

ÖZMEN YALÇIN

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
BARBAROS MAH. İHLAMUR BUL. F BLOK NO: 4B İÇ KAPI NO: 2
ATAŞEHİR/İSTANBUL

02/03/2026

İlgi: Borsa İstanbul Anonim Şirketi tarafından Kotasyon Yönergesi 7. maddesinin 5. bendi, 8. maddesinin 1/ç ve 1/e bendi ve 12. maddesinin 1/a ve 1/b bendi uyarınca talep edilen hukukçu raporudur.

BAĞIMSIZ HUKUKÇU RAPORU

6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun ("SPK") 4. maddesi ve Sermaye Piyasası Kurulunun ("SPK") VII-128.1 sayılı Pay Tebliği ("Pay Tebliği") 6. ve 7. maddeleri ve III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin ("GYO Tebliği") 11. maddesi hükmü çerçevesinde, Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") çıkarılmış sermayesinin 595.348.000 TL'den 701.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabilecek 105.652.000 TL nominal değerli 105.652.000 adet pay ve mevcut ortaklardan Ali İbrahimağaoğlu'na ait 70.348.000 TL nominal değerli 70.348.000 adet pay olmak üzere toplam 176.000.000 TL nominal değerli 176.000.000 adet B Grubu hamiline yazılı payın halka arzı ve Borsa İstanbul Anonim Şirketi'ne ("Borsa İstanbul") kote edilmesi çalışmaları kapsamında işbu hukukçu raporu ("Hukukçu Raporu") tarafınıza, Borsa İstanbul'a ve talep edilmesi halinde SPK'ya sunulmak üzere arz edilmektedir.

Hukukçu Raporu hazırlanırken,

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

ilişkin Şirket'ten beyan alınmıştır. Borsa İstanbul A.Ş. Genel Müdürlüğünce belirlenerek yayımlanan Hukukçu Raporu Kılavuzuna göre yalnızca Şirket'in sunduğu bilgi ve belgeler ile yetinilmemiş, faaliyetlerin hukuki durumuna ilişkin incelenmesi gereken diğer bilgi ve belgeler de incelenmiştir.

Halka arza ilişkin hukuki danışmanlık hizmetleri hariç olmak üzere, Şirket ile doğrudan veya dolaylı ilişkisi bulunmayan bağımsız hukukçu sıfatıyla Hukukçu Raporu'nu verebilmek için yapmış olduğumuz hukuki inceleme çalışmalarında Ek 6'da (*İncelenen Belgeler*) bir listesi sunulan belgeler ("*İncelenen Belgeler*") tarafımızca incelenmiştir.

Hukukçu Raporu, Ek 5'te (*Şirket Beyanı*) yer alan, Şirket tarafından 02/03/2026 tarihinde tarafımıza sunulan Şirket beyanı ("*Şirket Beyanı*") esas alınarak ve Şirket tarafından sunulan *İncelenen Belgeler* incelenerek ve bunlara dayanılarak ve Türkiye Cumhuriyeti kanunları ile düzenlemeleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Hukukçu Raporu, tarihi itibarıyla Şirket'in mevcut hukuki durumunu yansıtmaktadır. Halka arz tarihine kadar meydana gelebilecek ve yatırımcıların kararını etkileyecek nitelikte önemli değişiklikler haricinde Hukukçu Raporu'nu ileriye yönelik olarak herhangi bir güncelleme taahhüdünde bulunulmamaktadır. Yatırımcıları yönlendirme ve teşvik amacıyla hazırlanmamış olan Hukukçu Raporu'nun Şirket

ÖZMEN YALÇIN

tarafından halka arz kapsamında hazırlanacak izahnamenin ("İzahname") bir parçası olarak kullanılması durumunda, yatırımcılar yatırım kararlarını söz konusu İzahname ve tüm eklerinin birlikte değerlendirilmesi sonucunda vermelidirler.

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

1. ŞİRKET BİLGİLERİ

Şirket, mevcut durum itibarıyla İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde 497338-5 ticaret sicil numarası ve "Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" unvanı ile kayıtlı bulunan bir anonim şirket olup Şirket'in Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla şubesi bulunmamaktadır.

Şirket Beyanı uyarınca; Şirket, Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla, Şirket'in mevcut esas sözleşmesinin ("Esas Sözleşme") "Şirket'in Amacı ve Faaliyet Konusu" başlıklı 5'inci maddesi çerçevesinde gayrimenkul sektörü içinde ağırlıklı olarak konut, ofis ve işyeri segmentinde faaliyet göstermektedir.

1.1. Kuruluş, Merkez Nakilleri, Unvan Değişiklikleri ve Geçmiş Birleşme ve Bölünme İşlemleri
Şirket, 19.12.2023 tarihinde "Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketi" unvanı ve 210.971.706,63 TL kuruluş sermayesi ile İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde 497338-5 ticaret sicil numarası ile tescil edilerek anonim şirket statüsünde kurulmuştur. Şirket'in kuruluşu 20.12.2023 tarih ve 10983 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ("TTSG") ilan edilmiştir.

Şirket'in kuruluş sermayesinin tamamı, İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde 180819 ticaret sicil numarası ile kayıtlı bulunan Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri Anonim Şirketi'nin ("Akdeniz İnşaat") aktifinde yer alan gayrimenkullerin 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun ("Kurumlar Vergisi Kanunu") 19/3-b ve 20'nci maddeleri ile 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 159-179 maddeleri uyarınca bölünerek aynı sermaye olarak konulması ("Bölünme İşlemi") suretiyle karşılanmıştır.

Şirket, gayrimenkul yatırım ortaklığına ("GYO") dönüşüm amacıyla Esas Sözleşme değişikliğine ilişkin başvurusunu SPK ve T.C. Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü nezdinde gerçekleştirmiştir. SPK tarafından verilen 28.11.2024 tarih ve 61/1790 sayılı izni ve T.C. Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü tarafından verilen 05.12.2024 tarih ve E-50035491-431.02-00103654362 sayılı onay yazısı ile onaylanmış Esas Sözleşme değişikliği Şirket'in 11.12.2024 tarihinde gerçekleşen olağanüstü genel kurul toplantısında kabul edilmiş ve bu genel kurul kararı 13.12.2024 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilmiştir. Anılan bu Esas Sözleşme değişikliği 18.12.2024 tarih ve 11231 sayılı TTSG'de ilan edilmiş ve bu doğrultuda, Şirket'in unvanı Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla da güncel olan "Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" olarak değişmiştir.

