti de FYYSS hükümleri altında Denizbank'a devretmiştir.

Devreden	Gayrimenkul İsmi	İl/İlçe/ Mah-Köy	Cinsi	Cilt	Sayfa	Ada	Parsel	
Tan Turizm	Ramada Hotel	Nevşehir / Ürgüp / Ortahisar	Otel ve Müstemilatı	129	12614	-	11615	
	Sur Balık Arnavutköy	İstanbul / Beşiktaş / Arnavutköy Mah.	İki Kargir Dükkanı Müstemil Ahşap Ev	3	229	91	2	
	Sur Balık Arnavutköy	İstanbul / Beşiktaş / Arnavutköy Mah.	İki Kargir Dükkanı Müstemil Ahşap Ev	3	229	91	15	
	Sur Balık Cankurtaran	İstanbul / Fatih / Sultanahmet Mah.	Bahçeli Ahşap Hane ve Derununa Cari Nisaf Masura Maileziz	1	44	80	9	
	Sur Balık Balat	İstanbul / Fatih / Haraççı Kara Mehmet Mah.	Üç Ev ve Beş Dükkan ve Üç Depo	3	438	1027	22	
	Arsa/Tarla	Nevşehir / Ürgüp / Ortahisar	Arsa		120	11770	109	5
			Tarla		65	6346	-	6313
			Kolay İşlenir Yumuşak Tüf Kaya		65	6347	-	6314
			Arsa		65	6350	-	6317
			Tarla		65	6361	-	6328
			Kolay İşlenir Yumuşak Tüf Kaya		65	6362	-	6329
			Kolay İşlenir Yumuşak Tüf Kaya		112	10947	-	10498
			Tarla		116	11374	-	10925
Tarla		116	11375	-	10926			
Bağ		117	11415	-	10966			
Arsa		121	11811	-	11305			
Arsa		126	12329	-	11446			

Devreden	Gayrimenkul İsmi	İl/İlçe/ Mah- Köy	Cinsi	Cilt	Sayfa	Ada	Parsel
			Arsa	128	12577	-	11578
			Arsa	128	12588	-	11589
			Arsa Dört Depolu	128	12590	-	11591
			Kolay İşlenir Yumuşak Tuf Kaya	128	12594	-	11595
			Tarla	132	12916	-	11869
Dorak Turizm ve Gayrimenkul Yatırımları Holding A.Ş.	İş Merkezi	İstanbul / Beylikdüzü / Yakuplu Mah.	Arsa	13	1268	173	1
	Arsa	Nevşehir / Avanos / Bahçelievler Mah.	Tarla	747	644	63	1
			Tarla	747	4614	63	3
Altın İplik Deri Kuyumculuk Konfeksiyon ve Halıcılık Sanayi Ticaret Ltd. Şti.	Mağaza	İzmir / Bergama / Ertuğrul Mah.	İşyeri ve Avlusu	68	6668	1304	1
	Mağaza	Nevşehir / Avanos / Bahçelievler Mah.	Kargir Satış Mağazası ve Bahçesi	47	4630	86	209
Ahmet Serdar Körtükcü	Mağaza	Nevşehir / Avanos / Bahçelievler Mah.	Kargir Çanak İmalathanesi ve Satış Mağazası ve Bahçesi	10	938	1654	37

Ayrıca, yukarıda yer alan gayrimenkullere ek olarak, FYYIS kapsamında grup şirketlerden olan Sur Restoran İşletmeciliği'ne, İstanbul İli Fatih Cankurtaran Mahallesi'nde yer alan i) 63 ada, 14 parselde kayıtlı "Altında Dükkan Olan Bahçeli Ahşap Hane" vasıflı, ii) 2 ada ve 59, 55, 54, 52 ve 49 parsellerde kayıtlı "Ahşap Hane" vasıflı, iii) 2 ada 58 ve 56 parsellerde kayıtlı "Hane" vasıflı, iv) 2 ada 51 parselde "Kargir Hane" vasıflı, v) 2 ada 45 parselde kayıtlı "Kargir Apartman" vasıflı, vi) 2 ada 14 parselde kayıtlı "Arsa" vasıflı, vii) 52 ada 16 parselde kayıtlı "İki Bodrum Zemin ve Dört Normal Katlı Kargir Otel" vasıflı, viii) 52 ada 27 parselde kayıtlı "Kargir Bina" vasıflı, ix) 2 ada 46 parselde kayıtlı "Çeşme" vasıflı, x) 2 ada 107 parselde kayıtlı "Yarım Masura Tatlı Su Ev, Depo ve İki Baraka" vasıflı taşınmazlara ilişkin Türkiye Turing ve Otomobil Kurumu Derneği ile 23.02.2018 tarihinde akdettiği ve kira süresi bitiş tarihi 31.01.2039 olan kira sözleşmesinden doğan kiracı taraf sıfatını Denizbank'a devretme yükümlülüğü getirilmiştir. Bu kapsamda Sur Restoran İşletmeciliği, Türkiye Turing ve Otomobil Kurumu Derneği ve Denizbank arasında 31.01.2024 tarihinde Kira İlişkisinin Devri Sözleşmesi imzalanmıştır. Bu kapsamda Sur Restoran İşletmeciliği, alt kiracı sıfatı ile yukarıda detaylandırılan gayrimenkulleri Denizbank'tan kiralamaktadır.³ Sur Restoran İşletmeciliği

³ Aşağıda Bölüm 5.1.1.1 Opsiyon Hakkı Sözleşmeleri altında yer alan 4. dipnottaki açıklamalarımıza atıfta bulunuruz.

ayrıca Türkiye Turing ve Otomobil Kurumu Derneği'nin Vakıflar Genel Müdürlüğü ile imzaladığı sözleşmeye istinaden derneğin işletme hakkına sahip bulunduğu ve mülkiyeti Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne ait İstanbul ili Fatih ilçesi Cankurtaran Mahallesi, Soğukçeşme Sokak, 2 ada 110 parselde kayıtlı "Naziki Tekkesi" olarak bilinen tarihi binanın işletme hakkına dernek ile imzaladığı 20.09.2019 tarihli Ticari İşletme Hizmet Sözleşmesi kapsamında sahiptir. FYYSS altında söz konusu sözleşme altındaki taraf sıfatını Denizbank'a devretmiştir.

Borçlular, Denizbank ile yukarıda açıklanan ve devredilen taşınmazların mülkiyeti üzerinde geri alım hakkı tanıyan "Opsiyon Hakkı Sözleşmeleri" imzalamıştır. Şirket'in devredilen gayrimenkuller için hak sahibi sıfatı ile imzaladığı Opsiyon Hakkı Sözleşmeleri aşağıda *Bölüm 5.1.1.1 Opsiyon Hakkı Sözleşmeleri* altında incelenir.

Ek olarak, Borçlular'ın Denizbank nezdinde kalan bakiye borçlarının ödenmesi amacıyla Santo Pelle tarafından toplam 16 adet her biri 100.000 Avro tutarlı çek keşide edilmiş olup, ilgili çekler bankaya teslim edilmiştir. Söz konusu çeklerin tahsil edilmesi halinde, tahsil edilen tutarlar Borçlular'ın Denizbank nezdindeki son anapara ödemelerinden başlayarak geriye doğru anapara borçlarından mahsup edilecektir. İlgili çeklerin keşide tarihleri sırası ile şu şekildedir; 31.05.2023, 30.06.2023, 31.07.2023, 31.08.2023, 29.09.2023, 31.10.2023, 30.11.2023, 29.12.2023, 31.01.2024, 29.02.2024, 29.03.2024, 30.04.2024, 31.05.2024, 28.06.2024, 31.07.2024, 30.08.2024. Şirket tarafından iletilen çek tahsilat dekontlarından ilgili ödemelerin yapıldığı tespit edilmektedir.

Sözleşme'nin imza tarihinden itibaren 2 yıl boyunca anapara ve faiz ödemesi gerçekleştirilmemesi kararlaştırılmıştır. Şirket'ten alınan bilgi uyarınca FYYSS kapsamında tüm ödemeler Tan Turizm tarafından yapılmaktadır.

Yapılandırma kapsamında Borçlular'ın Alacaklı Kuruluşlar ile daha önce imzalamış olduğu genel sözleşmelerdeki teminat yapısı korunacak olup FYYSS hükümleri altında Borçlular'ın Alacaklı Kuruluşlar nezdindeki tüm borçlarına ilişkin aşağıdaki ilave teminatlar verilmiştir:

- 14.03.2023 tarihinde Şirket, Tan Turizm, Sur Restoran İşletmeciliği ve Ticaret A.Ş., Altın İplik Deri Kuyumculuk Konfeksiyon ve Halıcılık San. Tic. Ltd. Şti, Dorak Turizm, Antik Turizm, Gökyüzü Balonculuk, Hemisphere Turizm Seyahat Acentalığı ve Ticaret Ltd. Şti, Stüdyo Turizm Taşımacılık ve Ticaret A.Ş., Pulsar Turizm Seyahat ve Ticaret Ltd. Şti, Kapadokya Maya Turizm, Asorti Online, Kapadokya Balonculuk, Akben Turizm Seyahat ve Ticaret A.Ş., Atmosfer Balonculuk Ticaret Turizm A.Ş., Ahmet Serdar Körükcü, Ahmet Kaplan Tan, Mehmet Ali Söylemez ve Mustafa Pilav'dan her biri 225.000.000 Avro bedelinde müteselsil kefalet vermiştir ("**Müteselsil Kefiller**").
- Borçluların çeşitli gayrimenkulleri üzerinde yapılandırılan kredilerin teminatını teşkil etmek üzere Denizbank lehine serbest dereceden yararlanmak kaydı ile mümkün olan en üst derecede üst sınır ipoteği tesis edilmiştir. Bu kapsamda Şirket ve Bağlı Ortaklıklar'ın gayrimenkulleri üzerinde tesis edilen ipoteklere ilişkin bilgi aşağıda *Bölüm 6-Gayrimenkuller* altında incelenir.
- Yukarıda açıklandığı şekilde FYYSS kapsamında Borçlular ve aynı grup yapısındaki bazı şirketlerin gayrimenkullerinin mülkiyeti Denizbank'a devredilmiştir. Denizbank ile söz konusu gayrimenkullerin mülkiyeti üzerinde geri alım hakkı tanıyan opsiyon hakkı sözleşmeleri imzalanmıştır.

FYYS kapsamında Borçlular ve Mütessesil Kefiller, söz konusu sözleşmeye konu kredilerin zamanında geri ödenebilmesini temin etmek için, sözleşmeye konu tüm borçlar tamamen geri ödenene kadar sözleşmede izin verilenler hariç olmak üzere, Alacaklı Kuruluşlar'ın onayı olmadan yeni bir finansal borca girmeyeceklerini, mevcut malvarlıklarını üzerinde herhangi bir teminat tesis etmeyeceklerini veya malvarlıklarını elden çıkarmayacaklarını, ortaklık yapılarında herhangi bir değişiklik yapmayacaklarını ve ortaklarına ve yöneticilerine temettü dahil (huzur hakkı ve ticari işlemler hariç) herhangi bir ödemede bulunmayacağını beyan ve taahhüt etmişlerdir. Bununla beraber, Borçlular'ın grup şirketleri arasında kâr payı avansı ve temettü dağıtımını mümkündür. FYYS kapsamında ayrıca Borçlular ve Mütessesil Kefiller'in iflas veya konkordato ilan etmesi, Borçlular'ın faaliyetlerinin mücbir sebep haricinde 90 takvim gününden fazla sürede durması, Borçlular'ın finansal durumunun olumsuz yönde değişmesi gibi sebepler temerrüt hali olarak belirtilmiştir.

FYYS nezdinde ilgili tüm Alacaklı Kuruluşlar adına hareket eden Denizbank'tan alınan izin yazısı kapsamında bankalar, halka arz sebebiyle Şirket'in ortaklık yapısında meydana gelecek değişiklikten ötürü FYYS altında temerrüt ilan edebilme haklarından, FYYS'nin 21.maddesinde yer alan gizlilik maddesinden ve Şirket'in temettü ödemesine ilişkin kısıtlamadan yalnızca halka arz işlemi ile sınırlı olmak üzere 17.07.2024 tarihli yazı ile feragat etmiştir. FYYS kapsamında Şirket'in halka arzını etkileyebilecek başkaca hükümler bulunmamaktadır.

5.1.1.1. Opsiyon Hakkı Sözleşmeleri

Şirket; 30.03.2023 tarihinde Tan Turizm, Dorak Turizm ve Sur Restoran İşletmeciliği ve Ticaret A.Ş. ile beraber hak sahibi sıfatıyla ("**Hak Sahibi**" veya "**Hak Sahipleri**") Denizbank ile toplamda 15 adet opsiyon hakkı sözleşmesi ("**Opsiyon Hakkı Sözleşmesi**" veya "**Opsiyon Hakkı Sözleşmeleri**") imzalamıştır.⁴ Opsiyon Hakkı Sözleşmeleri, yukarıda *Bölüm 5.1.1.14.03.2023 tarihli Finansal Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi* altında belirtilen ve mülkiyeti Denizbank'a devredilen gayrimenkullerin belirli şartların gerçekleşmesi halinde Hak Sahipleri'nden biri tarafından geri alımına ilişkin hak tanır. Hak Sahipleri'nden birinin opsiyon hakkını kullanması durumunda diğerlerinin sözleşmeden doğan herhangi bir hakkı kalmayacaktır. Opsiyon hakkını kullanma konusundaki öncelik, hakkın kullanıldığına dair bildirimden Denizbank'a ulaştığı tarihe göre belirlenir.

Opsiyon Hakkı Sözleşmeleri'nde gayrimenkullerin geri alım bedeline dair opsiyon tutarı belirlenmiş olup, söz konusu tutarın hesaplanmasına ilişkin formül sözleşmelerde yer alır.

Sözleşmeler altındaki opsiyon hakkının kullanılması halinde Denizbank, FYYS kapsamında devredilen ilgili gayrimenkulün mülkiyetinin Hak Sahibi'ne devri için gereken başvuruyu 15 iş günü içinde yapma borcu altına girer.

Opsiyon hakkının Hak Sahipleri'nden biri tarafından kullanılabilmesi için Hak Sahipleri veya gayrimenkulünü FYYS altında Denizbank'a devreden şirketin söz konusu bankaya gecikmiş

⁴ Ayrıca 05.02.2024 tarihinde Sur Restoran İşletmeciliği ile Denizbank arasında Opsiyon Sözleşmeleri ile benzer hükümler içeren bir opsiyon sözleşmesi imzalanmış olup söz konusu sözleşmedeki hak sahibi sıfatı yalnızca Sur Restoran İşletmeciliği'ne aittir. Herhangi bir şüpheye mahal vermemek adına, Sur Restoran İşletmeciliği'nin Opsiyon Sözleşmeleri altında diğer hak sahiplerinden öncelikli hakkı bulunmaz, Sur Restoran İşletmeciliği ile Denizbank arasında imzalanan opsiyon sözleşmesi, Hak Sahipleri'nin Opsiyon Sözleşmeleri altındaki haklarına hafi getirmez.

herhangi bir borcunun bulunmaması ve borçların taksitlerinin vadesinde ödenmiş olması gerekir.

Denizbank tarafından FYYs'de belirlenen vade boyunca yaptırılan değerlemeler neticesinde opsiyon hakkına konu gayrimenkulde yapı kayıt belgesinin geçersiz kılınması, yapı kayıt belgesi ya da iskanın alınmaması veya iptal edilmesi, gayrimenkulün niteliğinin değiştirilmesi, yıkılması, yıkım ya da eski hale getirme kararı verilmesi, sit alanı ilan edilmesi, gayrimenkulün kullanılamaz hale gelmesi gibi nedenlerle gayrimenkulün değerinin banka tarafından satın alım bedelinin altına düşmesi durumunda Hak Sahipleri bankaya SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından hesaplanan "değer azalış tutarını" ödeyecektir. Değer azalış tutarının Denizbank tarafından Hak Sahipleri'ne bildirildiği tarihten itibaren 3 ay içerisinde söz konusu tutarın ödenmemesi veya aynı süre içerisinde Hak Sahipleri tarafından teminat verilmemesi halinde opsiyon hakkı sona erecek ve değer azalış tutarı muaccel hale gelecektir.

