Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Kızılırmak Mahallesi 1443 Cad. No. 25 B/210

Çankaya Ankara

29 Aralık 2025

İlgi: Borsa İstanbul A.Ş. Kotasyon Yönergesi'nin 7. maddesinin 5. fıkrası ile 8. maddesinin 1. fıkrası kapsamında talep edilen hukukçu raporudur.

BAĞIMSIZ HUKUKÇU RAPORU

6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun ("SPK") 4. maddesi ve Sermaye Piyasası Kurulu ("Kurul") tarafından yayınlanan VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin ("Pay Tebliği") "halka açık olmayan ortaklıkların ortaklarına ait mevcut paylarının halka arzı" başlıklı 6. maddesi ve "halka açık olmayan ortaklıkların paylarının sermaye artırımı yoluyla halka arzı" başlıklı 7. maddesi ile sair ilgili mevzuat çerçevesindeki Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket"/"Z GYO") paylarının ortak satışı ve sermaye artırımı yöntemleriyle halka arzı ve Borsa İstanbul A.Ş. ("Borsa İstanbul") ye kote edilmesi çalışmaları kapsamında bu Hukukçu Raporu, Borsa İstanbul'a ve talep edilmesi halinde Kurul'a sunulmak üzere hazırlanmıştır.

Hukukçu Raporu, Borsa İstanbul A.Ş. Kotasyon Yönergesi'nin ("Kotasyon Yönergesi")"Payların Kotasyon Şartları" konulu, "Yıldız Pazar, Ana Pazar ve Alt Pazar kotasyon şartları" başlıklı 8. maddesinin (ç) bendi ile düzenlenen "Paylar üzerinde, pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtlar bulunmaması ve esas sözleşmenin Borsada işlem görecek payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hükümler içermemesi" ve (e) bendi ile düzenlenen "Üretim ve faaliyetini etkileyecek önemli hukuki uyuşmazlıkların bulunmaması ve bu hususla birlikte, ortaklığın kuruluş ve faaliyet bakımından hukuki durumu ile payların hukuki durumunun tâbi oldukları mevzuata uygun olduğunun"; Kotasyon Yönergesi'nin 7. maddesinin 5. fıkrası kapsamında yapılacak tespitlerin, "ortaklık ile doğrudan ya da dolaylı ilişkisi olmayan bir hukukçu tarafından düzenlenen hukukçu raporu ile belgelenmesi" hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Hukukçu Raporunu hazırlayabilmek için yapmış olduğumuz hukuki inceleme çalışması kapsamında Ek-1'de yer alan belgeler tarafımızca incelenmiştir.

Tunca Avukatlık Ortaklığı mensubu avukatlar, 1136 sayılı Avukatlık Kanunu çerçevesinde Türk hukukuna ilişkin mütalaa verebilmekte olup, Hukukçu Raporu bu çerçevede Şirket'in Türkiye sınırları ve Türk mevzuatı kapsamında gerçekleştirdiği faaliyetleri ve hukukî durumu hakkında hazırlanmıştır. Şirket ile bağımsız Hukukçu Raporunu hazırlayan Tunca Avukatlık Ortaklığı arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Tunca Avukatlık Ortaklığı ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Tunca Avukatlık Ortaklığı'nın doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Tunca Avukatlık Ortaklığı halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri için danışmanlık ücreti elde etmektedir

Bu kapsamda, Ek-1'de listelenen belgelerin incelenmesi neticesinde aşağıda belirtilen sonuçlara varılmıştır. Hukukçu Raporu'nda kullanılan terim ve kısaltmalar, Ek-2'de gösterilen anlamları haizdir.

Hukukçu Raporu tarih itibarıyla Şirket'in mevcut hukuki durumunu yansıtmakta olup,

www.tuncahukuk.com
Yıldızevler Mah. 738. Cad. No: 2/B Çankaya/ANKARA
Tel: +90 (312) 427 24 02-82

halka arz tarihine kadar meydana gelecek yatırımcının yatırım kararını etkileyebilecek ölçüde önemli değişiklikler haricinde halka arz sonrası güncelleme taahhüdümüz bulunmamaktadır. Yatırımcıları yönlendirme ve teşvik amacıyla hazırlanmamış olan Hukukçu Raporumuzun Şirket tarafından halka arz kapsamında hazırlanacak izahnamenin bir parçası olarak kullanılması durumunda, yatırımcılar yatırım kararlarını söz konusu İzahname ve tüm eklerinin birlikte değerlendirilmesi sonucunda vermelidirler.

Bu kapsamda yukarıda bahsedilen belgelerin incelenmesi neticesinde aşağıda belirtilene sonuçlara varılmıştır.

1. Şirket Bilgileri

1.1. Kuruluş ve Unvan

Şirket Esas Sözleşmesi, 16.02.2017 tarihinde Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde tescil edilmiş olup, 21.02.2017 tarihli ve 9268 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi ("TTSG")'nde ilan olunmuştur. Şirket, süresiz olarak kurulmuştur. Şirket'in türü kuruluşundan itibaren hiç değişmemiştir.

Şirket, 16.02.2017 tarihinde Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde 404539 sicil numarası ile ZNE Yapı Proje Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("Şirket / ZNE Yapı") unvanıyla tescil edilerek kurulmuştur. Şirket, 05.03.2018 tarihli ve 9529 sayılı TTSG'de ilan olunduğu üzere unvan değişikliğine giderek Z Grup Proje Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("Şirket / Z Grup") unvanını almıştır. Son olarak Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23.07.2024 tarihli ve E-12233903-340.02-57343 sayılı iznini takiben gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşerek 14.08.2024 tarihli ve 11143 sayılı TTSG'nde ilan olunduğu üzere "Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş."[1] ("Z GYO") unvanını almıştır.

1.2. Bağlı Ortaklıklar, İştirakler ve Şubeler

Şirket'in işbu Hukukçu Raporu tarihi itibariyle iştiraki yahut şubesi bulunmamakta olup 1(bir) adet aktif faaliyeti bulunmayan bağlı ortaklığı bulunmaktadır. Aşağıdaki tabloda söz konusu bağlı ortaklık ve Şirket'in bu bağlı ortaklıktaki pay sahipliğine ilişkin bilgiler yer almaktadır:

Ticaret Unvanı	**Sicil Müdürlüğü / Numarası**	**Kuruluş Tarihi**	**Adres**
Healthtr Sağlık ve Turizm İşletmeleri Anonim Şirketi ("Healthtr Sağlık")	Ankara/ 515104 Kuruluşu TTSG'nin 29.08.2024 tarih ve 11154 sayılı nüshasında ilan edilmiştir.	28.08.2024	Kızılırmak Mah. 1443. Cad. No: 25b/210 Çankaya/Ankara
Faaliyet Konusu	**Sermaye**	**İştirak Payı ve Sahip Olunan Oy Hakkı**	**Yönetim Kurulu ve Temsil Şekli**

[1] Bu Hukukçu Raporunda Şirket'e yapılan atıflar Şirketin unvan değişiklikleri tarihleri itibari ile kullanıldığı bölümlerde ZNE Yapı Proje Sanayi ve Ticaret A.Ş., Z Grup Proje Sanayi ve Ticaret A.Ş. veya Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. anlamına gelecektir.

www.tuncahukuk.com
Yıldızevler Mah. 738. Cad. No: 2/B Çankaya/ANKARA
Tel: +90 (312) 427 24 02-82

Otel, motel, kamping, pansiyon, tatil köyü, dinlenme evleri, termal istasyonu, plaj, pastane, lokanta gibi turizm ve konaklama merkez ve tesisleri kurmak ve işletmek, her çeşit sağlık hizmetleri vermek üzere özel hastaneler, poliklinikler, dispanserler, laboratuvarlar gibi sağlık merkezleri ve tesisleri kurmak ve işletmek ve bunlara ilişkin gerekli tasarruflarda bulunmak.	250.000,00-TL	100,00-100,00	Merve Eren – Münferiden Temsile Yetkilidir. Ahmet Kerem Eren imza yetkisi olmayan yönetim kurulu üyesidir.

Healthtr Sağlık'in herhangi bir iştiraki ve bağlı ortaklığı bulunmamaktadır. Healthtr Sağlık, tek pay sahibi Şirket'tir ve pay defteri kayıtlarına göre herhangi bir paylar üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Healthtr Sağlık'in esas sözleşmesi uyarınca sermayesini temsil eden herhangi bir pay grubu veya paylarına tanınan herhangi bir imtiyaz bulunmamaktadır. Healthtr Sağlık herhangi bir birleşme veya bölünme işlemine taraf olmamıştır. Şirketin pay defteri, karar defteri ve genel kurul karar defteri ve ticaret sicil kayıtları ve vergi levhası incelenmiştir. Healthtr Sağlık'ın taraf olduğu herhangi bir sözleşme de mevcut değildir. Bu bağlamda Healthtr Sağlık için gerekli hukuki inceleme yapılmış olup, Healthtr Sağlık'ın üretim ve faaliyetini etkileyecek önemli hukuki uyuşmazlık bulunmadığı ve faaliyeti bakımından hukuki durumu ile paylarının hukuki durumunun tâbi oldukları mevzuata uygun olduğu tespit edilmiştir. Şirket'in Healthtr Sağlık dışında bu Hukukçu Raporu tarihi itibari ile ortak olduğu başka bir şirket bulunmamaktadır.

1.3. Faaliyet Konusu

Şirket'in Ankara Ticaret Odası'ndan alınan 05.11.2025 tarihli Faaliyet Belgesi'ne göre ana faaliyet konusu; *"64.99.03-Gayrimenkul yatırım ortaklığı"* olarak belirlenmiştir.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Şirketin Amacı ve Faaliyet Konusu" başlıklı 5. maddesi uyarınca, Şirket'in işletme konusu, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunmaktır.

Esas Sözleşme'nin "Faaliyet Kapsamı, Faaliyet Yasakları, Yatırım Sınırlamaları" başlıklı 6. maddesi uyarınca Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur. Şirket'in faaliyet kapsamı, faaliyet yasakları, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile ayni hakların tesisi ve tapu işlemleri hususlarında Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri ile ilgili mevzuata uyulur. Esas Sözleşmede belirtilen başlıca faaliyet konuları aşağıda detaylı olarak belirtilmiştir:

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

www.tuncahukuk.com
Yıldızevler Mah. 738. Cad. No: 2/B Çankaya/ANKARA
Tel: +90 (312) 427 24 02-82

2. *Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde portföyünden ayrı, olağan faaliyetlerinin yürütülmesi için gerekli olan miktar ve değerde taşınır ve taşınmaz mal satın alabilir veya kiralayabilir.*

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

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

Şirket tarafından gerçekleştirilen iş, işlem ve faaliyetler bakımından yatırımcıların yatırım kararlarını etkileyebilecek nitelikteki işlemlerde sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yatırımcıların aydınlatılmasını teminen Sermaye Piyasası Kurulu'nun kamunun aydınlatılmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca yapılması zorunlu açıklamalar yapılacaktır. Ayrıca söz konusu iş, işlem ve faaliyetler bakımından Sermaye Piyasası Kanunu'nun örtülü kazanç aktarımı yasağına ilişkin düzenlemeleri saklıdır.

1.4. Sermaye ve Pay Sahipliği Yapısı

(a) Kuruluş Sermayesi ve Sermaye Artırımları

Şirket, 16.02.2017 tarihinde 50.000,00-TL sermaye ile kurulmuş olup Şirket'in kuruluşu 21.02.2017 tarih ve 9268 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir. Bu sermaye her biri 1,00 TL itibari değerde 50.000 adet paya ayrılmıştır.

Şirket'in kuruluşu ve kuruluşundan bu yana yaptığı sermaye artışlarına ilişkin bilgi aşağıda yer almaktadır:

Tescil Tarihi	TTSG İlan Tarihi ve No.su	Sermaye (TL)	Sermaye (TL)	Kaynağı
16.02.2017	21.02.2017 - 9268	Kuruluş	50.000,00 TL	Kuruluş Sermayesi – Tamamı Nakden
24.10.2023	24.10.2023 - 10942	50.000,00 TL	10.168.000,00 TL	Arttırılan 10.118.000,00 TL'nin; 10.117.292,44 TL'si 04.09.2023 tarihli Eren Mesken Yapı İnşaat Ticaret A.Ş. ("Eren Mesken") ile yapılan kısmi bölünme sözleşmesiyle yapılan devirden gelmiştir. Kalan 707,56 TL ise Ahmet Kerem Eren'in şirketteki nakit alacağından karşılanmıştır.
27.11.2023	29.11.2023	10.168.000,00	10.868.600,00 TL	Arttırılan 700.600,00 TL'si; 6102 sayılı Türk Ticaret

www.tuncahukuk.com
Yıldızevler Mah. 738. Cad. No: 2/B Çankaya/ANKARA
Tel: +90 (312) 427 24 02-82

	- 10968	TL		Kanunu'nun ("TTK") 343. maddesine göre tüm aktif ve pasifi ile birlikte devralınan Ankara Ticaret Sicili'nin 500844 sayısında kayıtlı Fatma Eren - Ern Gayrimenkul Ferdi İşletmesinin öz varlığından teşkil etmiş ve Fatma Eren - Ern Gayrimenkul tarafından işbu Anonim Şirkete sermaye olarak konulmuştur. Ferdi İşletmenin öz varlığı; SMMM Serkan Yıldız tarafından 21.11.2023 tarihli 2023/36 sayılı rapor ile tespit edilmiş bulunmaktadır.
29.11.2023	29.11.2023 - 10968	10.868.600,00 TL	168.242.225,00 TL	Arttırılan 157.373.625,00 TL'nin; 140.549.400,00 TL'si iç kaynaklardan 548 -Birleşme Primi hesabından karşılanmış olup, kalan 16.824.225,00 TL'si ise nakden ortaklar tarafından tescilden önce ödenmiştir.
22.05.2024	22.05.2024 - 11087	168.242.225,00 TL	168.242.225,00 TL	29.11.2023 tarihli TTSG'de ilan edilen sermaye artışı kararıyla, iç kaynaklardan 548-Birleşme Primi hesabından sermayeye ilave edilen 65.269.410 TL Birleşme Priminin Sermaye hesabından düşülerek sermayenin bu tutarda azaltılmasına ve bu azalan sermayenin eş zamanlı olarak artırılarak ortaklarca nakden konulan paraların takip edildiği 331–Ortaklara Borçlar hesabından karşılanmak suretiyle sermayenin 65.269.410 TL artırılmasına karar verilmiştir. Şirketin Ortaklara Borçlar hesabından karşılanan 65.269.410 TL tutarındaki ortaklar alacağının mevcudiyeti ile "Sermaye Azaltımında Özvarlık Tespiti, Sermaye Azaltımı Sonrasında Alacaklılarının Haklarını Tamamen Karşılayacak Tutarda Aktifin Şirkette Mevcut Olduğunun Tespiti ve İç Kaynaklardan Sermaye Artırımı ile Önceki Sermayenin Ödenip

www.tuncahukuk.com
Yıldızevler Mah. 738. Cad. No: 2/B Çankaya/ANKARA
Tel: +90 (312) 427 24 02-82

				Ödenmediğinin Tespitine Ait hususlar, 20/05/2024 tarih SMMM-Serkan Yıldız 2024/04 Sayılı Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Raporu" ile tespit edilmiştir.

(b) Güncel Sermaye

Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 168.242.225,00 TL (yüz altmış sekiz milyon iki yüz kırk iki bin iki yüz yirmi beş Türk Lirası)'dır. Şirketin çıkarılmış sermayesi 1 TL (Bir Türk Lirası) itibari değerde 168.242.225 (yüz altmış sekiz milyon iki yüz kırk iki bin iki yüz yirmi beş) adet paya ayrılmış ve tamamı muvazaadan ari olarak taahhüt edilip, 82.144.343,00 TL (seksen iki milyon yüz kırk dört bin üç yüz kırk üç Türk Lirası) nakden ödenmiş, 86.097.882,00 TL (seksen altı milyon doksan yedi bin sekiz yüz seksen iki Türk Lirası) kısmi bölünme ve birleşme işlemleri ile birleşme priminden karşılanmıştır. Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 840.000.000,00 TL (sekiz yüz kırk milyon Türk Lirası)'dır.

(c) Güncel Pay Sahipliği Yapısı

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 168.242.225,00 TL (yüz altmış sekiz milyon iki yüz kırk iki bin iki yüz yirmi beş Türk Lirası) olup söz konusu çıkarılmış sermayenin tamamı muvazaadan ari bir şekilde tamamen ödenmiştir. Bu sermaye, her biri 1 TL (Bir Türk Lirası) itibari değerde 168.242.225 (yüz altmış sekiz milyon iki yüz kırk iki bin iki yüz yirmi beş) adet paya ayrılmış olup, bunlardan 1.000.000 (bir milyon) adedi nama yazılı A Grubu ve 167.242.225 (yüz altmış yedi milyon iki yüz kırk iki bin iki yüz yirmi beş) adedi hamiline yazılı B Grubu pay olarak ayrılmıştır.

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

Şirketin mevcut pay sahipliği yapısının pay gruplarına göre dağılımı aşağıdaki tabloda sunulmaktadır:

Pay Sahibinin Adı/Soyadı	Nama / Hamiline	Pay Grubu	Bir Payın Nominal [illegible]	Toplam Sermaye (TL)	Pay Oranı (%)
Ahmet Kerem Eren	Nama	A Grubu	1	935.539,00	%0,56
	Hamiline	B Grubu	1	156.461.636,00	%93
Fatma Eren	Nama	A Grubu	1	64.461,00	%0,04
	Hamiline	B Grubu	1	10.780.589,00	%6,41
Toplam				168.242.225,00	%100

www.tuncahukuk.com
Yıldızevler Mah. 738. Cad. No: 2/B Çankaya/ANKARA
Tel: +90 (312) 427 24 02-82

(d) Paylar Üzerinde Takyidat ve Payların Şekli İncelemesi

T.C. Ankara 37. Noterliğince 16.02.2017 tarih ve 04394 yevmiye numarası ile onaylanmış Şirket pay defterinin incelenmesi sonucunda Şirket payları üzerinde herhangi bir takyidat tespit edilmemiştir.

Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmesinden önce tüm paylar kaydileştirilerek Merkezi Kayıt Sistemi ("MKK") nezdinde kayden izlenmelidir.

1.5. Geçmiş Birleşme-Bölünme İşlemleri

17.10.2023 tarihindeki Genel Kurul toplantısında aldığı kararla; Şirket, Ankara Ticaret Sicili'ne 0807036894200001 Mersis numarasıyla kayıtlı Eren Mesken ile devralan sıfatıyla kısmi bölünme işlemine taraf olmuştur. Şirket sermaye artırımına esas artırılan 10.118.000,00 TL'nin; 10.117.292, 44 TL'si 04.09.2023 tarihli Eren Mesken ile yapılan kısmi bölünme sözleşmesiyle yapılan devirden gelmiştir.

21.11.2023 tarihindeki Genel Kurul toplantısında aldığı kararla; Şirket, Ankara Ticaret Sicili'ne 3328988173200001 Mersis numarasıyla kayıtlı Fatma Eren-Ern Gayrimenkul ile devralan sıfatıyla birleşmiştir. Birleşme işlemi sonucunda Eren-Ern Gayrimenkul infisah olmuştur.

1.6. Kayıtlı Sermaye Sistemine Geçiş

Şirket'in 13.08.2024 tarihli Genel Kurul toplantısında Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23/07/2024 tarih ve E-12233903-340.02-57343 sayılı izni ve T.C. Ticaret Bakanlığı ("Ticaret Bakanlığı") İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün 05/08/2024 tarih ve E-50035491-431.02-00099490804 sayılı onay yazısı doğrultusunda gerçekleştirilen esas sözleşme değişikliği ile Şirket kayıtlı sermaye sistemine geçirilmiş ve kayıtlı sermaye tavanı 840.000.000,00 TL olarak belirlenmiştir. Söz konusu Genel Kurul kararı 13.08.2024 tarihinde tescil edilmiş olup, 14.08.2024 tarihli ve 11143 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

Kurul tarafından verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2024-2028 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2028 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşılamamış olsa dahi, izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için, Kurul'dan izin almak suretiyle, Genel Kurul'dan 5 (beş) yılı geçmemek üzere yeni bir süre için yetki alınması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda Yönetim Kurulu kararıyla sermaye artırımı yapılamaz.

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

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

www.tuncahukuk.com
Yıldızevler Mah. 738. Cad. No: 2/B Çankaya/ANKARA
Tel: +90 (312) 427 24 02-82

Çıkarılmış sermaye miktarının şirket unvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur.

Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.

Ayni sermaye artırımı kararı sadece genel kurulda alınabilir.

1.7. Sermaye Artırımı ve Halka Arza İlişkin Yönetim Kurulu Kararı

Şirket Yönetim Kurulu'nun 26.12.2025 tarihli ve 2025/14 sayılı kararı ile; Şirket çıkarılmış sermayesinin 168.242.225,00 TL'den 210.492.225,00 TL'ye artırılmasına; mevcut ortakların yeni pay alma hakları halka arz kapsamında talepte bulunacak lehine kısıtlanmak suretiyle, artırılacak 42.250.000,00 TL nominal değerli 42.250.000 adet B Grubu pay ile Şirket'in mevcut ortaklarından Ahmet Kerem Eren'in sahip olduğu 42.250.000,00 TL nominal değerli 42.250.000 adet B Grubu payın halka arz edilmesine karar verilmiştir.

Halka arz sonucunda Şirket'in sermaye yapısının aşağıdaki şekilde olması planlanmaktadır:

Pay Sahibi	Halka Arz Öncesi Hissedarlık Yapısı			Halka Arz Sonrası	
	Grubu	Tutarı (TL)	Oranı (%)	Tutarı (TL)	Oranı (%)
Ahmet Kerem Eren	A	935.539,00	0,56	935.539,00	0,44
	B	156.461.636,00	93,00	114.211.636,00	54,26
	Toplam	157.397.175,00	93,56	115.147.175,00	54.7
Fatma Eren	A	64.461,00	0,04	64.461,00	0,03
	B	10.780.589,00	6,41	10.780.589,00	5,12
	Toplam	10.845.050,00	6,44	10.845.050,00	5,15
Halka Açık		-	-	84.500.000,00	40.14
Toplam		168.242.225,00	100.00	210.492.225,00	100

1.8. İmtiyazlar

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 9. ve 14. maddelerine göre; Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazı da dahil imtiyaz yaratılamaz.

A Grubu paylara Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazı tanınmıştır. Yönetim Kurulu üyelerinin tamamı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, Genel Kurul tarafından seçilir.

B Grubu paylara ise özel bir hak veya imtiyaz tanınmamıştır.

2. Şirketin Yönetim Yapısı (Kurumsal Yönetim)

2.1. Yönetim Kurulu

2.1.1. Yönetim Kurulu'nun Oluşumu

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi Başlıklı" 14. maddesine göre; Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamı, TTK ve sermaye

www.tuncahukuk.com
Yıldızevler Mah. 738. Cad. No: 2/B Çankaya/ANKARA
Tel: +90 (312) 427 24 02-82

piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Genel Kurul tarafından en çok 3 (üç) yıl için seçilen TTK ve Sermaye Piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz 5 üyeden oluşan bir Yönetim Kuruluna aittir.

Yönetim Kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekâlet etmek üzere bir başkan vekili seçer.

Bir tüzel kişi yönetim kuruluna üye seçildiği takdirde, tüzel kişiyle birlikte, tüzel kişi adına, tüzel kişi tarafından belirlenen, sadece bir gerçek kişi de tescil ve ilan olunur; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, şirketin internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına yönetim kurulu toplantılarına katılacak gerçek kişinin değişmesi halinde, bu husus da derhal tescil ve ilan edilir; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, şirketin internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına sadece, bu tescil edilmiş kişi toplantılara katılıp oy kullanabilir.

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

Yönetim Kurulu, TTK, Sermaye Piyasası Kanunu, şirket esas sözleşmesi, genel kurul kararları ve ilgili mevzuat hükümleri ile verilen görevleri yerine getirir. Kanunla veya esas sözleşme ile Genel Kuruldan karar alınmasına bağlı tutulan hususların dışında kalan tüm konularda yönetim kurulu karar almaya yetkilidir.

Yönetim Kuruluna 2'den az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde ("Kurumsal Yönetim İlkeleri") belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız Yönetim Kurulu üyesi Genel Kurul tarafından seçilir. Yönetim Kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

A Grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin tamamı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, Genel Kurul tarafından seçilir.

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

Yönetim Kurulu üyeleri, gündemde ilgili bir maddenin bulunması veya gündemde madde bulunmasa bile haklı bir sebebin varlığı halinde, Genel Kurul kararıyla her zaman görevden alınabilir.

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

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi Başlıklı" 14. maddesine göre; Yönetim Kuruluna 2'den az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına

www.tuncahukuk.com
Yıldızevler Mah. 738. Cad. No: 2/B Çankaya/ANKARA
Tel: +90 (312) 427 24 02-82

ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız Yönetim Kurulu üyesi Genel Kurul tarafından seçilir. Yönetim Kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

Aşağıda Şirket'in mevcut Yönetim Kurulu'na ilişkin bilgiler yer almaktadır:

Adı-Soyadı	Görevi	Görev Süresi
Ahmet Kerem Eren	Yönetim Kurulu Başkanı	13 Ağustos 2027 tarihinde görev süresi sona erecektir.
Merve Eren	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	13 Ağustos 2027 tarihinde görev süresi sona erecektir.
Fatma Eren	Yönetim Kurulu Üyesi	13 Ağustos 2027 tarihinde görev süresi sona erecektir.
Hakan Baştürk	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	13 Ağustos 2027 tarihinde görev süresi sona erecektir.
Feride Bahar Işın	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	13 Ağustos 2027 tarihinde görev süresi sona erecektir.