Şirket, anonim şirket olarak tescil edilerek kurulmuş olup; Şirket'in türü, kuruluşundan bu yana herhangi bir değişikliğe değişikliğine uğramamıştır.

Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Şirket'in kayıtlı merkezi Barbaros Mah. İhlamur Bul. F Blok No: 4B İç Kapı No: 2 Ataşehir/İstanbul ("Merkez Ofis") adresindedir ve Şirket'in bu merkez adresi kuruluşundan bu yana herhangi bir değişikliğe uğramamıştır.

1.2. Faaliyet Konusu

Esas Sözleşme'nin "Şirket'in Amacı ve Faaliyet Konusu" başlıklı 5'inci maddesi uyarınca Şirket, SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı baklar, sermaye piyasası araçları ve SPK tarafından belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere SPK'nın 28.11.2024 tarih ve 61/1790 sayılı kararı uyarınca GYO'ya dönüşmüş olup sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

ÖZMEN YALÇIN

İncelenen Belgeler kapsamında, Şirket'in, Esas Sözleşme'nin yukarıda anılan "Şirket'in Amacı ve Faaliyet Konusu" başlıklı 5'inci maddesinde düzenlenen faaliyetler dışında başkaca bir faaliyette bulunduğu tespit edilmemiştir.

Şirket Beyanı'na istinaden, Şirket, gelirlerini ağırlıklı olarak gayrimenkul portföyünde yer alan gayrimenkullerin satışı ve kiralama faaliyetlerinden elde etmektedir. Bu gayrimenkuller aşağıdaki tabloda gösterildiği şekildedir ve bu gayrimenkullerin nitelikleri Ek 1'de (Gayrimenkullerin Listesi) listelenmiştir.

Şirket'in Gayrimenkul Portföyü		
No.	Tanım	Tanıtım
1	My World Andromeda Residence	İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3339 ada 4 parselde tamamlanan My World Andromeda Residence
2	My Office	İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3338 ada 4 parselde tamamlanan My Office
3	Eltes Gold	İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Yukarı Dudullu Mahallesi, Kemerdere Mevkii, 0 ada 14206 parselde tamamlanan Eltes Gold
4	My Newwork	İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3343 ada 2 parselde tamamlanan My Newwork
5	Maslak 1453	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 10622 ada 2 parselde tamamlanan Maslak 1453
6	My Home Maslak	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 1 ada 139 parselde tamamlanan My Home Maslak
7	My Town İspartakule	İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi, 654 ada 4 parselde tamamlanan My Town İspartakule
8	My Office 212	İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Mahmutbey Mahallesi, 3270 ada 14 parselde tamamlanan My Office 212
9	My City Bahçelievler	İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Osmaniye Mahallesi, 1073 ada 20 parselde tamamlanan My City Bahçelievler
10	Çekmeköy Park	İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Çekmeköy Mahallesi, 0 ada 4014 parselde tamamlanan Çekmeköy Park
11	My Country	İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Çekmeköy Mahallesi, 0 ada 3316 parselde tamamlanan My Country
12	My World Europe	İstanbul İli Başakşehir İlçesi İkitelli-2 Mahallesi, 1342 ada 1 parselde tamamlanan My World Europe
13	Ataşehir Arsa	İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3384 ada 4 parselde bulunan arsa niteliğindeki gayrimenkul
14	Acıbadem Villaları	İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, Bulgurlu Mevkii, 75 ada 7 parselde bulunan işyeri niteliğindeki gayrimenkuller
15	Boğaziçi Villaları	İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Burhaniye Mahallesi, 737 ada 27 parselde bulunan çatısı olan tribleks villa niteliğindeki gayrimenkul

1.3. Sermaye, Pay Sahipliği Yapısı ve Paylar

1.3.1. Kuruluş Sermayesi

Şirket, 19.12.2023 tarihinde 210.971.706,63 TL kuruluş sermayesi ile kurulmuş olup, bu kuruluş 20.12.2023 tarih ve 10983 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir. Kuruluşta, bu sermaye her biri 0,01 TL itibari değerinde 21.097.170.663 adet nama yazılı paya ayrılmıştır.

1.3.2. Sermaye Değişiklikleri

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

Tescil Tarihi	TTSG Tarih ve Sayısı	Eski Sermaye (TL)	Yeni Sermaye (TL)	Sermaye Artırımının Kaynağı
19.12.2023	20.12.2023 - 10983	-	210.971.706,63	Kuruluş sermayesinin tamamı, Akdeniz İnşaat'ın aktifinde yer alan gayrimenkullerin Kurumlar Vergisi Kanunu ile TTK hükümleri uyarınca bölünerek aynı sermaye olarak konukması suretiyle karşılanmıştır.
05.03.2024	05.03.2024 - 11036	210.971.706,63	500.000.000	Artırılan 289.028.293,37 TL'nin 239.028.293,37 TL'si geçmiş yıl karlarından ve 50.000.000 TL'si nakden karşılanmıştır.

ÖZMEN YALÇIN

Tesvil Tarihi	TTSK Tarih ve Sayısı	Eski Sermaye (TL)	Yeni Sermaye (TL)	Sermaye Artırımının Kaynağı
02.07.2024	02.07.2024 – 11113	500.000.000	595.348.000	Şirket'in 500.000.000 TL değerindeki çıkarılmış sermayesi 239.028.293,37 azaltılıp, eş anlı olarak 334.376.293,37 TL artırılmış ve böylece çıkarılmış sermaye 595.348.000 TL olmuştur. Söz konusu sermaye artırımının 324.835.000 TL'si aynı olarak, 9.541.293,37 TL'si ise nakden karşılanmıştır. Aynı sermaye artırımında Acıbadem Villaları ve Boğaziçi Villaları'nda yer alan gayrimenkuller Şirket'e devredilmiştir.