Opsiyon hakkı, Hak Sahibi'nin iflası hakkında dava açılmış ve depo kararı verildiği tarihte, Hak Sahibi'nin konkordato ilanı ve mahkemece geçici sürenin ilan edildiği tarihte, Hak Sahibi'nin fesih kararı aldığı tarihte, değer azalış tutarının ödenmemesi veya teminat verilmemesi halinde teminat gösterilmesi için öngörülen son tarihte veya ilgili gayrimenkule ilişkin FYYs kapsamında devreden malik ile Denizbank arasında imzalanan kira sözleşmesi altında kira ödemelerinin vadesinde yapılmaması halinde opsiyon süresi beklenmeksizin sona erer.

Opsiyon hakkının kullanıldığı tarihte Hak Sahipleri veya FYYs'de tanımlanan Borçlular'ın Denizbank'a olan borcunun devam etmesi halinde opsiyon hakkına konu gayrimenkul üzerinde banka lehine tesis edilen ipotek fık edilmeyecek veya banka lehine yeni ipotek tesis edilecektir.

Denizbank, 12.07.2024 tarihli yazısı ile Opsiyon Hakkı Sözleşmeleri'ne Hak Sahibi sıfatı ile Novus Turizm'in de eklenmesine izin vermiştir.

Ayrıca Şirket tarafından Borsa İstanbul A.Ş.'ne gönderilen 04.11.2024 tarihli yazı ile; opsiyon sözleşmesi öncesinde çeşitli grup firmaları üzerinde olan ve devredilen taşınmazların tamamının, halka arz sonucunda gelecek fon ile birlikte Şirket ve onun %100 hissesine sahip olduğu Novus Gayrimenkul şirketi üzerine "Opsiyon Hakkını Kullanma Hakkı" kapsamında alınacağı beyan edilmiştir.

FYYs altındaki opsiyon hakkı sözleşmeleri kapsamındaki geri alım süresi en son taraflarca imzalanan 28.11.2025 tarihli Finansal Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi'ne İlişkin Tadil Sözleşmesi (No:4) ile güncellenmiş olup devredilen gayrimenkullerin geri alımını talep hakkına ilişkin süre 27.02.2026 tarihine uzatılmıştır.

5.1.2. Genel Kredi Sözleşmeleri

Şirket'ten alınan bilgi uyarınca Şirket'in ve Bağlı Ortaklıklar'ın taraf olduğu genel kredi sözleşmesi bulunmamaktadır.

Şirket'ten alınan bilgi uyarınca işbu Rapor itibarıyla, Bağlı Ortaklıklar'dan Santo Pelle'nin imzaladığı ve aşağıda listelenen genel kredi sözleşmeleri de sona ermiştir.

Banka	Sözleşme Tarihi
Denizbank	03.01.2019
Denizbank	21.07.2023

Türkiye Halk Bankası A.Ş.	20.06.2020
---------------------------	------------

Şirket'ten alınan bilgi uyarınca Santo Pelle'nin taraf olduğu genel kredi sözleşmeleri altında yaptığı kredi kullanımlarının teminatı olarak New Mağazacılık'ın bazı gayrimenkulleri üzerinde bankalar lehine ipotek tesis edilmiştir. Bununla beraber, Şirket tarafından verilen bilgi uyarınca mevcut kredi limitlerinin korunması amacıyla tesis edilen ipoteklere ilişkin fek işlemleri henüz gerçekleştirilmemiştir; Santo Pelle A.Ş.'nin herhangi bir banka nezdinde kredi riski bulunmamaktadır.

5.1.3. Şirket Tarafından Verilen Diğer Teminatlar

Şirket'ten alınan bilgi uyarınca Şirket'in vermiş olduğu kefaletlere ilişkin tablo aşağıda yer almaktadır⁵:

30.06.2025 İtibariyle			
Kefalet Alan	Lehine Kefalet Verilen	Kefalet Tutarı	Kefalet Tarihi ve Süresi
Denizbank	Tan Turizm	371.000.000 Avro	Süresiz
Denizbank	Tan Turizm	20.000.000 ABD Doları	Süresiz
Denizbank	Tan Turizm	10.000.000 TL	Süresiz
Denizbank	Sur Restoran İşletmeciliği	170.235.200 TL	Süresiz
Denizbank	Sur Restoran İşletmeciliği	20.000.000 Avro	Süresiz

Şirket'in lehtarları olduğu teminat mektupları bulunmakla beraber Şirket, söz konusu teminat mektuplarını %100 hissedarı Tan Turizm'in limiti üzerinden çıkartmaktadır ve tazmin riski Tan Turizm'in üzerindedir. Bu nedenle işbu Rapor'da ilgili teminat mektupları listelenmemiştir.

5.2. Kira Sözleşmeleri

5.2.1. FYYS Kapsamında İmzalan Kira Sözleşmeleri

Yukarıda Bölüm 5.1.1. - 14.03.2023 tarihli Finansal Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi altında incelenen FYYS'nin eki ve ayrılmaz bir parçası olarak Denizbank'ın kiraya veren, Şirket ve bazı Bağlı Ortaklıklar'ın kiracı sıfatı ile taraf olduğu çeşitli kira sözleşmeleri imzalanmıştır. Bu kapsamda Şirket ve Bağlı Ortaklıklar'ın taraf olduğu ve Denizbank ile imzalanan toplamda 5 adet kira sözleşmesi bulunur. Kira sözleşmesine konu olan gayrimenkuller ve kiracılara ilişkin bilgiler aşağıda sıralanır:

Kiracı	Gayrimenkul İsmi	Kira Sözleşmesinin Türü
Ata Turizm	Double Tree by Hilton Hotel	Ürün Kirası
Kapadokya Maya Turizm	Han Restoran	Ürün Kirası

⁵ Söz konusu kefaletlere ilişkin FYYS altında verilen kefalet metni tarafımıza iletilmiştir. İlgili tablo Şirket tarafından hazırlanmıştır.

Ata Turizm	Nevşehir Villa	Konut ve Çatılı İşyeri Kirası
Antik Turizm	Sacred House Hotel	Ürün Kirası
Ata Turizm	Sacred Mansion Hotel	Ürün Kirası

Şirket'in ve ilgili Bağlı Ortaklıklar'ın taraf olduğu ürün kirası sözleşmeleri birbirleri ile benzer hükümleri içermekte olup önemli hükümleri aşağıda değerlendirilir:

- Kira sözleşmelerinin süresi Opsiyon Hakkı Sözleşmeleri'nin süresi ile aynı olup ilgili kira sözleşmeleri 29.03.2025 tarihinde sona erer ve sözleşmelerin süresi hiçbir koşulda Opsiyon Hakkı Sözleşmeleri ile belirlenen süreyi geçemez. Opsiyon süresi ile ilgili kira süreleri taraflarca imzalanan 28.11.2025 tarihli Opsiyon Hakkı Sözleşmesi'nin Tadil Edilmesine İlişkin Protokol-4 ve ilgili kira sözleşmelerinin tadil edilmesine ilişkin protokollerle güncellenmiş olup opsiyon süresiyle beraber kira sözleşmelerinin süresi 27.02.2026 tarihine kadar uzatılmıştır.
Sözleşmeye ilişkin verilen herhangi bir tahliye taahhüdü bulunmamaktadır. Öte yandan sözleşmelerde TBK m.367'ye atıfta bulunularak kira sözleşmelerinin süresinin taraflarca belirlenen kira süresinin sonunda herhangi bir ihtar, ihbar, protesto keşidesine gerek olmadan kendiliğinden sona ereceği, Opsiyon Hakkı Sözleşmesi'nin herhangi bir nedenle sona ermesi halinde opsiyon hakkının kullanılmamış veya kullanılmamış olması durumunda kiracının opsiyon hakkının sona erdiği tarihte kiralananı derhal boşaltmayı/tahliye etmeyi taahhüt ettiği ifade edilmiştir. Bununla beraber, TBK m.367/2 hükmü kapsamında tarafların örtülü olarak sözleşmeyi sürdürmeleri halinde kira sözleşmesinin birer yıl için yenilenmiş sayılabileceği değerlendirilir.
- Kira dönemleri aylıktır, ancak sözleşmedeki hükümler kapsamında 30.03.2023-31.03.2024 tarihleri arasındaki kira bedelinin toplamının kiracılar tarafından 1.04.2024 tarihinde ödeneceği hükmü getirilmiştir.
- Kira bedeli sabit bir bedel olup her yılın mart ayında belirlenmek üzere Türkiye İstatistik Kurumu'nca ("TÜİK") açıklanan Tüketici Fiyat Endeksi'nin ("TÜFE") 12 aylık ortalamasına göre değişim oranında arttırılacaktır.
- Double Tree by Hilton Hotel, Han Restoran, Sacred House Hotel ve Sacred Mansion Hotel gayrimenkullerine ilişkin akdedilen kira sözleşmeleri TBK m.357 ve devamı maddelerde yer alan ürün kirası hükümlerine tabidir ve mecurun kiracı tarafından işletilmesine ilişkin hükümler de içerir. Mecurun işletilmesine ilişkin hükümler kapsamında kiracı, kiralananı her yıl ve sürekli olarak işletmek yükümlülüğündedir. Kiracı bu kapsamda gerekli izin ve ruhsatları almak zorundadır.
- Kiracı, Denizbank'ın yazılı onayını almak koşulu ile üçüncü kişilere alt işletme hakkı verebilir. Bununla beraber, Denizbank'ın kiraya veren sıfatıyla mevcut ya da daha sonraki alt işletme hakkı sahiplerini tahliye ettirme yetkisi bulunur.
- Kira sözleşmeleri boyunca kiralanan taşınmazların bakımı, zorunlu olan esaslı onarımı, yenilemelere ilişkin tüm sorumluluk kiracıya aittir ve tüm giderler kiracı tarafından karşılanır. Ayrıca kiracı, yangın ve yangın mali sorumluluk sigortaları, işveren mali sorumluluk sigortası, üçüncü şahıs mali sorumluluk sigortası, hırsızlık sigortası gibi sigortaları yaptırmak zorundadır.
- Kiracı, Denizbank'ın yazılı ön izni olmaksızın kiralanan yerde herhangi bir tadilat gerçekleştiremez.

- Kira bedellerinin zamanında ödenmemesi, kiralanan yerin bir ay süre ile kullanılmaması/ kapalı kalması veya kullanım amacının değişmesi, sözleşmede yer alan diğer yükümlülüklerin ihlali, otel/restoranın yetkili merciler tarafından mevzuata aykırılık nedeniyle kapatılması ve tanınan süre sonunda kapatılmaya sebep veren aykırılığın kiracı tarafından giderilmemesi halinde Denizbank tarafından ilgili yükümlülüğün yerine getirilmesi için 7 gün süre verilir, sürenin sonunda aykırılığın giderilmemesi halinde sözleşme kendiliğinden sona erer. Kiracı bu durumda taşınmazı tahliye etmek zorundadır.

Nevşehir Villa'ya ilişkin Şirket ve Denizbank arasında akdedilen kira sözleşmesi hükümleri de ürün kirası ile ilgili hükümler hariç yukarıda belirtilen maddelerle aynı olup diğer sözleşmelerden farklı olarak tarafların kira süresini uzatmak istemeleri halinde yıllık olarak uzatılabilecektir.

5.2.2. Diğer Kira Sözleşmeleri

5.2.2.1. Araç Kiralama Sözleşmeleri

Tarafımıza iletilen araç kiralama sözleşmeleri incelendiğinde çeşitli Bağlı Ortaklıklar'ın Tan Turizm ve Dorak Turizm ile araç kiralama sözleşmeleri imzaladığı görülür. Sözleşmeler standart formatta olup sözleşme süreleri yıllık olarak yenilenmektedir. Bu kapsamda, i) kiraya veren sıfatı ile Tan Turizm ve kiracı sıfatıyla Kapadokya Maya Turizm arasında imzalanan araç kira sözleşmeleri, ii) kiraya veren sıfatıyla Dorak Turizm ve kiracı olarak Kapadokya Maya Turizm arasında imzalanan 1 adet araç kira sözleşmesi, iii) kiraya veren sıfatı ile Tan Turizm, kiracı sıfatıyla Kavi'nin taraf olduğu 1 adet araç kira sözleşmesi, iv) kiraya veren sıfatı ile Tan Turizm ve kiracı sıfatıyla Mesosphere Balonculuk arasında imzalanan 3 adet araç kira sözleşmesi, v) kiraya veren sıfatı ile Sur Restoran İşletmeciliği ve kiracı sıfatıyla Antik Turizm arasında imzalanan 1 adet araç kira sözleşmesi mevcuttur.

İlgili kira sözleşmelerinde Şirket paylarının devrini, tedavülünü, halka arzını ya da Borsa İstanbul'da işlem görmesini engelleyecek veya olumsuz etki doğuracak bir hususa rastlanmamıştır.

5.2.2.2. Çatılı İş Yeri Kira Sözleşmeleri

Şirket'in Taraf Olduğu Çatılı İş Yeri Kira Sözleşmeleri

Şirket, alt kiracı sıfatı ile 17.02.2012 tarihinde kiraya veren Naz Turizm ve Tekstil Sanayi Ticaret Limited Şirketi ile İstanbul İli, Fatih İlçesi, Laleli semtinde yer alan, tapuda 663 ada, 152 pafta ve 1 parselde kayıtlı eski adı "Tayyare Apartmanları" olan gayrimenkule ilişkin alt kira sözleşmesi imzalamıştır. Söz konusu taşınmazda Şirket'in işlettiği *Crowne Plaza Istanbul Old City* oteli bulunmaktadır. Naz Turizm ve Tekstil Sanayi Ticaret Limited Şirketi, söz konusu gayrimenkulün en az dört yıldızlı otel olarak kullanılması ve işletilmesi konusunda Türk Hava Kurumu ile adi kira sözleşmesi imzalamış ve bu kapsamda Şirket ile alt kira sözleşmesi akdetmiştir. Naz Turizm ve Tekstil Sanayi Ticaret Limited Şirketi ile Türk Hava Kurumu arasındaki kira sözleşmesi 18.03.2013 tarihi itibarıyla AAG Gayrimenkul Turizm Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye bütün alt kira ilişkileri ile birlikte devredilmiştir. Kira bedeli kira süresi içinde çeşitli kira dönemlerine ilişkin farklılık gösteren sabit bir ücrettir. Sözleşmede ayrıca Şirket'in kiraya verene kira bedeli haricinde yapması gereken ödemeler de vardır.

Sözleşmenin süresinden önce sona ermesi halinde buna kusuruyla sebebiyet veren tarafça ceza ödemesi kararlaştırılmıştır.

Ayrıca, Ata Turizm'in kiracı, Tan Turizm'in kiraya veren olarak taraf olduğu kira sözleşmesi mevcut olup kiralanan taşınmaz Kavaklıönü Mahallesi Şehit Cumbul Caddesi No:30 Ürgüp/Nevşehir adresinde bulunmaktadır. Kira sözleşmesi standart hükümler içermektedir. Kira sözleşmesi 01.08.2013 tarihinde başlamış olup kira süresi 1 yıl olarak belirlenmiştir. Bununla beraber, kira sözleşmesinin sona ermesinden 1 ay önce taraflarca yazılı olarak belirtilmediği takdirde kira sözleşmesi yenilenir. İşbu Rapor tarihi itibarıyla tarafımıza Şirket tarafından verilen bilgi uyarınca kira sözleşmesi yürürlüktedir. Söz konusu kira sözleşmesi kapsamında kiralanan yerde *Mado Ürgüp* ve *Take Sushi Ürgüp* bulunur. Aşağıda Bölüm 5.3.3.1'de Mado Ürgüp'e ilişkin detaylı bilgi verilmektedir

Bağlı Ortaklıklar'ın Taraf Olduğu Çatılı İş Yeri Kira Sözleşmeleri

Asorti Online

Dorak Turizm'in kiraya veren, Asorti Online'ın kiracı sıfatı ile taraf olduğu 1.01.2023 tarihli alt kira sözleşmesine göre Asorti Online, Dorak Turizm'den Büyükdere Cad. 19 Mayıs Mah. No.20 Beytem Plaza Kat:1 Şişli/ İstanbul adresinde yer alan ofisi kiralamıştır. Kira sözleşmesi standart hükümler içermekte olup kira süresi yıllık olarak uzatılabilmektedir.