2.1.2. Yönetim Kurulu Toplantıları ve Kararları

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

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

Yönetim Kurulunun toplantı gündemi Yönetim Kurulu Başkanı tarafından tespit edilir. Yönetim Kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir.

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

Yönetim Kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile alır. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Yönetim Kurulu üyeleri birbirlerini temsilen oy veremeyecekleri gibi, toplantılara vekil aracılığıyla da katılamazlar. Oylar eşit olduğu takdirde o konu gelecek toplantıya bırakılır. İkinci toplantıda da eşitlik olursa söz konusu öneri reddedilmiş sayılır. Kararların geçerliliği yazılıp imza edilmiş olmalarına bağlıdır.

www.tuncahukuk.com
Yıldızevler Mah. 738. Cad. No: 2/B Çankaya/ANKARA
Tel: +90 (312) 427 24 02-82

Yönetim Kurulunda oylar kabul veya red olarak kullanılır. Red oyu veren, kararın altına red gerekçesini yazarak imzalar.

Şirket'in Yönetim Kurulu toplantısına katılma hakkına sahip olanlar bu toplantılara, TTK'nın 1527nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, T.C. Ticaret Bakanlığı'nın, "Ticaret Şirketlerinde Anonim Şirket Genel Kurulları Dışında Elektronik Ortamda Yapılacak Kurullar Hakkında Tebliği" hükümleri uyarınca hak sahiplerinin bu toplantılara elektronik ortamda katılmalarına ve oy vermelerine imkân tanıyacak Elektronik Toplantı Sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak toplantılarda şirket esas sözleşmesinin bu hükmü uyarınca kurulmuş olan sistem üzerinden veya destek hizmeti alınacak sistem üzerinden hak sahiplerinin ilgili mevzuatta belirtilen haklarını ilgili Bakanlık Tebliği hükümlerinde belirtilen çerçevede kullanabilmesi sağlanır.

Şirket'in son üç yıllık Yönetim Kurulu kararlarının incelenmesinden, Yönetim Kurulu kararlarının, Şirket'in olağan işlerine ve yönetimine ilişkin olduğu, Şirket Esas Sözleşmesi, TTK ve ilgili mevzuat kapsamında toplantı ve karar nisaplarına uygun olarak alındığı ve üyelerin kararlara ilişkin çekimser kalma, şerh vb. durumlarının olmadığı görülmüştür.

2.1.3. Yetki Devri, Temsil ve İlzam

Şirket'in Esas Sözleşmesi'nin "Şirketin Yönetim, Temsil ve İlzamı" başlıklı 19. maddesine göre, Şirket, Yönetim Kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil ve ilzam olunur. Yönetim Kurulu, TTK, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuatla ve Genel Kurulca kendisine verilen görevleri ifa eder.

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

Yönetim, devredilmediği takdirde, yönetim kurulunun tüm üyelerine aittir.

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

Yönetim Kurulu görev süresini aşan sözleşmeler akdedebilir.

Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve Şirket'i ilzam edecek her türlü sözleşme, bono, çek ve benzeri tüm evrakın geçerli olabilmesi için, bunların; Şirket unvanı altına atılmış ve Şirket'i ilzama yetkili en az iki kişinin imzasını taşıması gereklidir.

Şirket, 10.03.2022 tarih ve 2022/02 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile 10.03.2022 tarihli ve 01 No.lu Yönetim Kurulu İç Yönergesi'ni yürürlükten kaldırarak; 21.11.2025 tarih ve 2025/10 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile 21.11.2025 tarihli ve 02 No.lu Yönetim Kurulu İç Yönergesi'ni kabul etmiştir. Bu Yönetim Kurulu İç

www.tuncahukuk.com
Yıldızevler Mah. 738. Cad. No: 2/B Çankaya/ANKARA
Tel: +90 (312) 427 24 02-82

Yönergesi, 21.11.2025 tarihinde tescil edilerek, TTSG'nin 21.11.2025 tarih ve 11463 sayılı nüshasında yayımlanmıştır.

2.1.4. Yönetim Kurulu Komiteleri

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 14. maddesi uyarınca, Yönetim Kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak belirlenen komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden ilgili mevzuata uygun olarak oluşacağı Yönetim Kurulu tarafından belirlenir.

Yönetim Kurulu tarafından, Yönetim Kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için Yönetim Kurulu bünyesinde TTK, sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre, riskin erken saptanması komitesi dahil olmak üzere, gerekli komiteler ve kurullar oluşturabilir. Komitelerin oluşumu, görev alanları, çalışma esasları, hangi üyelerden oluşacağı ve Yönetim Kurulu ile ilişkileri TTK, sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre Yönetim Kurulu tarafından belirlenir.

Söz konusu komitelerin, Şirket'in paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarih sonrasında yapılacak ilk Genel Kurul tarihi itibarıyla kurulmuş olmaları gerekmektedir.

Şirket tarafından denetim komitesi, riskin erken saptanması komitesi ve kurumsal yönetim komitesi kurulacak ve söz konusu komitelere sermaye piyasası mevzuatına uygun şekilde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi atanacaktır. Söz konusu komitelerin kurulmasına ilişkin olarak henüz bir yönetim kurulu kararı alınmamıştır. Dolayısıyla bu komitelerin, Şirket paylarının halka arzını takiben Kurumsal Yönetim Tebliği'ne ("Kurumsal Yönetim Tebliği") uyum çerçevesinde ve Kurumsal Yönetim Tebliği'nde belirtilen sürelere uyularak ve her halükârda en geç halka arzdan sonra gerçekleştirilecek ilk genel kurul toplantısına kadar faaliyete geçmesi gereklidir.

2.1.5. Genel Müdür ve Müdürler

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 20. maddesi uyarınca, Yönetim Kurulunca, Şirket işlerinin yürütülmesi için bir Genel Müdür ve yeterli sayıda müdür atanır. Genel Müdür olarak görev yapacak kişinin sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz olması zorunludur. Genel Müdürün münhasıran ve tam zamanlı olarak bu görev için istihdam edilmiş olması zorunludur.

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

Genel Müdür, Yönetim Kurulu kararları doğrultusunda ve TTK, Sermaye Piyasası Kanunu, sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre Şirket'i yönetmekle yükümlüdür.

Şirket ortağı ve Genel Müdürü Ahmet Kerem Eren'in Eren Mesken, İkonik Tasarım Mimarlık A.Ş. ve Healthtr Sağlık. şirketlerinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği ("GYO Tebliği") madde 18/3 uyarınca icracı ve imza yetkisi olmayan yönetim kurulu üyeliği bulunmaktadır.

Şirket Yönetim Kurulu tarafından alınan 20.10.2024 tarihli ve 2024/11 sayılı karar ile Ahmet Kerem Eren, GYO Tebliği'ne uygun olarak tam zamanlı ve münhasıran Genel Müdür olarak atanmıştır.

www.tuncahukuk.com
Yıldızevler Mah. 738. Cad. No: 2/B Çankaya/ANKARA
Tel: +90 (312) 427 24 02-82

2.1.6. Kotasyon Yönergesi'nin 7. Maddesinin 5. Fıkrası Kapsamında Yapılan Açıklamalar

Kotasyon Yönergesi'nin 7. maddesinin 5. fikrası kapsamında tarafımıza sunulan Şirket gerçek kişi Yönetim Kurulu üyeleri, genel müdür, Şirket'in yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahiplerinin arşivli adli sicil kayıtları çerçevesinde yapılan inceleme neticesinde, söz konusu sicil kayıtlarının tarihleri itibarıyla, bu kişilerin sermaye piyasası mevzuatında ve 5411 sayılı Bankacılık Kanunu'nda yer alan suçlar, 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu ("TCK")'nun 282. maddesinde düzenlenen suçtan kaynaklanan malvarlığı değerlerini aklama suçundan ve ödünç para verme işleri hakkında mevzuata aykırılıktan, devletin güvenliğine karşı suçlar, Anayasal düzene ve bu düzenin işleyişine karşı suçlar, milli savunmaya karşı suçlar, devlet sırlarına karşı suçlar ve casusluk, zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, bilişim sistemini engelleme, bozma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçlarından hüküm giymemiş olması şartını sağladığı, ayrıca TCK'nın 53. maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına çarptırılmamış olduğu görülmüştür. Yönetim Kurulu üyeleri, genel müdür, Şirket'in yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahipleri hakkında devam eden bir dava bulunmamaktadır.

Bu incelememiz adı geçen kişilerin adli sicil kayıtları ve adli sicil arşiv kayıtları, gerçek kişi ortak, yönetim kurulu üyesi ve genel müdüre ait vatandaşa portal Ulusal Yargı Ağı Projesi bilişim sistem çerçevesinde yapılmıştır.

2.2. Genel Kurul

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 23-28. maddeleri uyarınca, Genel Kurul, olağan ve olağanüstü olmak üzere iki şekilde toplanır. Olağan genel kurul toplantısı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, yönetim kurulunun yıllık raporuna, karın kullanım şekline, dağıtılacak kar ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, yönetim kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır.

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

Yönetim Kurulu, Genel Kurulun çalışma esas ve usullerine ilişkin kuralları içermek amacıyla ve asgari olarak T.C. Ticaret Bakanlığı tarafından belirlenmiş olan unsurları içermek suretiyle; toplantı yerine giriş ve hazırlıklar, toplantının açılması, toplantı başkanlığının oluşturulması, toplantı başkanlığının görev ve yetkileri, gündemin görüşülmesine geçilmeden önce yapılacak işlemler, gündem ve gündem maddelerinin görüşülmesi, toplantıda söz alma, oylama ve oy kullanma usulü, toplantı tutanağının düzenlenmesi, toplantı sonunda yapılacak işlemler, toplantıya elektronik ortamda katılma, Bakanlık temsilcisinin katılımı ve Genel Kurul toplantısına ilişkin belgeler, İç Yönergede öngörülmemiş durumlar, İç Yönergenin kabulü ve değişiklikler

www.tuncahukuk.com
Yıldızevler Mah. 738. Cad. No: 2/B Çankaya/ANKARA
Tel: +90 (312) 427 24 02-82

hususlarını içeren bir İç Yönerge hazırlar ve Genel Kurulun onayından sonra yürürlüğe koyar. Bu İç Yönerge tescil ve ilan edilir.

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

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

Genel Kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır.

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

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

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

Genel Kurul şirket merkezinde ya da şirket merkezinin bulunduğu şehrin elverişli bir yerinde toplanır.

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

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

Genel Kurul toplantılarında ilgili Bakanlık Temsilcilerinin katılımı hakkında TTK'nın 407nci maddesinin üçüncü fıkrası hükmü uygulanır.

Pay sahibi, paylarından doğan haklarını kullanmak için, Genel Kurula kendisi katılabileceği gibi, pay sahibi olan veya olmayan bir kişiyi de Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat düzenlemeleri çerçevesinde temsilci olarak Genel Kurula yollayabilir.

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

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

www.tuncahukuk.com
Yıldızevler Mah. 738. Cad. No: 2/B Çankaya/ANKARA
Tel: +90 (312) 427 24 02-82

Genel Kurul toplantılarında oylar, Yönetim Kurulu tarafından T.C. Ticaret Bakanlığı düzenlemelerine uygun olarak hazırlanacak iç yönergeye göre verilir. Toplantıya fiziken katılmayan pay sahipleri oylarını elektronik ortamda yapılan Genel Kurul toplantılarına ilişkin mevzuat hükümlerine göre kullanırlar.

Şirket son üç mali yılına ilişkin olağan Genel Kurul toplantıları yapmıştır. Şirket'in söz konusu yıllara ilişkin olarak gerçekleştirmiş olduğu Olağan ve Olağanüstü Genel Kurul toplantılarının incelenmesinden, alınan kararların Şirketin olağan işleri ile yönetimine ilişkin olduğu ve TTK kapsamında toplantı ve karar nisaplarına uygun olarak ve oybirliği ile alındığı ve herhangi bir şerh olmadığı tespit edilmiştir.

3. Bağımsız Denetim

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Denetçi" başlıklı 22. maddesine göre, bağımsız denetimde Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine tabi olan Şirket'in Genel Kurulunca her faaliyet dönemi itibariyle bir denetçi seçilir. Seçimden sonra, Yönetim Kurulu, denetleme görevini hangi denetçiye verdiğini gecikmeksizin ticaret siciline tescil ettirir ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi ile internet sitesinde ilan eder.

Şirketin finansal tabloları ile Yönetim Kurulunun yıllık faaliyet raporunun denetiminde TTK'nın 397 ila 406. maddesi hükümleri ile sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

Şirket'in 27.06.2025 tarihinde yapılan 2024 yılına ilişkin Olağan Genel Kurul toplantısında Şirket'in 01.01.2025 - 31.12.2025 dönemi için "Finansal Eksen Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. tarafından bağımsız denetiminin gerçekleştirilmesine karar verilmiştir. "Finansal Eksen Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş." Kurul tarafından yayınlanan Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetimle Yetkili Kuruluşlar Listesinde yer almaktadır.

4.1 Gayrimenkuller ve Haklar

Şirket, tarafından Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü - Web Tapu Sistemi üzerinden temin edilerek tarafımızla paylaşılan gayrimenkullere ait tapu kayıt belgeleri ile resmi tapu senetleri üzerinde yapılan incelemeler ile sözleşmelerden doğan hakların değerlendirilmesi neticesinde, Şirket'in;

1- Ankara İli, Çankaya İlçesi, Karakusunlar Mahallesi, 27506 Ada, 1 Parsel sayılı "*8 Katlı Betonarme Okul, Üniversite, Araştırma ve Arsası*" vasıflı taşınmazın ½ hissesi ("Bilfen Çukurambar Eğitim Tesisi")

2- Ankara İli, Kızılcahamam İlçesi, Berçin Yayalar Mahallesi, Çatak Yayla Serisi Kabaca Mevkii, 108 Ada, 1 Parselde konumlu "*Orman*" vasıflı ana taşınmaz ("Lagun Country Club ve "Lagun Country Club Etap 2" ")

3- Ankara İli, Çankaya İlçesi, Karakusunlar Mahallesi, 29097 Ada, 1 Parsel sayılı "Arsa" vasıflı taşınmazın 445/5046 hissesi ("Karakusunlar Arsası")

4- Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 127974 Ada 1 Parsel sayılı "Arsa" vasıflı taşınmaz (9 farklı bağımsız bölüm), Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 127974 Ada 3 Parsel sayılı "Arsa" vasıflı taşınmaz (16 farklı bağımsız bölüm) ve Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 127974 Ada 5 Parsel sayılı "Arsa" vasıflı taşınmaz (7 farklı bağımsız bölüm) olmak üzere toplam 32 farklı bağımsız bölüm ("Z Lagun Diplomatik Site")

www.tuncahukuk.com
Yıldızevler Mah. 738. Cad. No: 2/B Çankaya/ANKARA
Tel: +90 (312) 427 24 02-82

5- Ankara İli, Keçiören İlçesi, Ovacık Mahallesi, 90093 Ada, 1 Parsel sayılı "Arsa" vasıflı taşınmazın ¼ hissesi ("Ovacık Sanayi ve Ticaret Merkezi Arsası")

6- Ankara İli, Keçiören İlçesi, Yükseltepe Mahallesi, 91607 Ada, 1 Parsel sayılı "Arsa" vasıflı taşınmazın 92/653 hissesi *(Söz konusu taşınmaza ilişkin olarak Eren Mesken ile Akdedilen Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi'ne ilişkin detaylara işbu raporun 5.4 bölümünde yer verilmektedir.)*

7- Ankara İli, Çankaya İlçesi, Karakusunlar Mahallesi, 27565 Ada, 1 Parsel, "Arsa" vasıflı taşınmaza yönelik olarak Vakıflar Genel Müdürlüğü ile sözleşme *(sözkonusu sözleşmeye ilişkin detaylara işbu raporun 4.1.7 bölümünde yer verilmektedir)* imzalanmış olduğu,

söz konusu taşınmazların ve hakların üzerinde devam eden yatırımların ilgili Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine (III-48.1) aykırılık teşkil etmediği görülmüştür.

4.1.1. Ankara İli, Çankaya İlçesi, Karakusunlar Mahallesi, 27506 Ada, 1 Parsel ("Bilfen Çukurambar Eğitim Tesisi")

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Karakusunlar Mahallesi, 27506 Ada 1 Parsel sayılı 3478 m^2 büyüklüğündeki taşınmazın ½ hissesi Z GYO'a, diğer yarısı Özbayraklı'ya aittir. Taşınmaz tapu kayıtlarında "*8 Katlı Betonarme Okul, Üniversite, Araştırma ve Arsası*" vasıflı olarak görünmektedir.

Taşınmazın görünümü

19.08.2009 tarih ve 12611 yevmiye numaralı işlem ile yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimleri yasaklandığı tapu kayıtlarının beyanlar hanesinde görülmektedir.

07.12.2023 tarih ve 130298 yevmiye numarası ile Maltepe Vergi Dairesinin 07/12/2023 tarih 571697 sayılı haciz yazısı sayılı yazısı ile 1.612.359,49 TL (*Alacaklı: 006254 Maltepe Vergi Dairesi*) tutarında kamu haczi bulunduğu yolunda şerh düşülmüştür. Bahse konu kamu haczi Şirket'e yönelik olmayıp, Şirket'in mülkiyet hakkına ve tasarruf etmesine de bir etkisi bulunmamaktadır. Söz konusu

www.tuncahukuk.com
Yıldızevler Mah. 738. Cad. No: 2/B Çankaya/ANKARA
Tel: +90 (312) 427 24 02-82

kamu haczi taşınmazın diğer malikinin hissesine ilişkindir ve ilgili şerh diğer malike aittir.

31.05.2024 tarih ve 52399 yevmiye numarası ile Gölbaşı Vergi Dairesinin 31.05.2024 tarih 301186 sayılı haciz yazısı sayılı yazısı ile. 734,053.39-TL (*Alacaklı: 006272 Gölbaşı Vergi Dairesi*) tutarında kamu haczi bulunduğu yolunda şerh düşülmüştür. Bahse konu kamu haczi Şirket'e yönelik olmayıp, Şirket'e de bir etkisi bulunmamaktadır. Söz konusu kamu haczi taşınmazın diğer malikinin hissesine ilişkindir ve ilgili şerh diğer malike aittir.

25.10.2024 tarih ve 103838 yevmiye numarası ile İstanbul Anadolu 10. İcra Dairesinin 25/10/2024 tarih 2024/13801 sayılı haciz yazısı sayılı yazısı ile 5046.40-TL (*Alacaklı: Avrasya Tüneli İşletme İnşaat ve Yatırım A.Ş.*) tutarında icrai haciz bulunduğu yolunda şerh düşülmüştür. Bahse konu kamu haczi Şirket'e yönelik olmayıp, Şirket'e de bir etkisi bulunmamaktadır. Taşınmazın diğer malikinin hissesine ilişkindir ve ilgili şerh diğer malike aittir.

14.11.2024 tarih ve 111321 yevmiye numarası ile Maltepe Vergi Dairesinin 06/11/2024 tarih 639728 sayılı haciz yazısı sayılı yazısı ile 3,241,070.26-TL (*Alacaklı: 006254 Maltepe Vergi Dairesi*) tutarında kamu haczi bulunduğu yolunda şerh düşülmüştür. Bahse konu kamu haczi Şirket'e yönelik olmayıp, Şirket'e de bir etkisi bulunmamaktadır. Taşınmazın diğer malikinin hissesine ilişkindir ve ilgili şerh diğer malike aittir.

15.01.2025 tarih ve 5432 yevmiye numarası ile İstanbul Anadolu 17. İcra Dairesinin 15/01/2025 tarih 2024/17889 sayılı haciz yazısı sayılı yazısı ile 2,081.61 TL (*Alacaklı: Avrasya Tüneli İşletme İnşaat ve Yatırım A.Ş.*) tutarında icrai haciz bulunduğu yolunda şerh düşülmüştür. Bahse konu kamu haczi Şirket'e yönelik olmayıp, Şirket'e de bir etkisi bulunmamaktadır. Taşınmazın diğer malikinin hissesine ilişkindir ve ilgili şerh diğer malike aittir.

20.03.2025 tarih ve 30586 yevmiye numarası ile Ankara 5. Genel İcra Dairesinin 19/03/2025 tarih 2024/88534 sayılı haciz yazısı sayılı yazısı ile 20,016.98 TL (*Alacaklı: Ica İçtaş Altyapı Yavuz Sultan Selim Köprüsü ve Kuzey Çevre Otoyolu Yatırım ve İşletme A.Ş.*) tutarında icrai haciz bulunduğu yolunda şerh düşülmüştür. Bahse konu kamu haczi Şirket'e yönelik olmayıp, Şirket'e de bir etkisi bulunmamaktadır. Taşınmazın diğer malikinin hissesine ilişkindir ve ilgili şerh diğer malike aittir.

07.04.2025 tarih ve 35489 yevmiye numarası ile Yeğenbey Vergi Dairesinin 07/04/2025 tarih 190138 sayılı haciz yazısı sayılı yazısı ile 31,694.48 TL (*Alacaklı: 006266 Yeğenbey Vergi Dairesi*) tutarında kamu haczi bulunduğu yolunda şerh düşülmüştür. Bahse konu kamu haczi Şirket'e yönelik olmayıp, Şirket'e de bir etkisi bulunmamaktadır. Taşınmazın diğer malikinin hissesine ilişkindir ve ilgili şerh diğer malike aittir.

08.05.2025 tarih ve 48131 yevmiye numarası ile İstanbul 12. Genel İcra Dairesinin 07/05/2025 tarih 2025/12309 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 3,191.87 TL (*Alacaklı: Ica İçtaş Altyapı Yavuz Sultan Selim Köprüsü v* Bodrum + Zemin + Çatı arası *Kuzey Çevre Otoyolu Yatırım ve İşletme A.Ş.*) tutarında icrai haciz bulunduğu yolunda şerh düşülmüştür. Bahse konu kamu haczi Şirket'e yönelik olmayıp, Şirket'e

www.tuncahukuk.com
Yıldızevler Mah. 738. Cad. No: 2/B Çankaya/ANKARA
Tel: +90 (312) 427 24 02-82

de ile bir etkisi bulunmamaktadır. Taşınmazın diğer malikinin hissesine ilişkindir ve ilgili şerh diğer malike aittir.

Adres		Kadastro	
İl	Ankara	Pafta	
İlçe	Çankaya	Ada	27506
Mahalle	KARAKUSUNLAR	Parsel	1
Cadde/Sokak		Geometrik Alan	3478.0

İmar Planı			
PIN	MERI-06843451	Tasdik Tarihi	12.01.2022
Ölçek	1000		
Yapı Yüksekliği	-	Kat Adedi	-
Fonksiyon	ulp_diger_yol_nesneleri	Fonksiyon 2	ÖZEL EĞİTİM ALANI
Nizam Durumu	Ayrık	KAKS / Emsal	0.5
		TAKS	-

Ön Bahçe Mesafesi	-	Yan Bahçe Mesafesi	-

İmar durumu (Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı online imar durumu görseli)

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Karakusunlar Mahallesi, 27506 ada, 1 parsel sayılı taşınmazın Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının e-plan web sayfasında yapılan imar durumu sorgulamasında 12.01.2022 onay tarihli meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Özel Eğitim Alanı *(imar planında öngörülen yapılaşma koşulları, Ayrık Nizam, E: 0.50 olarak belirlenmiştir)* kullanımında kaldığı görülmektedir.

www.tuncahukuk.com
Yıldızevler Mah. 738. Cad. No: 2/B Çankaya/ANKARA
Tel: +90 (312) 427 24 02-82

Taşınmazda Bulunan Okul

Taşınmaza yönelik olarak 30.09.2017 tarihinde yapı ruhsatı düzenlenmiştir. 13.12.2018 tarihinde tadilat ruhsatı düzenlendiği ifade edilmektedir. Çankaya Belediyesi tarafından 07.10.2021 tarihli, 348 sayılı yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir. Yapı kullanma izin belgesinde "Okul, Üniversite, Araştırma" yapılarına yönelik olarak bu belgenin düzenlendiği ifade edilmektedir. Yapı kullanma izin belgesine göre bina yol kotu altı kat sayısı 5, yol kotu üstü kat sayısı 3 olmak üzere toplam 8 katlıdır.

Yine yapı kullanma izin belgesinde parselin kullanım kararının Özel Eğitim Alanı olduğu belirtilmektedir. Yapı kullanma izin belgesinin bulunması taşınmazda bulunan yapının imar mevzuatına, yapı ruhsatı ve eki mimari projeye uygun olarak inşa edildiğini ve yasal olarak kullanılabilir nitelikte olduğunu göstermektedir. Bu açıdan imar planında daha önceki sağlık alanı kullanım kararının özel eğitim alanı olarak değiştirildiği, değişikliğe dair belediye meclisi kararı alındığı ve bu çerçevede yapılaşmanın da tamamlandığı görülmektedir.

Ek olarak, taşınmaza yönelik olarak 31.12.2024 tarihinde yapılan inceleme sonucunda düzenlenen gayrimenkul değerleme raporunda ""*Gayrimenkullerin bulunduğu konum ada ve parsel Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğünden yer alan imar paftasından incelenmiştir. Mevcut imar planına göre değerleme konusu gayrimenkuller "Özel Eğitim Alanı" içerisinde yer almakta olup, yapılaşma koşulları, Ayrık Nizam, E: 0.50, Hmax: Serbest olarak belirlenmiştir.* " ifadelerine yer verilmiştir.

Bu gayrimenkul yapı kullanma izin belgesinden görüldüğü üzere Şirketin faaliyet konusu içinde ve mevcut kullanım amaçlarına uygun bir taşınma olup, taşınmaz üzerinde bulunan yapının yüzölçümü 12.715,04 m^2 dir.