1.3.3. Güncel Sermaye ve Pay Sahipliği Yapısı

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 2.976.740.000 TL'dir ve her biri 1,00 TL itibari değerinde 2.976.740.000 adet paya bölünmüştür. Şirket'in kayıtlı sermaye sistemine geçişine ilişkin detaylı bilgilere, aşağıda 1.3.5 (Kayıtlı Sermaye Sistemine Geçiş) bölümünde yer verilmektedir.

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 595.348.000 TL olup, tamamı muvazaadan arı bir şekilde ödenmiştir. Şirket'in çıkarılmış sermayesi, her biri 1,00 TL değerinde 595.348.000 adet paya ayrılmış olup Şirket payları A Grubu ve B Grubu olmak üzere 2 (iki) ayrı gruba ayrılmıştır. Bu doğrultuda, toplamda 595.348.000 adet olan Şirket payları, 29.767.400 adedi nama yazılı A Grubu paydan ve 565.580.600 adedi hamiline yazılı B Grubu paydan oluşmaktadır.

Ankara Yeminli Mali Müşavirler Odası'na kayıtlı Abdullah Tolu'nun 04.02.2026 tarih ve YMM-06104795-1020-2026/R-010 sayılı sermayenin ödendiğine ve mevcudiyetinin tespitine ilişkin yeminli mali müşavirlik tasdik raporu uyarınca söz konusu çıkarılmış sermaye tamamen ödenmiştir.

Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Şirket'in güncel pay sahipliği yapısı Kadıköy 34. Noterliği tarafından 07.02.2025 tarih ve 19166, 19167, 19168, 19169, 19170 ve 19171 yevmiye numarası ile onaylanmış Şirket pay defterine ("Pay Defteri") göre aşağıdaki tabloda gösterildiği şekildedir.

Pay Grubu	Nama/ Hamiline	Pay Sahibi	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	Ali İbrahimagaoglu	1,00	29.767.400	5,00
B	Hamiline	Ali İbrahimagaoglu	1,00	455.778.600	76,56
B	Hamiline	Hüseyin Avni İbrahimagaoglu	1,00	47.162.000	7,92
B	Hamiline	Hakkı İbrahimagaoglu	1,00	15.660.000	2,63
B	Hamiline	Ali Can İbrahimagaoglu	1,00	15.660.000	2,63
B	Hamiline	Sena İbrahimagaoglu Kırca	1,00	15.660.000	2,63
B	Hamiline	Onur İbrahimagaoglu	1,00	15.660.000	2,63
TOPLAM				595.348.000	100

1.3.4. Paylar, Pay Grupları ve İmtiyazlar

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 595.348.000 TL'dir. Bu sermaye her biri 1,00 TL nominal değerinde toplam 595.348.000 adet paya bölünmüştür. Şirket'in çıkarılmış sermayesi muvazaadan arı şekilde tamamen ödenmiştir. Toplamda 595.348.000 adet olan Şirket payları, 29.767.400 adet adedi nama yazılı A Grubu paydan ve 565.580.600 adedi hamiline yazılı B Grubu paydan oluşmaktadır.

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14'üncü maddesi uyarınca, A Grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin tamamı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. B Grubu payların herhangi bir imtiyazı bulunmamaktadır.

Bu minvalde, yönetim kuruluna aday gösterme imtiyaz tanıyan anılan bu imtiyazlı paylar haricinde, başka imtiyazlar tanıyan yeni payların çıkarılamayacağına, imtiyazlı payların hangi koşullarda ortadan kalkacağına veya imtiyazlı payların devrine ilişkin sair hususlar Esas Sözleşme içerisinde ilgili yerlerde düzenlendiği şekildedir.

ÖZMEN YALÇIN

1.3.5. Kayıtlı Sermaye Sistemine Geçiş

SPK tarafından verilen 28.11.2024 tarih ve 61/1790 sayılı izni ve T.C. Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü tarafından verilen 05.12.2024 tarih ve E-50035491-431.02-00103654362 sayılı onay yazısı ile onaylanmış Esas Sözleşme değişikliği Şirket'in 11.12.2024 tarihinde gerçekleştirilen olağanüstü genel kurul toplantısında kabul edilmiştir. Söz konusu olağanüstü genel kurul toplantısında alınan kararlar, 13.12.2024 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilmiş olup 18.12.2024 tarih ve 11231 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 2.976.740.000 TL olup, beheri 1,00 TL nominal değerde 2.976.740.000 adet paya ayrılmıştır. SPK tarafından verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2024-2028 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2028 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, 2028 yılından sonra Yönetim Kurulunun sermaye artırımı kararı alabilmesi için, daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için SPK'dan izin almak suretiyle genel kuruldan beş yılı geçmemek üzere yeni bir süre için yetki alınması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda Şirket Yönetim Kurulu kararıyla sermaye artırımı yapılamaz.

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

1.3.6. Şirket Pay Defteri

Pay Defteri uyarınca, Şirket payları üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

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

1.3.7. Pay Devir Kısıtlamaları

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

2. BAĞLI ORTAKLIKLAR VE İŞTİRAKLER

Reform Bağımsız Denetim Anonim Şirketi tarafından hazırlanan 31.12.2023, 31.12.2024, 31.12.2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansal tablolar ve özel bağımsız denetim raporu ("Bağımsız Denetçi Raporu") uyarınca, Şirket'in doğrudan veya dolaylı iştirak ettiği yurt içinde veya yurt dışında herhangi bir bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

3. TEMİNAT, REHİN VE İPOTEKLER

3.1. Gayrimenkuller ve İpotek

3.1.1. Şirketin Maliki Olduğu Gayrimenkuller

GYO Tebliği'nin "İpotek, rehin ve sınırlı ayni hak tesisi" başlıklı 30'uncu maddesi uyarınca kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle

ÖZMEN YALÇIN

üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufla bulunulamaz.