Freya Russo

Freya Russo'nun kiracı sıfatı ile taraf olduğu 2 adet kira sözleşmesi tarafımıza iletilmiştir. Anılan kira sözleşmeleri Freya Russo'nun Arvalya ve Selçuk şubelerine ilişkin imzalanmış olup standart hükümler içerir. Her iki sözleşmede de sabit bir kira bedeli mevcuttur. Freya Russo'nun Selçuk şubesine ilişkin kira sözleşmesi Rumeli Deri ve Konfeksiyon Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile akdedilmiş olup kira süresi 01.01.2024 tarihinde başlamıştır. Kira sözleşmesi herhangi bir ihtar ve ihbara gerek kalmaksızın uzayacak ve bu halde bir önceki yılın kira bedeline sözleşmede belirlendiği şekilde zam yapılacaktır. Söz konusu kira sözleşmesi altında kiracının kiralanan yere ilişkin yangın, su baskını ve doğal afet sigortalarını yaptırması gerekir. Freya Russo'nun Arvalya şubesine ilişkin kira sözleşmesi ise E**** K**** isimli gerçek kişi ile yapılmıştır.

Kapadokya Maya

Kapadokya Maya'ya ilişkin olarak i) Kapadokya Maya'nın kiraya veren, Altın İplik Deri Kuyumculuk Konfeksiyon ve Halıcılık Sanayi Ticaret Limited Şirketi'nin kiracı sıfatıyla imzaladığı Nevşehir/Avanos Cumhuriyet Mahallesi 521.sokak No.1 adresinde bulunan iş yerine ilişkin alt kira sözleşmesi ve ii) Kapadokya Maya'nın kiraya veren, Vista Bilişim Elektrik Elektronik Mühendislik Turizm Eğitim Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi'nin kiracı sıfatıyla taraf olduğu Nevşehir/Avanos Cumhuriyet Mahallesi 521.sokak No.1 adresinde bulunan gayrimenkule ilişkin alt kira sözleşmesi bulunur.

Ek olarak, Kapadokya Maya'nın kiracı, Ortahisar Belediyesi'nin kiraya veren sıfatıyla taraf olduğu Kültür Manzara Parkı Esentepe Mahallesi Avşar Ahmet Hoca Caddesi Ortahisar/Ürgüp/Nevşehir adresinde yer alan taşınmaza ilişkin kira sözleşmesi mevcuttur. Söz konusu sözleşmeler standart hükümler içerir.

Kapadokya Maya'nın kiracı, Avanos Belediye Başkanlığı'nın kiraya veren sıfatıyla taraf olduğu Bahçelievler Mahallesi Kızıllırmak Kenarı Sokağı Avanos/Nevşehir adresinde yer alan

taşınmaza ilişkin kira sözleşmesi mevcuttur. İlgili taşınmazda “*Sur Balık Avanos*” isimli ticari işletme yer alır. Kira sözleşmesi standart hükümler içermektedir. Ancak sözleşmeden kira süresinin 74 ay olduğu ve bu süresinin 01.03.2017 tarihinde bittiği anlaşılmaktadır. Şirket tarafından verilen bilgi kapsamında kira döneminin uzamasına ilişkin uyuşmazlık süreci yaşanmış, Avanos Belediyesi’nin vermiş olduğu söz konusu tahsis, Milli Emlak Müdürlüğü’nü temsilen ilgili kaymakamlık tarafından sonlandırılınca kira ilişkisinin de uzamadığı kabul edilmiştir. Şirket vekili tarafından verilen bilgiye göre söz konusu taşınmazın tahliyesine ilişkin derdest bir dava, şirkete yapılmış bir ihtar bulunmamaktadır. Bununla birlikte ecrimisil sürecine ilişkin dava mevcuttur.

Ayrıca Kapadokya Maya’nın kiracı, Avanos Belediye Başkanlığının kiraya veren sıfatıyla taraf olduğu Yukarı Mahalle Mahallesi Kızılırmak Kenarı Sokağı Avanos/Nevşehir adresinde yer alan taşınmaza ilişkin kira sözleşmesi mevcuttur. İlgili taşınmazda “*Kıyı Kafe*” isimli ticari işletme yer alır. Kira sözleşmesi standart hükümler içermektedir. Ancak sözleşmeden kira süresinin 71 ay olduğu ve bu süresinin 01.03.2017 tarihinde bittiği anlaşılmaktadır. Şirket vekili tarafından verilen bilgiye göre söz konusu taşınmazın tahliyesine ilişkin derdest bir dava, şirkete yapılmış bir ihtar bulunmamaktadır. Bununla birlikte ecrimisil sürecine ilişkin dava mevcuttur.

Kapadokya Maya’nın kiracı, Avanos Belediye Başkanlığının kiraya veren sıfatıyla taraf olduğu Bahçelievler Mahallesi Kızılırmak Kenarı Sokağı Avanos/Nevşehir adresinde yer alan taşınmaza ilişkin kira sözleşmesi mevcuttur. İlgili taşınmazda “*Mado Avanos*” isimli ticari işletme yer alır. Kira sözleşmesi standart hükümler içermektedir. Ancak sözleşmeden kira süresinin 74 ay olduğu ve bu süresinin 01.03.2017 tarihinde bittiği anlaşılmaktadır. Şirket vekili tarafından verilen bilgiye göre söz konusu taşınmazın tahliyesine ilişkin derdest bir dava, şirkete yapılmış bir ihtar bulunmamaktadır. Bununla birlikte ecrimisil sürecine ilişkin dava mevcuttur.

Kapadokya Maya’nın kiracı, Avanos Belediye Başkanlığının kiraya veren sıfatıyla taraf olduğu Bahçelievler Mahallesi Kızılırmak Kenarı Sokağı Avanos/Nevşehir adresinde yer alan diğer bir taşınmaza ilişkin kira sözleşmesi de mevcuttur. İlgili taşınmazda “*Kapadokya Jetboat & Gondol*” isimli ticari işletme yer alır. Kira sözleşmesi standart hükümler içermektedir. Ancak sözleşmeden kira süresinin 74 ay olduğu ve bu süresinin 01.03.2017 tarihinde bittiği anlaşılmaktadır. Şirket vekili tarafından verilen bilgiye göre söz konusu taşınmazın tahliyesine ilişkin derdest bir dava, yapılmış bir ihtar bulunmamaktadır. Bununla birlikte ecrimisil sürecine ilişkin dava mevcuttur.

Sonuç olarak Şirket ve Şirket vekili tarafından verilen bilgiler uyarınca ecrimisil davasına konu bu taşınmazlara ilişkin olarak yukarıda yer verilen ecrimisil davaları, Kapadokya Maya’ya ecrimisil ücreti konusunda çekilen ihtarların iptali talebi ile davalar açılmıştır. Davalar sürmektedir. Ancak süreç içerisinde dava konusu taşınmazların tahsis edildiği kurumlar değişmiş olup bu konuya ilişkin çeşitli kamu kurumları arasında da Şirket’in taraf olmadığı uyuşmazlık mevcut olduğu bilgisi verilmiştir. Tahsis durumunun netleşmesi ardından taşınmazların nihai olarak tahsis edildiği kurumlar ile hukuki durumun tesisi gerekecektir. Ancak Şirket tarafından tahliyeye ilişkin herhangi bir dava açılmadığı, tahsis durumunun netleşmesini takiben gerekli girişimlerin yapılacağı, tahliye söz konusu olsa dahi Şirket’in faaliyetlerinin önemli ölçüde olumsuz etkilenmeyeceği ve söz konusu işletmelerin farklı bir lokasyona naklinin mümkün olduğu beyan edilmiştir.

Kapadokya Maya'nın kiracı, Ortahisar Belediyesi'nin kiraya veren sıfatıyla taraf olduğu Eski Mahalle, Tepebaşı Meydanı, No:35-35A Ortahisar Kasabası Ürgüp/Nevşehir adresinde yer alan taşınmaza ilişkin kira sözleşmesi mevcuttur. İlgili taşınmazda Ortahisar Kitap Kafe ve Espresso Lab ticari işletmeleri yer alır. Kira sözleşmesi standart hükümler içermektedir. Kira başlangıç tarihi 07.10.2022 olup kira bitiş tarihi 07.10.2032 olarak belirlenmiştir. İlgili kira sözleşmesi uyarınca ilgili işyeri kitap kafe konseptinde çalıştırılmalıdır. Kiralanan yerde restorasyon projesi dışında yapılacak tadilat ve değişiklikler için belediyeden ve Kapadokya Alan Başkanlığı'ndan izin alınması gerekir. Sözleşme uyarınca kiralananın restorasyonu tamamlandıktan sonra en geç 3 ay içerisinde iş yeri açma ve çalışma ruhsatının alınması ve faaliyete geçilmesi zorunludur. Bu kapsamda gerekli tadilatlardan sonra işyeri açma çalışma ruhsatı alınmış olup, söz konusu işyerinin ruhsatı mevcuttur.

Kavi

Kavi'nin kiracı, Avanos Eğitim ve Kalkındırma Vakfı'nın kiraya veren sıfatıyla taraf olduğu Cumhuriyet Mahallesi Kapadokya Cad. No2/2 Avanos/ Nevşehir adresinde bulunan taşınmaza ilişkin kira sözleşmesi mevcuttur. İlgili taşınmazda "Big Chefs" isimli ticari işletmenin yer aldığı Şirket tarafından beyan edilmiştir, işbu Rapor tarihi itibariyle ilgili adreste "Cappa Masa" isimli ticari işletme bulunur. Kira sözleşmesi standart hükümler içermektedir. Kira başlangıç tarihi 01.12.2020 olup sözleşmenin süresi 7 yıl olarak belirlenmiştir.

Kayzer Balonculuk

Kayzer Balonculuk kiracı sıfatıyla ile H***** S***** ve S***** A*** ile Aydınlı Orta Mah. Adnan Menderes Cad. No:15 Göreme Beldesi Merkez/ Nevşehir adresinde bulunan taşınmaza ilişkin kira sözleşmesi akdetmiştir, söz konusu sözleşme standart hükümler içerir.

Kapadokya Balonculuk

Kapadokya Balonculuk kiracı sıfatıyla Ha*** Şe**** ile merkez İlçe, Göreme Beldesi Adnan Menderes Caddesi No:14/A adresinde bulunan taşınmaza ilişkin kira sözleşmesi akdetmiştir, söz konusu sözleşme standart hükümler içerir.

Mesosphere Balonculuk

Mesosphere Balonculuk kiracı sıfatıyla Atmosphere Balonculuk Ticaret Turizm A.Ş. ile Cumhuriyet Mahallesi No.76'da yer alan taşınmazın kiralınmasına ilişkin kira sözleşmesi akdetmiştir. Söz konusu sözleşme standart hükümler içerir.

Mesosphere Balonculuk Rainbow Balloons Nevşehir şubesinin bulunduğu Aydınli-Orta Mah. Adnan Menderes Cad. No:48 adresindeki taşınmazın bir bölümünün kiralınmasına ilişkin Mesosphere Balonculuk'un alt kiralayan sıfatı ile Uluer Havacılık Turizm ve Ticaret Ltd. Şti'nin alt kiraya veren sıfatı ile taraf olduğu 07.10.2024 tarihli alt kira sözleşmesi bulunur. Kira sözleşmesi 30.10.2028 tarihinde sona erer. Söz konusu sözleşme standart hükümler içerir. Şirket tarafından verilen bilgi uyarınca ilgili taşınmazın malikleri ile Uluer Havacılık Turizm ve Ticaret Ltd. Şti arasında kira ilişkisinden kaynaklanan ve taşınmazın tahliyesine yönelik ilgili mahkemeler önünde derdest uyuşmazlık bulunmaktadır.

New Mağazacılık

Dorak Turizm'in kiraya veren, New Mağazacılık'ın kiracı sıfatı ile taraf olduğu alt kira sözleşmesine göre New Mağazacılık, Dorak Turizm'den Büyükdere Cad. 19 Mayıs Mah. No.20 Beytem Plaza Kat:1 Şişli/ İstanbul adresinde yer alan ofisi kiralamıştır. Kira sözleşmesi standart hükümler içermektedir. Ek olarak, New Mağazacılık'ın kiracı sıfatı ile Santo Pelle'nin kiraya veren sıfatı ile tarihinde Çamlık Mah. Cumhuriyet Cad. No/59 Selçuk/İzmir adresinde bulunan işyerinin kiralanmasına ilişkin sözleşme akdedilmiştir. Söz konusu sözleşme standart hükümler içerir.

Novus Turizm

Dorak Turizm'in kiraya veren, Novus Turizm'in kiracı sıfatı ile taraf olduğu alt kira sözleşmesine göre Novus Turizm, Dorak Turizm'den Büyükdere Cad. 19 Mayıs Mah. No.20 Beytem Plaza Kat:1 Şişli/ İstanbul adresinde yer alan ofisi kiralamıştır. Kira sözleşmesi standart hükümler içermekte olup kira süresi yıllık olarak uzatılabilmektedir.

Santo Pelle

Santo Pelle kiracı sıfatı ile Günbey Hava Taşımacılığı Ticaret Limited Şirketi ile kira sözleşmesi imzalamış olup Kılıçali Paşa Mah. Akarsu Yokuşu No:33 Beyoğlu/İstanbul adresindeki kayıtlı eski eser vasıflı binanın tamamını kiralamıştır. Şirket tarafından ilgili taşınmazda "Cihangir Suits" ve "Sur Balık Cihangir" işletmeleri yer almaktadır Kira sözleşmesine yapılan 23.01.2023 tarihli tadil protokolü kapsamında kiraya veren değişmiş olup güncel durumda kiraya verenler Sa**** Na****, A** Ko****, D**** P**** isimli gerçek kişilerdir. Kira, sabit Avro bedel üzerinden ödenmektedir. Kira sözleşmesi 01.11.2019 başlangıç tarihli olup 23.01.2023 tarihli tadil protokolünde kira sözleşmesinin 25.12.2028 tarihinde sona ereceği taraflarca kararlaştırılmıştır. Kira sözleşmesi genel olarak standart hükümler içermektedir. Kiracının sözleşmeyi süre bitiminden önce kiraya verenin veya kiralanan herhangi bir kusuru veya ayıbından kaynaklanmayan bir nedenle sona erdirmesi halinde kiraya verene ilgili taşınmazın tahliyeden sonra boş kaldığı süre için ve 6 aylık kira bedelini geçmemek kaydıyla kira bedeli ödeyeceği kararlaştırılmıştır. Kiracının kiralanan yere ilişkin olarak faaliyetleri nedeni ile ortaya çıkabilecek hasar, zarar, ziyan, yangın ve sair hususları kapsayacak şekilde sigorta yaptıracağı düzenlenmiştir.

İlgili kira sözleşmelerinde Şirket paylarının devrini, tedavülünü, halka arzını ya da Borsa İstanbul'da işlem görmesini engelleyecek veya olumsuz etki doğuracak bir hususa rastlanmamıştır.

5.2.2.3. Arazi kira sözleşmeleri

Kayzer Balonculuk'un kiracı sıfatıyla taraf olduğu arazi kira sözleşmeleri mevcuttur. Söz konusu arazilerin birçoğu balon kalkış alanı olarak kiralanmakta olup bu kapsamda Kayzer Balonculuk i) M***** M***** ile, ii) M***** Ö ***** ile, iii) M***** T***** ile, iv) H***** S***** ile , v) E*** Ü***** ile, vi) M***** B***** ile, vii) M**** U*** ile, viii) M***** K***** ile kira sözleşmesi imzalamıştır.

Benzer şekilde Mesosphere Balonculuk'un kiracı sıfatıyla taraf olduğu arazi kira sözleşmeleri mevcuttur. Söz konusu araziler boş kalkış alanı olarak kiralanmakta olup, Mesosphere Balonculuk i) A*** C***** ile, ii) G**** K**** ile, iii) H**** B***** ile, iv) Ö*** Y**** ile, v) R**** E***** ile ve vii) Y***** S***** ile kira sözleşmesi imzalamıştır.

İlgili kira sözleşmeleri standart hükümler içermekte olup Şirket paylarının devrini, tedavülünü, halka arzını ya da Borsa İstanbul'da işlem görmesini engelleyecek veya olumsuz etki doğuracak bir hususa rastlanmamıştır.