4.1.2 Ankara İli, Kızılcahamam İlçesi, Berçin Yayalar Mahallesi, Çatak Yayla Serisi Kabaca Mevkii, 108 Ada 1 Parselde Konumlu "Orman" Vasıflı Ana Taşınmaza İlişkin İşletmecilik Sözleşmesi ("Lagun Country Club" ve "Lagun Country Club Etap 2")

Ankara İli, Kızılcahamam İlçesi, Berçin Yayalar Mahallesi, Çatak Yayla Serisi Kabaca Mevkii, 108 Ada 1 Parsel sayılı 13.952.107,92 m^2 büyüklüğündeki Hazineye

www.tuncahukuk.com
Yıldızevler Mah. 738. Cad. No: 2/B Çankaya/ANKARA
Tel: +90 (312) 427 24 02-82

ait taşınmaz orman niteliğindedir. 13.01.1984 tarih ve 17 yevmiye numarası ile Tarım ve Orman Bakanlığına (Orman Genel Müdürlüğü) tahsis edilmiştir

Taşınmazın görünümü

2009 yılında ise söz konusu alanın doğal bitki örtüsü, yaban hayatı özelliği ve manzara bütünlüğü içinde özellikle açık hava rekreasyonu yönünden halkın dinlenme ve eğlenmesine uygun alan olması sebebiyle, mesire yeri statüsü değiştirilerek, Bakanlık Makamının 17.07.2009 tarihli Olurları ile "Şahinler Tabiat Parkı" olarak ilan edilip koruma altına alınmıştır.

Son olarak Tabiat Parkı'nın peyzaj bütünlüğünün sağlanması ve ziyaretçi yönetiminin daha etkin gerçekleştirilebilmesi amacı ile 2022 yılında sınır değişikliğine gidilmiş; (33,58 ha) olan Tabiat Parkı, güney sınırları aynı kalmak kaydıyla kuzey, kuzeydoğu ve kuzeybatısındaki orman ve orman içi açıklık alanları da alacak şekilde Bakanlık Makamının 14.12.2022 tarihli olurları ile (142,67 ha) çıkartılmıştır.

Özel mülkiyetin ve mera alanının bulunmadığı Tabiat Parkı'nın büyük kısmı devlet ormanı (134,10 ha), bir kısmı da hazine mülkiyetindedir (8,57 ha). Tabiat Parkı, Tarım ve Orman Bakanlığı (Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü) 9. Bölge Müdürlüğü, Ankara Şube Müdürlüğü sorumluluk alanı içinde yer almaktadır.

2873 sayılı Milli Parklar Kanunu'nun "Gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine verilecek izinler" başlıklı 8.maddesinde; "*Turizm bölge, alan ve merkezleri dışında kalan milli parklar ve tabiat parklarında kamu yararı olmak şartıyla ve plan dahilinde, turistik amaçlı bina ve tesisler yapmak üzere gerçek ve özel hukuk tüzelkişileri lehine Maliye Bakanlığının görüşü alınarak Orman ve Su İşleri Bakanlığınca izin verilebilir. Bu izin üzerine gerçek ve özel hukuk tüzelkişileri lehine tesis edilecek intifa hakkı süresi kırk dokuz yılı geçemez. Bu süre sonunda bütün tesisler eksiksiz olarak Hazineye devredilir. Ancak, işletmesinin başarılı olduğu Kültür ve Turizm Bakanlığınca belgelenen hak sahiplerinin intifa hakkı, Orman ve Su İşleri Bakanlığınca tesisin rayiç değeri üzerinden belirlenecek bedelle doksan dokuz seneye kadar uzatılabilir. Bu durumda Hazineye devir işlemi bu uzatma sonunda yapılır. Milli park ve tabiat*

www.tuncahukuk.com
Yıldızevler Mah. 738. Cad. No: 2/B Çankaya/ANKARA
Tel: +90 (312) 427 24 02-82

parklarının gelişme planları kesinleşmeden bu Kanunda sözü edilen izin verilemez." düzenlemesi yer almaktadır.

Milli Parklar Yönetmeliğinin 22.maddesinde; "*Milli Park ve tabiat parklarında, kamu yararı olmak şartıyla, o yer planlarının hükümleri dahilinde turistik amaçlı bina ve tesisler yapmak üzere gerçek ve özel hukuk tüzel kişileri lehine, Maliye ve Gümrük Bakanlığının görüşü alınarak ve Bakanlık tarafından öngörülen şartlar yerine getirilmek kaydıyla izin verilebilir.*

Müteşebbis, o yere ait mevcut planlarındaki şartlarla, Bakanlığın belirleyeceği esaslar dahilinde projelerini hazırlar ve turizm mevzuatına uygun olarak Kültür ve Turizm Bakanlığından belge almak sureti ile Bakanlıktan intifa hakkı tesisi talebinde bulunur.

Turizm belgesi ve ekli projeleri ile keşif özetlerini Bakanlığa getiren müteşebbis adına, Maliye ve Gümrük Bakanlığının görüşü alınarak, Bakanlıkça usulüne ve proje ekonomisi ile amortisman müddetine uygun olarak kırk dokuz yılı geçmemek kaydıyla intifa hakkı tesis edilir.

İntifa hakkı tesis edildiğinin Bakanlıkça müteşebbise tebliğini takip eden bir ay içinde Bakanlıkça verilen örneğe uygun noter tasdikli taahhüt senedi Bakanlığa verilir. Takiben, tahsis edilen yer, Bakanlıkça müteşebbise mahallen düzenlenen bir tutanakla teslim edilir. Müteşebbis, Bakanlığa taahhüt ettiği şartlara kesinlikle uymak zorundadır.

İntifa hakkı süresinin uzatılması ve devri Kanunun 8 inci ve 9 uncu maddeleri hükümlerine göre yapılır." düzenlemesine yer verilmiştir.

Taşınmaza yönelik olarak devralan olarak Şirket ile Milli Parklar Bölge Müdürlüğü arasında 29.11.2021 tarihinde "*Şahinler Tabiat Parkı sınırları içerisindeki "Kapı Girişi ve Misafirhane İşletmeciliği ile Gelişme Planında öngörülen yapı ve tesisler ile alan düzenlemelerinin yapılarak işletilmesi*" konulu sözleşme imzalanmıştır. Sözleşmenin bitiş süresi, yapılan sözleşmeye göre işletmeciye yer teslimi yapıldığı tarihten başlamak üzere, 31.12.2069 olarak belirlenmiştir.

Ayrıca 25.09.2020 tarihli Şahinler Tabiat Parkı'nın işletilmesine yönelik sözleşmelerin ilki T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü Doğa Koruma ve Milli Parklar 9. Bölge Müdürlüğü Ankara Doğa Koruma ve Milli Parklar İl Şube Müdürlüğü ile imzalanan ve sözleşme süresini 49 yıla uzatan sözleşmenin 10.ncu maddesi uyarınca "*işletmeci ile idare arasında herhangi bir hukuki ve mali sorun bulunmaması durumunda Genel Müdürlüğün uygun görüşü ile sözleşme konusunu oluşturan yapı ve tesislerin bulunduğu taşınmazlar ile yapı ve tesislere yönelik sözleşme bitiş süresini geçmeyecek biçimde T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı. Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından işletmecinin adına irtifak hakkı tesis edilir.*" şeklinde düzenleme bulunmaktadır.

6831 sayılı Orman Kanunu'nun 115.maddesinde; "*Devlet ormanları üzerinde kamu yararına yapılacak her türlü yapı ve tesisler için herhangi bir şekilde irtifak hakkı tesisi Maliye ve Tarım ve Orman Bakanlıklarının iznine bağlıdır.*" düzenlemesine yer verilmiştir.

Anılan hükümler çerçevesinde sözleşme kapsamında öngörülen bina ve tesis yapılması yükümlülüğünün tamamlandığında Şirket adına irtifak hakkı tesis

www.tuncahukuk.com
Yıldızevler Mah. 738. Cad. No: 2/B Çankaya/ANKARA
Tel: +90 (312) 427 24 02-82

edilmesini içerdiği değerlendirilmektedir. Yapıların inşa edilmesi sonrasında Bölge Müdürlüğüne bildirilen taşınmazlar üzerinde irtifak hakkı kurularak tapuya tescil edilebilecektir 29.11.2021 tarihli sözleşme kapsamında Şahinler Tabiat Parkı'nın kullanımına ilişkin 49 yıllığına Z GYO'ya tanınan hakkın mevcut durum itibarıyla gayrimenkule dayalı hak niteliğinde olduğu ve anılan sözleşmeye dayalı hakkın 10.11.2025 tarihinde tapu sicilinin beyanlar hanesine kaydedilmiştir.

2024 yılı içerisinde revize edilen sınırlar dikkate alınarak Uzun Devreli Gelişme Planı ("**UDGP**") Revizyonu hazırlanmış ve onaylanmıştır.

Şirket ile Tarım ve Orman Bakanlığı Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü Ankara 9. Bölge Müdürlüğü arasında 13.01.2025 tarihli ve Ankara 54. Noterliği tarafından aynı tarihte 01509 yevmiye numarası ile tasdik edilmiş bulunan sözleşme imzalanmıştır.

Sözleşme uyarınca Şirket,

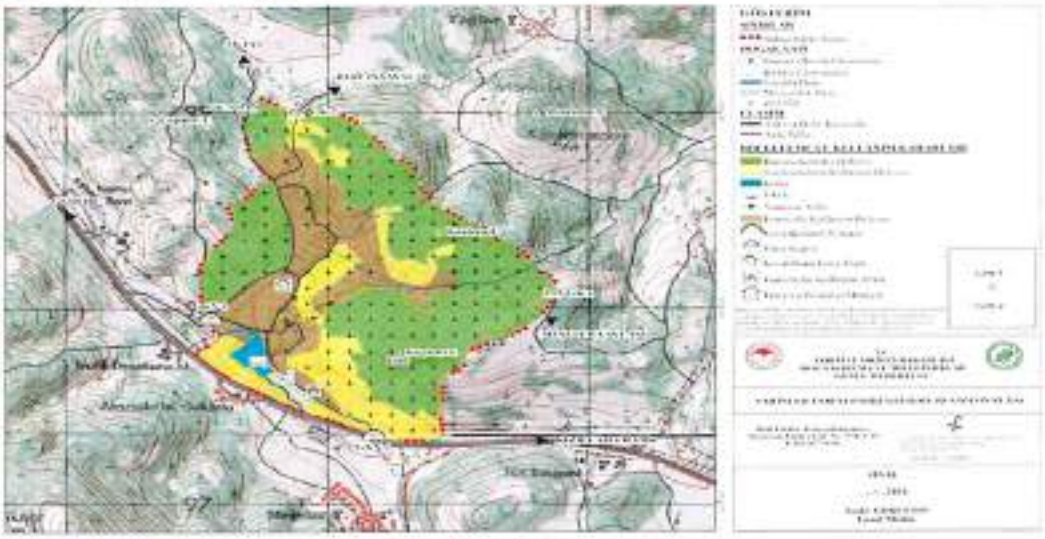
- UDGP/yönetim planında belirtilen yapı, tesis ve saha düzenlemelerine ilişkin plan–proje sürecini ifa etmekle yükümlüdür.
- Halihazır harita, jeolojik etüt, imar planı, uygulama ve detay projeleri hazırlamak veya hazırlatmakla yükümlüdür.
- İmar planına esas jeolojik etüt raporlarını, revize gelişme planının onaylandığı 10.05.2024 tarihinden itibaren 18 ay içinde
- Koruma Amaçlı İmar Planı/Uygulama İmar Planını, aynı tarihten itibaren 24 ay içinde hazırlatacaktır.
- Ağaç Röleveli Peyzaj Uygulama Projelerini, aynı tarihten itibaren 30 ay içinde hazırlatıp Genel Müdürlük/Bölge Müdürlüğü onayına sunacaktır.
- Uygulama projeleri ve detay projelerini (mimari, statik vb.), aynı tarihten itibaren 36 ay içinde hazırlatıp proje inşaat maliyet bedellerini gösterir belgelerle birlikte teslim edecektir.
- Şirket, konaklama tesisini (250 yatak kapasiteli otel + 35 ünite 140 yatak kapasiteli kır evi) Revize Gelişme Planı'nın onaylandığı 10.05.2024 tarihinden itibaren 4 yıl içinde tamamlayarak hizmete açmakla yükümlüdür.
- Bu sürede tamamlanmaması halinde, Kamu Taşınmazları Üzerindeki Turizm Yatırımları Yönetmeliği uyarınca %25 yararlanma bedeli indiriminden faydalanamayacaktır.

Haziran 2026'da, ilk etapta Lagun Country Club'ın tamamlanması; ikinci etapta da Lagun Country Club ikinci etabın 330 yataklı inşaatına başlanması planlanmaktadır. Bu projenin ruhsat işlemlerine başlanıldığında diğer mevzuatlarda bir istisna hali bulunmaması durumunda Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği ("ÇED Yönetmeliği") kapsamında ÇED gerekli değildir veya ÇED olumlu kararı alınması gerekecektir.

Şirkete yönelik olarak 541419 belge numaralı 22.09.2022 başlama tarihli, "*Hizmetler - Oteller, Moteller, Pansiyonlar, Kamplar ve Diğer Konaklama Yerleri*" konulu bölgesel yatırım teşvik belgesi düzenlenmiştir. Belgenin içeriğinde "*KDV İstisnası, Sigorta Primi İşveren Hissesi 2 Yıl, Vergi İndirimi %50, Yatırıma Katkı Oranı %15*"

www.tuncahukuk.com
Yıldızevler Mah. 738. Cad. No: 2/B Çankaya/ANKARA
Tel: +90 (312) 427 24 02-82

öngörülen destek unsurları olarak belirlenmiştir. Belgenin süre bitiş tarihi 22.09.2025, süre uzatım tarihi 24.03.2027'dir.



Uzun devreli gelişme planı

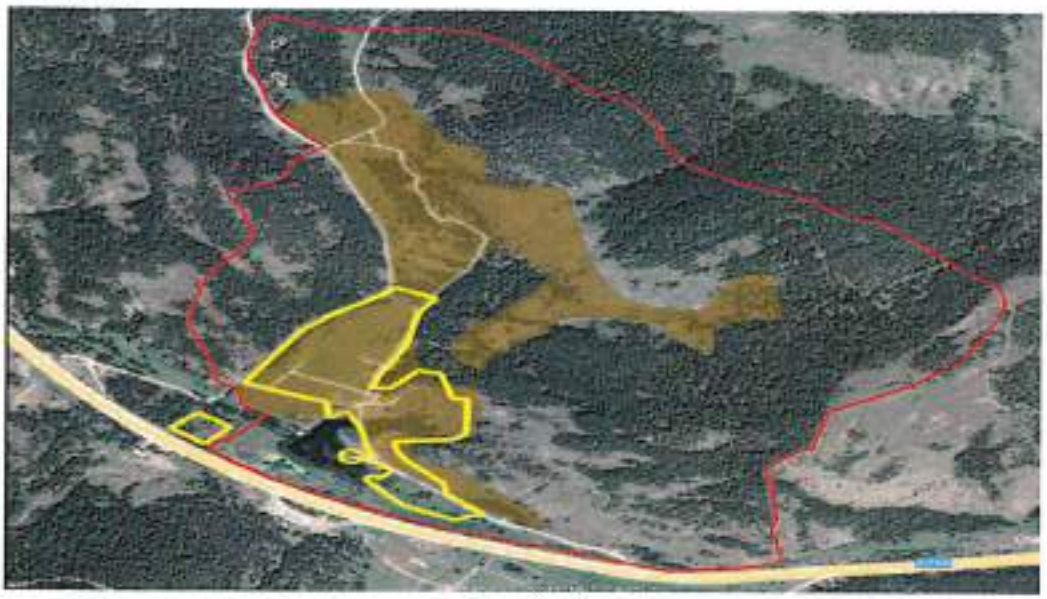
Taşınmaza yönelik olarak Şirket adına

12.06.2023 tarihinde 2023/40 sayılı 199,68 m^2 büyüklüğünde Teknik Altyapı Merkezi kullanımlı;
12.06.2023 tarihinde 2023/41 sayılı 269,61 m^2 büyüklüğünde Kır Kahvesi kullanımlı;
12.06.2023 tarihinde 2023/42 sayılı 373,86 m^2 büyüklüğünde Restoran kullanımlı;
12.06.2023 tarihinde 2023/43 sayılı 88,63 m^2 büyüklüğünde Kır Evi kullanımlı;
12.06.2023 tarihinde 2023/44 sayılı 87,42 m^2 büyüklüğünde Kır Evi kullanımlı;
12.06.2023 tarihinde 2023/45 sayılı 88,83 m^2 büyüklüğünde Kır Evi kullanımlı;
12.06.2023 tarihinde 2023/46 sayılı 87,42 m^2 büyüklüğünde Kır Evi kullanımlı;
12.06.2023 tarihinde 2023/47 sayılı 87,42 m^2 büyüklüğünde Kır Evi kullanımlı;
12.06.2023 tarihinde 2023/48 sayılı 90,01 m^2 büyüklüğünde Kır Evi kullanımlı
olmak üzere müteahhit firma tarafından

09.06.2023 tarihinde 2023/26 sayılı 90,01 m^2 büyüklüğünde Kır Evi kullanımlı;
09.06.2023 tarihinde 2023/27 sayılı 89,81 m^2 büyüklüğünde Kır Evi kullanımlı;
09.06.2023 tarihinde 2023/28 sayılı 89,81 m^2 büyüklüğünde Kır Evi kullanımlı;
09.06.2023 tarihinde 2023/29 sayılı 90,31 m^2 büyüklüğünde Kır Evi kullanımlı;
09.06.2023 tarihinde 2023/30 sayılı 89,81 m^2 büyüklüğünde Kır Evi kullanımlı;
09.06.2023 tarihinde 2023/31 sayılı 90,31 m^2 büyüklüğünde Kır Evi kullanımlı;
09.06.2023 tarihinde 2023/32 sayılı 88,83 m^2 büyüklüğünde Kır Evi kullanımlı;
09.06.2023 tarihinde 2023/33 sayılı 87,42 m^2 büyüklüğünde Kır Evi kullanımlı;
09.06.2023 tarihinde 2023/34 sayılı 87,42 m^2 büyüklüğünde Kır Evi kullanımlı;
09.06.2023 tarihinde 2023/35 sayılı 87,42 m^2 büyüklüğünde Kır Evi kullanımlı; .
09.06.2023 tarihinde 2023/36 sayılı 89,38 m^2 büyüklüğünde Kır Evi kullanımlı;
09.06.2023 tarihinde 2023/37 sayılı 90,01 m^2 büyüklüğünde Kır Evi kullanımlı;
09.06.2023 tarihinde 2023/38 sayılı 77,55 m^2 büyüklüğünde Kır Evi kullanımlı;
09.06.2023 tarihinde 2023/39 sayılı 87,42 m^2 büyüklüğünde Kır Evi kullanımlı;
olmak üzere 23 adet yapı ruhsatı düzenlenmiştir. İmar ve inşaat çalışmaları devam etmektedir. Söz konusu proje oda sayısından dolayı ÇED gerekli değildir veya ÇED

www.tuncahukuk.com
Yıldızevler Mah. 738. Cad. No: 2/B Çankaya/ANKARA
Tel: +90 (312) 427 24 02-82

olumlu kararına tabi değildir. Ayrıca, söz konusu proje Ankara Valiliği, Çere Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün 09.12.2025 tarih ve E-53430385-220.03[2025663]-14296783 sayılı yazısı ile ÇED kapsamında olmadığı teyit edilmiştir.



Yapı ruhsatları 6831 sayılı Orman Kanununun Ek 14.maddesinde yer alan "*Orman veya orman rejimine tabi alanların; mesire yeri, şehir ormanı, millî park, tabiat parkı, tabiat anıtı, yaban hayatı koruma ve geliştirme sahaları ve avlak olarak ayrılan kısımlarında, orman koruma ve yangınla mücadele için yapılacak yapı ve tesisler ile idarenin ve ziyaretçilerin zaruri ihtiyaçlarını karşılayacak olan taban alanı 250 metrekareyi ve kat adedi bir bodrum kat ve çatı arası hariç ikiyi geçmeyen yapılar uzun devreli gelişme planlarına veya gelişim ve yönetim planlarına göre yapılır. Bu alanlar için imar planı şartı aranmaz.*" kuralları çerçevesinde düzenlenmiştir.

Vaziyet Planı

www.tuncahukuk.com
Yıldızevler Mah. 738. Cad. No: 2/B Çankaya/ANKARA
Tel: +90 (312) 427 24 02-82

Şirket adına Lagun Country Club'a ilişkin olarak Kültür ve Turizm Bakanlığı 18.08.2022 tarihli, 20728 sayılı Turizm Yatırımı Belgesi düzenlenmiştir ve inşaat devam etmektedir. (60 yataklı kırsal turizm tesisi)

4.1.3. Ankara İli, Çankaya İlçesi, Karakusunlar Mahallesi, 29097 Ada 1 Parsel Sayılı Taşınmaz "Karakusunlar Arsası"

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Karakusunlar Mahallesi, 29097 Ada 1 Parsel sayılı 5046 m2 büyüklüğündeki taşınmazın 445/5046 hissesi Z GYO'ya aittir. Taşınmaz tapu kayıtlarında "*Arsa*" vasıflı olarak görünmektedir.

Taşınmazın görünümü

Taşınmazın tapu kaydında yer alan beyanlar hanesine göre, 19.08.2009 tarih ve 12611 yevmiye numaralı işlem ile yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimleri yasaklanmıştır.

Tapu kayıtlarında 14-02-2024 tarihli, 15976 sayılı "*Diğer (Konusu: Mahkeme Evrağı Taralıdır) Tarih: - Sayı: (SN:1989236) Ankara 8. İdare Mahkemesi*" şeklinde beyan bulunmaktadır. Şirketle ilgili olarak bu parsele yönelik Ankara 8. İdare Mahkemesinde herhangi bir dava bulunmamaktadır. Tapu kayıtlarında 29.09.2020 tarihli, 83357 sayılı "*Diğer (Konusu: red kararına itiraza red kararı sisteme taralıdır) Tarih: -Sayı: (Şablon: Diğer) (SN:4964528) Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü*" şeklinde bir beyan bulunmaktadır. Her iki beyan da diğer paydaşlara yöneliktir.

Diğer malikler üzerinde yer alan şerh ve beyanlar;

1- 22.08.2019 tarihli, 60917 yevmiye sayılı işlemi ile Ankara 13. İcra Dairesinin 22/08/2019 tarih 2019/10763 sayılı haczi beyan edilmiştir. – 1.895,29 TL – Alacaklı T.K. – Kısıtlı Malik O.Z.

2- 13.03.2020 tarihli, 86301 yevmiye sayılı işlemi ile "İlgili şahsın terkin talebinin 20/02/2020 tarih ve 17379 yevmiye ile reddedilmiş olduğuna dair Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü 1. Bölge müdürlüğünün 10/03/2020 tarih ve 86301 sayılı yazısı beyan edilmiştir. (Kısıtlı Malik M.S.A., M.A. ve G.A.)

3- 08.06.2020 tarihli, 36146 yevmiye numaralı işlemi - Ömer Akgül'e ait 07/11/2016 tarih 83581 yevmiye numaralı 3713 sayılı kanunun 20/a şerhinin

www.tuncahukuk.com
Yıldızevler Mah. 738. Cad. No: 2/B Çankaya/ANKARA
Tel: +90 (312) 427 24 02-82

terkin talebi Çankaya tapu müdürlüğünün, 20/02/2020 tarih ve 17379 yevmiye numarası ile reddedilmiş olup, tapu ve kadastro genel müdürlüğü Ankara 1.Bölge müdürlüğünün 08/06/220 tarih ve e.1325740 sayılı yazı ekinde tapu dairesi başkanlığının 05/06/2020 tarihli ve E.1253875 sayı ile ret kararının onandığına dair yazı ve ekleri (Kısıtlı Malik MS.A., M.A. ve G.A.)

4- 26.01.2021 tarihli, 6682 yevmiye numaralı işlemi - Terkin kararlarının reddine yapılan itirazların reddine ilişkin mahkeme kararı Ankara 15. İdare Mahkemesi – (Kısıtlı Malik MS.A., M.A. ve G.A.)

5- 02-02-2022 tarihli, 11111 yevmiye sayılı işlemi - Ö.A. dan M.A ya ait bağış vergi ilişiği ödendiğine dair evrak - Kısıtlı Malik MA. – Ankara Veraset ve Harçlar Vergi dairesi Müdürlüğü Çankaya

6- 09-08-2023 tarihli, 86800 yevmiye sayılı işlemi- Ankara 8. İdare Mahkemesinin 2023/907 esas sayılı yürütmenin durdurulmasına ilişkin yazı - Kısıtlı Malik M.A.

7- 05-01-2022 tarihli, 1283 yevmiye sayılı işlemi - Ankara 3. Sulh Ceza Hakimliğinin 2022/86 D. İş sayılı sayılı yazısı ile tedbir tesisi işlemi yapıldığına dair yazı - Kısıtlı Malik G.A.

8- 19-07-2023 tarihli, 78352 yevmiye sayılı işlemi - Ankara 43.Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 19/07/2023 tarih 2023/272 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları - Tapu İptali ve Tescil Davası - Kısıtlı Malik H.E., N.A.

9- 15-09-2023 tarihli, 101110 yevmiye sayılı işlemi - Ankara 1.Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 15/09/2023 tarih 2023/434 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları - Tapu İptali ve Tescil Davası - Kısıtlı Malik H.E., N.A.