Esas Sözleşme'nin "Faaliyet Kapsamı, Faaliyet Yasakları, Yatırım Sınırlamaları" başlıklı 6'ncı maddesi uyarınca, Şirket, sermaye piyasası mevzuatı gereği izin verilen menkul kıymetleri, arsa, arazi, konut ve buna benzer gayrimenkulleri satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir, rehin alabilir, tesis edilmiş olan rehinleri kaldırabilir, ipotek alabilir, tesis edilmiş olan ipotekleri kaldırabilir, portföyünde bulunan varlıklar üzerinde, sermaye piyasası mevzuatı ile belirlenen sınırlar dahilinde üçüncü kişiler lehine rehin ve ipotek verebilir.

Şirket'in maliki bulunduğu gayrimenkuller, Ek 1'de (*Gayrimenkullerin Listesi*) yer alan tabloda listelenmiştir. İncelenen Belgeler kapsamında, anılan ek kapsamında belirtilen gayrimenkuller dışında Şirket'in aktiflerine kayıtlı başkaca herhangi bir gayrimenkul bulunduğu tespit edilmemiştir.

İncelenen Belgeler kapsamında sunulan ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından düzenlenen takyidat durum belgelerine göre Ek 1'de (*Gayrimenkullerin Listesi*) belirtilen ilgili gayrimenkuller üzerinde finansman sözleşmesi tahtında kullanılan kredilerin teminatını oluşturmak üzere ipotek tesis edilmiştir. İlgili ipotegün tesis edilmesine dayanak finansman sözleşmesi ile tesis edilen ipotega ilişkin bilgilere sırası ile Hukukçu Raporu'nun "Finansman Sözleşmesi" başlıklı 9.3 numaralı bölümünde ve Ek 1'de (*Gayrimenkullerin Listesi*) yer alan tabloda yer verilmiştir.

GYO Tebliği'nde yer alan, tüzel kişiliğin kendi lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek kurulabileceğine ilişkin düzenlemeye istinaden; İncelenen Belgeler kapsamındaki anılan takyidat durum belgeleri esas alınarak, Ek 1'de (*Gayrimenkullerin Listesi*) yer alan ilgili gayrimenkuller üzerinde Şirket paylarının halka arzını engelleyici nitelikte herhangi bir takyidat bulunmadığı değerlendirilmiştir.

3.2. Pay Rehinleri ve İntifa Hakları

Pay Defteri uyarınca, Şirket payları üzerinde herhangi bir rehin veya intifa hakkı bulunmamaktadır. Bu kapsamda, tarafımıza sunulan bilgi ve belgeler kapsamında Borsa İstanbul'da işlem görececek hamiline yazılı paylar üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

3.3. Taşınır Rehinleri

Taşınır Rehin Sicili nezdinde yapmış olduğumuz online (çevrimiçi) inceleme¹ uyarınca, Şirket'in ticari işletmesi ve/veya taşınurları üzerinde Taşınır Rehin Sicili nezdinde tescil edilmiş herhangi bir rehin hakkı bulunmadığı tespit edilmiştir.

4. ŞİRKETİN YÖNETİM YAPISI

4.1. Yönetim Kurulu

4.1.1. Yönetim Kurulunun Oluşumu ve Üyeleri

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14'üncü maddesi uyarınca, Şirket'in işleri ve idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamı, TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok 3 yıl için seçilen TTK ve Sermaye Piyasası Mevzuatında belirtilen şartları haiz en az 5 en çok 9 üyeden oluşan bir Yönetim Kuruluna aittir.

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

¹ <https://www.turkiye.gov.tr/turkiye-noterler-birligi-tasim-rehin-sistemi-tarcs-7502> (Son Erişim Tarihi: 14.01.2026)

ÖZMEN YALÇIN

Bu minvalde, Şirket'in yönetim kurulunun oluşumu, yönetim kurulu üyelerinin niteliği ve yönetim kurulunun karar alması gibi yönetim kurulunun yapısı ve işleyişine ilişkin sair hususlar Esas Sözleşme içerisinde ilgili yerlerde düzenlendiği şekildedir.

Şirket'in 11.12.2024 tarihinde yapılan olağanüstü genel kurul toplantısında, Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesi uyarınca en az 5 en çok 9 kişiden oluşması gereken Yönetim Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri de göz önünde bulundurularak Erman Çete ve Bekir Murat Ögel'in bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak seçilmesine, diğer yönetim kurulu üyeliğine Ali İbrahimağaoğlu, Ali Can İbrahimağaoğlu, Sena İbrahimağaoğlu Kırca, Mehmet Burak Kutluğ, Hakkı İbrahimağaoğlu ve Derya Deniz Yılmaz Adaloğlu'nun seçilmesine ve söz konusu üyelerin ilgili genel kurul tarihinden itibaren 11.12.2027 tarihine kadar görev yapmasına karar verilmiştir. Söz konusu genel kurul kararı 13.12.2024 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilmiş ve 18.12.2024 tarih ve 11231 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

Bu doğrultuda, Şirket'in Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla mevcut yönetim kurulu üyelerine ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda gösterildiği şekildedir.

Adı-Soyadı	Görevi	Görev Süresi (Başlangıç ve Sona Erme)
Ali İbrahimağaoğlu	Yönetim Kurulu Başkanı	11.12.2024 – 11.12.2027
Ali Can İbrahimağaoğlu	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	11.12.2024 – 11.12.2027
Sena İbrahimağaoğlu Kırca	Yönetim Kurulu Üyesi	11.12.2024 – 11.12.2027
Mehmet Burak Kutluğ	Yönetim Kurulu Üyesi	11.12.2024 – 11.12.2027
Hakkı İbrahimağaoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	11.12.2024 – 11.12.2027
Derya Deniz Yılmaz Adaloğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	11.12.2024 – 11.12.2027
Bekir Murat Ögel	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	11.12.2024 – 11.12.2027
Erman Çete	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	11.12.2024 – 11.12.2027

GYO Tebliği'nin 17. maddesi uyarınca yönetim kurulu üyelerinin çoğunluğunun dört yıllık yükseköğrenim kurumlarından mezun olmaları ve ortaklığın faaliyet konusunu yakından ilgilendiren gayrimenkul, altyapı, hukuk, inşaat, bankacılık ve finans gibi alanlarda en az 3 (üç) yıllık tecrübeye sahip olmaları zorunludur. Yalnızca gayrimenkul alım satım işi ile uğraşmak bu alanda edinilmiş tecrübe sayılmaz. Bu doğrultuda, Şirket Beyanı uyarınca, yönetim kurulu üyelerinin çoğunluğu söz konusu nitelikleri taşımaktadır.