5.3. Franchise Sözleşmeleri⁶

5.3.1. Hilton Double Tree Franchise Sözleşmesi

Şirket, franchise alan sıfatıyla 27.10.2009 tarihinde franchise veren sıfatını haiz DoubleTree International Franchise LLC ("DoubleTree") ile Yeni Mah. Kızılırmak Cad. No.1 Avanos-Nevşehir/ Türkiye adresinde yer alan ve taşınmaz tapu bilgileri yukarıda *Bölüm 5.1.1-14.03.2023 tarihli Finansal Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi* altında detaylandırılan Double Tree By Hilton Hotel'e ilişkin franchise sözleşmesi akdetmiştir. İlgili franchise sözleşmesinin süresi yürürlük tarihinden itibaren 22 yıldır. Önemli sözleşme hükümleri aşağıda özetlenir:

- Franchise sözleşmesi, otel hizmetlerinin verilebilmesi için kullanılacak marka hakkı gibi fikri ve sınai haklar ve know-how ile ilgili lisansların verilmesi, rezervasyon hizmetine erişim, reklam, tanıtım ve diğer pazarlama programları ve materyallerinin verilmesi, eğitim programları yapılması, otelin sözleşmenin ekinde yer alan el kitabına uygun şekilde inşa edilmesi, döşenmesi, işletilmesi, görünümü ve hizmetine ilişkin standartlar, şartnameler ve politikaların belirlenmesi, otelin denetlenmesi ve danışmanlık hizmetlerinin sunulmasına ilişkin hükümler içerir.
- Sözleşme kapsamında Şirket'e, dünya çapında lisans konusu "Doubletree by Hilton" markası altında faaliyet gösteren oteller için DoubleTree'nin belirlediği belirli standartları haiz ve yüksek kalitede otel hizmetinin sunulması için sağlanan ve bu kapsamda know-how erişimi veren sistem ("Sistem") üzerinde basit lisans hakkı tanınır.
- Sözleşmede DoubleTree'nin herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeyi feshetme hakkı bulunmaz ancak sözleşmede yer alan çeşitli fesih hallerinin gerçekleşmesi durumunda sözleşme, DoubleTree tarafından tek taraflı olarak süresinden daha erken sona erdirilebilir. Söz konusu fesih halleri standart hükümlere ilişkin olup bazı hallerde sözleşme DoubleTree tarafından belirli süreler içinde bildirimde bulunularak, bazı hallerde ise bildirimde gerek kalmaksızın derhal sona erdirilebilir. Fesih hallerinde sözleşmede yer alan çeşitli tazminat yükümlülüklerine ek olarak Şirket'in ifa yerine geçen cezai şartı (*liquidated damages*) da ödemesi gerekmektedir.
- Sözleşme süresi boyunca Şirket ve Bağlı Ortaklıklar'ın DoubleTree'nin izni olmadan ilgili otel zinciri ile rekabet etmeme yükümlülüğü bulunur. Sözleşme kapsamında "rakip", DoubleTree'nin takdirine bağlı olarak, DoubleTree'nin ana ortaklığı olan Hilton Hotels Corporation ve bu şirketin iştirakleri ve bağlı ortaklıklarından oluşan şirketlerin ("Hilton") sahip olduğu veya franchise verdiği oteller ve Hilton'un oluşturduğu Sistem ile doğrudan veya dolaylı olarak rekabet edebilecek gerçek veya tüzel kişiler olarak tanımlanır. Rekabet etmeme yükümlülüğü şu hallerde uygulanmaz;

⁶ Şirket ile Hilton Worldwide Franchising LP arasında Pamukkale/Denizli'de açılması planlanan Hilton Pamukkale oteline ilişkin Franchise sözleşmesi 19.12.2014 tarihinde imzalanmıştır. 01.01.2018 tarihinde Hilton Worldwide Franchising LP ilgili sözleşmeyi Hilton Worldwide Manage Limited'a devretmiştir. Şirket tarafından sözleşmenin askıda olduğu, tarafların edimlerini yerine getirmediği ifade edilmiştir. Sözleşmenin incelenmesinden, edimlerin yerine getirilmemesi nedeni ile oluşabilecek yaptırımların diğer Hilton Franchise sözleşmesi olan DT Hilton franchise sözleşmesini etkilemediği, cezai şart gibi hususlar içermediği, bu kapsamda Şirket için önemli bir hukuki risk oluşturmadığı tespit edilmiştir.

i) rakibe hizmet vermemek veya rakibin ticari kararlarına etki etmemek koşulu ile rakip şirkette azınlık hissesi sahibi olmak, ii) rakipten franchise veya lisans almak ve iii) rakibin taşınmazını işletmek.

- Şirket'in sözleşme kapsamında münhasırlık hakkı bulunmaz.
- Sözleşme, Şirket'in ortaklık ve/veya kontrol yapısındaki değişikliklere ilişkin çeşitli hükümler içermektedir. Bu hükümlerden bazıları DoubleTree'nin iznine veya DoubleTree'ye bildirim yapılmasını gerektirmemekte, bazıları yalnızca DoubleTree'ye bildirim yapılması yükümlülüğünü getirmekte bazıları ise DoubleTree'nin Şirket'in hissedarlık veya kontrol yapısındaki değişikliklere onay vermesi gerekmektedir. Şirket, hissedarlık yapısında halka arz nedeniyle meydana gelen değişiklikler için DoubleTree'den 23.10.2024 tarihli yazı ile onay almıştır⁷.
- Sözleşme kapsamında izin verilen pay devirleri hariç olmak üzere DoubleTree'nin otelin satılmasının veya oteli işleten Şirket'te kontrol değişikliği yaratacak şekilde hisse satışının gerçekleştirilmek istenmesi durumlarında ilk teklif hakkı bulunur. Bu durumda belirli süreler içinde ve sözleşmede yer alan usuller izlenerek Şirket'in satış bedeli ve koşullarına ilişkin DoubleTree'ye bildirim yapması gerekir.
- Sözleşme süresi boyunca Şirket, otel üzerinde fiili hakimiyetini kaybetmediği müddetçe otelin bulunduğu taşınmaz üzerinde tasarruf edebilir. Otelin bulunduğu taşınmazın mülkiyeti yukarıda açıklandığı şekilde FYYs kapsamında Denizbank'a devredilmiş olmakla beraber kira sözleşmesi çerçevesinde taşınmazın zilyedliği ve işleme hakkının Şirket'tedir. Bu doğrultuda Şirket paylarının halka arzı kapsamında engel teşkil edecek veya olumsuz etki doğuracak bir husus olmadığı değerlendirilir.
- Sözleşme İngiliz hukukuna tabidir ve İngiliz mahkemeleri sözleşmeden doğan uyuşmazlıklarda yetkili kılınmıştır.

5.3.2. Crowne Plaza İstanbul Old City Franchise Sözleşmesi

Şirket, franchise alan sıfatıyla franchise veren sıfatını haiz IHG Hotels Limited ("IHG") ile Balabanaga Mah. Fethi Bey Cad. No:2 Fatih/İstanbul adresinde yer alan Crowne Plaza İstanbul-Old City oteline ilişkin 24.12.2015 tarihli franchise sözleşmesi akdetmiştir. Söz konusu sözleşmenin bazı hükümleri 07.12.2018 tarihli ek protokol ile değiştirilmiştir. Franchise sözleşmesi altında verilen franchise hakkı IHG'nin Şirket'e faaliyete geçmesi için yazılı olarak bildirimde bulunduğu tarihte başlar, bu başlangıç tarihinden 15 yıl sonra herhangi bir bildirim gerek olmaksızın sona erer. Bu doğrultuda önemli sözleşme hükümleri aşağıda özetlenir:

- Franchise sözleşmesi, otel hizmetlerinin verilebilmesi için lisans hakkı sahibi olan Şirket'e Crowne Plaza markasını kullanarak ve bu kapsamda belirlenen standartlar altında oteli işletme hakkını tanır. Bu doğrultuda sözleşme marka haklarının korunması, belirli iç politikalara göre işletilmesi, telif ve pazarlama ücretlerinin ödenmesi ve operasyonel kılavuzlara uyulması gibi çeşitli yükümlülükleri içerir. Ayrıca, sözleşmede

⁷ Anılan onayda, onay veren tarafından Halka Arzın 30.06.2025 tarihine kadar gerçekleşmesi şartına yer verilmiştir. Güncel durumda, Lisans Veren ile Şirket 23.10.2024 tarihli Onay Mektubu'nun tadil edilmesi konusunda mutabık kalmış olup Onay Mektubu'ndaki halka arz süre şartı 31.12.2025 tarihine kadar uzatılmıştır. Söz konusu durum Lisans Veren'in 21.08.2025 tarihli onay yazısında yer almaktadır. İlgili yazıda Onay Mektubu'nun sadece tarih bölümünün tadil edileceği belirtilmekte olup sözleşmenin kalamı ile ilgili herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Onay Mektubu'nun tadil edilmiş metninin Lisans Veren tarafından Şirket'e iletilmesi beklenmektedir.

standart hükümler olarak fesih, tazminat, sözleşmenin yenilenmesi ve belirli operasyonel ve finansal standartlara uyuma ilişkin hükümler de bulunur.

- Şirket, sözleşmeye esaslı aykırılık teşkil eden bir durum bulunmadıkça herhangi bir sebebe dayanmaksızın sözleşmeyi planlanan sona erme tarihinden en geç 24 ay önceden IHG'ye yazılı bildirim yaparak feshedebilir. Bu halde IHG'ye sözleşmenin feshedildiği sözleşme yılına göre değişiklik gösteren çeşitli fesih bedellerinin ödenmesi gerekir.
- Sözleşmede yer alan çeşitli fesih hallerinin gerçekleşmesi durumunda sözleşme, IHG tarafından tek taraflı olarak sona erdirilebilir. Söz konusu fesih halleri standart hükümlere ilişkin olup bazı hallerde sözleşme IHG tarafından belirli süreler içinde bildirimde bulunularak, Şirket'in iflasına karar verilmesi, otel üzerindeki fiili hakimiyetin kaybedilmesi, operasyonel standartlara uyulmaması gibi bazı hallerde ise bildirimde gerek kalmaksızın derhal sona erdirilebilir. Fesih hallerinde sözleşmede yer alan çeşitli tazminat yükümlülüklerine ek olarak Şirket'in ifa yerine geçen cezai şartı (*liquidated damages*) da ödemesi gerekmektedir. Bu durumlarda Şirket'in ödemesi gereken cezai şart tutarı fesihden önceki 36 ay boyunca ilgili sözleşme uyarınca ödenmesi gereken lisans bedeli (*royalty fee*), pazarlama ve rezervasyon katkısı (*marketing and reservation contribution*) ve diğer ilgili tutarların toplamından oluşmaktadır.
- Şirket'in sözleşme kapsamında münhasırlık hakkı bulunmaz.
- Sözleşme altında Şirket'in kontrol yapısındaki değişiklikler, otelin satılması veya kiralanması ile sözleşmenin devri IHG'nin iznine tabidir. Halka arz işlemi, Şirket'te kontrol değişikliğine neden olmayacağı için işleme ilişkin sözleşme kapsamında IHG'nin izni gerekmediği değerlendirilir.
- Sözleşme İngiliz hukukuna tabidir ve İngiliz mahkemeleri sözleşmeden doğan uyuşmazlıklarda yetkili kılınmıştır.

5.3.3. Mado Franchise Sözleşmeleri

5.3.3.1. Ürgüp Mado Franchise Sözleşmesi

Şirket, franchise alan sıfatıyla, Mehmet Ali Söylemez ve Dorak Turizm ana hissedar ("Ana Hissedarlar") sıfatıyla franchise veren sıfatını haiz Yaşar Dondurma Gıda Maddeleri A.Ş. ("Mado") ile Şehit Cembul Caddesi No.30 Kavaklıönü Ürgüp/ Nevşehir adresinde yer alan Mado Cafe'ye ilişkin franchise sözleşmesi akdetmiştir. Önemli sözleşme hükümleri aşağıda özetlenir:

- Franchise sözleşmesi, Şirket'e basit lisans hakkı tanır ve tanınan lisans süresince Mado sisteminin kullanılmasına, Mado sisteminin kullanılacağı satış yerinin işletilmesine, inşaat onayına, satış yerine ilişkin izin ve ruhsatlara, yiyecek ve içecekler dahil olmakla beraber kafenin işletilmesi ile ilgili Mado standartlarına uyuma, el kitabının güncellenmesine, marka gibi fikri haklara, işyerinde kullanılacak ekipmanlara, gıda ve malzeme tedarikine, denetim, inceleme ve raporlamaya, reklam yapma ve rekabet etme yasağına, sigortaya ve gizlilik şartlarına ilişkin hükümler içerir.
- Sözleşme metninden yürürlük süresi anlaşılacakla beraber sözleşmenin süresinin bitiminden en az 30 gün önce taraflardan herhangi biri diğer tarafa yazılı bir bildirimle anlaşmayı feshettiğini bildirmedeği sürece, sözleşme aynı hüküm ve şartlarla 1 yıllık bir dönem için kendiliğinden uzar. Bu sürenin sona ermesinden 3 ay önce taraflar yeni

sözleşme koşullarında mutabık kalamazlarsa sözleşme, uzayan bir yılın sonunda kendiliğinden sona erer.

- Sözleşmede yer alan belirli hususların gerçekleşmesi halinde, Mado, yazılı bildirimde bulunarak tazminat ödemeksizin ve ek bir süre tanımaksızın sözleşmeyi feshedebilir.
- Şirket'in sözleşme kapsamında münhasırlık hakkı bulunmaz.
- Sözleşmede ifaya ek çeşitli cezai şart hükümleri getirilmiştir. Şirket, Mado tarafından bildirilen yeni logo, işaret ve tasarımların kullanılmaması, Mado'nun yazılı olarak izin vermediği veya iznini geri aldığı sözleşme ile bağdaşmayan ürün ve hizmetlerin satışını durdurulmaması, gıdalar, içecekler ve diğer ürün kalemlerinin, tedarik edildikleri yerlerin, sipariş sistemlerinin Mado spesifikasyonlarına ve el kitabı çerçevesinde belirlenen standartlara uygun olmaması, satış makinelerinin, programların ve lisansların tüm bilgiler ile birlikte Mado'ya eksiksiz bir şekilde teslim edilmemesi gibi hallerde sözleşmede yer alan tutarlarda cezai şart ödemekle yükümlüdür.
- Şirket'in hisse devri veya ihracı ve bu hisselerle ilgili haklardaki değişiklikler Mado'nun ön yazılı onayına tabidir. Şirket, hissedarlık yapısında halka arz nedeniyle meydana gelecek değişiklikler için Mado'dan 24.06.2024 tarihli yazı ile onay almıştır.
- Şirket ve Ana Hissedarlar, sözleşme süresince ve sözleşmenin sona ermesini takip eden bir yıl boyunca Mado'nun temin ettiği lisans dışında, Mado sistemini kullanan veya taklit eden yerlerin veya benzer ticari işletmelerin işletmesinde doğrudan veya dolaylı olarak katılmama ve Mado ile doğrudan veya dolaylı olarak rekabet etmemekle yükümlüdür.
- Şirket, yükümlülüklerinin teminatı için Mado'ya, sözleşmede belirlenen bedel üzerinden ve Mado'nun kabul edeceği formatta süresiz kesin teminat mektubu teslim etmekle yükümlüdür.
- Sözleşme kapsamında Ana Hissedarlar, Şirket hakkındaki açıklamaların, beyan ve taahhütlerin doğru olduğunu, borçların zamanında ödeneceğini garanti ederler. Ana hissedarlar bu çerçevede Şirket ile müştereken ve müteselsilen sorumludurlar.