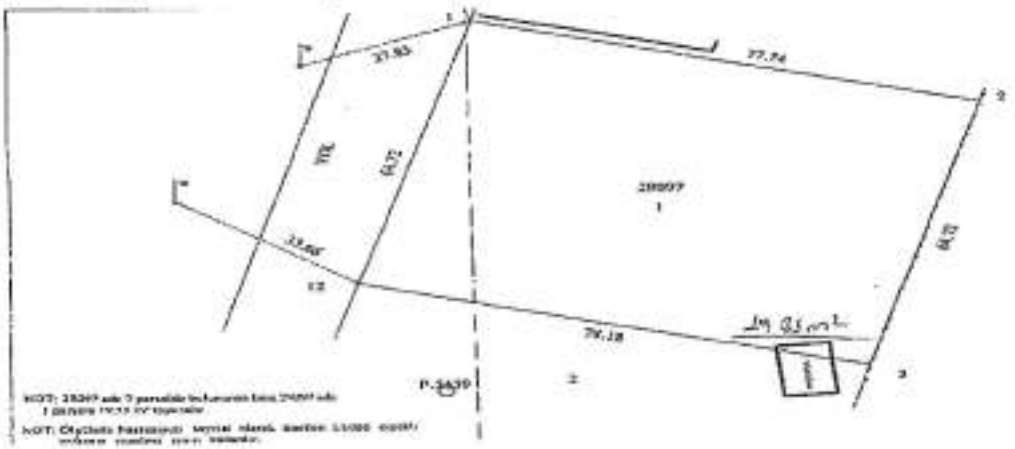
İmar durumu (Çankaya Belediyesi online imar durumu görseli)

Çankaya Belediye Başkanlığının web sayfasında yapılan imar durumu sorgulamasında Kentsel Servis Alanı *(imar planında öngörülen yapılaşma koşulları, E: 2.00, Hmax: 24 kat, ön bahçe 10 metre, arka ve yan bahçe 7 metre çekme mesafeli olarak belirlenmiştir)* kullanımında kaldığı görülmektedir.

Bahse konu taşınmazda taşkın durumda bir yapı bulunduğu, bu yapının ruhsatsız şekilde inşa edildiği anlaşılmaktadır. Bu ruhsatsız yapı Şirket'e ait değildir. Yapının

www.tuncahukuk.com
Yıldızevler Mah. 738. Cad. No: 2/B Çankaya/ANKARA
Tel: +90 (312) 427 24 02-82

19,33 m^2lik kısmı inceleme konusu 29097 ada, 1 parsel içerisinde kalmıştır. Bu ruhsatsız yapıya yönelik olarak ruhsatsız yapıyı inşa eden yapı sahibi tarafından 2981 sayılı Kanundan yararlanarak 2 numaralı parsel için imar affi başvurusunda bulunulmuştur. Yapının bulunduğu eski Ankara, Çankaya, 2. Bölge Balgat Çiğdem Tepesi, 1018 parsel sayılı taşınmazda H.A. adına tapu düzenlenmiştir. Sonraki tarihlerde yapılan imar uygulamaları neticesinde oluşan parseller dikkate alındığında ise yapı incelemeye konu 29097 ada, 1 parsele taşkın olacak şekilde 29097 ada 1 ve 2 parseller arasında bir konumda kaldığı iddia edilmiş olup sadece 2 no.lu parsele ilişkin başvurusu bulunmaktadır. Şirket sadece 1nci parselde hak sahibi olduğundan Şirkete doğrudan bir etkisi yoktur.



Taşkın yapının konumu

Söz konusu yapıya yönelik olarak Çankaya Belediyesi tarafından 3194 sayılı Kanunun 39.maddesi uyarınca tehlikeli yapı niteliğinde olduğundan yıkım kararı alınmıştır. Bu karar yapı sahibi tarafından dava konusu edilmiş, Ankara 4. İdare Mahkemesinin E:2022/641, K:2022/1863 sayılı kararı ile iptaline karar verilmiş, Ankara Bölge İdare Mahkemesi 6. İdari Dava Dairesinin E:2022/2012 K:2023/1956 sayılı kararı ile istinaf istemi reddedilerek yargı kararı kesinleşmiş ve Şirket'in yıkım işlemleri hukuki bir engel kalmamıştır.

Taşkın durumdaki yapının görünümü

www.tuncahukuk.com
Yıldızevler Mah. 738. Cad. No: 2/B Çankaya/ANKARA
Tel: +90 (312) 427 24 02-82

Ayrıca, Şirket tarafından malik olarak 3194 sayılı Kanunun 32. maddesi uyarınca bu yapının yıkılması amacıyla Belediyeye başvuruda bulunulmuş, başvurunun reddi üzerine iptal davası açılmıştır. Ankara 3. İdare Mahkemesi E.2024-991 sayılı kapsamında Şirket tarafından belirtilen taşınmaza taşkın durumda olan yapı için düzenlenen 05/09/2018 tarihli ve JBI5LHV4 belge, 557757 başvuru numaralı yapı kayıt belgesinin iptal edilmesi talebiyle Şirket tarafından S**** M**** aleyhine açılan davada yürütmenin durdurulması kararı verilmiştir. 3194 sayılı İmar Kanunu hükümleri uyarınca yapının kaldırılması gerektiği sonucuna varılmış olup, bu haliyle dava konusu işlemde hukuka uyarlık bulunmadığı gerekçesi ile 29/09/2025 tarihinde dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir Bu karar gereğince yapının yıkılarak taşınmazın mülkiyet hakkı çerçevesinde Şirket'in kullanımına verilmesi gerekmektedir. Şirket tarafından mülkiyet hakkı çerçevesinde yatırım kararı aldığı zaman ilgili belediyeden inşaat ruhsatı alınarak inşa faaliyet yürütülmesine bir engel yoktur Bunun yanı sıra Asliye Hukuk Mahkemesinin E:2024/332 sayılı dosyasında taşkın yapının enkaz bedelinin ödenerek yıkılmasına karar verilmesi talebiyle dava açılmıştır. Yargılama devam etmektedir.

Ek olarak, Şirket tarafından, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Karakusunlar Mah. 29097 ada 1 sayılı parsele taşkın durumda olan yapı için verilen 05/09/2018 tarih ve JBI5LHV4 belge numaralı Yapı Kayıt Belgesinin iptal edilmesi talebiyle davalı idareye yapılan başvurunun reddine dair 13/11/2024 tarih ve E-10961654 sayılı işlemin iptali istemiyle açılan davada Ankara 24. İdare Mahkemesinin E:2024/1902 sayılı dosyasında 24.06.2025 tarihinde yürütmenin durdurulmasına karar verilmiştir. Karara yapılan itiraz reddedilmiştir.

Yargı kararları değerlendirildiğinde, Ankara 4. İdare Mahkemesinin E:2022/641, K:2022/1863 sayılı kararı gereğince yapının İmar Kanunu 39.madde kapsamında yıkılacak derecede tehlikeli yapı olmadığı belirlenmiş olsa da, Ankara 24. İdare Mahkemesinin E:2024/1902 sayılı dosyasında 24.06.2025 tarihinde yürütmenin durdurulması kararı gereğince taşkın yapı mahiyetindeki gecekondunun imar barışından yararlanmasına dair yapı kayıt belgesinin iptal edildiği, yine Ankara Bölge İdare Mahkemesi 6.İdari Dava Dairesinin 05.08.2025 tarihli, YD İtiraz No: 2025/1020 sayılı kararına göre yapının 3194 sayılı İmar Kanununa aykırı olduğu gerekçesiyle yıkılması gerektiği sonucu ortaya çıkmaktadır.

Şirket söz konusu arsa üzerinde haksız işgalde bulunan yapının, imar barışından yararlanmasına dair yapı kayıt belgesinin hukuka aykırı görülerek iptal edilmesi nedeniyle hukuka aykırı bir nitelikte olduğu, yine haksız işgal de bulunan taşkın yapının yıkılmasına ilişkin talebin ilgili mahkemece uygun görüldüğü, mahkeme sürecinin Şirket lehine olduğundan, imar uygulaması sonucu oluşan taşkın yapının, taşkın yapı sahibi kusurlu olmasa da, yapının kaldırılması ve Şirketin yapı ruhsatı alarak proje üretmesi yönünde hukuki bir engel bulunmamaktadır. .

4.1.4 Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 127974 Ada 1 Parsel, "Arsa" Vasıflı), Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 127974 Ada 3 Parsel, "Arsa" Vasıflı ve Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 127974 Ada 5 Parsel, "Arsa" Vasıflı (Z Lagün Diplomatik Site)

Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 127974 Ada 1 Parsel sayılı 6795,60 m2 büyüklüğündeki taşınmaz Şirket'e aittir. Taşınmaz tapu kayıtlarında "Arsa" vasıflı olarak görünmektedir. Taşınmazda konut niteliğinde 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7,

www.tuncahukuk.com
Yıldızevler Mah. 738. Cad. No: 2/B Çankaya/ANKARA
Tel: +90 (312) 427 24 02-82

8 ve 9 numaralı bağımsız bölümler bulunmaktadır. 30.11.2023 tarihli, 67503 yevmiye sayılı işlemle kat irtifakı kurulmuştur. Aynı tarihli yönetim planı tapuya beyan edilmiştir.

Taşınmazın l görünümü

1 no.lu Bağımsız bölümün (Bodrum + Zemin + Çatı arası) arsa payı 79560/679560 olarak görünmektedir. 13.08.2020 tarihli, 21221 yevmiye sayılı işlem ile Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 17.000.000,00 TL ipotek konulmuştur. 20.07.2023 tarihli, 43305 yevmiye sayılı işlem ile Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 25.000.000,00 TL ipotek konulmuştur. 11.03.2024 tarihli, 12586 yevmiye işlemi ile Türkiye Halk Bankası Çukurambar şubesi lehine ipotek tesis edilen taşınmazların beyanlar hanesine, borçlunun unvanı Z Grup şirketi olarak değişmiştir.

2 no.lu Bağımsız bölümün (Bodrum + Zemin + Çatı arası) arsa payı 75000/679560 olarak görünmektedir.

3 no.lu Bağımsız bölümün (Bodrum + Zemin + Çatı arası) arsa payı 75000/679560 olarak görünmektedir.

4 no.lu Bağımsız bölümün (Bodrum + Zemin + Çatı arası) arsa payı 75000/679560 olarak görünmektedir.

5 no.lu Bağımsız bölümün (Bodrum + Zemin + Çatı arası) arsa payı 75000/679560 olarak görünmektedir.

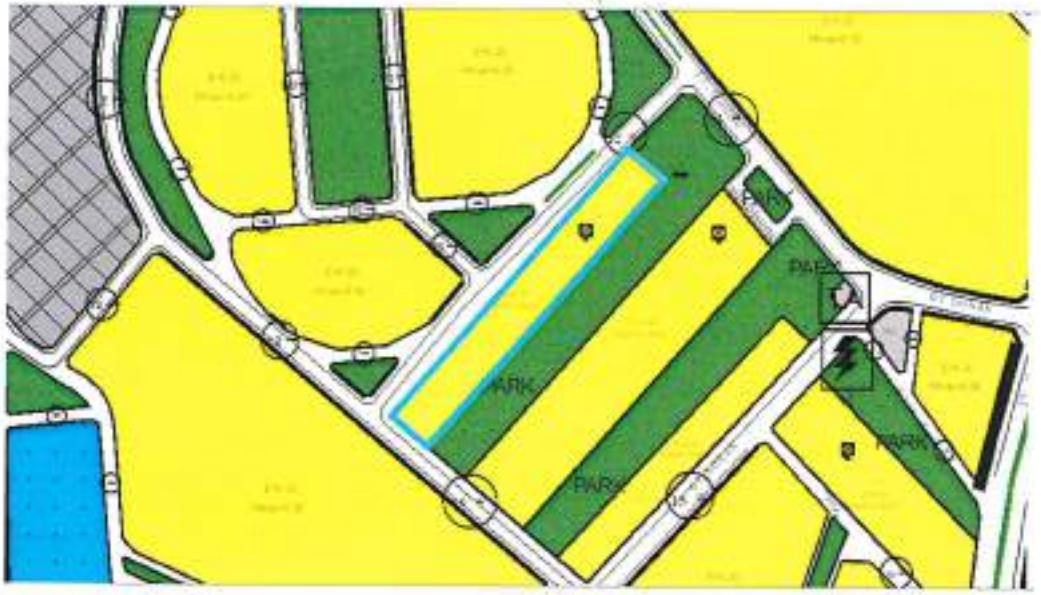
6 no.lu Bağımsız bölümün (Bodrum + Zemin + Çatı arası) arsa payı 75000/679560 olarak görünmektedir.

7 no.lu Bağımsız bölümün (Bodrum + Zemin + Çatı arası) arsa payı 75000/679560 olarak görünmektedir

8 no.lu Bağımsız bölümün (Bodrum + Zemin + Çatı arası) arsa payı 75000/679560 olarak görünmektedir.

9 no.lu Bağımsız bölümün (Bodrum + Zemin + Çatı arası) arsa payı 75000/679560 olarak görünmektedir.

www.tuncahukuk.com
Yıldızevler Mah. 738. Cad. No: 2/B Çankaya/ANKARA
Tel: +90 (312) 427 24 02-82



İmar durumu

Taşınmazın imar durumu Gölbaşı Belediyesinin online sayfasında "gelişme konut alanı" olarak öngörülmektedir. Mevcut imar planına göre yapılaşma koşulları, Ayrık Nizam, E: 0.20, Hmax: 2 kat olarak belirlenmiştir.

Onaylı mimari projesine göre parsel üzerinde 9 adet villa bulunmaktadır. Bu villalar onaylı mimari projesine göre, 1 bodrum + zemin + çatı arası kat, ayrık nizamda, 4/B yapı sınıfında ve betonarme karkas sistemde projelendirilmiştir.

9 adet mesken/ villa için 30.11.2023 tarih 1984/2023, 1986/2023, 1988/2023, 1990/2023, 1991/2023, 1994/2023, 1995/2023, 1996/2023, ve 01.12.2023 tarih ve 1997/2023 numaralı yapı ruhsatları düzenlenmiştir.

Onaylı mimari projesine göre her biri yaklaşık toplam 479,00 m² brüt kullanım alanına sahiptir.

Taşınmaza yönelik değerleme raporunda; "*Gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, proje kapsamında ihtiyaç duyulan arazi ve zemin etütlerinin yapılmış, projenin çevresel ve kültürel varlıklara etkilerinin değerlendirilmiş ve gerekli önlemlerin alınmış, yasal gerekliliği olan tüm belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu ilgili kamu kurum ve kuruluşları tarafından tespit edildiği*" ifade edilmektedir.

Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 127974 Ada 3 Parsel sayılı 11994,65 m² büyüklüğündeki taşınmaz Z GYO'ya aittir. Taşınmaz tapu kayıtlarında "Arsa" vasıflı olarak görünmektedir. Taşınmazda konut niteliğinde 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 ve 16 numaralı bağımsız bölümler bulunmaktadır. 30.11.2023 tarihli, 67505 yevmiye sayılı işlemle kat irtifakı kurulmuştur. Aynı tarihli yönetim planı tapuya beyanlar hanesine kaydedilmiştir.

www.tuncahukuk.com
Yıldızevler Mah. 738. Cad. No: 2/B Çankaya/ANKARA
Tel: +90 (312) 427 24 02-82

Taşınmazın görünümü

1 no.lu Bağımsız bölümün (Bodrum+ Zemin+ Çatı arası) arsa payı 83000/1199465 olarak görünmektedir. 19.01.2024 tarihli, 3540 yevmiye sayılı işlem ile Türkiye Vakıflar Bankası A.Ş. lehine 260.000.000,00 TL (150.000.000,00 TL kullanılan) ipotek konulmuştur.

2 no.lu Bağımsız bölümün (Bodrum+ Zemin+ Çatı arası) arsa payı 164465/1199465 olarak görünmektedir. 13.08.2020 tarihli, 21221 yevmiye sayılı işlem ile Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 17.000.000,00 TL ipotek konulmuştur. 20.07.2023 tarihli, 43305 yevmiye sayılı işlem ile Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 25.000.000,00 TL ipotek konulmuştur.

3 no.lu Bağımsız bölümün (Bodrum+ Zemin+ Çatı arası) arsa payı 68000/1199465 olarak görünmektedir. 19.01.2024 tarihli, 3540 yevmiye sayılı işlem ile Türkiye Vakıflar Bankası A.Ş. lehine 260.000.000,00 TL (150.000.000,00 TL kullanılan) ipotek konulmuştur.

4 no.lu Bağımsız bölümün (Bodrum+ Zemin+ Çatı arası) arsa payı 68000/1199465 olarak görünmektedir. 19.01.2024 tarihli, 3540 yevmiye sayılı işlem ile Türkiye Vakıflar Bankası A.Ş. lehine 260.000.000,00 TL (150.000.000,00 TL kullanılan) ipotek konulmuştur.

5 no.lu Bağımsız bölümün (Bodrum+ Zemin+ Çatı arası) arsa payı 68000/1199465 olarak görünmektedir. 19.01.2024 tarihli, 3540 yevmiye sayılı işlem ile Türkiye Vakıflar Bankası A.Ş. lehine 260.000.000,00 TL (150.000.000,00 TL kullanılan) ipotek konulmuştur.

6 no.lu Bağımsız bölümün (BD Bodrum+ Zemin+ Çatı arası) arsa payı 68000/1199465 olarak görünmektedir. 19.01.2024 tarihli, 3540 yevmiye sayılı işlem ile Türkiye Vakıflar Bankası A.Ş. lehine 260.000.000,00 TL (150.000.000,00 TL kullanılan) ipotek konulmuştur.

7 no.lu Bağımsız bölümün (Bodrum+ Zemin+ Çatı arası) arsa payı 68000/1199465 olarak görünmektedir. 19.01.2024 tarihli, 3540 yevmiye sayılı işlem ile Türkiye Vakıflar Bankası A.Ş. lehine 260.000.000,00 TL (150.000.000,00 TL kullanılan) ipotek konulmuştur.

www.tuncahukuk.com
Yıldızevler Mah. 738. Cad. No: 2/B Çankaya/ANKARA
Tel: +90 (312) 427 24 02-82

8 no.lu Bağımsız bölümün (Bodrum+ Zemin+ Çatı arası) arsa payı 68000/1199465 olarak görünmektedir. 19.01.2024 tarihli, 3540 yevmiye sayılı işlem ile Türkiye Vakıflar Bankası A.Ş. lehine 260.000.000,00 TL (150.000.000,00 TL kullanılan) ipotek konulmuştur.

9 no.lu Bağımsız bölümün (Bodrum+ Zemin+ Çatı arası) arsa payı 68000/1199465 olarak görünmektedir. 19.01.2024 tarihli, 3540 yevmiye sayılı işlem ile Türkiye Vakıflar Bankası A.Ş. lehine 260.000.000,00 TL (150.000.000,00 TL kullanılan) ipotek konulmuştur.

10 no.lu Bağımsız bölümün (Bodrum+ Zemin+ Çatı arası) arsa payı 68000/1199465 olarak görünmektedir. 19.01.2024 tarihli, 3540 yevmiye sayılı işlem ile Türkiye Vakıflar Bankası A.Ş. lehine 260.000.000,00 TL (150.000.000,00 TL kullanılan) ipotek konulmuştur. . Ayrıca kredi belgelerinde taşınmaz üzerinde Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 17.000.000,00 TL, yine Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 25.000.000,00 TL ipotek konulduğu görülmektedir.

11 no.lu Bağımsız bölümün (Bodrum+ Zemin+ Çatı arası) arsa payı 68000/1199465 olarak görünmektedir. 19.01.2024 tarihli, 3540 yevmiye sayılı işlem ile Türkiye Vakıflar Bankası A.Ş. lehine 260.000.000,00 TL (150.000.000,00 TL kullanılan) ipotek konulmuştur.

12 no.lu Bağımsız bölümün (Bodrum+ Zemin+ Çatı arası) arsa payı 68000/1199465 olarak görünmektedir. 19.01.2024 tarihli, 3540 yevmiye sayılı işlem ile Türkiye Vakıflar Bankası A.Ş. lehine 260.000.000,00 TL (150.000.000,00 TL kullanılan) ipotek konulmuştur.

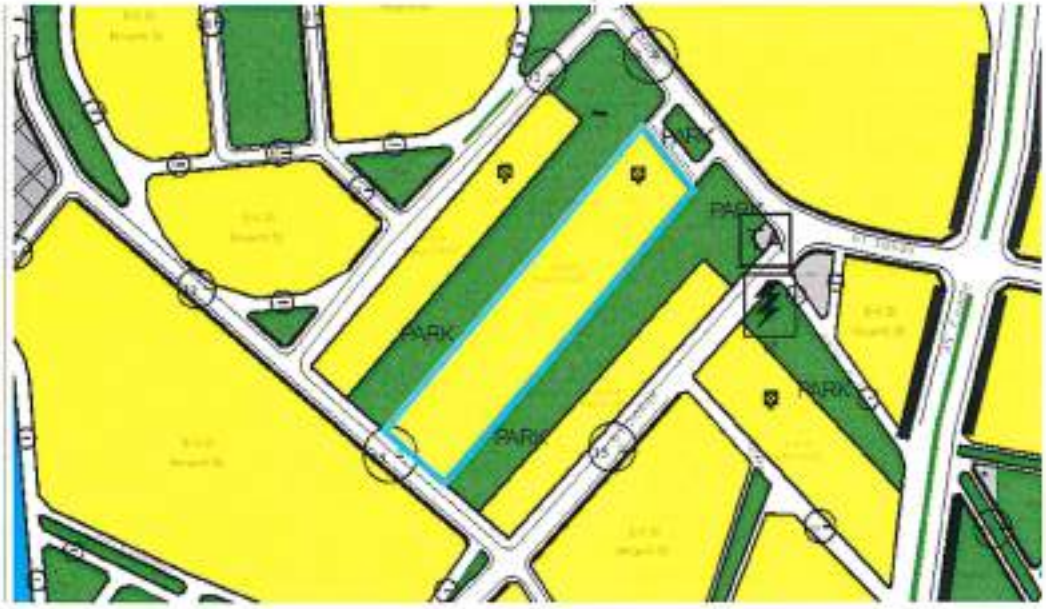
13 no.lu Bağımsız bölümün (Bodrum+ Zemin+ Çatı arası) arsa payı 68000/1199465 olarak görünmektedir. 19.01.2024 tarihli, 3540 yevmiye sayılı işlem ile Türkiye Vakıflar Bankası A.Ş. lehine 260.000.000,00 TL (150.000.000,00 TL kullanılan) ipotek konulmuştur.

14 no.lu Bağımsız bölümün (Bodrum+ Zemin+ Çatı arası) arsa payı 68000/1199465 olarak görünmektedir. 19.01.2024 tarihli, 3540 yevmiye sayılı işlem ile Türkiye Vakıflar Bankası A.Ş. lehine 260.000.000,00 TL (150.000.000,00 TL kullanılan) ipotek konulmuştur.

15 no.lu Bağımsız bölümün (Bodrum+ Zemin+ Çatı arası) arsa payı 68000/1199465 olarak görünmektedir. 19.01.2024 tarihli, 3540 yevmiye sayılı işlem ile Türkiye Vakıflar Bankası A.Ş. lehine 260.000.000,00 TL (150.000.000,00 TL kullanılan) ipotek konulmuştur.

16 no.lu Bağımsız bölümün (Bodrum+ Zemin+ Çatı arası) arsa payı 68000/1199465 olarak görünmektedir. 19.01.2024 tarihli, 3540 yevmiye sayılı işlem ile Türkiye Vakıflar Bankası A.Ş. lehine 260.000.000,00 TL (150.000.000,00 TL kullanılan) ipotek konulmuştur.

www.tuncahukuk.com
Yıldızevler Mah. 738. Cad. No: 2/B Çankaya/ANKARA
Tel: +90 (312) 427 24 02-82



İmar durumu

Taşınmazın imar durumu Gölbaşı Belediyesinin online sayfasında "gelişme konut alanı" olarak öngörülmektedir. Mevcut imar planına göre yapılaşma koşulları, Ayrık Nizam, E: 0.20, Hmax: 2 kat olarak belirlenmiştir.

Onaylı mimari projesine göre parsel üzerinde 16 adet villa bulunmaktadır. Bu villalar onaylı mimari projesine göre, 1 bodrum + zemin + çatı arası kat, ayrık nizamda, 4/B yapı sınıfında ve betonarme karkas sistemde projelendirilmiştir.

16 adet mesken/ villa için 01.12.2023 tarihli, 2002/2023, 2004/2023, 2005/2023, 2006/2023, 2007/2023, 2011/2023, 2014/2023, 2016/2023, 2018/2023, 2019/2023, 2021/2023, 2023/2023, 2024/2023, 2025/2023, 2027/2023, 2028/2023 numaralı yapı ruhsatları düzenlenmiştir.

Onaylı mimari projesine göre 1 ve 2 numaralı villalar yaklaşık toplam 463,00 m² brüt kullanım alanına sahiptir

2 no.lu taşınmaza ait 223,86 m² eklenti alanı bulunmaktadır.

Onaylı mimari projesine göre 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15 ve 16 no.lu villaların her biri yaklaşık toplam 416,00 m² brüt kullanım alanına sahiptir.

Taşınmaza yönelik değerleme raporunda; "*Gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, proje kapsamında ihtiyaç duyulan arazi ve zemin etütlerinin yapılmış, projenin çevresel ve kültürel varlıklara etkilerinin değerlendirilmiş ve gerekli önlemlerin alınmış, yasal gerekliliği olan tüm belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu ilgili kamu kurum ve kuruluşları tarafından tespit edildiği*" ifade edilmektedir.

Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 127974 Ada 5 Parsel sayılı 5250,28 m² büyüklüğündeki taşınmaz tapu kayıtlarında "Arsa" vasıflı olarak görünmektedir. Taşınmazda konut niteliğinde 1, 2, 3, 4, 5, 6, ve 7 numaralı bağımsız bölümler bulunmaktadır. 08.08.2025 tarihli, 41438 yevmiye sayılı işlemle kat irtifakı

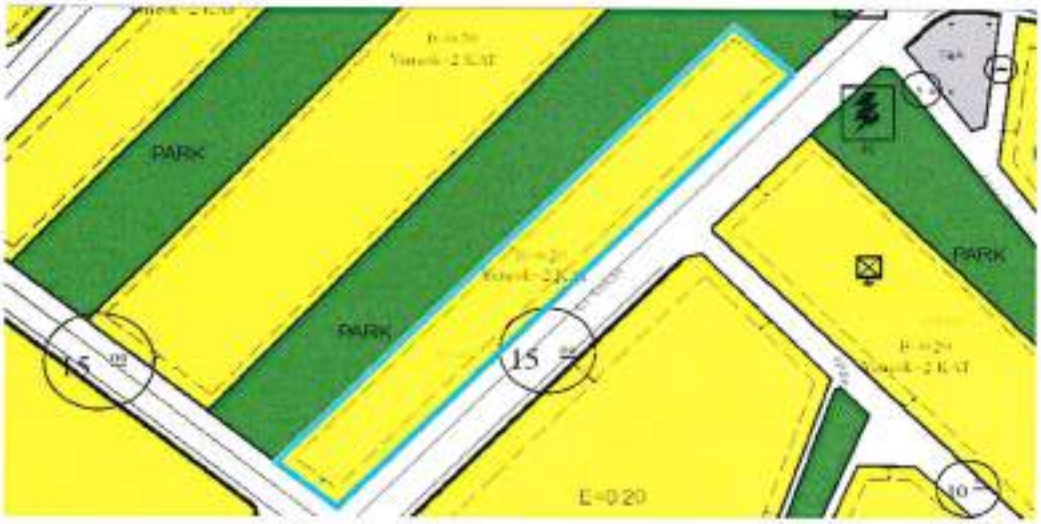
www.tuncahukuk.com
Yıldızevler Mah. 738. Cad. No: 2/B Çankaya/ANKARA
Tel: +90 (312) 427 24 02-82

kurulmuştur. 18.07.2025 tarihli yönetim planı tapuya beyanlar hanesine kaydedilmiştir.

Taşınmazların tapu kaydında, 30.10.2023 tarihli, 62054 yevmiye numarasıyla Ankara Ticaret Odasının bir yazısı beyan olarak kaydedilmiştir. Ankara Ticaret Odası Ticaret Sicil Müdürlüğünün 30.10.2023 tarihli, 173583 sayılı yazısının içeriğinde; "*Müdürlüğümüzün 400729 ticaret sicili numarasında kayıtlı Eren Mesken Yapı İnşaat Ticaret Anonim (Devir Olan Şirket) şirketinin Özvarlığı içerisinde bulunan ANKARA SMMMO'da kayıtlı 10493 sicil numaralı Serkan Yıldız tarafından hazırlanan 04/09/2023 tarih 2023/030 sayılı rapora istinaden değer tespitleri yapılan Ek' te Tapu Senedi örneği bulunan taşınmazların TTK'nın ilgili maddelerine göre devir olması suretiyle Birleşme tescili yapılarak müdürlüğümüzün 404539 ticaret sicili numarasında kayıtlı Z Grup (Devir Alan Şirket) ünvanlı şirkete devir olmuştur. Bilgi edinilmesi ve gereği rica olunur.*" hususları ifade edilmiştir.

Bağımsız bölümler üzerinde daha önce kurulmuş ipoteklere ilişkin olarak unvan değişiklik beyanları vardır.

Taşınmazın



İmar durumu

www.tuncahukuk.com
Yıldızevler Mah. 738. Cad. No: 2/B Çankaya/ANKARA
Tel: +90 (312) 427 24 02-82

Taşınmazın imar durumu Gölbaşı Belediyesinin online sayfasında "gelişme konut alanı" olarak öngörülmektedir. Mevcut imar planına göre yapılaşma koşulları, Ayrık Nizam, E: 0.20, Hmax: 2 kat olarak belirlenmiştir. Taşınmaza yönelik olarak 16.07.2025 tarihli, 715/2025 sayılı (7 no.lu blok); 16.07.2025 tarihli, 714/2025 sayılı (6 no.lu blok); 16.07.2025 tarihli, 713/2025 sayılı (5 no.lu blok); 14.07.2025 tarihli, 712/2025 sayılı (4 no.lu blok); 14.07.2025 tarihli, 711/2025 sayılı (3 no.lu blok); 14.07.2025 tarihli, 709/2025 sayılı (2 no.lu blok); 14.07.2025 tarihli, 708/2025 sayılı (1 no.lu blok) olarak yapı ruhsatları düzenlenmiştir. Taşınmazın da bulunduğu alanda yapılan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planının iptali istemiyle komşu parsel maliklerinden F.S. tarafından iptal davası açılmıştır. Bu davada davacının yürütmenin durdurulması talebi ilk aşamada Mahkeme tarafından alınan bilirkişi raporu ve ek raporuna istinaden kabul edilmiş ancak yapılan itiraz üzerine Bölge İdare Mahkemesi kararıyla bilirkişi raporları da değerlendirilerek reddedilmiştir. Ankara 8. İdare Mahkemesinin E:2023/820 sayılı dosyasında yargılama devam etmektedir. Güncel durumda idare mahkemesinin yürütmenin durdurulması isteminin reddi kararına itiraz edilmesinin ardından istinaf mercii itirazı reddetmiştir. Bu dava Şirket'in söz konusu gayrimenkuller üzerinde inşaatların devam etmesine ve tamamlanmasına engel teşkil etmemektedir.

Söz konusu ilgili mevzuat kapsamında ÇED gerekli değildir veya ÇED olumlu kararına tabi değildir. Ayrıca, söz konusu proje Ankara Valiliği, Çere Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün 09.12.2025 tarih ve E-53430385-220.03-14304289 sayılı yazısı ile ÇED kapsamında olmadığı teyit edilmiştir.

4.1.5 Ankara İli, Keçiören İlçesi, Ovacık Mahallesi, 90093 Ada, 1 Parsel, "Arsa" Vasıflı ("Ovacık Sanayi ve Ticaret Merkezi Arsası")

Ankara İli, Keçiören İlçesi, Ovacık Mahallesi, 90093 Ada, 1 Parsel sayılı 19164,00 m^2 büyüklüğündeki taşınmazın 4791,00/1916400 (1/4) hissesi (4791,00 m^2si) Z GYO'ya aittir. Taşınmaz tapu kayıtlarında "Arsa" vasıflı olarak görünmektedir. Taşınmazı kapsayan alanda 16.05.2007 tarihli, 7826 sayılı yevmiye işlemi ile imar uygulaması tescili yapıldığı görülmektedir.

Taşınmazın görünümü

www.tuncahukuk.com
Yıldızevler Mah. 738. Cad. No: 2/B Çankaya/ANKARA
Tel: +90 (312) 427 24 02-82

Taşınmazın 3593/19164 hissesi N. M. adına; 3593/19164 hissesi M.Ö. adına; 899/19164 hissesi Ş.Ö. adına; 1347/19164 hissesi D.Ö. adına; 1347/19164 hissesi Y.Ö. adına; 1198/19164 hissesi M.Ö. ve N.M. adına (miras taksimi); 1198/19164 hissesi D.Ö. ve Y.M. adına (miras taksimi) tescil edildiği görülmektedir.

Diğer Malikler kaynaklı tapu kayıtları

1- İcrai Haciz: Ankara 9. İcra Dairesinin 08/11/2022 tarih 2021/14735 sayılı Haciz Yazıları ile 26.035,01 TL bedel ile Alacaklı: Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı lehine haciz işlenmiştir. – Kısıtlı Malik: Ş.Ö. - Keçiören - 08-11-2022 – 92295

2- Kamu Haczi: Keçiören Belediye Bşk. Mali Hizmetler Müdürlüğünün 13/02/2016 tarih 2941 sayılı Haciz Yazıları ile. Borç: 6.956 TL – Kısıtlı Malik: Y.Ö. - Keçiören - 25-02-2016 – 12449

3- Kamu Haczi: 006254 Maltepe Vergi Dairesi'nin 15/08/2024 tarih 443653 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 6.773,51 TL (Alacaklı: 006254 Maltepe Vergi Dairesi) – Kısıtlı Malik: Y.Ö. Keçiören - 15-08-2024 – 57668

4- Kamu Haczi: Keçiören Belediye Başkanlığı'nın 03/11/2024 tarih 201006 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 102.548 TL (Alacaklı Keçiören Belediye Başkanlığı) Kısıtlı malik: N.M. , Keçiören -03-11-2024 12:07 -81047

5- İcrai Haciz: Ankara 9. İcra Dairesi'nin 08/11/2022 tarih 2021/14735 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 26,035.01 TL bedel ile Alacaklı Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı lehine haciz işlenmiştir. Kısıtlı malik: Ş.Ö. Keçiören -08-11-2022 16:40 -92295

6- Kamu Haczi: Keçiören Belediye Başkanlığı'nın 03/11/2024 tarih 201009 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 47.464 TL (Alacaklı Keçiören Belediye Başkanlığı) Kısıtlı malik: D.Ö. Keçiören -03-11-2024 12:13 -81048

7- Kamu Haczi: Keçiören Belediye Başkanlığı'nın 13/11/2024 tarih 200995 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 170000 TL (Alacaklı Keçiören Belediye Başkanlığı) Kısıtlı Malik: M.Ö. Keçiören -13-11-2024 09:53 -84235

8- Kamu Haczi: Keçiören Belediye Başkanlığı'nın 03/11/2024 tarih 201006 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 102548 TL (Alacaklı Keçiören Belediye Başkanlığı) Kısıtlı Malik: N.M. Keçiören -03-11-2024 12:07 -81047

9- Kamu Haczi: Keçiören Belediye Başkanlığı'nın 03/11/2024 tarih 201009 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 47464 TL (Alacaklı Keçiören Belediye Başkanlığı) Kısıtlı Malik: D.Ö. Keçiören -03-11-2024 12:13 -81048

10- Kamu Haczi: 006254 Maltepe Vergi Dairesi'nin 15/08/2024 tarih 443653 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 6773.51 TL (Alacaklı: 006254 Maltepe Vergi Dairesi) Kısıtlı Malik: Y.Ö. Keçiören -15-08-2024 16:27 -57668

Yukarıda belirtilen hacizler Şirket'e yönelik olmayıp, taşınmazın diğer malikinin hissesine ilişkindir. Şirketin mülkiyet hakkına ve tasarruf etmesine de bir etkisi bulunmamaktadır.

www.tuncahukuk.com
Yıldızevler Mah. 738. Cad. No: 2/B Çankaya/ANKARA
Tel: +90 (312) 427 24 02-82

İmar durumu

Taşınmaz imar planında "Sanayi ve Ticaret Alanı" kullanımında yer almaktadır. Yapılaşma koşulları, Ayrık Nizam, E: 2.00, Hmax: 2 kat olarak belirlenmiştir.

Plan notlarına göre sanayi ve ticaret alanlarında, ticaret ve iş merkezleri ile "2. ve 3.sınıf sayrı sıhhi müesseseler" olan dumansız kokusuz atık ve artık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike yaratmayan imalathaneler, mamul veya işlenmiş malzemeden eşya üretenler montaj, tamir paketleme ve ambalajlama yapanlar, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen tesisler ile yüksek teknolojiye dayalı faaliyette bulunan işletmeler yer alabilmektedir. Bu alanlarda minimum parsel büyüklüğü 1000 m^2 dir. Yapı nizamı bitişik veya ayrık olabilmektedir. "*Aynı adayı oluşturan parseller için tek bir yükseklik geçerli olacaktır.*" şeklinde plan notu bulunmaktadır.

Şirket tarafından malik olarak imar planında yer alan "Yençok:2 kat" yapılaşma şartı ile plan notlarının 14. maddesinde yer alan "Sanayi ve ticaret alanlarında yapı yüksekliği Yençok (yapı yüksekliğinin en yüksek alabileceği değer): 25 metre (2 kattır)" ibaresinin "(2kat)" kısmının iptali istemiyle dava açılmıştır. Yargılama Ankara 3. İdare Mahkemesinin E:2024/1330 sayılı dosyasında devam etmektedir. Mahkemenin 14.03.2025 tarihli, E:2024/1330 sayılı kararıyla; "*Bu durumda, dosyada bulunan bilgi ve belgeler ile yukarıda ayrıntısına yer verilen bilirkişi raporunun incelenmesi ve değerlendirilmesinden, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde katlar alanı katsayısı (KAKS) (Emsal) ile taban alanı katsayısı tanımından yola çıkılarak KAKS verilip TAKS verilmeyen parsellerde, TAKS(0,60) oranında uygulanabileceği bu kapsamda davacıya ait taşınmazın kat adedinin TAKS (2.00/KAKS (0.60) oranından 3,33 kat adet olacağı, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5/8 maddesi uyarınca dava konusu parselde E:2.00 yapılaşma koşulu dışında da %30 oranı ile bu oran dışında sayılan ortak kullanımlar kapsamında emsal dışı alanlar dikkate alındığında taşınmazın en az 4 katlı bina olması gerektiği, dolayısıyla mevcut kat adedi ile taşınmaza ait emsal oranı ile yapılabilecek inşaat alanının kısıtlanması sonucunu doğuran inşaat emsalinin kullanılamaz duruma getirilmesine yol açan dava konusu dayanak plan kararları ve notlarına ilişkin dava konusu işlemlerin planlama esasları, şehircilik ilkeleri, planlama teknikleri, plan bütünlüğü, kamu yararı ve imar*

www.tuncahukuk.com
Yıldızevler Mah. 738. Cad. No: 2/B Çankaya/ANKARA
Tel: +90 (312) 427 24 02-82

mevzuatına uygun olmadığı sonucuna varılmıştır." gerekçeleriyle plan notlarının yürütmesi durdurulmuştur. Söz konusu karara yapılan itirazlar reddedilmiştir.

Yargı kararının uygulanması amacıyla alınan 11.06.2025 tarihli, 864 sayılı büyükşehir belediye meclisi kararıyla "*parseldeki yapılaşma sınırının sanayi ve ticaret alanlarında sanayi kullanılması halinde Yençok=25m.(2 kat), sanayi ve ticaret alanlarında ticaret kullanılması halinde Yençok 4 kat olarak belirlenmesi*" yolunda plan değişikliği yapılmıştır.

Böylelikle, taşınmaza yönelik olarak ticari kullanımlara ilişkin imar planıyla getirilen 2 kat yapılaşma kısıtlaması yargı kararıyla iptal edilmiş olup söz konusu arsa üzerinde ticari alan kullanımlı ve daha yüksek hacimli bir inşaat yapılabilecektir

4.1.6 Ankara İli, Keçiören İlçesi, Yükseltepe Mahallesi, 91607 Ada, 1 Parsel, "Arsa" Vasıflı

Ankara İli, Keçiören İlçesi, Yükseltepe Mahallesi, 91607 Ada, 1 Parsel sayılı 10.448,00m^2 büyüklüğündeki taşınmazın 92/653 hissesi (1472 m^2 si) Z GYO'ya'a aittir. Taşınmaz tapu kayıtlarında "Arsa" vasıflı olarak görünmektedir. Taşınmazı kapsayan alanda 29.07.2015 tarihli, 44133 sayılı yevmiye işlemi ile imar uygulaması tescili yapıldığı görülmektedir. Söz konusu taşınmaza ilişkin olarak Eren Mesken ile Akdedilen Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi'ne ilişkin detaylara işbu raporun 5.4 bölümünde yer verilmektedir.

15/12/1991 tarihli, 9292 yevmiye sayılı Tapu Müdürlüğü işlemi ile taşınmazdaki Şirket hissesinin kamulaştırıldığı beyan edilmiştir. Bu konuda tapu iptal terkin davası Ankara 12. Asliye Hukuk Mahkemesinin E.2024-298 sayılı dosyasında devam etmektedir.

Taşınmazın görünümü

Taşınmazın 25/1306 hissesi M.Ö. adına; 879/5224 hissesi M.Ö. adına; 735/10448 hissesi D.Ö. adına; 245/5224 hissesi Ş.Ö. adına; 3/16 hissesi N.M. adına; 735/10448 hissesi Y.Ö. adına; 275/5224 hissesi M.Ş. adına; 1/16 hissesi M.Ö. adına; 1/16 hissesi N.M. adına; 1/32 hissesi D.Ö. adına; 1/32 hissesi Y.Ö. adına; 295/5224 hissesi Ş.K. adına tescil edildiği görülmektedir.

Ankara 12. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 05/04/2024 tarih, 2024/298 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: Üçüncü kişilere devir ve

www.tuncahukuk.com
Yıldızevler Mah. 738. Cad. No: 2/B Çankaya/ANKARA
Tel: +90 (312) 427 24 02-82

temlikinin önlenmesi) ihtiyati tedbir konulmuştur. İncelemeye konu 91607 ada, 1 parsel sayılı taşınmaz belediye başkanlığı tarafından yapılan imar uygulaması sonucunda oluşan bir imar parselidir. Farklı kadastral parsellerin imar uygulamasına alınması neticesinde oluşmuştur. Tapuda yer alan orman beyanı imar uygulaması gereğince 1021 parselden aktarılmıştır. incelemeye konu 91607 ada, 1 parsel sayılı taşınmazdan Şirkete tahsis yapılmıştır. İncelemeye konu 91607 ada, 1 parsel sayılı taşınmaz arsa niteliğinde olup orman alanı niteliği bulunmamaktadır. Bu açıdan 6831 sayılı Orman Kanunu hükümlerine tabi değildir. Şirket'in mülkiyet hakkına ve tasarruf etmesine de bir etkisi bulunmamaktadır

Diğer Malikler kaynaklı kayıtlar

1. Veraset ilişiği kesilmemiştir. 22/05/1992 Yev:1408 (Malik: M.Ö., D.Ö., Ş.Ö., N.M., Y.Ö.)
2. Kamulaştırılmıştır. (7.Mad.)15/12/1991 Yev:9292 (Malik: M.Ö., D.Ö., Ş.Ö., N.M., Y.Ö., M.Ş., Ş.K.)
3. Kamu Haczi: Keçiören Belediye Başkanlığı Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 02/08/2016 tarih, 10519 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 4900 TL (Alacaklı: 0) (Malik: Ş.Ö.)
4. İcrai Haciz: Ankara 9. İcra Dairesi'nin 08/11/2022 tarih 2021/14735 sayılı Haciz sayılı yazıları ile 26035,01 TL bedel ile Alacaklı: Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı lehine haciz işlenmiştir. (Malik: Ş.Ö.)
5. İhtiyati Tedbir: Ankara 22. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 15/08/2023 tarih 2023/374 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: 3. kişilere devri ve temlikinin önlenmesi) (Malik: Ş.K.)

Yukarıda belirtilen hacizler Şirket'e yönelik olmayıp, taşınmazın diğer malikinin hissesine ilişkindir. Söz konusu hacizler diğer ortakların payları üzerinde olup, Şirketin faaliyetlerine bir etkisi yoktur.

İnceleme konusu 91607 ada 1 sayılı parselin içerisinde yer aldığı "*Ovacık-Alt Haçıl Bölgesi Uygulama İmar Planı Revizyonu*" Keçiören Belediyesi Meclisinin 09.04.2002 tarih ve 50 sayılı kararı ile onaylandığı, daha sonra söz konusu ada/parselin içerisinde yer aldığı, Keçiören Belediye Meclisi'nin 05.05.2017 tarih ve 317 sayılı kararı ile onaylanan imar planında "*Konut Alanı*" olarak planlandığı, yapılaşma koşullarının "*Emsal:1.00 Yençok:30 kat*" olduğu hususları tespit edilmiştir.

www.tuncahukuk.com
Yıldızevler Mah. 738. Cad. No: 2/B Çankaya/ANKARA
Tel: +90 (312) 427 24 02-82

Ölçeği	1/1000
Tescil Tarihi	-
Mer'i İmar Planı	KEÇİÖREN_UIP

Fonksiyon Uyarı(?)	-
Plan Fonksiyonu	- Uygulama İmar Planı plan notları ekledir. Yetkiye Konut Alanı

Bina Yüksekliği	-	Kat Adedi	30
Ön Bahçe	-	İnşaat Nizamı	-
Yan Bahçe	-	T.A.K.S.	-
Arka Bahçe	-	K.A.K.S (Emsal)	1
Bina Derinliği	-	Kot Alınacak Nokta	-

İmar durumu

Taşınmazı kapsayan alanda bulunan imar planı notlarında; "*6.1.4.KOP parsellerinin belsiz terki halinde parsel büyüklüğü minimum 5000 m² olan ve 20 m ve 30 m'lik yola cepheli parsellerde zemin ve bodrum katlar emsale dahil olmak kaydıyla ticaret alanı olarak da düzenlenebilir. Toplam ticaret alanı ilave inşaat alanı da dahil olmak üzere toplam inşaat alanının %15'ini geçemez.*" düzenlemesi bulunmaktadır. Parsel büyüklüğü ve 25 metrelik yola cepheli olması nedeniyle parselde bu plan notundan yararlanılabilecektir. Böylelikle plan notu çerçevesinde zemin ve bodrum katlarda ticari alan oluşturulabilecektir.

4.1.7 Ankara İli, Çankaya İlçesi, Karakusunlar Mahallesi, 27565 Ada, 1 Parsel, "Arsa" Vasıflı

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Karakusunlar Mahallesi, 27565 Ada, 1 Parsel sayılı 1396,00m² büyüklüğündeki taşınmaz Vakıflar Genel Müdürlüğüne aittir. Taşınmaz tapu kayıtlarında "Arsa" vasıflı olarak görünmektedir. Taşınmazın tapu kaydında 19.08.2009 tarihli yabancı gerçek ve tüzel kişilere satış yasağı bulunduğu beyanlar hanesinde yer almaktadır.

Taşınmazın görünümü

www.tuncahukuk.com
Yıldızevler Mah. 738. Cad. No: 2/B Çankaya/ANKARA
Tel: +90 (312) 427 24 02-82

Taşınmaza yönelik olarak 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nu 51/g maddesi uyarınca pazarlık usulü ihale yöntemi uygulanarak kiralanması kararı alınmış ve Z Grup ile Ankara Vakıflar Bölge Müdürlüğü arasında 04.12.2018 tarihinde Vakıf Taşınmazlarının Yapım veya Onarım Karşılığı Kiralama Yöntemiyle Değerlendirilmesine İlişkin Sözleşme imzalanmıştır. Vakıflar Genel Müdürlüğünün 31.08.2018 tarihli, 461/401 sayılı kararı ile 25 yıllığına sözleşmede yer alan şartlar karşılığında yapım ve onarım karşılığı ihale edilerek kiralanmıştır. 13.12.2018 tarihinde yer teslim tutanağı düzenlenmiştir.

Taşınmazın 14.12.2012 tarihli Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre Kreş + SKT (Sosyo-kültürel tesis) alanı kullanımında kaldığı, E:1,75, hmax: serbest yapılaşma şartlarına sahip olduğu görülmektedir. İmar Kanunu 8.maddesinde yapılan değişiklik ile getirilen yüksekliğin belirlenmesi zorunluluğu sonrasında 02.09.2021 tarihli, 521 sayılı Çankaya Belediye meclisi kararı ile hmax: 5 kat olarak belirlenmiştir.

Taşınmazın 1/1000 ölçekli uygulama imar planındaki kullanımı

Taşınmazı kapsayan alanda yapılan imar uygulamasının/ parselasyonun Ankara 6. İdare Mahkemesinin 19.01.2016 tarihli, E:2016/137, K:2016/302 sayılı kararıyla iptal edildiği, söz konusu kararın Danıştay tarafından onanarak kesinleştiği görülmektedir.

Ankara Vakıflar Bölge Müdürlüğünün 28.01.2022 tarihli yazısına göre proje süresinin bitim tarihi imar sorununun çözüldüğü 24.01.2022 tarihinden itibaren 101 gün içerisinde en son 04.05.2022 tarihi olarak; inşaat süresinin bitim tarihi ise 2 yıl en son 04.05.2024 olarak belirlenmiştir.

Şirket tarafından sunulan mimari projelerin 01.04.2022 tarihinde Ankara Vakıflar Bölge Müdürlüğünün 225117 sayılı yazısıyla 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 26.maddesi uyarınca incelenmek üzere Çankaya Belediye Başkanlığına gönderildiği görülmektedir. Mimari projelerin 28.04.2022 tarihinde onaylandığı anlaşılmaktadır.

Çankaya Belediye Başkanlığı tarafından ruhsat düzenlenmesi öncesinde yol katılım payı talep edildiği, Şirket tarafından da 11.05.2022 tarihli dilekçe ile Vakıflar Bölge Müdürlüğüne bunun 5737 sayılı Kanunun 77.maddesine aykırı olduğunun beyanlar hanesinde belirtildiği görülmektedir. Vakıflar Bölge Müdürlüğünün 18.05.2022 tarihli 248780 sayılı yazısı ile mimari projelerin onaylandığı sözleşme gereğince 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 97.maddesinde ifade edilen yol katılım payının

www.tuncahukuk.com
Yıldızevler Mah. 738. Cad. No: 2/B Çankaya/ANKARA
Tel: +90 (312) 427 24 02-82

(yüklenici tarafından) ödenmesi gerektiği belirtilmiştir. 22.06.2022 tarihinde Bölge Müdürlüğü tarafından bu bedelin ödenmesi gerektiği Şirkete bildirilmiştir. Ayrıca Vakıflar Bölge Müdürlüğünün 29.06.2022 tarihli yazısı ile mimari projelerin onaylandığı, Çankaya Belediye Başkanlığının 16.06.2022 tarihli, 426378 sayılı yazısında belirtilen eksik evrakların tamamlanarak yapı ruhsatının alınması Şirkete bildirilmiştir.