4.1.2. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri

Esas Sözleşme'nin "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum" başlıklı 16'ncı maddesi uyarınca, yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı, nitelikleri, kriterleri, seçimi, görev süreleri, çalışma esasları, görev alanları ve benzeri konular, SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemeleri ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre tespit edilmektedir.

SPK tarafından hazırlanarak 03.01.2014 tarih ve 28871 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ("Kurumsal Yönetim Tebliği") uyarınca bağımsız Yönetim Kurulu üyesi olunabilmesi için Şirket ile kendisi arasında son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmaması gerekmektedir. Şirket'in 11.12.2024 tarihinde gerçekleşen genel kurul toplantısında yönetim kurulunun bağımsız üye ve bağımsız olmayan üyelerine ilişkin atama görüşülmüş ve karara bağlanmıştır. Bu çerçevede, Şirket Beyanı uyarınca, Bekir Murat Ögel ve Erman Çete, Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Kurumsal Yönetim Tebliği hükümleri kapsamında bağımsız yönetim kurulu üyeliğini icra etmektedir.

ÖZMEN YALÇIN

4.1.3. Yönetim Kurulu Kararları

Şirket 2023 yılının Aralık ayında kurulmuştur. İncelenen Belgeler kapsamında paylaşılan Şirket'e ait kuruluşundan itibaren alınan yönetim kurulu kararları incelenmiş ve bu kararlara, TTK hükümleri ile Esas Sözleşme hükümlerine uygun alındığı, her ne kadar bazı kararlarda tüm yönetim kurulu üyelerinin imzası bulunmasa da kararlarda üyelerden bir veya birkaçının kararlara ilişkin çekimser kalma, şerh vb. durumlarının olmadığı tespit edilmiştir.

4.2. Yetki Devri, Temsil ve İlam

Esas Sözleşme'nin "Şirketin Yönetim, Temsil ve İlamı" başlıklı 18'inci maddesi uyarınca, Şirket, yönetim kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil ve ilam olunur. Yönetim kurulu, TTK, SPKn ve ilgili diğer mevzuatla ve genel kurulca kendisine verilen görevleri ifa eder.

Bu minvalde, Şirket'in yönetim ve temsili, düzenlenebilecek iç yönerge ve temsil yetkisinin devri gibi Şirket'in temsili ve ilamına ilişkin sair hususlar Esas Sözleşme içerisinde ilgili yerlerde düzenlendiği şeklindedir.

Şirket'in Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla TTK Madde 367 ve 371 hükümleri uyarınca tescil ve ilan edilmiş herhangi bir iç yönergesi bulunmamaktadır.

4.3. Genel Müdür ve Müdürler

Esas Sözleşme'nin "Genel Müdür ve Müdürler" başlıklı 19'uncu maddesi uyarınca, yönetim kurulunca, Şirket işlerinin yürütülmesi için bir genel müdür ve yeterli sayıda müdür atanır.

Bu minvalde, Şirket bünyesinde görev alacak genel müdürün sahip olması gereken şartlar, istihdam edilme şekli ile görevleri kapsamında yürütmekle yükümlü olduğu hususlar ve atanma şekli gibi genel müdüre ilişkin sair hususlar Esas Sözleşme içerisinde ilgili yerlerde düzenlendiği şeklindedir.

Şirket'in 27.02.2024 tarihli ve 2024/7 sayılı yönetim kurulu kararı uyarınca Sena İbrahimağaoğlu Kırca genel müdür olarak atanmıştır, Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla genel müdür görevini icra etmektedir ve Şirket Beyanı uyarınca ilgili genel müdür sıfatıyla GYO Tebliği'nde öngörülen şartları taşımaktadır.

4.4. Yönetim Kurulu Komiteleri

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

Şirket tarafından 12.12.2024 tarihli ve 2024/25 sayılı yönetim kurulu kararı ile Riskin Erken Saptanması Komitesi, Denetimden Sorumlu Komite ve Kurumsal Yönetim Komitesi kurulmuştur. Aynı bir Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi'nin oluşturulmasına gerek bulunmadığından, Şirket, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi görevlerini de yerine getirmek üzere yetkilendirilmesine karar vermiştir. Şirket'in yatırımcı ilişkileri biriminin kurulması ve bu birime bir yönetici atanmasını takiben, yatırımcı ilişkileri birimi yöneticisinin de gecikmeksizin Kurumsal Yönetim Komitesi üyeliğine getirilmesine karar verilmiş ve aynı yönetim kurulu kararı içerisinde komitelerin çalışma esasları da belirlenmiştir. Anılan yönetim kurulu kararı uyarınca söz konusu komiteler aşağıdaki kişilerden oluşturulmuştur.

Komite Adı	Başkan	Üye
Denetimden Sorumlu Komite	Bekir Murat Ögel	Erman Çete
Kurumsal Yönetim Komitesi	Erman Çete	Ali Can İbrahimağaoğlu, Çiğdem Abalı Yılmaz
Riskin Erken Saptanması Komitesi	Bekir Murat Ögel	Hakkı İbrahimağaoğlu, Derya Deniz Yılmaz Adalıoğlu

4.5. Adli Sicil Kayıtları

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

4.6. Genel Kurul

Esas Sözleşme'nin "Genel Kurul Toplantıları" başlıklı 22'nci maddesi uyarınca, genel kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır.