5.3.3.2. Avanos Mado Franchise Sözleşmesi

Kapadokya Maya franchise alan sıfatıyla; Ahmet Kaplan Tan, Ahmet Serdar Körükcü, Mehmet Ali Söylemez ve Mustafa Pilav ana hissedar sıfatıyla franchise veren sıfatını haiz Mado ile Bahçeli Evler Mah. Kızılırmak Kenarı Asma Köprü Altı Avanos-Nevşehir/Türkiye adresinde yer alan Mado Cafe'ye ilişkin franchise sözleşmesi akdetmiştir. Sözleşmenin süresinin bitiminden en az 30 gün önce taraflardan herhangi biri diğer tarafa yazılı bir bildirimle anlaşmayı feshettiğini bildirmedeği sürece, sözleşme aynı hüküm ve şartlarla 1'er yıllık bir dönem için kendiliğinden uzar. Sözleşmenin önemli hükümleri yukarıda *Bölüm 5.3.3.1- Ürgüp Mado Franchise Sözleşmesi* altında detaylandırılan hükümler ile büyük ölçüde benzer olup Şirket paylarının devrini, tedavülünü, halka arzını ya da Borsa İstanbul'da işlem görmesini engelleyecek veya olumsuz etki doğuracak bir hususa rastlanmamıştır.

5.3.4. Big Chefs Franchise Sözleşmesi

Kavi, franchise alan sıfatıyla franchise veren sıfatını haiz Büyük Şefler Gıda Turizm Tekstil Danışmanlık Organizasyon Eğitim Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("**Big Chefs**") ile Cumhuriyet Mah. Zelve Cad. No:2 Avanos-Nevşehir/Türkiye adresinde yer alan Big Chefs restorana ilişkin 01.04.2022 tarihli franchise sözleşmesi akdetmiştir. Önemli sözleşme hükümleri aşağıda özetlenir:

- Franchise sözleşmesi, restoranı Big Chefs'in know-how'ı, gizli tarifleri, menüleri, mimari dizaynı, marka hakları dahil çeşitli unsurları kapsayan Big Chefs Cafe & Brasserie Sistemi standartlarına göre işletilmesine, bilgisayar sisteminin temin edilerek kullanılmasına, restoranın açılması için gerçekleşmesi gereken ön koşullara, kiralanmış gayrimenkule ilişkin düzenlemelere, restoran denetimi ve kontrolüne, çalışacak personel sayısı ve bu kişilere verilecek eğitime, reklam yapma ve rekabet etme yasağına, sigorta ve gizlilik şartlarına ilişkin hükümler içerir.
- Sözleşme 01.04.2022 tarihinden itibaren 5 yıl boyunca yürürlüktedir. Sözleşmenin süresinin bitiminden en az 3 ay önce taraflar anlaşırsa sözleşme 5 yıl daha uzatılabilecektir. Sözleşmede yer alan ve aşağıda başlıca sayılan hususların gerçekleşmesi halinde, Big Chefs, yazılı bildirimde bulunarak tazminat ödemeksizin 30 günlük düzeltme döneminin sona ermesini takiben geçerli olmak üzere sözleşmeyi tek taraflı feshedebilir. Taraflar ayrıca sözleşmeyi 6 ay öncesinden yazılı bildirimde bulunarak herhangi bir sebep göstermeksizin feshedebilir.
- Big Chefs'in yazılı izin olmaksızın franchise alan, sözleşmeyi kısmen veya tamamen devir veya temlik edemez. Franchise alana ilişkin kontrol değişikliğinin meydana gelmesi sözleşme kapsamında devir olarak nitelendirilir ve Big Chefs'in yazılı iznine tabidir. Sözleşmede kontrol değişikliği, Kavi'nin hâkim pay sahibi olan New Mağazacılık'ın pay sahipliği konumundan çıkmasını ve/veya Kavi'nin yönetimi ve/veya fiili kontrolünün New Mağazacılık tarafından gerçekleştirilmemesini ifade ettiği için gerçekleştirilecek halka arz işlemine ilişkin Big Chefs'in yazılı onayının aranmayacağı değerlendirilir.
- Kavi'nin sözleşme kapsamında münhasırlık hakkı bulunmaz.
- Sözleşmede Kavi'nin belirli yükümlülüklerini süresi içinde yerine getirmemesi halinde cezai şart ödemesi kararlaştırılmıştır.
- Kavi, sözleşmede yer alan ve Big Chefs ile doğrudan rekabet halinde olan belirli restoran/cafeler zincirlerinden herhangi birini Big Chefs'in yazılı izni olmaksızın sözleşme süresinde işletmemeyi taahhüt eder. Sözleşmenin sona ermesi halinde, Big Chefs Cafe & Brasserie Sistemi ve Big Chefs Restoran işletmesini koruyan rekabet etmeme ve gizlilik yükümlülükleri yürürlükte kalmaya devam edecektir.
- Söz konusu sözleşme taraflar arasında imzalanan bir fesih protokolü ile 01.01.2025 tarihinden geçerli olmak üzere feshedilmiştir. Şirket'ten alınan bilgi uyarınca 30.06.2025 tarihi itibarıyla söz konusu restoran Cappa Masa adıyla faaliyetlerine devam etmektedir.

5.3.5. Espressolab Franchise Sözleşmesi

Kapadokya Maya Turizm, franchise alan sıfatıyla franchise veren sıfatını haiz Eslab Kahve Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("Eslab") ile Eski Mahalle Tepebaşı Meydanı No:35 Ortahisar Kasabası Ürgüp / Nevşehir adresinde yer alan Espressolab işletmesine ilişkin franchise sözleşmesi akdetmiştir. Önemli sözleşme hükümleri aşağıda özetlenir:

- Franchise sözleşmesi, satış yerinin, Eslab'ın know-how'ı, marka hakları nezdinde ve düzenlenen standartlarda işletilmesine, personel sayısı ve eğitimine, kullanılan ürünlerin niteliğine, hammadde stokuna, satış yerinin denetimine, sağlanacak donanım ve ekipmana, işyerinin açılacağı tarih ve faaliyet göstereceği yere, rekabet etme yasağına, sigorta, gizlilik ve kişisel verilerin korunması şartlarına ilişkin hükümler içerir.

- Sözleşmenin süresi 10 yıldır. Sözleşmenin süresinin bitiminden en az 3 ay önce taraflar aksi yönde anlaşmadığı sürece sözleşme 5 yıl için yeniden uzatılmış sayılır. Sözleşmede yer alan tasfiyeye girme, iflas etme, kayyum tayini gibi sebeplerle her iki tarafın da ihtara gerek olmaksızın tek taraflı olarak sözleşmeyi feshetmesi mümkündür. Kapadokya Maya Turizm'in sözleşmede sayılan sebeplerle sözleşmeyi ihlali halinde Eslab tek taraflı olarak ihtara gerek olmaksızın sözleşmeyi feshedebilecektir, bu sebeplerle bir ihlalin varlığı haline Kapadokya Maya Turizm ayrıca cezai şart ödemekle yükümlüdür.
- Sözleşmenin ve franchise alana ait payların üçüncü kişilere devri ancak Eslab'ın yazılı onayının yanında Kapadokya Maya Turizm tarafından ücret ödenmesi karşılığında mümkündür. Ancak, planlanan halka arz işlemi kapsamında söz konusu sözleşme altında herhangi bir iznine gerek olmadığı değerlendirilir.
- Kapadokya Maya Turizm'in sözleşme kapsamında münhasırlık hakkı bulunmaz.
- Sözleşmede Kapadokya Maya Turizm'in belirli yükümlülüklerini süresi içinde yerine getirmemesi halinde cezai şart ödemesi kararlaştırılmıştır.
- Kapadokya Maya Turizm, sözleşmenin bitiminden itibaren 2 yıl boyunca Espressolab markası adı altında yapılan faaliyete benzer konseptte ve benzer ürünlerin satışını yapan bir işletme açmamayı ve ortaklarından herhangi birinin dahi bu sektörde bir işletme açmamasını taahhüt eder. Bu hükmün ihlali halinde Eslab'a cezai şart ödemesi yapılacaktır.

5.3.6. Midyeci Ahmet Franchise Sözleşmesi

Kapadokya Maya Turizm, franchise alan sıfatıyla franchise veren sıfatını haiz Serin Sular Gıda Turizm Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi ("Midyeci Ahmet") ile franchise sözleşmesi akdetmiştir. Önemli sözleşme hükümleri aşağıda özetlenir:

- Kapadokya Maya, ilgili sözleşme altında franchise verenin sınırlı menü, perakende satış yerlerinin geliştirilmesi ve işletilmesi konusunda her türlü bilgi, deneyim, fikri ve sınai hakların kullanılması suretiyle Midyeci Ahmet markasını da kullanarak sağladığı satış yeri formatı ve restoran işletim sistemine dahil olma ve tüm ürün çeşitlerini franchise verenden satın almak suretiyle satış yerinde Midyeci Ahmet markası altında kendi nam ve hesabına satma hakkına sahiptir.
- Franchise sözleşmesi kapsamında Nevşehir ili sınırları içerisinde sözleşme süresi boyunca sayı kısıtlaması olmaksızın kiosk ve midye tezgahı açılabilmesi adına tüm haklar yalnızca Kapadokya Maya Turizm'e verilmiştir. Tezgah ve kioskların konumları ve faaliyet süreleri önceden franchise veren tarafından onaylanmak kaydıyla herhangi bir sayı sınırı olmaksızın kalıcı kiosk ve midye tezgahı franchise alan tarafından açılabilir.
- Sözleşme kapsamında satış yerinin adresi Bahçelievler Mah. Kızılırmak Kenarı Mithat Dülge Cad. No.1 Avanos/Nevşehir'dir. Satış yeri, franchise verenin yazılı onayı olmadan değiştirilemez.
- Sözleşme altında franchise alan tarafından katılım bedeli, sözleşmeye konu ana ürünlerin imalatında kullanılacak malzemelere ilişkin ürün ücret ve içecek satış bedeli, mal ve malzeme bedeli, ilgili ürün ve içeceğin tüketiciye satış fiyatı üzerinden belirlenecek oranda yüzde primi gibi ücretler ödenecektir.
- Franchise alan, sözleşmenin imza tarihi itibari ile ortaklık yapısını, unvanını, şirket müdürünü franchise verenin yazılı izni olmadıkça değiştiremez. Söz konusu pay

oranında değişiklik meydana gelirse, franchise veren sözleşmeyi haklı sebeple tek taraflı olarak derhal feshedebilir. Bu durumda franchise verene, tazminat talebine ek olarak cezai şart ödenmesi kararlaştırılmıştır.

- Kapadokya Maya Turizm, franchise verenin yazılı izni olmaksızın sözleşme konusu ile aynı veya benzer amacı olan şirketlere doğrudan veya dolaylı olarak dahil olmayacağını, sözleşme konusu ile aynı ve aynı sayılacak kadar benzer bir başka faaliyette bulunmayacağını kabul eder.
- Franchise alanın iş sırrını doğrudan veya dolaylı olarak franchise verenin bilgisi dışında kullanması veya üçüncü kişilere sızdırması halinde franchise veren sözleşmeyi haklı sebeple feshedebilir. Bu durumda franchise alan, franchise verenin uğradığı her türlü zararı ve yapmak zorunda kaldığı tüm masrafları ödemenin yanı sıra bunlara ek olarak cezai şart bedelini ödemeyi taahhüt eder.

5.4. Tedarik Sözleşmeleri

Şirket ve Bağlı Ortaklıklar, restoran ve otel faaliyetlerinin yürütülmesi kapsamında çeşitli tedarik sözleşmeleri imzalamaktadır. Bu kapsamda ilgili sözleşmeler aşağıda özetlenir:

- Şirket ve Bağlı Ortaklıklar, restoran ve otellerde kullanılmak üzere profesyonel koku difüzyon cihazları ve koku sarf malzemeleri tedarik etmektedir. Sözleşmeler kapsamında tedarikçiler tarafından koku difüzyon cihazlarının kurulumu yapılacak olup cihazlara ilişkin yıllık bakım hizmetleri de verilecektir. İlgili sözleşmeler altında cihazların mülkiyeti tedarikçilere ait olup, sözleşmenin sona ermesinden sonra cihazlar tedarikçilere geri verilecektir.
- Kapadokya Maya, işlettiği restoranlar kapsamında çeşitli tedarikçilerden nargile ve nargile servisi tedarik etmektedir. Sözleşmeler kapsamında tedarikçilerden nargile sunum ve servisinin yapılması konusunda hizmet alınmakta olup sözleşmeler yıllık olarak yapılmaktadır.

Sözleşmeler incelendiğinde Şirket paylarının devrini, tedavülünü, halka arzını ya da Borsa İstanbul'da işlem görmesini engelleyecek veya olumsuz etki doğuracak bir hususa rastlanmamıştır.

5.5. Hizmet Sözleşmeleri

Şirket ve Bağlı Ortaklıklar, restoran, balonculuk, madencilik ve otel faaliyetlerinin yürütülmesi kapsamında çeşitli hizmet sözleşmeleri imzalamaktadır. Bu kapsamda imzalanan sözleşmeler aşağıda değerlendirilir.

5.5.1. Çevrimiçi Tesis Rezervasyon Hizmeti Sözleşmeleri

Antik Turizm, Sacred House Hotel'e ilişkin çevrimiçi rezervasyon hizmeti verilmesine ilişkin sözleşmeler imzalamıştır. Bu kapsamda Antik Turizm'in sözleşme imzaladığı şirketler DLT Turizm Ticaret A.Ş. (*tatilsepeti*) ve ETS Ersoy Turistik Servisleri A.Ş. (*etspartners*)'dir. Söz konusu sözleşmelerin önemli ortak hükümleri aşağıda yer almaktadır:

- Otel tarafından acenteye verilmiş olan fiyatlar üzerinden aynı dönem için daha düşük bir fiyat uygulaması yapılması veya otelin aynı periyotta kapı fiyatında veya kendi ilanlarında ve satışlarında daha düşük bir fiyat uygulaması halinde söz konusu fiyatları aynı şartlarda sözleşme tarafına da uygulamak zorundadır.
- Otelin sezon boyunca yapacağı her türlü indirimi bildirmesi gerekir.

- Otel, hizmet aldığı şirketin teyit almış olduğu odayı konaklatmaktan kaçınmaz, bu hallerde müşterinin eşdeğer veya daha yüksek bir kategorideki otelde konaklatılmasından doğacak ücret otele faturalandırılır.
- Taraf giriş tarihinden belirli bir gün öncesine kadar no-show ödemedi rezervasyon iptal hakkına sahiptir.
- Taraf oda satış fiyatı/rezervasyon yapılan tüm satış tutarı üzerinden belirli komisyon almaktadır.
- Otel, tarafın internet sitesinde yer alması ve satış hizmeti karşılığında belirli bir reklam bedeli öder.

Antik Turizm ayrıca Expedia.com (*Travelscape LLC/Expedia Lodging Partner Services Sarl*) ve Travel Partner Turkey Turizm ve Seyahat A.Ş. ile yaptığı sözleşmeler ile de Sacred House Hotel'e ilişkin çevrimiçi rezervasyon hizmeti almaktadır.

5.5.2. Bakım ve Onarım Sözleşmeleri

Şirket ve Bağlı Ortaklıklar olağan faaliyetleri çerçevesinde jeneratör, ısıtma kazanı, pompa/motor/pano, asansör, yangın algılama ve uyarı sistemleri, telefon santrali, kablo gibi eşyalara ilişkin bakım sözleşmeleri imzalamaktadır.

Sıcak hava balonlarına ilişkin olarak Kayzer Balonculuk ve Mesosphere Balonculuk'un Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü onaylı F Bakım Kuruluşu olan Kapadokya Balon Üretim ve Bakım Ticaret A.Ş. ile periyodik ve plansız tüm bakım/onarımları için imzaladığı bakım anlaşmaları mevcuttur. Kayzer Balonculuk ve Mesosphere Balonculuk, söz konusu bakım anlaşmaları ile bağlantılı olarak ile Kapadokya Balon Üretim ve Bakım Ticaret A.Ş. ile SHGM tarafından onaylanmak üzere bir bakım programının geliştirilmesi ve bu bakım programı doğrultusunda işlemlerin onaylı bir bakım kuruluşunda uygulanmak üzere gerekli organizasyonun yapılmasına ilişkin sürekli uçuşa elverişlilik anlaşmaları da imzalamıştır.

Sözleşmeler standart hükümler içermekte olup Şirket paylarının devrini, tedavülünü, halka arzını ya da Borsa İstanbul'da işlem görmesini engelleyecek veya olumsuz etki doğuracak bir hususa rastlanmamıştır.