17.10.2022 tarihli, 326431 sayılı Vakıflar Bölge Müdürlüğü yazısı ile sözleşme hükümlerinin yerine getirilmediğinden bahisle sözleşmenin feshedildiği, 16.01.2023 tarihli, 383592 sayılı Vakıflar Bölge Müdürlüğü yazısı ile taşınmazın 15 gün içerisinde tahliye edilmesi Şirkete bildirilmiştir.

Şirket tarafından 29.07.2022 tarihinde, Ankara 8. İdare Mahkemesinin E:2022/1645 sayılı dosyasında imar sorununun çözüldüğü 24.01.2022 tarihine kadar sözleşme sürelerinin askıya alınması ve meydana gelen zararların tazmini talebiyle dava açıldığı görülmektedir. Mahkeme tarafından 10.08.2022 tarihinde davanın görev yönünden reddine karar verilmiştir. Bunun üzerine Ankara 25. Asliye Hukuk Mahkemesinin E:2022/487 sayılı dosyasında sözleşmenin uyarlanması davası açılmıştır. Mahkeme tarafından görev yönünden reddi kararı verilerek dosya Ankara Sulh Hukuk Mahkemesine gönderilmiştir. Dosya Ankara 14. Sulh Hukuk Mahkemesinin E:2023/77 sayılı esasına kaydedilmiştir. Mahkemece 08.11.2023 tarihinde ihtiyati tedbir kararı alınmıştır. Yargılama devam etmektedir. Yargılamada 22.04.2025 tarihinde bilirkişi raporu düzenlendiği, raporda Şirket lehine "*Parselasyon planının yargı kararına bağlı olarak sözleşmenin imzalanması öncesinde iptal edilmiş olması ile sözleşme imzalanması sonrasında İmar Kanunu'nda yapılan düzenlemenin onaylı imar planı kararlarının tadil edilmesini gerektirmesinin yüklenici kusurundan kaynaklı bir durum olarak değerlendirilemeyeceği, bu her iki hususta sorun belediyesince ortadan kaldırılıncaya kadar ki sürecin yüklenici açısından işin sözleşmesi hükümlerine uygun olarak yürütülmesinde ifa imkansızlığı oluşturduğu,*" görüş ve kanaatine yer verildiği görülmektedir. Şirket'ten kaynaklı olmayan fiili imkânsız yaratan imar sorunu çözüm sürecinde sözleşmenin askıda kabul edilmesi; sözleşmenin feshine ilişkin işlemlerin ve bildirimin tedbiren durdurulması dava edilmiştir.

Sözleşmenin imzalanması akabinde 13.12.2018 tarihinde yer teslimi yapılmış ve sözleşme hükümlerince 1 yıllık projelendirme ve 3 yıllık yapım süreci başlamıştır. Parselasyon planının Şirketten kaynaklanmayan nedenlerle iptal edilmiş olması Şirket'in sözleşme hükümlerine uygun olarak işi ifasını imkânsız kılmıştır. Bunun üzerine Şirket 04.12.2018 tarihinden 24.01.2022 tarihine kadar geçen sürede sözleşmenin herhangi bir hüküm doğurmadan askıda kalmış kabul edilmesini, bunun sonucu olarak da artan maliyetler ve Şirket'in mahrum kaldığı gelirler nedeniyle, sözleşmenin Şirket lehine uyarlanmasını ve yukarıda belirtilen sürenin sözleşme süresine eklenmesini, parselasyon sorununun düzeldiği tarihten itibaren 25 yıllık sürenin baz alınmasını ve kira süresinin başlamasını istemektedir.

Bunun yanında Ankara 15. Sulh Hukuk Mahkemesinin E:2023/7 sayılı dosyasında delil tespit davası açılmıştır. 26.05.2023 tarihli bilirkişi ek raporuyla 67.200,00 TL zarar tespiti yapılmıştır.

Sonuç olarak, bahse konu taşınmaz Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait olup ihale sözleşmesi ile Şirket'e kiralanmıştır. Vakıflar Genel Müdürlüğü tarafından sözleşme

www.tuncahukuk.com
Yıldızevler Mah. 738. Cad. No: 2/B Çankaya/ANKARA
Tel: +90 (312) 427 24 02-82

feshedilmiş, sözleşmenin devam edip etmediğine dair uyuşmazlık çıkmış olup, bu konuda yargılama devam etmektedir.

4.2. Ruhsat ve İzinler

Gayrimenkuller ve Haklar	İzin ve Ruhsatlar
Ankara İli, Çankaya İlçesi, Karakusunlar Mahallesi, 27506 Ada, 1 Parsel sayılı *"8 Katlı Betonarme Okul, Üniversite, Araştırma ve Arsası"* vasıflı taşınmazın ½ hissesi *("Bilfen Çukurambar Eğitim Tesisi")*	Taşınmaza yönelik olarak 30.09.2017 tarihinde yapı ruhsatı düzenlenmiştir. 13.12.2018 tarihinde tadilat ruhsatı düzenlendiği ifade edilmektedir. Çankaya Belediyesi tarafından 07.10.2021 tarihli, 348 sayılı *"Okul, Üniversite, Araştırma"* yapılarına yönelik yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir. Yapı kullanma izin belgesine göre bina yol kotu altı kat sayısı 5, yol kotu üstü kat sayısı 3 olmak üzere toplam 8 katlıdır.
Ankara İli, Kızılcahamam İlçesi, Berçin Yayalar Mahallesi, Çatak Yayla Serisi Kabaca Mevkii, 108 Ada 1 Parselde Konumlu "Orman" Vasıflı Ana Taşınmaz İşletmecilik Sözleşmesi *("Lagun Country Club" ve "Lagun Country Club Etap 2")*	Ankara İli, Kızılcahamam İlçesi, Berçin Yayalar Mahallesi, Çatak Yayla Serisi Kabaca Mevkii, 108 Ada 1 Parsel sayılı 13.952.107,92 m2 büyüklüğündeki Hazineye ait taşınmaz orman niteliğindedir. 13.01.1984 tarih ve 17 yevmiye numarası ile Tarım ve Orman Bakanlığına (Orman Genel Müdürlüğü) tahsis edilmiştir. Taşınmazla ilgili olarak Milli Parklar Koruma Müdürlüğü le yapılan sözleşmenin başlangıç tarihi, 29.11.2021, bitiş süresi, yapılan sözleşmeye göre işletmeciye yer teslimi yapıldığı tarihten başlamak üzere, 31.12.2069 yılında sona erecektir. Şirket ile Tarım ve Orman Bakanlığı Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü Ankara 9. Bölge Müdürlüğü arasında 13.01.2025 tarihli ve Ankara 54. Noterliği tarafından aynı tarihte 01509 yevmiye numarası ile tasdik edilmiş bulunan sözleşme imzalanmıştır. Şirket adına Lagun Country Club'a ilişkin olarak Kültür ve Turizm Bakanlığı 18.08.2022 tarihli, 20728 sayılı Turizm Yatırımı Belgesi düzenlenmiştir. (60 yataklı kırsal turizm tesisi) Şirkete yönelik olarak 541419 belge numaralı 22.09.2022 başlama tarihli, "Hizmetler - Oteller, Moteller, Pansiyonlar, Kamplar ve Diğer Konaklama Yerleri" konulu bölgesel yatırım teşvik belgesi düzenlenmiştir. Belgenin içeriğinde "KDV İstisnası, Sigorta Primi İşveren Hissesi 2 Yıl, Vergi İndirimi %50, Yatırıma Katkı Oranı %15" öngörülen destek unsurları olarak belirlenmiştir. Belgenin süre bitiş tarihi 22.09.2025, süre uzatım tarihi 24.03.2027'dir.

www.tuncahukuk.com
Yıldızevler Mah. 738. Cad. No: 2/B Çankaya/ANKARA
Tel: +90 (312) 427 24 02-82

	Taşınmaza yönelik olarak Şirket adına 12.06.2023 tarihinde 2023/40 sayılı 199,68 m^2 büyüklüğünde Teknik Altyapı Merkezi kullanımlı; 12.06.2023 tarihinde 2023/41 sayılı 269,61 m2 büyüklüğünde Kır Kahvesi kullanımlı; 12.06.2023 tarihinde 2023/42 sayılı 373,86m^2 büyüklüğünde Restoran kullanımlı; 12.06.2023 tarihinde 2023/43 sayılı 88,63 m^2 büyüklüğünde Kır Evi kullanımlı; 12.06.2023 tarihinde 2023/44 sayılı 87,42m^2 büyüklüğünde Kır Evi kullanımlı; 12.06.2023 tarihinde 2023/45 sayılı 88,83m^2 büyüklüğünde Kır Evi kullanımlı; 12.06.2023 tarihinde 2023/46 sayılı 87,42 m^2 büyüklüğünde Kır Evi kullanımlı; 12.06.2023 tarihinde 2023/47 sayılı 87,42 m^2 büyüklüğünde Kır Evi kullanımlı; 12.06.2023 tarihinde 2023/48 sayılı 90,01 m^2 büyüklüğünde Kır Evi kullanımlı olmak üzere müteahhit firma tarafından 09.06.2023 tarihinde 2023/26 sayılı 90,01m^2 büyüklüğünde Kır Evi kullanımlı; 09.06.2023 tarihinde 2023/27 sayılı 89,81m^2 büyüklüğünde Kır Evi kullanımlı; 09.06.2023 tarihinde 2023/28 sayılı 89,81m^2 büyüklüğünde Kır Evi kullanımlı; 09.06.2023 tarihinde 2023/29 sayılı 90,31 m^2 büyüklüğünde Kır Evi kullanımlı; 09.06.2023 tarihinde 2023/30 sayılı 89,81m^2 büyüklüğünde Kır Evi kullanımlı; 09.06.2023 tarihinde 2023/31 sayılı 90,31 m2 büyüklüğünde Kır Evi kullanımlı; 09.06.2023 tarihinde 2023/32 sayılı 88,83 m2 büyüklüğünde Kır Evi kullanımlı; 09.06.2023 tarihinde 2023/33 sayılı 87,42m^2 büyüklüğünde Kır Evi kullanımlı; 09.06.2023 tarihinde 2023/34 sayılı 87,42m^2 büyüklüğünde Kır Evi kullanımlı; 09.06.2023 tarihinde 2023/35 sayılı 87,42m^2 büyüklüğünde Kır Evi kullanımlı; 09.06.2023 tarihinde 2023/36 sayılı 89,38m^2 büyüklüğünde Kır Evi kullanımlı; 09.06.2023 tarihinde 2023/37 sayılı 90,01m^2 büyüklüğünde Kır Evi kullanımlı; 09.06.2023 tarihinde 2023/38 sayılı 77,55m^2 büyüklüğünde Kır Evi kullanımlı; 09.06.2023 tarihinde 2023/39 sayılı 87,42 m^2büyüklüğünde Kır Evi kullanımlı; olmak üzere 23 adet yapı ruhsatı düzenlenmiştir.
Ankara İli, Çankaya İlçesi, Karakusunlar Mahallesi, 29097 Ada 1 Parsel Sayılı "Arsa" vasıflı Taşınmaz (445/5046 hissesi Z GYO'ya aittir)	Taşınmaza yönelik olarak tüm mimarı ve teknik projeler hazırlanmıştır Ruhsat düzenlenmesi beklenmektedir.

www.tuncahukuk.com
Yıldızevler Mah. 738. Cad. No: 2/B Çankaya/ANKARA
Tel: +90 (312) 427 24 02-82

Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 127974 Ada 1 Parsel sayılı 6795,60 m^2 büyüklüğündeki "Arsa" vasıflı taşınmaz	Taşınmazda konut niteliğinde 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve 9 numaralı bağımsız bölümler bulunmaktadır. 30.11.2023 tarihli, 67503 yevmiye sayılı işlemle kat irtifakı kurulmuştur. Aynı tarihli yönetim planı tapuya beyan edilmiştir. Taşınmazın imar durumu Gölbaşı Belediyesinin online sayfasında "gelişme konut alanı" olarak öngörülmektedir. Mevcut imar planına göre yapılaşma koşulları, Ayrık Nizam, E: 0.20, Hmax: 2 kat olarak belirlenmiştir. Onaylı mimari projesine göre parsel üzerinde 9 adet villa bulunmaktadır. Bu villalar onaylı mimari projesine göre, 1 bodrum + zemin + çatı arası kat, ayrık nizamda, 4/B yapı sınıfında ve betonarme karkas sistemde projelendirilmiştir. 9 adet mesken/ villa için 30.11.2023 tarih 1984/2023, 1986/2023, 1988/2023, 1990/2023, 1991/2023, 1994/2023, 1995/2023, 1996/2023, ve 01.12.2023 tarih ve 1997/2023 numaralı yapı ruhsatları düzenlenmiştir. Onaylı mimari projesine göre her biri yaklaşık toplam 479,00 m^2 brüt kullanım alanına sahiptir.
Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 127974 Ada 3 Parsel sayılı 11994,65 m^2 büyüklüğündeki "Arsa" vasıflı taşınmaz	Taşınmazda konut niteliğinde 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 ve 16 numaralı bağımsız bölümler bulunmaktadır. 30.11.2023 tarihli, 67505 yevmiye sayılı işlemle kat irtifakı kurulmuştur. Aynı tarihli yönetim planı tapuya beyanlar hanesine kaydedilmiştir. Taşınmazın imar durumu Gölbaşı Belediyesinin online sayfasında "gelişme konut alanı" olarak öngörülmektedir. Mevcut imar planına göre yapılaşma koşulları, Ayrık Nizam, E: 0.20, Hmax: 2 kat olarak belirlenmiştir. Onaylı mimari projesine göre parsel üzerinde 16 adet villa bulunmaktadır. Bu villalar onaylı mimari projesine göre, 1 bodrum + zemin + çatı arası kat, ayrık nizamda, 4/B yapı sınıfında ve betonarme karkas sistemde projelendirilmiştir. 16 adet mesken/ villa için 01.12.2023 tarihli, 2002/2023, 2004/2023, 2005/2023, 2006/2023, 2007/2023, 2011/2023, 2014/2023, 2016/2023, 2018/2023, 2019/2023, 2021/2023, 2023/2023, 2024/2023, 2025/2023, 2027/2023, 2028/2023 numaralı yapı ruhsatları düzenlenmiştir. Onaylı mimari projesine göre 1 ve 2 numaralı villalar

www.tuncahukuk.com
Yıldızevler Mah. 738. Cad. No: 2/B Çankaya/ANKARA
Tel: +90 (312) 427 24 02-82

	yaklaşık toplam 463,00 m² brüt kullanım alanına sahiptir.2 no.lu taşınmaza ait 223,86m² eklenti alanı bulunmaktadır. Onaylı mimari projesine göre 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15 ve 16 no.lu villaların her biri yaklaşık toplam 416,00 m² brüt kullanım alanına sahiptir.
Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 127974 Ada 5 Parsel sayılı 5250,28 m² büyüklüğündeki "Arsa" vasıflı taşınmaz	Taşınmazda konut niteliğinde 1, 2, 3, 4, 5, 6, ve 7 numaralı bağımsız bölümler bulunmaktadır. 08.08.2025 tarihli, 41438 yevmiye sayılı işlemle kat irtifakı kurulmuştur. 18.07.2025 tarihli yönetim planı tapuya beyanlar hanesine kaydedilmiştir. Taşınmazın imar durumu Gölbaşı Belediyesinin online sayfasında "gelişme konut alanı" olarak öngörülmektedir. Mevcut imar planına göre yapılaşma koşulları, Ayrık Nizam, E: 0.20, Hmax: 2 kat olarak belirlenmiştir. Taşınmaza yönelik olarak 16.07.2025 tarihli, 715/2025 sayılı (7 no.lu blok); 16.07.2025 tarihli, 714/2025 sayılı (6 no.lu blok); 16.07.2025 tarihli, 713/2025 sayılı (5 no.lu blok); 14.07.2025 tarihli, 712/2025 sayılı (4 no.lu blok); 14.07.2025 tarihli, 711/2025 sayılı (3 no.lu blok); 14.07.2025 tarihli, 709/2025 sayılı (2 no.lu blok); 14.07.2025 tarihli, 708/2025 sayılı (1 no.lu blok) olarak yapı ruhsatları düzenlenmiştir.
Ankara İli, Keçiören İlçesi, Ovacık Mahallesi, 90093 Ada, 1 Parsel, "Arsa" Vasıflı ("Ovacık Sanayi ve Ticaret Merkezi Arsası") taşınmaz (4791,00/1916400 (1/4) hissesi (4791,00 m²si) Z GYO'ya aittir)	Parsele yönelik olarak herhangi bir yapı ruhsatı düzenlenmemiştir.
Ankara İli, Keçiören İlçesi, Yükseltepe Mahallesi, 91607 Ada, 1 Parsel sayılı 10.448,00m2 büyüklüğündeki "Arsa" vasıflı taşınmaz (92/653 hissesi (1472 m²si) Z GYO'ya aittir)	Keçiören Belediye Meclisi'nin 05.05.2017 tarih ve 317 sayılı kararı ile onaylanan imar planında *"Konut Alanı"* olarak planlandığı, yapılaşma koşullarının *"Emsal:1.00 Yençok:30 kat"* olduğu, parselde herhangi bir yapı bulunmadığı görülmektedir. Parsele yönelik olarak herhangi bir yapı ruhsatı düzenlenmemiştir.
Ankara İli, Çankaya İlçesi, Karakusunlar Mahallesi, 27565 Ada, 1 Parsel sayılı 1.396,00m² büyüklüğündeki "Arsa" vasıflı taşınmaz *(Vakıflar Genel*	Z Grup ile Ankara Vakıflar Bölge Müdürlüğü arasında 04.12.2018 tarihinde Vakıf Taşınmazlarının Yapım veya Onarım Karşılığı Kiralama Yöntemiyle Değerlendirilmesine İlişkin Sözleşme imzalanmıştır. Vakıflar Genel

www.tuncahukuk.com
Yıldızevler Mah. 738. Cad. No: 2/B Çankaya/ANKARA
Tel: +90 (312) 427 24 02-82

Müdürlüğüne aittir)	Müdürlüğünün 31.08.2018 tarihli, 461/401 sayılı kararı ile 25 yıllığına sözleşmede yer alan şartlar karşılığında yapım ve onarım karşılığı ihale edilerek kiralanmıştır. 13.12.2018 tarihinde yer teslim tutanağı düzenlenmiştir. Şirket tarafından sunulan mimari projelerin 01.04.2022 tarihinde Ankara Vakıflar Bölge Müdürlüğünün 225117 sayılı yazısıyla 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 26.maddesi uyarınca incelenmek üzere Çankaya Belediye Başkanlığına gönderildiği görülmektedir. 17.10.2022 tarihli, 326431 sayılı Vakıflar Bölge Müdürlüğü yazısı ile sözleşme hükümlerinin yerine getirilmediğinden bahisle sözleşmenin feshedildiği, 16.01.2023 tarihli, 383592 sayılı Vakıflar Bölge Müdürlüğü yazısı ile taşınmazın 15 gün içerisinde tahliye edilmesi Şirkete bildirilmiştir. Sözleşmenin devam edip etmediğine dair uyuşmazlık çıkmış olup, bu konuda yargılama devam etmektedir. Taraflar arasında dava devam ettiğinden Şirket adına bir ruhsat düzenlenememiştir.

5. Sözleşme

5.1 Bilfen Eğitim Kurumları A.Ş. ("Bilfen") Kira Sözleşmesi

Sözleşme kapsamında Ankara ili Çukurambar ilçesi Karakusunlar Mahallesi'nde yer alan ve toplamda 11.465 (on bir bin dört yüz altmış beş) metrekare boyutunda olması öngörülen okul binası ve kapalı/açık eğitim tesisleri sözleşme ekindeki mimari taslak ve projelere uygun şekilde Şenker Yapı İnş. San. ve Tic. A.Ş. ("Şenker") tarafından inşa edilecek ve Bilfen tarafından kiralanacaktır. Bahse konu taşınmaz 15.06.2018 tarihinde Bilfen'e teslim edilecek olup teslim tarihiyle birlikte kira süresi başlayacaktır. Ekli mimari projeler veri odasında mevcut değildir.

Bu noktada belirtmek gerekir ki Şenker 29.09.2020 tarihli Ticaret Sicil Gazetesi kayıtlarından anlaşıldığı üzere ticaret unvanını Eren Mesken. olarak değiştirmiştir. Akabinde 24.10.2023 tarihli Ticaret Sicil Gazetesi kayıtlarından anlaşıldığı üzere Eren Mesken, aktifindeki 27506/1 parseldeki binayı kısmi bölünme ile Şirket aktifine taşımıştır. Dolayısıyla sözleşme konusu bina sözleşme imzasından sonra Şirket aktifine geçtiği için, TBK 310/1 uyarınca sözleşmenin kurulmasından sonra kiralananın el değiştirmesi nedeniyle yeni malik olan Şirket sözleşmenin Şenker/Eren Mesken yerine tarafı haline gelmiştir.

Aylık kira bedeli yıllık bazda Tüketici Fiyat Endeksi ("TÜFE")/Üretici Fiyat Endeksi ("ÜFE") ortalaması uyarınca artırılmaktadır. Sözleşme 16 (on altı) yıl geçerli olup ilk 10 (on) yıllık dönemde Bilfen tarafından fesih halinde kira dönemi sonuna kadar olan kira bedeli muaccel olup Bilfen tarafından ödenmektedir. Ayrıca erken fesih halinde fesheden taraf aleyhine 1.250.000 (bir milyon iki yüz elli bin) Amerikan Doları ("ABD Doları/USD") tutarında cezai şart mevcuttur. Bu noktada belirtmek gerekir ki

www.tuncahukuk.com
Yıldızevler Mah. 738. Cad. No: 2/B Çankaya/ANKARA
Tel: +90 (312) 427 24 02-82

bahse konu cezai şart bedeli sonradan TL'ye dönüştürülmediyse, döviz cinsinden cezai şart öngörülmesi ilgili mevzuattaki dövizle sözleşme yasağına aykırılık teşkil eder durumdadır. Otomatik yenilenme olmayıp süre uzaması tarafların yazılı mutabakatına bağlanmıştır.

Son olarak, işbu sözleşmeye istinaden 23.11.2024 tarihinde kira tespit davası açılmıştır Bahse konu davaya yönelik ayrıntılı bilgi işbu Hukukçu Raporu'nun dava bölümünde mevcuttur.

5.2 Şahinler Tabiat Parkı Sözleşmeleri

5.2.1 Şahinler Tabiat Parkı İşletme Devir Sözleşmeleri

Şahinler Tabiat Parkı'nın işletilmesine yönelik sözleşmelerin ilki T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü Doğa Koruma ve Milli Parklar 9. Bölge Müdürlüğü Ankara Doğa Koruma ve Milli Parklar İl Şube Müdürlüğü ile Merv Kültür Eğitim Spor Etkinlikleri Tur. İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti. ("Merv") arasında akdedilmiş olup Ankara 27. Noterliği tarafından 14518 yevmiye numarası ile 25.09.2020 tarihinde tasdik edilmiştir. Ankara 57. Noterliği tarafından 33563 yevmiye numarası ile 29.11.2021 tarihinde tasdik edilen devir sözleşmesi ile sözleşme Şirket'e devredilmiş olup Şirket bu şekilde devir sözleşmesi tahtında "İşletmeci" ve "Devir Alan" sıfatını haiz hale gelmiştir. Merv de devir sözleşmesinde "Devir Eden" olarak anılmaktadır. Sözleşme kapsamında Şahinler Tabiat Parkı'ndaki kapı girişi ve misafirhanenin işletmeciliği ile gelişme planında öngörülen yapı ve tesisler ile alan düzenlemelerinin yapılarak işletilmesi işi Şirket'e verilmiştir. Sözleşme 49 yıl süreli olup 31.12.2069'a kadar geçerlidir.

Sözleşme (işletme) bedeli yıllık 100.818,46 (yüz bin sekiz yüz on sekiz lira kırk altı kuruş) TL olup sözleşme bedeli ile eşanlamlı kullanılan işletme bedelinin TÜFE uyarınca yıllık bazda güncelleneceği öngörülmüştür. İşletme bedelinin her yıl %5'i (yüzde beş) ağaçlandırma bedeli olarak karşı taraf döner sermaye işletmesi hesabına Şirket tarafından yatırılmaktadır. Yararlanma bedeli ise 4 (dört) yıla bölünecek şekilde yıllık taksitli ödemede ise 1.158.981,25 TL'dir (bir milyon yüz elli sekiz bin dokuz yüz seksen bir lira yirmi beş kuruş). Peşinat ve ilk taksit Merv tarafından ödenmiş olup arta kalan 3 (üç) taksitin Şirket tarafından aynı hesaba ödeneceği öngörülmüştür. Bunun haricinde 30.245,54 (otuz bin iki yüz kırk beş lira elli dört kuruş) tutarında devir bedeli ödenmesi söz konusudur.

Gelir getirici tesislerin açılışını müteakip bunların yatırım maliyeti bedeli üzerinden tahsil edilecek ilave işletme bedelinin %6'sı (yüzde altı) tutarındaki ek kesin teminat ve %25'i (yüzde yirmi beş) tutarındaki ek depozito teminatı ilgili yıla mahsus olmak üzere Şirket tarafından yatırılmaktadır. Teminat tutarları işletme bedeli artış oranı uyarınca yıllık bazda artırılmaktadır.

İdare tabiat parkında yeni yatırımlar yapabilmekte olup bunların gelir getirici olmaması halinde Şirket tarafından kullanımı mümkündür. Gelir getirici yatırımlar için bu hususta yazılı mutabakata varılırsa bunların işletmesi de Şirket'e bırakılabilir durumdadır ancak yazılı mutabakat olmazsa işbu yatırımların işletmesi üçüncü kişilere bırakılabilecek olup Şirket'in bunlara itiraz hakkı yoktur.