Bu minvalde, Şirket'in genel kurul toplantılarına ilişkin yapılacak çağrılar, olağan ve olağanüstü genel kurul toplantıları, genel kurul toplantılarına dair katılım sağlama ve oy kullanma usulleri, toplantılar için temsilcinin atanması gibi genel itibarıyla Şirket'in genel kurulunun çalışma esas ve usulleri Esas Sözleşme içerisinde ilgili yerlerde düzenlendiği şekildedir.

Şirket 2023 yılının Aralık ayında kurulmuştur. İncelenen Belgeler kapsamında paylaşılan Şirket'e ait kuruluşundan itibaren yapılan olağan ve olağanüstü genel kurul toplantı tutanakları incelenmiş ve burada aktarılanlar dışında aktarılması gereken başkaca bir hususa rastlanılmamıştır.

Şirket 2023 ve 2024 yıllarına ilişkin olağan genel kurul toplantılarını sırası ile 03.05.2024 ve 27.03.2025 tarihlerinde gerçekleştirmiştir. 28.11.2012 tarih ve 28481 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Anonim Şirketlerin Genel Kurul Toplantılarının Usul ve Esasları ile Bu Toplantılarda Bulunacak Bakanlık Temsilcileri Hakkında Yönetmelik'in 13'üncü maddesi, olağan genel kurul gündemlerinde bulunması gereken gündem maddelerini düzenlemektedir. Şirket, söz konusu mali yıllara ilişkin olağan genel kurul toplantılarında, ilgili hükümde düzenlenen asgari gündem maddelerinin tamamını görüşmemiştir. Bu kapsamda, söz konusu her iki genel kurulda da – ilgili mevzuat hükmünün düzenlendiği şekli ile – "kann kullanım şeklinin, dağıtılacak kar ve kazanç payları oranlarının belirlenmesi ile yönetim kurulu üyelerinin ücretleri ile huzur hakkı, ikramiye ve prim gibi hakların belirlenmesine" ilişkin gündem maddeleri ve 2024 yıllarına ilişkin 27.03.2025 tarihli olağan genel kurul toplantısında ayrıca "denetçi raporunun okunmasına" ilişkin gündem maddesi görüşülmemiştir.

Anılan yönetmelik kapsamında, her ne kadar olağan genel kurul toplantıları için öngörülen zorunlu gündem maddelerine ilişkin düzenlemeler bulunsun da; bu gündem maddelerine aykırılık halinde ilgili sair mevzuat kapsamında öngörülen bir yaptırım düzenlenmemektedir. Bu sebeple, anılan olağan genel kurul toplantılarında ilgili yönetmelik kapsamında düzenlenen asgari gündem maddelerinin tamamının görüşülmemesinin Şirket paylarının halka arzına engel teşkil etmediği değerlendirilmektedir.

Bununla birlikte, Şirket'e ait incelenen genel kurul kararlarının TTK hükümleri ile Esas Sözleşme hükümlerine uygun şekilde alındığı, kararlarda pay sahiplerinden bir veya birkaçının kararlara ilişkin şerh vb. durumlarının olmadığı tespit edilmiştir.

ÖZMEN YALÇIN

İlaveten, Şirket'in 15.01.2024 tarihinde yapılan genel kurul toplantısında Genel Kurulun Çalışma Esas ve Usulleri Hakkında İç Yönergesi kabul edilmiştir. Anılan genel kurul kararı İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde 18.01.2024 tarihinde tescil olmuş ve 18.01.2024 tarih ve 11003 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

5. RUHSATLAR VE İZİNLER

5.1. Şirket'in Tabi Olduğu Mevzuat

Şirket, GYO dönüşüm amacıyla 08.03.2024 tarihinde Esas Sözleşme değişikliğine izin verilmesi talebi ile SPK'ya başvuruda bulunmuş ve anılan bu başvuru SPK'nın 28.11.2024 tarih ve 61/1790 sayılı yazısı ile onaylanmıştır. Bu kapsamda Şirket, başta SPKn ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Mevzuatı ("GYO Mevzuatı") olmak üzere 2872 sayılı Çevre Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Türk Hukuk mevzuatının genel düzenlemelerine tabidir.

Türk Hukuk mevzuatı içerisinde belirli düzenlemeler Şirket'in faaliyetlerini doğrudan, birtakım mevzuat düzenlemeleri ise dolaylı olarak etkilemektedir. Bu suretle, Şirket'in faaliyetleri başlıca aşağıda yer alan düzenlemelerine tabidir. Şirket'e uygulanacak mevzuata, düzenlemelere ve uygulamalara ilişkin açıklamaları içerir Hukukçu Raporu'nun bu bölümü, yalnızca aşağıda yer alan bilgiler ile değil, ilgili mevzuatın tümüyle birlikte bir bütün teşkil edecek şekilde değerlendirilmelidir.

5.1.1. GYO Mevzuatı

Şirket, SPK'nın 28.11.2024 tarih ve 61/1790 sayılı izni sonrası GYO'ya dönüşmüş olup bu doğrultuda SPKn ve SPK'nın GYO'lara ilişkin esasların düzenlendiği GYO Tebliği başta olmak üzere sermaye piyasası mevzuatına tabi olarak faaliyet göstermektedir. GYO Tebliği, GYO'ların kuruluşlarına, kurucularına, paylarının ihracına, satışına ve devrine, faaliyet esaslarına, yönetim ilkelerine, portföy sınırlamalarına, portföylerinde bulunan varlıkların ve hakların değerlemesine, varlıkların saklanması, imtiyazlı pay ihracına, ortaklarında ve yöneticilerinde aranacak niteliklere, kamuyu aydınlatma ve yatırımcıların bilgilendirilmesi yükümlülüklerine, kar dağıtımına, GYO statüsünden çıkmasına, tabi olacakları diğer yükümlülükler ve anonim ortaklıkların GYO'ya dönüşümüne ilişkin esasları düzenlemektedir.