5.5.3. Yönetim Hizmetleri Sözleşmesi

Dorak Holding ile Şirket arasında 01.11.2022 tarihli hizmet sözleşmesi imzalanmıştır. Bu hizmet sözleşmesi uyarınca Şirket Dorak Holding'ten belirli bir ücret karşılığında yurt içinde ve yurt dışında Pazar araştırmaları, reklam tanıtım faaliyetleri, iş geliştirme, hukuki, mali ve yönetsel danışmanlık gerektiren konularda, insan kaynakları organizasyonu ve iş gücü teminleri, personel eğitimleri, bilgi teknolojileri sistemleri ve hizmetleri ile satın alma, lojistik hizmetleri ve arşiv saklama hizmetleri konusunda hizmet almaktadır. Sözleşme süresi 01.11.2022'den 01.10.2027'ye kadardır. Sözleşmenin bitiş tarihinden 15 gün önceden yazılı bildirilmediği durumda sözleşme kendiliğinden 1 yıl uzar.

5.5.4. Diğer Hizmet Sözleşmeleri

Şirket Sondes Mühendislik Ltd. Şti ile Sivas ili Şarkışla ilçesinde yer alan maden sahasına ilişkin karotlu sondaj işinin yapılmasına ilişkin sözleşme imzalamıştır. Sözleşme, standart hükümler içermektedir.

Kayzer Balonculuk ve Mesosphere Balonculuk'ın Birleşik Uçuşa Elverişlilik Yönetimi Kuruluşu (CAO) olan Kapadokya Havacılık Teknolojileri Merkezi Ltd. Şti arasında imzaladıkları CAO anlaşmalarına göre Kayzer Balonculuk/Mesosphere Balonculuk, SHGM tarafından onaylanmak üzere bir bakım programının geliştirilmesi ve bu bakım programı doğrultusunda bakım işlemlerinin uygulanmak üzere gerekli organizasyonun yapılması için görevlerini CAO'ya devreder, bu kapsamda CAO balonların sürekli uçuşa elverişliliğini devam ettirmek üzere sıcak hava balonu bakım programı ve uçuşa elverişlilik direktifleri gibi konuları organize eder.

5.6. Diğer Sözleşmeler

Yukarıda sayılanlara ek olarak, Şirket ve Bağlı Ortaklıklar ile üçüncü kişiler arasında akdedilen (i) çalışan sözleşmeleri, (ii) sigorta poliçeleri, (iii) danışmanlık ve bağımsız denetim sözleşmeleri, (iv) iş sağlığı ve güvenliği hizmetleri sözleşmeleri, (v) özel sağlık hizmetleri alım sözleşmesi ve (vii) lisans sözleşmeleri gibi birtakım diğer sözleşmeler bulunmaktadır.

5.6.1. Çalışan Sözleşmeleri

Şirket'in ve Bağlı Ortaklıklar'ın standart formda belirsiz süreli iş sözleşmeleri bulunmaktadır. Bu sözleşme, İş Kanunu uyarınca düzenlenen hükümler ile uyumlu ve paralel düzenlemeler içermektedir. Sözleşmelerde Şirket çalışanları için gizlilik, sır saklama ve rekabet yasağı yükümlülüğü hükümleri yer almakta olup, bu yükümlülüklerin ihlali halinde çalışanlara, Şirket'in uğradığı zararı tazmin etmesinin yanında brüt ücretin 12 kat tutarına kadar bir ceza ödemesi yaptırımının uygulanacağı da öngörülmüştür.

5.6.2. Sigorta Poliçeleri

Şirket ve Bağlı Ortaklıklar'ın çeşitli riskleri kapsayan sigorta poliçeleri bulunmaktadır. Sigorta poliçeleriyle güvence altına alınan temel risk şirket malvarlığının zarar görmesi riskidir. Şirket ve Bağlı Ortaklıklar tüm faaliyetleri için kanunen zorunlu tutulan sigorta poliçelerine sahiptir.

Şirket ve Bağlı Ortaklıklar'ın sigorta poliçelerinin tamamı yıllık olarak yapılmaktadır ve süreleri bir yıldır. Sigortalara ilişkin ayrıntılı inceleme işbu Rapor'un Bölüm 8- Sigortalar başlığı altında yer alır. Ayrıca bu kapsamda Şirket'ten gerekli tüm sigortaların yaptırıldığı ve söz konusu sigortaların Şirket ile Bağlı Ortaklıklar'ın varlıklarının korunması açısından yeterli olduğu yönünde beyan alınmıştır.

5.6.3. Danışmanlık ve Bağımsız Denetim Sözleşmeleri

Şirket, TTK, SPKn ve diğer ilgili mevzuat kapsamında Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş. ile 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren mali yıllara ait bağımsız denetimlerinin yapılması amacıyla sözleşmeler imzalamıştır.

Şirket, genel hukuki danışmanlık sağlanması ve Şirket'in çalışanları ile ilgili iş hukuku ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde gündeme gelen/gelebilecek muhtelif uyuşmazlıklara ilişkin avukatlık hizmeti almaktadır.

Bunlara ek olarak Bağlı Ortaklıklar'ın akdettiği tehlikeli madde güvenlik danışmanlığı sözleşmesi bulunur.

5.6.4. İş Sağlığı ve Güvenliği Hizmetleri Sözleşmeleri

Şirket ve Bağlı Ortaklıklar, sahip oldukları oteller ve iş yerleri için tam zamanlı iş güvenliği uzmanı ve işyeri hekimi hizmetlerinin alınması konusunda iş sağlığı ve güvenliği hizmetleri sözleşmeleri imzalamıştır.

5.6.5. Özel Sağlık Hizmetleri Sözleşmesi

Antik Turizm, Sacred House Hotel çalışanlarının indirimli özel sağlık hizmetlerinden yararlanabilmesi amacıyla ilgili yüklenicisiyle özel sağlık hizmeti sözleşmesi akdetmiştir. İlgili sözleşmenin süresi 1 yıl olup taraflarca feshedilmediği sürece sözleşme yıllık olarak yenilenmektedir.

5.6.6. Lisans Sözleşmeleri

Şirket ve Bağlı Ortaklıklar, restoran ve otellerde müzik yayınlarının yapılması amacıyla meslek birlikleri ile müzik lisans sözleşmeleri imzalamaktadır. Söz konusu sözleşmelerin süresi 1 yıl olup taraflarca yazılı olarak feshedilmediği sürece yıllık olarak yenilenmektedir.

5.6.7. Balonculuk Faaliyetlerine İlişkin Sözleşmeler

Şirket'in Bağlı Ortaklıklarından Kayzer Balonculuk ile İpragaz A.Ş. ve Mesosphere Balonculuk ile İpragaz A.Ş. arasında iki ayrı sözleşme imzalanmıştır. Bu sözleşmeler ile İpragaz A.Ş.'nin Kayzer Balonculuk ve Mesosphere Balonculuk'a LPG stok tankı ve teçhizatı da dahil olmak üzere dökme LPG tesisini ariyeten teslim etmesi ve bu tesislerde kullanılacak LPG'nin teslimine ilişkin esaslar düzenlenmektedir. Teslim edilen dökme LPG tesisinin mülkiyeti İpragaz A.Ş.'ye aittir. Sözleşmelerin erken feshi halinde cezai şart ödeneceği düzenlenmiştir. Ayrıca, ilgili şirketlerin ihtiyacı olan dökme LPG'yi başka bir şirket veya şahıstan alamayacağına yer verilmiş, böyle bir LPG'nin alınması halinde ilgili şirketlerin İpragaz'dan alması gereken miktar kadar LPG bedelini İpragaz'a cezai şart olarak ödeyeceği düzenlenmiştir.

6. GAYRİMENKULLER

6.1. Şirket'in Maliki Olduğu Gayrimenkuller

Şirket'in maliki olduğu taşınmazlara ilişkin detaylar aşağıdaki şekildedir;

No.	İl/İlçe	Mahalle/Köy	Ada/Parsel	Niteliği	Yüzölçümü (m ²)	İpotek, Serh ve Beyanlar
1)	Nevşehir/Avanos	Yeni Mah.	926/76	Bağ	5531,47	Bulunmamaktadır.
2)	Nevşehir/Avanos	Yeni Mah.	926/81	Tarla	1416,69	Bulunmamaktadır.
3)	Nevşehir/Avanos	Yeni Mah.	134/41	Tarla	527,66	Denizbank lehine 23.01.2017 tarihinde tescil edilmiş ipotek bulunmaktadır.

No.	İl/İlçe	Mahalle/Köy	Ada/Parsel	Niteliği	Yüzölçümü (m ²)	İpotek, Şerh ve Beyanlar
4)	Nevşehir/Avanos	Yeni Mah.	136/1	Tarla	1039,87	Krokisinde A, B, C harfleri ile gösterilen yapıların tescilsiz olduğuna ilişkin şerh bulunmaktadır. Denizbank lehine 23.01.2017 tarihinde tescil edilmiş ipotek bulunmaktadır.
5)	Nevşehir/Avanos	Yeni Mah.	142/34	Tarla	1050,68	Denizbank lehine 23.01.2017 tarihinde tescil edilmiş ipotek bulunmaktadır.
6)	Nevşehir/Avanos	Yeni Mah.	1468/6	Arsa	360,48	Denizbank lehine 23.01.2017 tarihinde tescil edilmiş ipotek bulunmaktadır.
7)	Nevşehir/Avanos	Yeni Mah.	1468/7	Arsa	344,94	Denizbank lehine 23.01.2017 tarihinde tescil edilmiş ipotek bulunmaktadır.
8)	Nevşehir/Avanos	Yeni Mah.	1468/8	Arsa	324,62	Denizbank lehine 23.01.2017 tarihinde tescil edilmiş ipotek bulunmaktadır.
9)	Nevşehir/Avanos	Yeni Mah.	1468/9	Arsa	340,72	Denizbank lehine 23.01.2017 tarihinde tescil edilmiş ipotek bulunmaktadır.
10)	Nevşehir/Avanos	Orta Mah.	521/52	Kargir Ev	83,95	Denizbank lehine 19.08.2020 tarihinde tescil



No.	İl/İlçe	Mahalle/Köy	Ada/Parsel	Niteliği	Yüzölçümü (m ²)	İpotek, Serh ve Beyanlar
						edilmiş ipotek bulunmaktadır.
11)	Nevşehir/Avanos	Orta Mah.	521/57	Kargir Ev	32,53	Denizbank lehine 19.08.2020 tarihinde tescil edilmiş ipotek bulunmaktadır.
12)	Nevşehir/Avanos	Orta Mah.	521/58	Kargir Ev	113,25	Denizbank lehine 19.08.2020 tarihinde tescil edilmiş ipotek bulunmaktadır.
13)	Nevşehir/Avanos	Orta Mah.	569/1	Avlulu Kargir Ev	159,50	Koruma amaçlı imar planı çalışması bulunduğu ilişkin Avanos Belediyesi lehine 28.11.2016 tesis tarihli beyan bulunmaktadır. Denizbank lehine 19.08.2020 tarihinde tescil edilmiş ipotek bulunmaktadır.
14)	Nevşehir/Avanos	Orta Mah.	569/2	Avlulu Kargir Ahr	108,74	Koruma amaçlı imar planı çalışması bulunduğu ilişkin Avanos Belediyesi lehine 28.11.2016 tesis tarihli beyan bulunmaktadır. Denizbank lehine 19.08.2020 tarihinde tescil edilmiş ipotek bulunmaktadır.

No.	İl/İlçe	Mahalle/Köy	Ada/Parsel	Niteliği	Yüzölçümü (m ²)	İpotek, Şerh ve Beyanlar
15)	Nevşehir/Avanos	Orta Mah.	569/3	Avlulu Kargir Ev	152,62	Koruma amaçlı imar planı çalışması bulunduğu ilişkin Avanos Belediyesi lehine 28.11.2016 tesis tarihli beyan bulunmaktadır. Denizbank lehine 19.08.2020 tarihinde tescil edilmiş ipotek bulunmaktadır.
16)	Nevşehir/Avanos	Orta Mah.	569/6	Avlulu Kargir Ev	106,23	Koruma amaçlı imar planı çalışması bulunduğu ilişkin Avanos Belediyesi lehine 28.11.2016 tesis tarihli beyan bulunmaktadır. Denizbank lehine 19.08.2020 tarihinde tescil edilmiş ipotek bulunmaktadır.
17)	Nevşehir/Avanos	Orta Mah.	569/7	Avlulu Kargir Ev	72,18	Koruma amaçlı imar planı çalışması bulunduğu ilişkin Avanos Belediyesi lehine 28.11.2016 tesis tarihli beyan bulunmaktadır. Denizbank lehine 19.08.2020 tarihinde tescil edilmiş ipotek bulunmaktadır.

No.	İl/İlçe	Mahalle/Köy	Ada/Parsel	Niteliği	Yüzölçümü (m ²)	İpotek, Şerh ve Beyanlar
18)	Nevşehir/Avanos	Orta Mah.	569/10	Avlulu Kargir Ev	121,01	Koruma amaçlı imar planı çalışması bulunduğu ilişkin Avanos Belediyesi lehine 28.11.2016 tesis tarihli beyan bulunmaktadır. Denizbank lehine 19.08.2020 tarihinde tescil edilmiş ipotek bulunmaktadır.
19)	Nevşehir/Merkez	Göreme Köyü	0/7552	Bahçe	685,00	Korunması gerekli kültür varlığı olduğuna ilişkin beyan bulunmaktadır. Denizbank lehine 23.01.2017 tarihinde tescil edilmiş ipotek bulunmaktadır.
20)	Nevşehir/Merkez	Göreme Köyü	0/7556	Bahçe	1275,00	Korunması gerekli kültür varlığı olduğuna ilişkin beyan bulunmaktadır. Denizbank lehine 23.01.2017 tarihinde tescil edilmiş ipotek bulunmaktadır.
21)	Nevşehir/Merkez	Göreme Köyü	0/7557	Bahçe	1250,00	Korunması gerekli kültür varlığı olduğuna ilişkin beyan bulunmaktadır. Denizbank lehine 23.01.2017

[Handwritten Signature]

No.	İl/İlçe	Mahalle/Köy	Ada/Parsel	Niteliği	Yüzölçümü (m ²)	İpotek, Şerh ve Beyanlar
						tarihinde tescil edilmiş ipotek bulunmaktadır.
22)	Nevşehir/Merkez	Göreme Köyü	0/7560	Bahçe	544,00	Korunması gerekli kültür varlığı olduğuna ilişkin beyan bulunmaktadır. Denizbank lehine 23.01.2017 tarihinde tescil edilmiş ipotek bulunmaktadır.
23)	Nevşehir/Merkez	Göreme Köyü	0/7561	Bahçe	705,00	Korunması gerekli kültür varlığı olduğuna ilişkin beyan bulunmaktadır. Denizbank lehine 23.01.2017 tarihinde tescil edilmiş ipotek bulunmaktadır.
24)	Nevşehir/Merkez	Göreme Köyü	0/9363	Arsa	674,78	Denizbank lehine 23.01.2017 tarihinde tescil edilmiş ipotek bulunmaktadır.

6.2. Bağlı Ortaklıklar'ın Sahip Olduğu Gayrimenkullere İlişkin Takyidat Bilgileri

No.	İl/İlçe	Mahalle/Köy	Ada/Parsel	Niteliği	Yüzölçümü (m ²)	İpotek, Şerh ve Beyanlar
Kapadokya Balonculuk'un Maliki Olduğu Taşınmazlar						
1)	Nevşehir/Ürgüp	Mustafapaşa	0/114	Arsa	5120	Kısmi bölünme işlemine ilişkin beyan vardır.