137-139 maddeleri uyarınca Şirket ortakları arasında yapılan hisse devirlerinde ilgili bilgi ve belgelerle birlikte karşı tarafa bilgi verilmesi gereklidir. Aynı şekilde sözleşme tarihindeki şirket hissedarları dışında yapılacak her türlü hisse devri karşı

www.tuncahukuk.com
Yıldızevler Mah. 738. Cad. No: 2/B Çankaya/ANKARA
Tel: +90 (312) 427 24 02-82

taraf iznine tabi tutulmuştur. İmza tarihindeki mevcut hissedarların paylarının devir sonucu %51 (yüzde elli bir) altına düşmesi durumunda bu durum sözleşmeye ortak alma olarak değerlendirilecektir ve sözleşmenin ortak alınmasıyla ilgili hükümleri uygulanacaktır. Bu bağlamda Şirket'in halka arzı ve bu kapsamda yapılacak hisse devirlerinin karşı taraf iznine bağlanmış olması halka arz süreci açısından önemli bir risk teşkil etmektedir. Karşı taraftan izin alınmadan hisse devri sözleşmenin ihlali teşkil edeceği gibi bu durumda sözleşme feshedilerek kesin teminat karşı tarafça gelir olarak kaydedilebilecektir. Tarım ve Orman Bakanlığı, 21.11.2025 tarih ve E-28726411-274.99-22019224 sayılı yazısı ile Şirket'in halka açılmasının bu madde hükmü kapsamında uygun olduğunu belirtmiştir.

Sözleşme ihlali halinde bunun giderilmesi için Şirket'e süre verilmektedir. İkinci kez bu hususta süre verilmesi halinde cari yıl yıllık işletme bedeli %5'i (yüzde beş) oranında cezai şart Şirket aleyhine uygulanmaktadır. Fesih halinde tabiat parkının Şirket tarafından boşaltılmasında gecikilmesi durumunda da gecikilen gün başına günlük işletme bedelinin 3 (üç) katı cezai şart olarak Şirket'ten talep edilebilmektedir.

5.2.2 Şahinler Tabiat Parkı Kapı Girişi, Günübirlik Kullanım Alanı Açık Alan Etkinlikleri ile 390 Yatak Kapasiteli Konaklama Tesisi (Otel ve Kır Evleri) İşletmeciliği Sözleşmesi

Şirket, 29.11.2021 tarihli devir sözleşmesi ile önceki işletmeci Merv'den sözleşmeyi devralmış ve "İşletmeci/Devir Alan" sıfatını kazanmıştır. Akabinde, 13.01.2025 tarihli ve Ankara 54. Noterliği tarafından aynı tarihte 01509 yevmiye numarası ile tasdik edilmiş bulunan sözleşme ile Tarım ve Orman Bakanlığı Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü nezdinde işletmeci sıfatını sürdürmektedir. Yeni sözleşme ile tabiat parkı sınırları genişletilmiş ve 108. Uzun Devreli Gelişme Planı ("UDGP") / Yönetim Planı çerçevesinde yeni yatırım ve işletme yükümlülükleri tanımlanmıştır. Sözleşme kapsamında bahse konu tabiat parkı sınırlarının genişletilmesi hususu sözleşmede teyit edilmiştir. Sözleşmenin konusu genel olarak Şirket tarafından tabiat parkındaki kapı girişi, günübirlik kullanım alanı ve konaklama tesisinin işletilmesi ve açık alan etkinlikleri yatırımlarının yapılmasıdır. Bahse konu konaklama tesisi proje aşamasında olup 250 (iki yüz elli) yatak kapasiteli otel, 35 (otuz beş) ünite ve 140 (yüz kırk) yatak kapasiteli kır evinden oluşmaktadır. Proje konusu, kapı girişi ile günübirlik kullanım alanı ve toplam 390 yatak kapasiteli konaklama tesisinden ibarettir. Sözleşmeye konu Şahinler Tabiat Parkı 4. Saha alanı 40,00 hektardan 142,67 hektara çıkarılmıştır. Sınır revizyonu sonrası gelişme planı da revize edilerek onaylanmıştır.

Sözleşme kapsamında Şirket 108. Uzun Devreli Gelişme Planı / Yönetim Planı'nda belirtilen yapı ve tesisler ile saha düzenlemelerine ilişkin plan-proje sürecini ifa etmeyi taahhüt etmektedir. Bu kapsamda Şirket halihazır haritayı, jeolojik etütleri, imar planları, uygulama projeleri, detay projeleri yapacak veya yaptıracaktır. Son olarak sözleşme kapsamındaki işletmeye konu alan, yapı ve tesislerin Şirket iştiraki Healthtr Sağlık . tarafından Şirket'e ek bedel tahakkuku olmaksızın işletileceği taraflarca teyit edilmektedir. Sözleşme uyarınca Şirket,

- UDGP/Yönetim Planı'nda belirtilen yapı, tesis ve saha düzenlemelerine ilişkin plan–proje sürecini ifa etmekle yükümlüdür.
- Halihazır harita, jeolojik etüt, imar planı, uygulama ve detay projeleri hazırlamak veya hazırlatmakla yükümlüdür.

www.tuncahukuk.com
Yıldızevler Mah. 738. Cad. No: 2/B Çankaya/ANKARA
Tel: +90 (312) 427 24 02-82

- İmar planına esas jeolojik etüt raporlarını, Revize Gelişme Planı'nın onaylandığı 10.05.2024 tarihinden itibaren 18 ay içinde hazırlatacaktır.
- Koruma Amaçlı İmar Planı/Uygulama İmar Planını, aynı tarihten itibaren 24 ay içinde hazırlatacaktır.
- Ağaç Röleveli Peyzaj Uygulama Projelerini, aynı tarihten itibaren 30 ay içinde hazırlatıp Genel Müdürlük/Bölge Müdürlüğü onayına sunacaktır.
- Uygulama projeleri ve detay projelerini (mimari, statik vb.), aynı tarihten itibaren 36 ay içinde hazırlatıp proje inşaat maliyet bedellerini gösterir belgelerle birlikte teslim edecektir.
- Şirket, konaklama tesisini (250 yatak kapasiteli otel + 35 ünite 140 yatak kapasiteli kır evi) Revize Gelişme Planı'nın onaylandığı 10.05.2024 tarihinden itibaren 4 yıl içinde tamamlayarak hizmete açmakla yükümlüdür.
- Bu sürede tamamlanmaması halinde, Kamu Taşınmazları Üzerindeki Turizm Yatırımları Yönetmeliği uyarınca %25 yararlanma bedeli indiriminden faydalanamayacaktır.

Süreç kapsamında öngörülen jeolojik etüt, imar planı, koruma amaçlı imar planı, peyzaj ve uygulama projeleri gibi teknik çalışmaların belirli süreler içinde tamamlanması gerekmektedir. Bu süreçler, Tarım ve Orman Bakanlığı, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, belediye ve ilgili koruma kurullarının onayına tabidir. Şirket, tabiat parkı sınırları içinde meydana gelebilecek her türlü çevresel zarar, kazalar veya üçüncü kişilere yönelik zararlar nedeniyle hem idari hem de adli sorumluluk altında olacaktır. Bu kapsamda çevre mevzuatına, iş sağlığı ve güvenliği düzenlemelerine veya yapı ruhsat süreçlerine aykırılıklar tazminat ve idari para cezaları doğurabilir.

Sözleşmeye göre işletmeye konu alan ve tesislerin tamamının fiili işletmesi, Şirket'in %100 bağlı ortaklığı olan Healthtr Sağlık. tarafından yürütülecektir. Ancak sözleşmenin tarafı doğrudan Şirket olduğundan, alt işletmeci sıfatıyla faaliyet yürütecek iştirak tarafından yapılacak hatalar veya mevzuata aykırılıklar bakımından sorumluluk yine Şirket üzerinde kalacaktır. Bu nedenle, fiili işletmenin devri kapsamındaki yükümlülüklerin ve sorumluluk sınırlarının yazılı bir protokolle açık şekilde belirlenmemesi, müteselsil sorumluluk ve idari yaptırım riski doğurabilir.

Bunun yanı sıra, tabiat parklarının Bakanlık denetimine tabi olması sebebiyle, UDGP'de veya sözleşmede öngörülen plan kararlarına aykırı her türlü uygulama (örneğin kapasite artırımı, saha düzeni değişikliği, çevreye etkisi onaylanmamış yapılaşmalar) idari para cezası, faaliyet durdurma veya sözleşmenin feshiyle sonuçlanabilir. Bu riskler, işletmeci sıfatıyla Şirket'in itibarını ve kamu kurumları nezdindeki güvenilirliğini doğrudan etkileyebilecektir.

Son olarak, yatırım sürecinde proje maliyetlerinin cari yıl birim maliyetleri üzerinden hesaplanarak onaylanması gerektiğinden, ekonomik dalgalanmalar, enflasyon ve maliyet artışları finansal açıdan ek yük doğurabilir. Ayrıca, plan ve izin süreçlerinde yaşanabilecek gecikmeler yatırımın tamamlanmasını ve gelir elde etme sürecini geciktirecektir. Tüm bu nedenlerle, Şirket'in işletmeci sıfatını üstlenmesiyle birlikte doğrudan kamuya karşı sorumlu hale geldiği, idari sürelerin ve onayların titizlikle

www.tuncahukuk.com
Yıldızevler Mah. 738. Cad. No: 2/B Çankaya/ANKARA
Tel: +90 (312) 427 24 02-82

takip edilmemesi halinde hem sözleşmesel hem de mali açıdan risklerle karşılaşabileceği değerlendirilmektedir.

5.2.3 Şahinler Tabiat Parkı Taşeron Sözleşmeleri

5.2.3.1 Yazar Jeoloji Mühendislik Müşavirlik İnşaat İç ve Dış Tic. Ltd. Şti. ("Yazar Jeoloji") Sözleşme

Şirket ile alt yüklenici sıfatını haiz Yazar Jeoloji arasında 26.06.2024 tarihinde Alt Yüklenicilik Sözleşmesi akdedilmiştir. Sözleşme'nin konusu, Ankara ili, Kızılcahamam ilçesi Berçin Yayalar mahallesi adresinde bulunan Şahinler Tabiat Parkı konaklama alanı jeolojik etüd raporu işlerinin taşeron firma tarafından tam, eksiksiz ve her türlü ayıptan ari şekilde gerçekleştirilmesidir. Hakkedişlerde projeye uygun yapılan imalatın ölçüsü esas alınacaktır.

Taşeronluk sözleşmesinde her ne kadar taşeron firma tarafından çalıştırılan işçilerin ücret dahil hak ve alacaklarından, ortaya çıkacak iş kazalarından ve sair durumlardan taşeron firmanın sorumlu olduğu belirtilmiş olsa da, 4857 sayılı İş Kanunu madde 2 (iki) uyarınca *"...Bu ilişkide asıl işveren, alt işverenin işçilerine karşı o işyeri ile ilgili olarak bu Kanundan, iş sözleşmesinden veya alt işverenin taraf olduğu toplu iş sözleşmesinden doğan yükümlülüklerinden alt işveren ile birlikte sorumludur."* hükmü amirdir. Yani Şirket'in alt işvereni sıfatını haiz taşeron firma ile birlikte Şirket de yukarıda bahsedilen hususlardan müteselsilen sorumlu olacaktır. Ancak sözleşmede bu hususa ilişkin Şirket lehine taşerona rücu etme hakkı eklenmiştir.

Taşeron firma işi ve işbu Sözleşmeyi Şirket'in yazılı onayı alınmaksızın hiç kimseye devir ve temlik edemez, aksi takdirde Şirket sözleşmeyi feshedebilir ve sözleşme bedelinin %25 (yirmi beş)'i tutarında cezai şartı Şirket taşeron firmadan talep edebilir.

İşin süresi, Sözleşme'nin imza edildiği 26.06.2024 tarihinden itibaren 60 (altmış) gündür ancak Sözleşme halen devam etmektedir. Sözleşme konusu hizmet alımı devam etmektedir. İşin onay aşamaları bu süreye dahil edilmez. Şirket'in iş programına uyulmaması ve işin taşeron firma tarafından geciktirilmesi halinde her gecikilen gün için %1 (binde üç) oranında nefaset miktarı hakkediş kesintisi gerçekleştirilecektir. Ayrıca yine Şirket'in iş programına uyulmaması ve işin taşeron firma tarafından geciktirilmesi halinde taşeron firmaya 15 günlük kesin süre veren ihtar çekilmesine rağmen taşeron firma sözleşme şartlarına uymazsa, Şirket sözleşmeyi feshedebilir. Bu durumda Şirket taşeron firmanın yapmış olduğu hakkedişi Şirket'e irat kaydeder. Ayrıca Şirket sözleşme bedelinin %25 (yirmi beş)'i tutarında cezai şartı taşeron firmadan talep edebilir.

Taşeron firmanın Sözleşme ve eklerinde belirtilen yükümlülüklerine kısmen veya tamamen aykırı davranması halinde, Şirket taşeron firmaya ihtarda bulunarak uygun bir süre verir. Bu süre içerisinde taşeron firma, yükümlüklerini yerine getirmezse, Şirket sözleşmeyi tek taraflı olarak feshedebilir ve zararının karşılanmasını talep edebilir. Sözleşmenin akdedilmesinden sonra taşeron firma taahhüdünden vazgeçerse Şirket sözleşmeyi feshederek taşeronun teminatını irat kaydetmeye ve sözleşme bedelinin %25 (yirmi beş)'i tutarında cezai şartı taşeron firmadan talep etmeye yetkilidir.

www.tuncahukuk.com
Yıldızevler Mah. 738. Cad. No: 2/B Çankaya/ANKARA
Tel: +90 (312) 427 24 02-82

5.2.3.2. Bel-da Belde ve Proje Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi ("Bel-da Belde") Sözleşme

Şirket ile yüklenici sıfatını haiz Bel-da Belde arasında 01.08.2024 tarihinde Ankara ili, Kızılcahamam ilçesi Şahinler Tabiat Parkı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Danışmanlık Sözleşmesi akdedilmiştir. Sözleşme söz konusu planlar onaylanıncaya kadar yürürlükte kalacaktır. Sözleşme'nin konusu, Ankara ili, Kızılcahamam ilçesi Berçin Yayalar mahallesi adresinde bulunan Şahinler Tabiat Parkı içerisinde yer alan 40 ha büyüklüğündeki kontrollü kullanım alanı 11/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı işlerinin yüklenici firma tarafından tam, eksiksiz ve her türlü ayıptan ari şekilde gerçekleştirilmesidir. Yüklenici firma işbu Sözleşme çerçevesinde imar planının hazırlanması ve onaylatılmasından sorumlu olacaktır. Ancak imar planının onaylanmaması halinde yüklenici firma sorumlu tutulmayacak olup, bedelin tamamına hak kazanmıştır. Sözleşme konusu hizmet alımı devam etmektedir.

Yüklenici firma işi ve işbu Sözleşmeyi Şirket'in yazılı onayı alınmaksızın hiç kimseye devir ve temlik edemez, aksi takdirde Şirket sözleşmeyi feshedebilir ve sözleşme bedelinin %25 (yirmi beş)'i tutarında cezai şart Şirket tarafından yüklenici firmadan talep edilebilir.

İşin süresi, Şirket tarafından Onaylı Halihazır Hazır Harita, Onaylı İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu ve kurum görüşleri eksiksiz olarak yüklenici firmaya verildikten itibaren azami 30 (otuz) gündür. Şirket'in incelemesinde ve idarede geçen onay süreleri bu süreye dahil edilmez. Şirket'in iş programına uyulmaması ve işin yüklenici firma tarafından geciktirilmesi halinde her gecikilen gün için %0.3 (binde üç) oranında nefaset miktarı hakkediş kesintisi gerçekleştirilecektir.

Yüklenici firmanın Sözleşme ve eklerinde belirtilen yükümlülüklerine kısmen veya tamamen aykırı davranması halinde, Şirket taşeron firmaya ihtarda bulunarak uygun bir süre verir. Bu süre içerisinde yüklenici firma, yükümlüklerini yerine getirmezse, Şirket sözleşmeyi tek taraflı olarak feshedebilir ve zararının karşılanmasını talep edebilir. Sözleşmenin akdedilmesinden sonra taşeron firma taahhüdünden vazgeçerse Şirket sözleşmeyi feshederek Taşeronun teminatını irat kaydetmeye ve sözleşme bedelinin %25 (yirmi beş)'i tutarında cezai şartı taşeron firmadan talep etmeye yetkilidir.

Şirket, herhangi bir kaza ve hasar halinde maddi ve manevi zarara maruz kalan kimselerle yüklenici firma adına anlaşmaya sulh olmaya ve onların zararlarını tazmine ve tazmin bedellerini yüklenici firma hesabına borç kaydederek bu bedeli istihkaklardan veya teminatından kesmeye yetkilidir.

5.2.3.3 Gazsel Elektromekanik Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ("Gazsel") Sözleşme

Şirket ile taşeron sıfatını haiz Gazsel arasında 13.01.2024 tarihinde Taşeronluk Sözleşmesi akdedilmiştir. Sözleşme'nin konusu, Berçin Yayalar mahallesi Şahinler Tabiat Parkı 108 ada 1 parsel adresinde yer alan otel inşaatına ilişkin onaylı projelere, teknik şartnamelere ve projelere uygun zemin ısıtma sistemi imalatlarının yapılması işidir. Sözleşme konusu hizmet alımı devam etmektedir.

www.tuncahukuk.com
Yıldızevler Mah. 738. Cad. No: 2/B Çankaya/ANKARA
Tel: +90 (312) 427 24 02-82

Taşeronluk sözleşmesinde her ne kadar hiçbir şekilde taşeron firma tarafından çalıştırılan işçilerin ücret dahil hak ve alacaklarından, ortaya çıkacak iş kazalarından ve sair durumlardan Şirket'in sorumlu olmayacağı belirtilmiş olsa da, 4857 sayılı İş Kanunu madde 2 uyarınca *"...Bu ilişkide asıl işveren, alt işverenin işçilerine karşı o işyeri ile ilgili olarak bu Kanundan, iş sözleşmesinden veya alt işverenin taraf olduğu toplu iş sözleşmesinden doğan yükümlülüklerinden alt işveren ile birlikte sorumludur."* hükmü amirdir. Yani taşeron firma Şirket'in alt işvereni olacağından ötürü taşeron firma tarafından çalıştırılan işçilerin ücret dahil hak ve alacaklarından, ortaya çıkacak iş kazalarından ve sair durumlardan Şirket de taşeron firma ile birlikte müteselsilen sorumlu olacaktır. Ancak sözleşmede bu hususa ilişkin Şirket lehine taşerona rücu etme hakkı eklenmiştir.

Sözleşmede sistem için kullanılacak ısıtma kabloları 20 (yirmi) yıl, termostat ve sensörler ise 2 (ki) yıl üretici firma garantisindedir. Taşeron firma işin teslimi zamanında onaylanmış garanti belgelerini, uygulama projelerin, pano içi tek hat şemalarını bir adet dosya ve bir adet dijital olarak Şirket'e teslim edecektir.

İşin bitiminde taşeron firmanın başvurusu üzerine önce geçici kabul yapılacak olup, işin bitiminden ve şubenin açılıp çalışmasından itibaren 10 (on) gün sonra da Şirket tarafından kesin kabul yapılacaktır. Kesin kabul esnasında belirlenen eksiklik ve uygunsuzluklar için, işin niteliğine göre ve şube açılmasını engellemeyecek şekilde son süre verilir.

5.3 Karakusunlar Arsası Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ve Ek Sözleşme

Ankara 54. Noterliği nezdinde 10376 yevmiye numarası ile 14.03.2024 tarihinde düzenlenen sözleşme ile bu sözleşmenin revizyonu ve ek sözleşmesi niteliğindeki aynı noterlik nezdinde 15749 yevmiye numarası ile 15.05.2025 tarihinde düzenlenen sözleşme Hamdi Ayrancıoğlu, Onur Zeybek, Fatma Eren, Mustafa Safa Akgül, Nermin Akgül, Hatice Ekşioğlu, Gül Akgül ve Mehmet Akgül isimli gerçek kişiler ve Şirket arasında akdedilmiştir. Şirket "yüklenici" sıfatıyla ve Ankara ili Çankaya ilçesi 29097 ada, 1 parseldeki 5046 (beş bin kırk altı) metrekare boyutundaki taşınmazda kat karşılığı inşaat yapım ve anahtar teslim usulüyle teslimi işini ifa etmeyi üstlenmektedir. Şirket sözleşme kapsamındaki işi mimari projeler, planlar, yapı ruhsatı, ilgili mevzuata uygun olarak gerçekleştirmeyi taahhüt etmektedir.

Sözleşme kapsamında otel, ofis, rezidans ve ticari ünitelerden oluşan karma bir projenin oluşturulması planlanmaktadır. Projenin belirli bir kısmının otel, diğer kısımları konut ve/veya ofis olarak yapılması halinde; paylaşım cetvelinde ilgili otel katları ve/veya üniteleri, taraflar arasındaki paylaşımda Şirket'de kalacaktır.

İskân alınması ve kat mülkiyetli tapu çıkartılması Şirket yükümlülüğündedir. Eşit değerdeki bağımsız bölüm ve katların %45'i (yüzde kırk beş) Şirket'in payı ve arta kalan kısmı arsa sahiplerinin payı olacaktır. Öncelikli olarak tüm inşaat değerinin SPK onaylı 2 (iki) eksper tarafından belirleneceği, farklılık olması halinde belirlenenler alt ve üst sınırı teşkil etmek üzere üçüncü bir eksperden görüş alınacağı ve böylelikle nihai değerin belirleneceği kararlaştırılmıştır. Akabinde yukarıda belirtilen oranlara sadık kalınarak kat, boyut, nitelik (ticari veya konut vb.), adet vb. hususlar gözetilerek paylaşım yapılması hükme bağlanmıştır. Yukarıdaki orana sadık kalınarak 2 (iki) paya ayrılması kura yoluyla paylaşım yapılması söz konusudur. Arsa sahiplerinin taşınmazlara istinaden kendi aralarındaki paylaşımı Şirket'ten bağımsız

www.tuncahukuk.com
Yıldızevler Mah. 738. Cad. No: 2/B Çankaya/ANKARA
Tel: +90 (312) 427 24 02-82

şekilde yapmaktadır. Paylaşımda otel niteliğindeki kısımların Şirket'te kalacağı öngörülmüştür. Şirket kusuru dışında kat maliklerine verilecek bölüm sayısı, parseldeki yapılanma, inşaat alanı vb. hususlarda Şirket kusuru olmaksızın yasal sebeplerle aleyhe gerçekleşen bir azalma olursa veya tarafların lehine artış vb. bir durum olursa tarafların işbu artış veya azalıştan payları da yukarıda belirtilen paylarla aynıdır. Bu gibi durumlar taraflara ekonomik olarak katlanılmayacak düzeyde aşırı bir yük getirmezse fesih gerekçesi teşkil etmemektedir.

Noter masrafları ve yapım ruhsatına ilişkin giderler Şirket tarafından karşılanmaktadır. Şirket 12 (on iki) ay içerisinde inşaat ruhsatını almayı ve akabinde 24 (yirmi dört) ay içinde inşaatı tamamlamayı taahhüt etmiştir. Gecikme halinde öncelikle 6 (altı) ay ek süre verilmekte olup yeniden gecikilirse gecikilen her ay başına arsa sahiplerine Şirket emsal kira bedellerini gecikme cezası olarak ödemektedir.

Bağımsız bölümlerin arsa sahipleri tarafından Şirket'e tapu devirlerinin yapılması kademeli şekilde gerçekleştirilecektir. Bağımsız bölümlerin %15'i (yüzde on beş) su basmanın tamamlanmasıyla, %35'i (yüzde otuz beş) kaba inşaat ve betonarme imalatların bitirilmesiyle, %25'i (yüzde yirmi beş) cephe işlerinin tamamlanmasıyla ve %5 (yüzde beş) ise iskân raporunun alınması, binanın işletmeye alınması ve Şirket uhdesindeki tüm vergi, resim ve harçların ödenmesiyle Şirket'e devredilecektir. Bu kapsamda SPK lisanslı gayrimenkul değerleme şirketi raporuyla tapu devirlerinin yapılmasına esas teşkil edecek ilgili aşamaların tamamlanmış olduğunun tasdik edilmesi öngörülmüştür.

Arsa sahiplerinin inşaatın tamamlanmasından, iskân ruhsatının alınmasından ve kat mülkiyetli tapuların teslimine hazır hale gelinmesinden sonra yapıyı teftiş ederek kusurları tespit etme ve taşınmazları teslim alma hakkı vardır. Kusurların taşınmazın kullanımına engel teşkil edecek düzeyde olması durumunda bunların giderilmesinden sonra teslim alma hakkı da bulunmaktadır. Arsa sahiplerinin gizli ayıplara yönelik hakları saklıdır.

Arsa sahipleri sözleşme kapsamında Şirket'e vekaletname vermektedir. Ayrıca arsa sahipleri tarafından arsa paylarının satışı hususunda diğer arsa sahipleri ve Şirket'in önalım hakkı vardır. Teknik şartname ve mimar proje arsa sahipleri oy çokluğuyla kabul edilebilmektedir. Şirket'e ait olacak bağımsız bölümler çeşitli aşamaların tamamlanmasıyla arsa sahipleri tarafından Şirket'e devredilmektedir. Arsa sahipleri sözleşmenin tapu siciline şerhine muvafakat etmekle yükümlü kılınmıştır ve aksi bir durumda Şirket'in tüm zararlarını arsa sahiplerinden talep etme hakkı vardır. Şirket'in ortaklık yapısını %49'dan (yüzde kırk dokuz) fazla değiştirmesi, hâkim ortağını kaybetmesi veya şirket yönetimi ve imza yetkilerini değiştirmesi (mevcut ortakların kendi aralarında yapacakları pay devirleri veya arsa sahiplerinin ¾'ünün (üç bölü dört) onayı olması halleri istisna olmak üzere) yasaklanmış olup karşı taraf fesih hakkı vermektedir.