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

GYO'lar gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkullere dayalı haklar, altyapı yatırım ve hizmetleri, sermaye piyasası araçları, Takasbank para piyasası ve ters repo işlemleri, Türk lirası cinsinden vadeli mevduat veya katılma hesabı, yabancı para cinsinden vadeli ve vadesiz mevduat veya özel cari katılma hesapları ile iştirakler ve SPK'ca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulmuş bir sermaye piyasası kurumudur.

GYO'ya dönüşen ortaklıkların, esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden üç ay içinde çıkarılmış sermayesinin asgari %25'ini temsil eden payların halka arzına ilişkin izahnamenin onaylanması talebiyle SPK'ya başvuruda bulunmaları gerekmektedir.

Şirket, SPK nezdinde gerçekleştirdiği Şirket paylarının halka arzına ilişkin olarak verilecek taahhütlere yönelik aldığı 13/12/2024 tarihli ve 2024/29 karar numaralı yönetim kurulu kararına istinaden verdiği 13/12/2024 tarihli taahhüdü ile, Şirket paylarının halka arzında satılamayan payların bulunması nedeniyle asgari %25 halka açıklık oranına ulaşılamaması halinde, halka arzın iptal edileceğini ve en geç 3 (üç) ay içerisinde Esas Sözleşme'nin GYO faaliyetini kapsamayacak şekilde değiştirilmek üzere SPK'ya başvuruda bulunulacağı doğrultusunda taahhütte bulunmuştur. Şirket, Şirket paylarının halka arzı süreci kapsamında söz konusu taahhüde ilişkin yönetim kurulu kararını, burada anılan taahhüt metninin içeriğinde herhangi bir değişiklik yapmaksızın 16.01.2026 tarih ve 2026/1 sayılı kararı ile yenilemiştir. Taahhüt metninde değişiklik bulunmaması nedeniyle ayrıca yeni bir taahhütname imzalanmamış olup, halka arz sürecinde ilgili kurumlarca talep edilmesi halinde yenilenen yönetim

ÖZMEN YALÇIN

kurulu kararına dayanılarak taahhüt metninin güncel tarihli olarak sunulabileceği de beyan edilmiştir.

5.1.1.1. GYO'ların Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Esaslar

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

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

5.1.1.1.1. Yatırımlara Yönelik Sınırlamalar

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

- GYO'lar alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilir.
- GYO'ların portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve kat mülkiyetinin tesis edilmesi zorunludur.
- GYO'ların portföylerinde ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.
- GYO'ların kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsa üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst haklı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurul'ca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur.
- GYO'ların gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaa başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması zorunludur.

ÖZMEN YALÇIN

- GYO'ların mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ve ipotek tesis edilmiş arsalar üzerinde proje geliştirilebilmesi için, tesis edilen ipotegün bedelinin söz konusu arsa için en son hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan arsa değerinin %50'sini geçmemesi ve her halükârda üzerinde proje geliştirilecek ipotekli arsaların ipotek bedellerinin, ortaklığın kamuya açıkladığı bağımsız denetimden geçmiş son finansal tablolarında yer alan aktif toplamının %10'unu aşmaması gereklidir.
- GYO'lar faaliyete geçirilebilmesi için belirli asgari donanım ihtiyacı duyan gayrimenkullerin kiraya verilmeden önce tefrisini temin edebilirler.
- GYO'lar 3. kişilerin mülkiyetindeki gayrimenkuller üzerinde kendi lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakları üçüncü kişilere devredebilirler.
- GYO'lar maliki oldukları gayrimenkuller üzerinde başka kişiler lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakların 3. kişilere devrine izin verebilirler.
- GYO'lar mülkiyetlerini edinmek kaydıyla yurt dışındaki gayrimenkullere ve yabancı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilirler.
- GYO'ların gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine ilişkin aynı hakları TMK hükümlerine göre tesis edilir. İrtifak haklarından tapuya tescil edilmesi şartıyla yalnızca intifa hakkı, devre mülk irtifakı ve üst hakkı tesis ettirilebilir.
- GYO'lar herhangi bir şekilde, devredilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulu'ndan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilemez.
- GYO'lar aracılık faaliyeti kapsamında olmamak kaydıyla yerli ve yabancı sermaye piyasası araçlarını alabilir ve satabilir. Takasbank para piyasası ve ters repo işlemi yapabilir, TL cinsinden vadeli mevduat veya katılma hesabı, yabancı para cinsinden ise vadeli ve vadesiz mevduat veya özel cari ve katılma hesabı açtırabilirler, sermaye piyasası araçlarını ödünç verebilirler.
- GYO'lar hiçbir şirkette sermaye veya oy haklarının %5'inden fazlasına sahip olamazlar. Ortaklığın tek bir ihraççıya ait para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı ortaklığın aktif toplamının %10'unu aşamaz.
- GYO'lar altın, kıymetli madenler ve diğer emtialar ile bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamazlar.
- Yatırım fonları payları ve türev araçlar hariç, borsalarda veya borsa dışı teşkilatlanmış piyasalarda işlem görmeyen sermaye piyasası araçlarına yatırım yapamazlar, sermaye piyasası araçlarının alım satımlarının borsa kanalıyla yapılması zorunludur.
- Sermaye piyasası araçlarını açığa satamazlar, kredili menkul kıymet işlemi yapamazlar ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamazlar. Türev araçları kullanarak koruma amacını aşan işlemler yapamazlar.
- Kanunen ödemekle yükümlü oldukları vergi, harç ve benzeri diğer giderler hariç olmak üzere varlıkların portföye alımı ve portföyden satımı sırasında varlık değerinin %3'ünü aşan komisyon ücreti ödeyemezler ve benzeri giderler yapamazlar.