						<p>2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine göre Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü lehine beyan vardır.</p> <p>Nevşehir Vergi Dairesi'nin 13.04.2021 tarih ve 6912 sayılı haciz yazısı doğrultusunda kamu haczine ilişkin şerh bulunmaktadır</p>
2)	Nevşehir/ Ürgüp	Ortahisar	0/2885	Tarla	6280	<p>Nevşehir Vergi Dairesi'nin 26.03.2021 tarih ve 5371 sayılı haciz yazısı doğrultusunda kamu haczine ilişkin şerh bulunmaktadır.</p>
3)	Nevşehir/ Merkez	Uçhisar	0/1655	Bağ	1880	<p>Korunması gerekli kültür varlığı olduğuna ilişkin beyan bulunmaktadır.</p> <p>Kısmi bölünme işlemine ilişkin beyan vardır.</p>
New Mağazacılık'ın Maliki Olduğu Taşınmazlar						
4)	İzmir/Sel çuk	Çamlık	210/1	İncir bahçesi	2300,26 m ²	<p>2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine göre Karayolları Genel</p>

[Handwritten Signature]

New Mağazacılık'ın Maliki Olduğu Taşınmazlar

						Müdürlüğü lehine beyan vardır. Denizbank ve Deniz Faktoring A.Ş. lehine ipotek vardır.
5)	İzmir/Selçuk	Çamlık	210/4	İncir bahçesi	311,48 m ²	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine göre Karayolları Genel Müdürlüğü lehine beyan vardır. Denizbank ve Deniz Faktoring A.Ş. lehine ipotek vardır.
6)	İzmir/Selçuk	Çamlık	210/5	Bir adet 2 katlı bina bir adet tek katlı bina ve birer katlı 4 depo ve arsa	6766,15 m ²	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine göre Karayolları Genel Müdürlüğü lehine beyan vardır. Denizbank ve Deniz Faktoring A.Ş. lehine ipotek vardır.

7. FİKRİ MÜLKİYET HAKLARI

7.1. Markalar

Ata Turizm'in 18.11.2025 tarihi itibarıyla TPMK nezdinde toplamda 8 adet tescilli markası bulunmakta olup 3 adet marka için tescil süreci devam etmektedir. Söz konusu markalar aşağıdaki tabloda listelenir.

Ata Turizm'den alınan bilgi uyarınca yurt dışında tescilli bir marka bulunmamaktadır. Şirket tarafından Asorti Online, Biz Halıcılık, Gökyüzü Balonculuk, Kapadokya Balonculuk ve New Mağazacılık adına tescilli bir marka bulunmadığı beyan edilmiştir. Şirket ve işbu Bağımsız

Hukukçu Raporu'nda incelenen bağı ortaklıkları adına tescilli patent veya faydalı model olmadığı Şirket tarafından beyan edilmiştir.

7.1.1. Yurt içi Tescilli Markalar

Ata Turizm'e Ait Markalar							
No	Marka Sahibi	Marka Adı	Başvuru No ve Başvuru Tarihi	Tescil No ve Tescil Tarihi	Nice Sınıfı	Koruma Tarihi	Marka Görseli
1)	Ata Turizm ve Dorak Holding	ataturizm dorakholding	2025/066543	*	35 / 39 / 41 / 43 /	22.05.2025	
2)	Ata Turizm	Ata turizm işletmecilik taşımacılık maden kuyum san. ve dış tic. a.ş.	2024/077427 12.06.2024	**	14 / 35 / 37 /	12.06.2024	
3)	Ata Turizm	Göreme kaya otel göreme kapadokya	2024/057705 03.05.2024	2024 057705 02.09.2024	43	03.05.2024	
4)	Ata Turizm	İconiq göreme cappadocia	2024/057704 03.05.2024	***	43	03.05.2024	
5)	Ata Turizm	lilith	2023/164490 05.12.2023	2023 164490 23.04.2024	43	05.12.2023	
6)	Ata Turizm	sacred mansion	2023/152034 13.11.2023	2023 152034 03.05.2024	43	13.11.2023	
7)	Ata Turizm	madam qin	2017/111908 08.12.2017	2017 111908 22.05.2018	43	08.12.2017	

Ata Turizm'e Ait Markalar							
No	Marka Sahibi	Marka Adı	Başvuru No ve Başvuru Tarihi	Tescil No ve Tescil Tarihi	Nice Sınıfı	Koruma Tarihi	Marka Görseli
8)	Ata Turizm	3.kat köfte piyaz	2015/4730 1 02.06.2015	2015 47301 24.05.2016	43	02.06.2025	
9)	Ata Turizm	cafe sa'cez	2013/0307 7 12.01.2013	2013 03077 20.03.2014	43	12.01.2023	
10)	Ata Turizm	evranos şekil	2007/3694 7 05.07.2007	2007 36947 19.06.2008	43	05.07.2017	
11)	Ata Turizm	asorti tourism & travel şekil	2007/3694 4 05.07.2007	2007 36944 01.04.2009	39	05.07.2017	
<p>* 04.09.2025'te yayın kararı verilmiş olup 03.11.2025 tarihinde söz konusu yayına itirazın başvuru sahibine bildirimini yapılmıştır.</p> <p>** 14.11.2025 tarihinde başvurunun tescil edilmesine karar verilmiştir.</p> <p>*** 11.11.2024'te yayına itiraz yapılmış olup 14.11.2024 tarihinde söz konusu yayına itirazın başvuru sahibine bildirimini yapılmıştır.17.10.2025'te itiraz kısmen kabul edilmiştir.</p>							

Antik Turizm'e Ait Markalar							
No	Marka Sahibi	Marka Adı	Başvuru No ve Başvuru Tarihi	Tescil No ve Tescil Tarihi	Nice Sınıfı	Koruma Tarihi	Marka Görseli
1)	Antik Turizm	sacred house	2016/8933 7 08.11.2016	2016 89337 25.12.2017	01 / 02 / 03 / 04 / 05 / 06 / 07 / 08 / 09 / 10 / 11 / 12 / 13 / 14 /	08.11.2016	

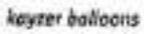
No	Marka Sahibi	Marka Adı	Antik Turizm'e Ait Markalar			Koruma Tarihi	Marka Görseli
			Başvuru No ve Başvuru Tarihi	Tescil No ve Tescil Tarihi	Nice Sınıfı		
					15 / 16 / 17 / 18 / 19 / 20 / 21 / 22 / 23 / 24 / 25 / 26 / 27 / 28 / 29 / 30 / 31 / 32 / 33 / 34 / 35 / 36 / 37 / 38 / 39 / 40 / 41 / 42 / 43 / 44 / 45		
2)	Antik Turizm	secret house	2014/6740 0 20.08.201 4	2014 67400 15.06.201 5	43	20.08.2024	SECRET HOUSE
3)	Antik Turizm	sacred grounds	2014/6739 6 20.08.201 4	2014 67396 28.03.201 6	43	20.08.2024	SACRED GROUNDS

[Handwritten Signature]

Kapadokya Maya Turizm Turizm'e Ait Markalar							
No	Marka Sahibi	Marka Adı	Başvuru No ve Başvuru Tarihi	Tescil No ve Tescil Tarihi	Nice Sınıfı	Koruma Tarihi	Marka Görseli
1)	Kapadokya Maya Turizm	kapadokya jet boat & gondola	2023/151403 10.11.2023	2023 151403 12.03.2024	41	10.11.2023	
2)	Kapadokya Maya Turizm	carpet house handmade carpet factory	2019/70827 26.07.2019	2019 70827 06.01.2020	27 / 35	26.07.2019	
3)	Kapadokya Maya Turizm	cappadocia handmade carpet factory	2019/31644 28.03.2019	2019 31644 05.12.2019	27 / 35	28.03.2019	
4)	Kapadokya Maya Turizm	altın tezgah	2018/85576 26.09.2018	2018 85576 07.03.2019	35	26.09.2018	ALTIN TEZGAH
5)	Kapadokya Maya Turizm	turkuvaz venessa seramik	2018/102041 13.11.2018	2018 102041 02.01.2020	35 / 40	13.11.2018	
Mesosphere Balonculuk'a Ait Markalar							
No	Marka Sahibi	Marka Adı	Başvuru No ve Başvuru Tarihi	Tescil No ve Tescil Tarihi	Nice Sınıfı	Koruma Tarihi	Marka Görseli
1)	Mesosphere Balonculuk	mesosphere balloons	2020/119105 04.10.2020	2020 119105 08.06.2021	39	04.10.2020	
2)	Mesosphere Balonculuk	rainbow balloons	2023/151400 10.11.2023	2023 151400 09.05.2024	41	10.11.2023	mesosphere balloons

[Handwritten Signature]

3)	Mesosphere Balonculuk	rainbow balloons	2024/097226 31.07.2024	2024 097226 30.12.2024	41	31.07.2024	
----	-----------------------	------------------	---------------------------	------------------------------	----	------------	---

Kayzer Balonculuk'a Ait Markalar							
No	Marka Sahibi	Marka Adı	Başvuru No ve Başvuru Tarihi	Tescil No ve Tescil Tarihi	Nice Sınıfı	Koruma Tarihi	Marka Görseli
1)	Kayzer Balonculuk	kapadokya balloons cloud 9 şekil	99/022759 24.12.1999	99 022759 26.07.2004	39	24.12.2019	
2)	Kayzer Balonculuk	kayzer balloons	2020/119104 04.10.2020	2020 119104 06.06.2021	39	04.10.2020	

Santo Pelle'ye Ait Markalar							
No	Marka Sahibi	Marka Adı	Başvuru No ve Başvuru Tarihi	Tescil No ve Tescil Tarihi	Nice Sınıfı	Koruma Tarihi	Marka Görseli
1)	Santo Pelle	şirvani lokum	2018/116249 19.12.2018	2018 116249 27.05.2019	35 / 29 / 30	19.12.2018	
2)	Santo Pelle	caliga pelle boutique	2019/05520 21.01.2019	2019 05520 02.07.2019	18 / 25 / 35	21.01.2019	
3)	Santo Pelle	donna milan	2019/06913 23.01.2019	2019 06913 03.07.2019	18 / 25 / 35	23.01.2019	
4)	Santo Pelle	rika	2019/121335 04.12.2019	2019 121335 24.09.2020	43	04.12.2019	
5)	Santo Pelle	uprika	2019/121342 04.12.2019	2019 121342 11.09.2020	43	04.12.2019	

Santo Pelle'ye Ait Markalar							
No	Marka Sahibi	Marka Adı	Başvuru No ve Başvuru Tarihi	Tescil No ve Tescil Tarihi	Nice Sınıfı	Koruma Tarihi	Marka Görseli
6)	Santo Pelle	evreka house cihangir	2020/02798 09.01.2020	2020 02798 18.10.2020	43	09.01.2020	
7)	Santo Pelle	rika teras	2020/125479 14.10.2020	2020 125479 14.05.2021	43	14.10.2020	

Novus Turizm'e Ait Markalar							
No	Marka Sahibi	Marka Adı	Başvuru No ve Başvuru Tarihi	Tescil No ve Tescil Tarihi	Nice Sınıfı	Koruma Tarihi	Marka Görseli
1)	Novus Turizm	novus realty partners	2025/096730 30.07.2025	**	36 /	30.07.2025	

* "freya russo leather & fur" markasının Türk Patent ve Marka Kurumu nezdinde First Port Deri Turizm Gıda Tekstil Kozmetik Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi adına tescilli olduğu, bununla birlikte TTSG kayıtlarına göre söz konusu şirketin Tan Turizm ile birleşme nedeniyle infisah olduğu tespit edilmiştir. Birleşme nedeniyle devrolunan şirketin tüm malvarlığı küll olarak Tan Turizm'e geçtiğinden ilgili markanın Tan Turizm'e ait olduğu değerlendirilmiştir. Şirket tarafından verilen bilgilere göre tescilin gerçek durumu yansıtması amacıyla Türk Patent ve Marka Kurumu nezdinde gerekli işlemlerin yapılacağı beyan edilmiştir.

7.2. Alan Adı

Şirket'in ve Bağlı Ortaklıklarının kullandığı alan adları aşağıda listelenir.

Alan Adı	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi	Kayıt Operatörü
madoavanos.com	11.07.2012	11.07.2026	Natro Hosting
kiyicafe.com	18.07.2012	18.07.2026	Natro Hosting
dorakmadencilik.com	21.07.2012	21.07.2026	Natro Hosting
cappadociajet.com	28.07.2011	28.07.2026	Natro Hosting
avanoshan.com	28.07.2011	28.07.2026	Natro Hosting
avanoshanrestaurant.com	28.07.2011	28.07.2026	Natro Hosting
kapadokyajets.com	1.08.2011	1.08.2026	Natro Hosting

[Handwritten Signature]

Alan Adı	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi	Kayıt Operatörü
cappadociajetboats.com	1.08.2011	1.08.2026	Natro Hosting
kapadokyajetboats.com	1.08.2011	1.08.2026	Natro Hosting
cappadociajets.com	1.08.2011	1.08.2026	Natro Hosting
kapadokyajet.com	3.08.2011	3.08.2026	Natro Hosting
asorti.com	9.08.2001	9.08.2026	Natro Hosting
kapadokyahilton.com	23.08.2010	23.08.2026	Natro Hosting
avanoshilton.com	23.08.2010	23.08.2026	Natro Hosting
han-restoran.com	6.10.2011	6.10.2026	Natro Hosting
rainbowballoons.net	18.10.2011	18.10.2026	Natro Hosting
kapadokyarainbowballoon.com	18.10.2011	18.10.2026	Natro Hosting
kapadokyarainbowballoons.com	18.10.2011	18.10.2026	Natro Hosting
cappadociarainbowballoon.com	18.10.2011	18.10.2026	Natro Hosting
cappadociarainbowballoons.com	18.10.2011	18.10.2026	Natro Hosting
dtbyhiltonavanos.com	20.10.2021	20.10.2026	Natro Hosting
surbalikkapadokya.com	4.11.2011	4.11.2026	Natro Hosting
surbalikkappadocia.com	4.11.2011	4.11.2026	Natro Hosting
sacredmansion.com.tr	13.11.2023	13.11.2026	Natro Hosting
ataturizm.com.tr	21.11.2016	19.11.2026	Natro Hosting
sacredhouse.com.tr	27.11.2014	26.11.2025	Natro Hosting
rainbowballoons.com.tr	28.11.2012	27.11.2025	Natro Hosting
evranos.net	4.12.2006	4.12.2025	Natro Hosting
evranos.org	4.12.2006	4.12.2025	Natro Hosting
sacredmansion.net	5.12.2023	5.12.2025	Natro Hosting
doubletreebyhiltoncappadocia.com	14.12.2010	14.12.2025	Natro Hosting
freyarusso.com.tr	17.12.2019	16.12.2025	Natro Hosting
venessaseramik.com	17.12.2008	17.12.2025	Natro Hosting
cihangirresidences.com	27.01.2023	27.01.2026	Natro Hosting
asortitour.com	28.01.2011	28.01.2026	Natro Hosting
sacred-house.com	18.02.2004	18.02.2026	Natro Hosting

Alan Adı	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi	Kayıt Operatörü
surbalik.com	24.02.2005	24.02.2026	Natro Hosting
dtbyhiltoncappadocia.com	11.03.2020	11.03.2026	Natro Hosting
dtbyhiltonkapadokya.com	11.03.2020	11.03.2026	Natro Hosting
dtbhavanos.com	11.03.2020	11.03.2026	Natro Hosting
dtbhcapadocia.com	11.03.2020	11.03.2026	Natro Hosting
dorakmaden.com	2.04.2013	2.04.2026	Natro Hosting
dorakmarble.com	3.04.2013	3.04.2026	Natro Hosting
kapadokyaballoons.com	14.04.1998	13.04.2026	Natro Hosting
takesushi.com.tr	17.04.2024	16.04.2026	Natro Hosting
madourgup.com	23.04.2014	23.04.2026	Natro Hosting
cpoldcity.com	3.05.2008	3.05.2026	Natro Hosting
cpoldcity.com.tr	5.05.2009	4.05.2026	Natro Hosting
crowneplazaistanbul.com.tr	27.05.2009	26.05.2026	Natro Hosting
surbalik.org	6.06.2013	6.06.2026	Natro Hosting
surbalik.net	6.06.2013	6.06.2026	Natro Hosting
venessaceramik.net	18.02.2015	18.02.2026	Natro Hosting

8. SİGORTALAR

Şirket'in ve işbu Bağımsız Hukukçu Raporu'nda incelenen bağlı ortaklıklarının otel, restoran ve mağaza işletmelerinde meydana gelebilecek riskleri kapsayan sigorta poliçeleri bulunmaktadır. Bu sigorta poliçelerinin çoğunlukla makine, tesisat, demirbaş, emtea, üçüncü şahıs mali sorumluluk, dekorasyon, kasa, elektronik cihaz, cam kırılması, hırsızlık, işveren mali sorumluluk, ferdi kaza teminatlarını içerdiği tespit edilmiştir.