5.4. Eren Mesken ile Akdedilen Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi

Şirket ve Eren Mesken arasında ve Ankara 54. Noterliği huzurunda 17536 yevmiye numarası ile tasdik edilerek akdedilen 30.05.2024 tarihli düzenleme şeklinde taşınmaz satış vaadi sözleşmesi akdedilmiştir. Bahse konu sözleşme kapsamında Şirket, Ankara ili, Keçiören ilçesi, Yükseltepe Mahallesi'nde kain imarın ve tapunun 91607 ada 1 parsel numarasında kayıtlı arsa niteliğindeki taşınmazın üzerindeki hak ve hisselerinin

www.tuncahukuk.com
Yıldızevler Mah. 738. Cad. No: 2/B Çankaya/ANKARA
Tel: +90 (312) 427 24 02-82

tamamını Eren Mesken'e satmayı vaat etmektedir ve Eren Mesken de bu vaadi kabul etmektedir. Şirket sözleşme tahtında ilgili satış bedelinin tümünü Eren Mesken'den aldığını, Eren Mesken de bu bedeli ödediğini beyan etmektedir. Ayrıca sözleşmenin tapu kayıtlarına şerh edilmesi hususunda Eren Mesken'in yetkili olduğunu Şirket teyit etmektedir ve Eren Mesken de sözleşmenin tapu kayıtlarına şerh ettirmeyi kabul ve beyan etmektedir. Ankara 12. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 05/04/2024 tarih, 2024/298 Esas sayılı dosya kapsamında mahkeme tarafından Karayolları Genel Müdürlüğü adına tescili (kamulaştırma) davasından dolayı konulan ihtiyati tedbir uyarınca taşınmazın yargılama sonuna kadar devir ve temliki mümkün olmadığından sözleşme konusu taşınmaz Eren Mesken adına tapuda tescili yapılamamaktadır.

5.5 Kredi Sözleşmeleri

Genel Kredi Sözleşmeleri

Türk bankalarıyla yapılan genel kredi sözleşmeleri, bankalar tarafından standart formlar temelinde hazırlanmaktadır. Bu sözleşmeler, kredilerin temel finansal koşulları ve belirli temerrüt hâlleri gibi sınırlı konular hariç olmak üzere, genellikle müşterilerle müzakere edilmemektedir. Bu sözleşmelerin önemli benzerlikleri vardır ve genellikle belirli bir süre ile sınırlı olmaksızın imzalanmıştır.

Bu kredi sözleşmeleri, müşterinin ortaklık yapısında bir değişiklik olması hâlinde ilgili bankanın onayını gerektiren hükümler içermektedir. Dolayısıyla, söz konusu onaylar olmaksızın Şirket'in ortaklık yapısında meydana gelen herhangi bir değişiklik, genel kredi sözleşmeleri kapsamında bir temerrüt hâli teşkil etmekte ve ilgili bankalar temerrüt hâlinde söz konusu kredi sözleşmeleri kapsamında verilen kredilerin geri ödenmesini talep etme hakkına sahip olmaktadır. Sözleşmeler kapsamında bankalara tanınan bu yetki piyasa uygulamasını yansıtmaktadır.

Bununla birlikte, Şirket, ilgili bankaların genel kredi sözleşmeleri kapsamında halka arz sonucunda temerrüt ilan edebilme haklarından feragat ettiklerine ilişkin olarak Türkiye Halk Bankası A.Ş.'den 26.08.2025 ve Vakıflar Bankası T.AO.'dan 09.09.2025 tarihinde gerekli muvafakatnameleri almıştır Her iki kredi sözleşmesinde de Şirketin halka arz edilmesine engel bir durum ve hüküm bulunmamaktadır.

Genel kredi sözleşmeleri temel hükümleri aşağıda belirtilmiştir:

i. Sözleşmeler kapsamında bankalar müşterinin onayını almaksızın kredinin tamamını veya bir kısmını kat etmeye, geri çağırmaya, askıya almaya veya iptal etmeye; sözleşme kapsamında sağlanan her bir kredinin vadesini belirlemeye ve her bir cari hesabın limitini artırmaya veya azaltmaya yetkilidir.

ii. Bankalar, Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nın ("TCMB") Bankalarca Ticari Müşterilerden Alınacak Ücretlere İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Tebliğ'ine uygun olarak müşterilerin katlanmak zorunda olduğu geçerli ücret ve komisyon oranlarını belirleme ve değiştirme hakkına sahiptir.

iii. Sözleşmelerin müzakere edilmesi, imzası ve ifasından doğabilecek tüm masraf ve vergilerden müşteriler sorumludur ve müşterinin sözleşme kapsamındaki yükümlülüklerini yerine getirmemesi sonucunda bankaların maruz kalabileceği tüm zararları karşılamakla müşteri yükümlüdür.

iv. Sözleşmeler uyarınca bankalar, sözleşme kapsamındaki yükümlülükleri güvence altına almak için hesap rehini, nakit teminat, taşınır rehini, kıymetli evrakın

www.tuncahukuk.com
Yıldızevler Mah. 738. Cad. No: 2/B Çankaya/ANKARA
Tel: +90 (312) 427 24 02-82

teminat gösterilmesi, temliki veya rehini, ticari işletme rehini ve alacakların temliki ve rehini de dahil olmak üzere her türlü teminatın verilmesini talep edebilir. Bankalar, ayrıca, geniş bir takdir yetkisi kapsamında ve/veya herhangi bir zamanda müşterilerinden ek teminat sağlamalarını talep edebilir. Ayrıca, söz konusu teminatların tesis edilmesi ve kaldırılması dâhil ancak bunlarla sınırlı olmamak üzere, çeşitli işlemlerin gerektirdiği tüm vergi, resim, harç ve diğer masrafların ödenmesinden müşteri sorumludur.

v. Sözleşmeler bankalara kredinin tamamını veya bir kısmını kat etme, geri çağırma veya askıya alma ve kredi limitlerini artırma veya azaltma yetkisi vermektedir.

vi. Bu sözleşmeler kapsamında, bankaların mevcut kredi bakiyelerinin erken geri ödenmesi, ödeme planının değiştirilmesi veya faiz oranında yapılan değişiklikler durumunda ek maliyetlere katlanmalarına ve bu maliyetleri Şirket'e rücu etmelerine izin verilmektedir.

vii. Sözleşmeler nakdi ve gayrinakdi kredileri kapsamaktadır. Müşterilere kullandırılan nakdi krediler yabancı para cinsinden nakdi kredileri, cari hesap nakdi kredilerini, vadeli nakdi kredileri, prefinansman nakdi kredilerini, ihracat kredilerini, ithalat kredilerini, taşıt kredilerini ve faktoring kredilerini içermektedir. Gayrinakdi krediler ise teminat mektupları, akreditifler (teminat akreditifleri dâhil), garantiler, kont garantiler, avaller, kabul senetleri, teminat senetleri ve ciro edilebilir senetleri içermektedir.

Şirketin kullandığı krediler aşağıdaki şekildedir.

a. Halk Bankası Çukurambar Şubesi ile 30.000.000 (beş milyon) Türk Lirası bedel ile 07.12.2022 tarihinde genel kredi ve kefalet sözleşmesi imzalanmıştır.

b. Halk Bankası Çukurambar Şubesi ile 5.000.000 (beş milyon) Türk Lirası bedel ile 28.07.2022 tarihinde genel kredi ve kefalet sözleşmesi imzalanmıştır.

c. Yukarıdaki sözleşmeler kapsamında Halk Bankası Çukurambar Şubesi ile 25.000.000 (yirmi beş milyon) Türk Lirası bedel ile 11.01.2023 tarihi itibari ile başlayan yatırım taahhütlü avans kredisi imzalanmıştır ve bu sözleşme uyarınca aşağıdaki çekişler yapılmıştır.

   i. Halk Bankası Çukurambar Şubesi ile Sabit Faizli tek senet tevdi usulü usulünce 10.000.000 (on beş milyon) Türk Lirası bedel ile Yatırım Taahhütlü Avans Kredisi çekilmiştir. 16.01.2023 tarihinde çekilmiş olup vade tarihi 17.01.2033'tür.

   ii. Halk Bankası Çukurambar Şubesi ile Sabit Faizli tek senet tevdi usulü usulünce 5.000.000 (yedi milyon beş) Türk Lirası bedel ile Yatırım Taahhütlü Avans Kredisi çekilmiştir. 17.04.2023 tarihinde çekilmiş olup vade tarihi 17.01.2033'tür.

   iii. Halk Bankası Çukurambar Şubesi ile Sabit Faizli tek senet tevdi usulü usulünce 5.000.000 (yedi milyon beş) Türk Lirası bedel ile Yatırım Taahhütlü Avans Kredisi çekilmiştir 17.07.2023 tarihinde çekilmiş olup vade tarihi 17.01.2033'tür.

www.tuncahukuk.com
Yıldızevler Mah. 738. Cad. No: 2/B Çankaya/ANKARA
Tel: +90 (312) 427 24 02-82

iv. Halk Bankası Çukurambar Şubesi ile Sabit Faizli tek senet tevdi usulü usulünce 5.000.000 (yedi milyon beş) Türk Lirası bedel ile Yatırım Taahhütlü Avans Kredisi çekilmiştir 16.10.2023 tarihinde çekilmiş olup vade tarihi 17.01.2033'tür.

d. Vakıflar Bankası Ankara Şubesi ile 350.000.000 Türk Lirası limit ile genel kredi sözleşmesi imzalanmıştır. Şirket bu kredi sözleşmesinin teminatı olarak 260.000.000 Türk lirası karşılığında Gölbaşı İlçesi Bahçelievler Mahallesi 127974 ada, 23 parselde yer alan 1, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 ve 16 numaralı bağımsız bölümler üzerinde 1. derecede Vakıflar Bankası Ankara Şubesi lehine ipotek tesis etmiştir.

27 Kasım 2025 tarihli Dijital Vergi Dairesinden alınan yazı uyarınca27 Kasım 2025 tarihi itibarıyla Şirketin herhangi bir vergi borcu bulunmamaktadır.

5.6 Diğer Sözleşmeler

5.6.1 Halka Arza Aracılık Sözleşmesi

Şirket ile Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. arasında akdedilen 26.08.2024 tarihli sözleşmenin konusu Şirket'in halka arz edilecek paylarının ilgili mevzuat çerçevesinde sermaye artırımı ve/veya ortak satış şeklinde sabit fiyatla talep toplama yöntemiyle ve en iyi gayret aracılığıyla halka arz yoluyla satışına karşı tarafça münhasırlık esasına tabi olacak şekilde aracılık edilmesidir. Karşı taraf sözleşme konusuna istinaden konsorsiyum kurmakta ve liderliğini üstlenmektedir. Şirket'e yönelik kapsamlı yükümlülükler mevcut bulunduğu gibi halka arz kaynaklı ortaya çıkabilecek karşı taraf zararlarından Şirket sorumlu kılınmıştır. Sözleşme 12 (on iki) ay süreyle geçerlidir. İhlal halinde tazminat maddesi Şirket aleyhine tek taraflı olarak düzenlenmiştir.

10.10.2025 tarihinde Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin konsorsiyum lideri olarak Şirket ile aracılık ve konsorsiyum sözleşmesi imzalamıştır.

5.6.2 Vakıf Taşınmazlarının Yapım veya Onarım Karşılığı Kiralama Yöntemi ile Değerlendirilmesine İlişkin Sözleşme

Şirket ile Ankara Vakıflar Genel Müdürlüğü ile akdedilip Ankara 37. Noterliği'nin 04.12.2018 tarihinde 30621 yevmiye numarası ile tasdik ettiği aynı tarihli sözleşme kapsamında, Ankara ili, Çankaya ilçesi, Karakusunlar mahallesi, 27565 ada, 1 parseldeki arsa vasfını haiz 1396 metrekare büyüklüğündeki gayrimenkul sözleşme şartları çerçevesinde yapım veya onarım karşılığında ihale edilerek 25 (yirmi beş) yıl süreyle Şirket'e kiralanmıştır.

Sözleşme kapsamında Şirket yer teslimini müteakip 1 (bir) yıl içerisinde uygulama projelerini hazırlayıp onaylatmayı ve yapı ruhsatını almayı, sonraki 2 (iki) yıl içerisinde de inşaatı gerçekleştirmeyi ve binayı işletmeye açmayı üstlenmiştir. Bina işletmeye açılana kadar gelir getirici faaliyetlerde kullanılamamaktadır. Sözleşme kapsamındaki tüm onay, izin, ruhsatların alınması, emniyet, sağlık, güvenlik vb. tüm tedbirlerin alınması ve tüm masrafların karşılanması da ayrıca Şirket sorumluluğundadır. Sözleşme bedelinin %6'sı (yüzde altı) tutarında kesin teminat alınmaktadır. Proje alanı veya imar durumu değişikliği halinde ek teminat alınması

www.tuncahukuk.com
Yıldızevler Mah. 738. Cad. No: 2/B Çankaya/ANKARA
Tel: +90 (312) 427 24 02-82

söz konusu olabilmektedir. Ayrıca işletme süresinin ilk yılına ait 3 (üç) aylık kira bedeli kadar işletme teminatı alınmaktadır ve teminat bedeli yıllık bazda kira bedeline bağlı olarak güncellenmektedir.

Şirket uygulama projelerinin hazırlanmasından, tesisin işletmeye geçmesine kadar gereken tüm işlemlerin yapılmasından, yapı ruhsatı ve yapı kullanım izin belgelerinin alınmasından, inşaat sahasının inşaata hazır hale getirilmesinden ve tesisin faaliyete geçmesinden sorumlu tutulmuştur. Taahhüdün tümü için Şirket'in sahip olduğu süre 1065 (bin altmış beş) gündür. Şirket'in tüm riskleri kapsayacak sigorta ve üçüncü kişilere karşı mali mesuliyet sigortası da dahil olmak üzere muhtelif sigortalar yaptırma yükümlülüğü de mevcuttur. Karşı tarafın projeler üzerinde yer ve zaman fark etmeksizin değişiklik yapma veya tadilat yapılmasını talep etme hakkı olması aleyhe görülmektedir. İş programı karşı taraf onayıyla belirlenmektedir.

İş kontrolüne yönelik olarak karşı tarafça yapılan bildirimlerin Şirket tarafından yerine getirilmemesi, İSG hizmet sağlayıcısıyla akdedilen sözleşmenin karşı tarafa tedarik edilmemesi, teknik personelin işin başında bulunmaması, geçici ve kesin kabul süreçlerinde tespit edilen kusurların giderilmesinde idare tarafından belirlenecek sürenin aşılması halinde veya çalışanların T.C. Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı ("SGK") dökümlerinin karşı tarafla paylaşılmaması halinde Şirket aleyhine cezai şart mevcuttur ve cezai şart bedeli inşaat maliyeti ve inşaat süresince ödenecek kira bedeli toplamının günlük on binde biridir. SGK yükümlülüklerinin ifa edilmemesi halinde 20 (yirmi) günlük cezalı süre sonrasında idare sözleşmeyi feshedip teminat ve kiraları irat kaydedebilmektedir. Kesin kabulde tespit edilen kusurların Şirket tarafından giderilmemesi halinde karşı taraf Şirket teminatlarından kesintiler yaparak ilgili kusurları giderme hakkını haizdir. Kesin kabulden sonraki 5 (beş) yıl boyunca da Şirket'in kusurlardan sorumluluğu devam etmektedir. Buna ek olarak sözleşme süresinin sonunda Şirket'in taşınmazı teslim etmemesi durumunda işgal edilen gün başına en son yıllık kira bedelinin %3'ü (yüzde üç) tutarında günlük cezai şart Şirket aleyhine tahakkuk edebilmektedir.

5.6.3 Karakusunlar Arsası Jeolojik Zemin ve Temel Etüt Çalışması ve Raporlanması ve İlgili İdareye Onaylattırılması İşine İlişkin Alt Yüklenici Sözleşmesi

Şirket ile Bilir Geoteknik Ltd. Şti. arasında akdedilen 12.06.2025 tarihli sözleşme kapsamında ana yüklenici sıfatıyla Şirket, üstlenmiş olduğu Karakusunlar arsası jeolojik zemin ve temel etüt çalışması ve raporlanması ve ilgili idareye onaylattırılması ile diyafram duvar yapılması işini alt yüklenici sıfatıyla karşı tarafa yaptırmaktadır. Karşı tarafça sözleşme bedelinin %6'sı (yüzde altı) tutarında teminat senedi karşı taraftan alınmakta olup buna ek olarak yine hakkedişlerden aynı oranda nakit teminat kesintisi yapılmaktadır veya aynı oranda ek teminat senedi verilmektedir.

5.6.4 Tunca Avukatlık Ortaklığı

Şirket ile Tunca Avukatlık Ortaklığı arasında 02/09/2024 tarihinde imzalanan Danışmanlık Sözleşmesi'nin konusu, Şirket adına Borsa İstanbul'da yürütülecek halka arz sürecine ilişkin avukatlık ve hukuki danışmanlık hizmetleri sunulmasıdır.

www.tuncahukuk.com
Yıldızevler Mah. 738. Cad. No: 2/B Çankaya/ANKARA
Tel: +90 (312) 427 24 02-82

5.6.5 Gayrimenkul Değerleme Sözleşmesi

Şirket ile Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş. arasında akdedilen 25.09.2025 tarihli gayrimenkul değerleme sözleşmesinin konusu Şirket'in SPK mevzuatı gereği hazırlatmak zorunda olduğu gayrimenkul değerleme/ekspertiz raporlarının hazırlanmasıdır.

5.6.6 Özel Bağımsız Denetim Sözleşmesi

Şirket ile Finansal Eksen Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. arasında akdedilen 27.09.2024 tarihli özel bağımsız denetim sözleşmesinin konusu ilgili mevzuat çerçevesinde Şirket'in bağımsız denetiminin gerçekleştirilmesi, bağımsız denetim raporu düzenlenmesi ve bu kapsamda görüş verilmesidir. Hizmetlerin düzgün ifası için Şirket tarafından sözleşme konusuna yönelik muhtelif bilgi ve belgelerin doğru, tam ve gereği gibi paylaşılması söz konusudur. Denetimin 30.09.2024-31.12.2024-30.06.2025 dönemlerini kapsaması öngörülmüştür.

5.6.7 Avukatlık ve Hukuki Danışmanlık Ücret Sözleşmesi

Şirket ile Avukat Engin Akın arasında akdedilen avukatlık ve hukuki danışmanlık ücret sözleşmesinin konusu Şirket adına tüm hukuki süreçlerin yürütülmesine ilişkindir. Sözleşme 1 yıllık olarak akdedilmiş olup sözleşme süresinin bitiminden bir hafta öncesine kadar taraflar yazılı olarak fesih ihbarında bulunmadığı sürece bir yıl süre ile sözleşme yenilenmiş sayılacaktır. Aksi durumda sözleşme 31.12.2025 tarihinde sona erecektir.

5.6.8 Mali Müşavirlik Hizmet Sözleşmesi

Şirket ile Serkan Yıldız arasında akdedilen sözleşmenin konusu mevzuat hükümleri uyarınca yasal defterlerin tutulması, beyannamelerin tanzim edilmesi, SGK işlemlerinin yapılması ve mali konularda danışmanlık verilmesidir. Sözleşme 1 yıllık olarak akdedilmiş olup sözleşme süresinin bitiminden 15 beş gün öncesine kadar taraflar yazılı olarak fesih ihbarında bulunmadığı sürece bir yıl süre ile sözleşme yenilenmiş sayılacaktır. Aksi durumda sözleşme 31.12.2025 tarihinde sona erecektir.

5.6.9. Z Lagun Diplomatik Site İnşaat Yapım ve Danışmanlık İşleri Sözleşmesi

Şirketi ile Eren Mesken arasında 01.08.2023 tarihinde akdedilen sözleşmenin konusu 108 ada 1 parsel üzerinde inşa edilecek Z Lagun Diplomatik Site inşaat yapım ve danışmanlık işlerini kapsamaktadır. Sözleşmenin bedelinin, yapılan iş ve sağlanan malzeme üzerinden Sözleşme'nin sonunda Eren Mesken'e ödenen hakkedişler üzerinden sözleşme süresi sonunda sabit kar ödemesi yapılması şeklinde olduğu tespit edilmiştir.

5.6.10. Z Lagun Diplomatik Site Mimarlık Hizmetleri Sözleşmesi

Şirketi ile İkonik Tasarım Mimarlık A.Ş. arasında 15.01.2023 tarihinde akdedilen sözleşmenin konusu 127974 ada 1-3-5 parsel üzerinde inşa edilecek Z Lagun Diplomatik Sitesinin mimari ruhsat projesi için gerekli tüm çizim ve hesapları hesaplanması, diğer disiplinlerden gelecek geri dönüşlere göre süperpozelerin yapılması ve iskân sonrası yapılacak değişikliklere ait uygulama projelerinin hazırlanmasıdır.

5.6.11. Lagun Country Club Mimarlık Hizmetleri Sözleşmesi

www.tuncahukuk.com
Yıldızevler Mah. 738. Cad. No: 2/B Çankaya/ANKARA
Tel: +90 (312) 427 24 02-82

Şirketi ile İkonik Tasarım Mimarlık A.Ş. arasında 09.01.2023 tarihinde akdedilen sözleşmenin konusu 108 ada 1 parsel üzerinde inşa edilecek Lagun Country Club mimari ruhsat projesi için gerekli tüm çizim ve hesapları hesaplanması, diğer disiplinlerden gelecek geri dönüşlere göre süperpozelerin yapılması ve iskân sonrası yapılacak değişikliklere ait uygulama projelerinin hazırlanmasıdır.

5.6.12. Lagun Country Club İnşaat Yapım ve Danışmanlık İşleri Sözleşmesi

Şirketi ile Eren Mesken arasında 03.10.2023 tarihinde akdedilen sözleşmenin konusu 127974 ada 1-3-5 parsel üzerinde inşa edilecek Z Lagun Diplomatik Site inşaat yapım ve danışmanlık işlerini kapsamaktadır. Sözleşmenin bedelinin yapılan iş ve sağlanan malzeme üzerinden Sözleşme'nin sonunda Eren Mesken'e ödenen hakkedişler üzerinden sözleşme süresi sonunda sabit kar ödemesi yapılması şeklinde olduğu tespit edilmiştir.

5.6.13. Karakusunlar Arsası Mimarlık Hizmetleri Sözleşmesi

Şirketi ile İkonik Tasarım Mimarlık A.Ş. arasında 15.06.2024 tarihinde akdedilen sözleşmenin konusu 29097 ada 1 parsel üzerinde inşa edilecek Karakusunlar arsası mimari ruhsat projesi için gerekli tüm çizim ve hesapları hesaplanması, diğer disiplinlerden gelecek geri dönüşlere göre süperpozelerin yapılması ve iskân sonrası yapılacak değişikliklere ait uygulama projelerinin hazırlanmasıdır.

5.6.14. Karakusunlar Arsası Statik Projelerinin Hazırlanması ve Çizimine İlişkin Danışmanlık Sözleşmesi

Şirketi ile Alnar Proje Mühendislik Mimarlık Danışmanlık A.Ş. arasında 15.01.2025 tarihinde akdedilen sözleşmenin konusu 29097 ada 1 parsel üzerinde inşa edilecek Karakusunlar arsası aiti mimari tasarın müellifini koordinasyonuna uygun olarak statik projelerin mevzuattaki tüm teknik ve idari düzenlemelere tüzük, yönetmelik ve şartnamelere ve Şirketin ihtiyaçlarına ve talimatlarına uygun olarak hazırlanmasıdır.

5.6.15 Doç. Dr. Ali Kılıçoğlu Harita ve Kadastro Mühendisliği Bürosu Taşeronluk Sözleşmesi

Şirket ile yüklenici Doç. Dr. Ali Kılıçoğlu Harita ve Kadastro Mühendisliği Bürosu arasında 26.06.2024 tarihinde akdedilen Taşeronluk Sözleşmesi'nin konusu, Şirket'in yüklenimi altında devam eden Ankara ili, Kızılcahamam ilçesi Berçin Yayalar mahallesi adresinde yer alan Şahinler Tabiat Parkı konaklama alanı imar planı için harita işlerinin yapılmasına ilişkindir. Şirket, sözleşme konusu işin belirlenen sürelerde tamamlanamayacağına kanaatine vardığı takdirde, işin bazı kısımlarını veya tamamını yüklenicinin nam ve hesabına yapmak veya başkasına yaptırmak üzere müdahale etme hakkına sahiptir. Böyle bir durumda Şirket tarafından yapılan tüm harcamalar yükleniciye rücu edilebilecektir ve varsa yüklenicinin alacağından mahsup edilecektir. Yüklenici işi Şirket'in yazılı onayı olmaksızın kimseye devredemez aksi durumda sözleşme bedelinin %25'i tutarı cezai şart olarak Şirket'e ödenecektir. İşin süresi imza tarihi itibarıyla 30 gün olarak belirlenmiştir.

5.6.16 Ebru Yüzgeç İç Mimarlık Hizmet Sözleşmesi

Şirket ile iç mimar Ebru Yüzgeç arasında 31.01.2025 tarihinde akdedilen İç Mimarlık Hizmet Sözleşmesi'nin konusu, Ankara ili, Gölbaşı ilçesi, 127974 ada 1 parsel üzerinde yapılan örnek villanın iç mekanlarının projelendirme ve kontrolörlük yapım işidir. İç mimarın temel yükümlülüğü, İç mimarlar Odası Mesleki Denetim

www.tuncahukuk.com
Yıldızevler Mah. 738. Cad. No: 2/B Çankaya/ANKARA
Tel: +90 (312) 427 24 02-82