27.07.2017 tarihli ve 30136 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sivil Hava Araçları Üçüncü Şahıs Mali Sorumluluk Sigortası Hakkında Yönetmelik ile Türk hava sahasını kullanan yerli ve yabancı sivil hava araçlarının üçüncü şahıslara vereceği zararları teminat altına alan malî sorumluluk sigortasını yaptırma yükümlülükleri düzenlenir. Buna göre, hava aracı işletenlerin faaliyetleri dolayısıyla üçüncü şahıslara verebilecekleri zararlardan kaynaklanan sorumluluklarına karşı; savaş, terör, uçak kaçırma, sabotaj, kanun dışı müsadere ve halk hareketleri risklerini de teminat altına alacak şekilde sigorta yaptırımları gerekir.

27.07.2017 tarihli ve 30136 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Türkiye'de Faaliyet Gösteren Hava Araçları İçin Yolcu, Bagaj, Yük ve Posta Malî Sorumluluk Sigortası Hakkında Yönetmelik ile taşıyıcının; yolcunun ölümü veya herhangi bir bedensel zarara uğramasına neden olan ve hava aracında veya biniş yahut iniş esnasında meydana gelen kaza ile bagaj, yük

veya postanın taşıma esnasında, hava aracında, havaalanında veya havaalanı dışına inilmesi halinde, taşıyıcının muhafaza ve nezareti altında bulunduğu süre içinde kaybı veya zarara uğramasından ve yolcu, bagaj, yük ve posta taşımada yaşanan gecikme dolayısıyla karşı karşıya bulunduğu hukuki sorumluluğa karşı yaptırılacak sigorta düzenlenir.

Mesosphere Balonculuk ve Kayzer Balonculuk'un sahip olduğu tescilli balonlardan uçuş gerçekleştirenlere ilişkin sigorta poliçeleri de mevcuttur.

9. DAVALAR

Davalara ilişkin hukuki incelememiz Şirket vekili Av. Dursun Küçük tarafından hazırlanıp tarafımıza ibraz edilen ve Ek 5'te yer alan dava ve icra takipleri listelerini içeren dava raporlarına ("**Dava Raporları**") dayanmaktadır. Şirket beyanı ve Dava Raporları uyarınca Kayzer Balonculuk, Asorti Online, Kavi, Novus Turizm, Freya Russo'nun taraf olduğu herhangi bir dava dosyası veya takip bulunmamaktadır.

9.1. Ata Turizm'in Taraf Olduğu Davalar

Şirket, olağan faaliyetleri kapsamında, işçileri, müşterileri, tedarikçileri ve diğer kurumlarla ilgili davalara davacı ve davalı sıfatıyla taraf olmaktadır.

İşbu Rapor tarihi itibarıyla Şirket aleyhine açılmış ve derdest olan 31 dava, Şirket tarafından açılıp derdest olan 11 adet dava bulunur. Şirket tarafından başlatılan icra takibi sayısı 16 olurken, Dava Raporları uyarınca Şirket aleyhine başlatılan icra takibi bulunmamaktadır. Davalara ilişkin Şirket'in davalı olarak yer aldığı davalarda risk tutarı karar tarihine kadar işleyecek faizler hariç olmak üzere toplam 9.205.571,98 Türk lirasıdır.⁸

Şirket'in davalı olarak taraf olduğu davaların büyük çoğunluğu işçilik alacakları, tazminat, alacak ve itirazın kaldırılması taleplerinden oluşmaktadır.

Dava Raporları'ndan hem adet hem dava değeri bakımından Şirket'in taraf olduğu uyuşmazlıkların Şirket faaliyetini, mali durumunu, Şirket'in yapısını ve işleyişini olumsuz etkileyecek düzeyde olmadığı anlaşılmıştır.

9.2. Bağlı Ortaklıklar'ın Taraf Olduğu Davalar

Sayın Av. Dursun Küçük tarafından tarafımıza Şirket'in Bağlı Ortaklıkları'ndan (i) Kapadokya Maya Turizm, (ii) Santo Pelle, (iii) Antik Turizm, (iv) Kapadokya Balonculuk, (v) Biz Halıcılık ve (vi) Mesosphere Balonculuk'u konu alan dava ile icra takibi listesi iletilmiştir.

Şirket'in yukarıda belirtilen bağlı ortaklıkları, faaliyetlerinin olağan akışında, idari merciler (kaymakamlık, belediye, bakanlık vb.), işçiler, müşteriler, tedarikçiler, kiracılar ve diğer kurumlarla yaşadığı uyuşmazlıklar neticesinde davacı ve davalı sıfatıyla taraf olmaktadır.

⁸ Tarafımıza Dava Raporları kapsamında verilen bilgiler uyarınca Şirket'in alt kiracı sıfatı ile yer aldığı bir kira ilişkisinde malik ve asıl kiracının taraf olduğu uyuşmazlıktan doğan, Dava Raporları'nda İstanbul 38. İcra Hukuk Mahkemesi'nde 2025/61 esas numarası, İstanbul 41. İcra Hukuk Mahkemesi'nde 2025/97 esas numarası, İstanbul 7. İcra Hukuk Mahkemesi'nde 2025/128 esas numarası ve Ankara 27. Sulh Hukuk Mahkemesi'nde 2024/308 esas numarası ile derdest olarak listelenen uyuşmazlıklar kapsamındaki risk tutarı toplam 488.351.813,17 TL olup ilgili tutar, söz konusu davalarda Ata Turizm'in alt kiracı sıfatına haiz olması, icra dosyaları ve tahliye davasının tarafı olmaması ve dolayısı ile mahkemelerin vereceği karar karşısında hukuki olarak düşük riskli konumda olması nedeni ile toplam risk tutarına dahil edilmemiştir.

İşbu Rapor tarihi itibarıyla Şirket'in yukarıda belirtilen bağlı ortaklıkları aleyhine açılıp derdest olan dava sayısı 24, Şirket'in yukarıda belirtilen bağlı ortaklıkları tarafından açılıp derdest olan dava sayısı 31'dir. Yukarıda bahsedilen bağlı ortaklıklar ile Mesosphere Balonculuk tarafından başlatılan icra takibi sayısı 8'dir. Tarafımıza iletilen bilgiler doğrultusunda söz konusu bağlı ortaklıklara karşı başlatılan icra takibi bulunmamaktadır. Davalara ilişkin olarak Şirket'in yukarıda belirtilen bağlı ortaklıklarının davalı olarak yer aldığı davalarda risk tutarı karar tarihine kadar işleyecek faizler hariç olmak üzere toplamda 11.498.158,11 Türk lirası ve 200.000 İngiliz Sterlini'dir⁹.

Değerlendirmemiz sonucunda söz konusu bağlı ortaklıkların, Şirket faaliyetini ve mali durumunu önemli ölçüde olumsuz şekilde etkileyecek herhangi bir idari işlem, dava, tahkim veya sair hukuki takibe taraf olmadığı anlaşılmıştır.

10. SONUÇ

Tarafımıza sunulan bilgi ve belgeler ışığında,

- i. Şirket'in ve Bağlı Ortaklıklar'ının faaliyetini etkileyecek derecede önemli hukuki uyumsuzlukların bulunmadığı,
- ii. Şirket'in ve Bağlı Ortaklıklar'ının kuruluş ve faaliyeti açısından hukuki durumunun ve paylarının tabi olduğu mevzuata uygun olduğu,
- iii. Şirket'in işbu Bağımsız Hukukçu Raporu'nda ilgili mevzuat tahtında sahip olması gereken izin, ruhsat, yetki vb. belgelere sahip olduğu, ilgili bölümlerde eksik olarak belirtilen izin, ruhsat yetki vb. belgelerinin tamamının alınması için Şirketin gerekli mercilere müracaatlarda bulunduğu veya bulunacağını beyan ettiği, sözkonusu eksikliklerin şirketin faaliyetlerini önemli ölçüde olumsuz etkileyecek ve halka arzı etkileyecek nitelikte olmadığı,
- iv. Kotasyon Yönergesi'nin 7. maddesinin 5. fıkrası uyarınca, Şirket'in ve Bağlı Ortaklıklarının işbu Bağımsız Hukukçu Raporu'nun tarihi itibarıyla anonim şirket olanların yönetim kurulu üyeleri ile genel müdürleri, limited şirket olanların ise müdürler kurulu üyeleri ile Şirket'in yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların sermaye piyasası mevzuatında ve 19.10.2005 tarihli ve 5411 sayılı Bankacılık Kanunu'nda yer alan suçlar, 26.09.2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu'nun 282. maddesinde düzenlenen suçtan kaynaklanan malvarlığı değerlerini aklama suçları ve ödünç para verme işleri hakkında mevzuata aykırılıktan kaynaklanan suçlar, Devletin güvenliğine karşı suçlar, Anayasal düzene ve bu düzenin işleyişine karşı suçlar, milli savunmaya karşı suçlar, devlet sırlarına karşı suçlar ve casusluk, zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, bilişim sistemini engelleme, bozma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçlarından hüküm giymemiş olması şartını sağladıkları; 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 çarptırılmış olmadıkları,
- v. Halka arzı söz konusu olan payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı herhangi bir husus bulunmadığı

⁹ Söz konusu 200.000 İngiliz Sterlini tutarlı dava Nevşehir 2. Asliye Hukuk Mahkemesi nezdinde 2020/577 esas numarası ile bir gerçek kişi tarafından Kapadokya Maya'ya karşı açılmış olup dava dosyası işleminden kaldırılmıştır. Dava Raporu'ndaki bilgiye göre gerekçeli karar tebliğ edilmemiştir.

kanaatine varılmıştır.

İşbu Bağımsız Hukukçu Raporu, Şirket'in talebi üzerine, yazılı evrak ve Şirket yetkilileri tarafından temin edilen bilgi üzerinden inceleme yapılarak ve Türkiye Cumhuriyeti mevzuatı kapsamında yapılan inceleme sonucunda düzenlenmiş olup, yalnızca Şirket'in faydalanması için ve Şirket tarafından Borsa İstanbul'a ve talep edilmesi halinde SPK'ya ibraz edilmek üzere Şirket'in faaliyetlerini etkileyecek önemli hukuki uyumsuzluğun bulunup bulunmadığı, Şirket'in kuruluş ve faaliyeti bakımından hukuki durumu ile paylarının hukuki durumunun tabi oldukları mevzuata uygunluğu, Şirket'in faaliyetlerini yürütmesi için alınması gereken tüm yetki, izin, ruhsat ve benzeri belgeye sahip olup olmadığı ve bu belgelerin alınmamış olmasının Şirket faaliyetlerine muhtemel etkisi ve halka arz edilecek payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı herhangi bir husus bulunup bulunmadığının genel olarak tespiti amacı ile hazırlanmıştır. Bu kapsamda Bağımsız Hukukçu Raporu, Şirket beyanları esas alınarak ve Şirket tarafından sunulan bilgi ve belgeler incelenerek hazırlanmıştır.

Her ne gerekçe ile olursa olsun işbu Bağımsız Hukukçu Raporu, tarafımızca yazılı onay verilmeden üçüncü bir kişinin yararına kullanılamaz ve halka arz kapsamında yapılması gereken yayın haricinde herhangi bir şekilde yayımlanamaz. Söz konusu Rapor, tarafımızın yazılı izni alınmaksızın, Şirket paylarının birincil halka arzı haricinde herhangi bir halka arz kapsamında izahname, sirküler veya benzeri halka arz evrakının parçası olarak kullanılamaz, kopyalanamaz, dağıtılamaz veya istifadeye sunulamaz.

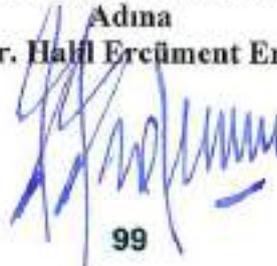
Bağımsız Hukukçu Raporu hazırlanırken;

- (i) incelediğimiz tüm belgelere taraf olan tüzel kişilerin usulüne uygun kurulmuş ve faaliyette buldukları, söz konusu tüzel kişileri temsil eden imza sahiplerinin usulüne uygun olarak yetkilendirildikleri,
- (ii) incelediğimiz tüm belgelerin doğru ve eksiksiz olduğu ve incelediğimiz tüm belgelerdeki imzaların gerçek olduğu,
- (iii) tarafımıza sunulan tüm belgelerin doğru ve eksiksiz olduğu,
- (iv) Bağımsız Hukukçu Raporu'na ilişkin olarak ve Bağımsız Hukukçu Raporu'nu etkileyecek nitelikte, tarafımıza sunulan belgeler dışında başka herhangi bir belgenin mevcut olmadığı

hususlarında Şirketten beyan alınmıştır.

İşbu Bağımsız Hukukçu Raporu, aksi belirtilmediği sürece, imza tarihi itibarıyla Şirket'in mevcut hukuki durumunu yansıtmaktadır ve Erdem & Erdem Hukuk Bürosu ileriye yönelik olarak söz konusu raporu güncelleme taahhüdünde bulunmaz. İşbu Bağımsız Hukukçu Raporu, yatırımcıyı yönlendirmek, yatırıma teşvik etmek veya tüm riskleri kapsayıcı şekilde açıklamak amacıyla taşımaz ve hiçbir şekilde yatırım danışmanlığı teşkil etmez. Yatırımcılar, aleni belgeleri, izahnameyi ve izahnamenin eklerini bir bütün olarak değerlendirerek yatırım kararlarını vermelidir.

Saygılarımızla,
Erdem & Erdem Hukuk Bürosu
Adına
Av. Dr. Halil Ercüment Erdem



EK-1 İncelenen Belgeler

İNCELENEN BELGELER

İşbu Hukukçu Raporu hazırlanırken aşağıdaki belgeler incelenmiştir:

1. Şirket'in ve Bağlı Ortaklıklar'ın Esas Sözleşmesi ve Esas Sözleşme değişikliklerine ilişkin Genel Kurul tutanaklarının yayımlandığı TTSG'nin ilgili sayfalarının birer sureti;
2. Şirket'in ve Bağlı Ortaklıklar'ın 2021, 2022, 2023, 2024 ve 2025 yıllarına ilişkin olağan ve olağanüstü Genel Kurul toplantı tutanaklarının birer sureti;
3. Şirket'in ve Bağlı Ortaklıklar'ın 2021, 2022, 2023, 2024 ve 2025 yıllarına ilişkin Yönetim Kurulu toplantı tutanaklarının birer sureti;
4. Şirket'in ve Bağlı Ortaklıklar'ın pay defterleri;
5. Şirket'in ve Bağlı Ortaklıklar'ın imza yetkililerini belirleyen yönetim kurulu kararlarının yayımlandığı TTSG'lerin ilgili sayfalarının birer sureti;
6. 09.01.2024 tarihli sermayenin ödendiğinin tespitine ait yeminli mali müşavirlik raporunun kopyası;
7. Şirket'in 04.07.2024 tarihli Sermaye Piyasası Kurulu'na sunulan, halka arz edilecek paylar üzerinde devir ve tedavülü kısıtlayıcı veya pay sahiplerinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtların bulunmadığına, ayrıca bu paylar üzerinde intifa hakkı bulunmadığına dair verdikleri beyanların kopyası;
8. Hukukçu raporumuz içerisinde bahsi geçen sözleşmeler;
9. Şirket'in ve Bağlı Ortaklıklar'ın ilgili ticaret odalarından alınmış faaliyet belgeleri;
10. Şirket Esas Sözleşmesinin tadiline ilişkin Bakanlık temsilcisi tarafından imzalanmış 29.05.2024 tarihli olağanüstü Şirket Genel Kurul toplantısı karar tutanağı;
11. Şirket Esas Sözleşmesine yapılacak değişiklikleri gösteren tadil metnine onay veren Sermaye Piyasası Kurulu'nun 16.05.2024 tarih ve 26/727 sayılı uygun görüşü (SPK Onay Yazısı);
12. Şirket vekili Av. Dursun Küçük tarafından hazırlanıp tarafımıza ibraz edilen ve hukukçu raporumuzun ekinde Ek-5 olarak yer alan Şirket'in taraf olduğu derdest dava ve icra takiplerini gösteren liste; ve
13. Şirket'in Yönetim Kurulu üyelerinin arşivli adli sicil kayıtları ile beyanları.