5.1.1.2. GYO'ların İştiraklerine İlişkin Esaslar

GYO Tebliği uyarınca, Şirket yalnızca;

- i. İşletmeci şirketlere,
- ii. Diğer GYO'lara,
- iii. Yap-işlet-devret projeleri kapsamında kurulan şirketlere,
- iv. Belirli gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ya da gayrimenkule dayalı hakların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere doğrudan veya sadece bu amacı gerçekleştirmek üzere yurt dışındaki şirketlere yatırım yapmak üzere yurt içinde/yurt dışında kurulan özel amaçlı şirketlere,
- v. Gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların değerinin, iştirak edilecek şirketin tabi olduğu mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'ini oluşturduğu Türkiye'de kurulu şirketlere, ve
- vi. Portföylerinde yer alan ve/veya yer alması planlanan gayrimenkul, gayrimenkule dayalı hak veya gayrimenkul projelerine ilişkin yol, su, elektrik, gaz, kanalizasyon, peyzaj, çevre gibi hizmetlerin

ÖZMEN YALÇIN

ilgili mevzuatta yer alan yasal zorumluluklar gereği yalnızca bu hizmetlerin yerine getirilmesi amacıyla sınırlı olarak kurulmuş veya kurulacak şirketler tarafından gerçekleştirilmesinin zorunlu olması halinde bu şirketlere iştirak edebilir.

Bağımsız Denetim Raporu uyarınca, Şirket'in doğrudan veya dolaylı iştirak ettiği yurt içinde veya yurt dışında herhangi bir bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

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

5.1.1.3. GYO'ların Portföylerine İlişkin Esaslar

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

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

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

Şirket'in portföyünde bulunan ve alımından itibaren 5 yıl geçmesine rağmen üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufla bulunmayan arsa ve arazilerin oranı, Şirket'in aktif toplamının %20'sini aşamaz. Şirket'in kurulduktan sonra GYO dönüşmüş olması sebebiyle bu süre, GYO dönüşümüne ilişkin Esas Sözleşme değişikliğinin ilgili ticaret sicili müdürlüğü nezdinde tescil edildiği tarihten itibaren başlar. Şirket'in GYO dönüşümü 13.12.2024 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilmiş olup Şirket'in portföyünde bulunan ve alımından itibaren 5 yıl geçmesine rağmen üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufla bulunmayan arsa ve araziler bakımından %20'lik oran 13.12.2029 tarihi itibarıyla değerlendirilecektir.

5.1.1.4. GYO'ların Yapamayacakları İşler

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

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

Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla İncelenen Belgeler kapsamında, Şirket'in, tabi olduğu SPKn ve GYO düzenlemelerine uymadığına işaret eden herhangi bir dava, tetkik, uyarı veya ihtar görülmemiştir.

ÖZMEN YALÇIN

Şirket'in fiili olarak faaliyetlerini SPKn ve GYO mevzuatına uygun yürütüp yürütmediği sorgulanmış ve İncelenen Belgeler kapsamında Şirket'in mevcut durum itibarıyla GYO Tebliği ile sermaye piyasası mevzuatına aykırılığını teşkil eden herhangi bir ihlal bildirimi, sair bilgi ve belge ile karşılaşılmamıştır.

5.1.2. Çevre Mevzuatı

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

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

ÇED Yönetmeliği kapsamında, ilgili projenin çevresel etkilerinin değerlendirilmesi bakımından, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 4 türde karar verilmesi mümkündür:

- Çevresel etki değerlendirmesi gerekli değildir kararı ("ÇED Gerekli Değildir" kararı), ilgili ön inceleme ve değerlendirmeye tabi projeler hakkında yapılan değerlendirmeler dikkate alınarak, projenin çevre üzerindeki muhtemel olumsuz etkilerinin, alınacak önlemler sonucu ilgili mevzuat ve bilimsel esaslara göre kabul edilebilir düzeylerde olduğunun belirlenmesi üzerine projenin gerçekleşmesinde çevre açısından sakınca görülmediğini belirten karardır. "ÇED Gerekli Değildir" kararı verilen proje için 5 yıl içinde mücbir sebep bulunmaksızın yatırıma başlanmaması durumunda "ÇED Gerekli Değildir" kararı geçersiz sayılır.
- Çevresel etki değerlendirmesi gereklidir kararı ("ÇED Gereklidir" kararı), ilgili ön inceleme ve değerlendirmeye tabi projelerin çevresel etkilerinin incelenerek, çevresel etkilerinin daha detaylı incelenmesi amacıyla çevresel etki değerlendirmesi raporu hazırlanmasının gerektiğini belirten karardır.

ÇED Yönetmeliği Ek-1'de listelenen ve çevresel etki değerlendirmesi uygulanacak projelere başlanmadan önce veya Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın bir projeye ilişkin "ÇED Gereklidir" kararı vermesi üzerine, anılan projeye ilişkin olarak ÇED Raporu hazırlanması gerekmektedir. ÇED Raporu, ÇED Yönetmeliği'nin ekindeki ilgili forma uygun olarak hazırlanarak, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından kurulan ilgili komisyona sunulur. "ÇED Gereklidir" kararı verilen projeler için ÇED başvuru dosyası hazırlanarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na başvuru yapılması gerekmektedir. Ancak, "ÇED Gereklidir" kararına esas şartların değişmesi halinde, yeniden başvuru yapılabilir.

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

- Çevresel etki değerlendirmesi olumsuz kararı ("ÇED Olumsuz" kararı) ise, ÇED Raporu hakkında ilgili komisyonca yapılan değerlendirmeler dikkate alınarak, projenin çevre üzerindeki muhtemel olumsuz etkileri nedeniyle gerçekleştirilmesinde çevre açısından sakınca görüldüğünü belirten karardır.

Mevzuat uyarınca "ÇED Olumlu" kararı veya "ÇED Gerekli Değildir" kararı alınmadıkça, ÇED Yönetmeliği kapsamındaki projeler ile ilgili onay, izin, teşvik, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez; söz konusu projeler için yatırıma başlanamaz ve bunlar ihale edilemez. ÇED Olumlu Kararı veya ÇED Gerekli Değildir Kararı alınmadan başlanan faaliyetler süre verilmeksizin durdurulur ve "ÇED Olumlu" ya da "ÇED Gerekli Değildir" kararı alınmadıkça yatırıma ilişkin durdurma kararı kaldırılmaz. Ayrıca, Çevre Kanunu'nun ilgili hükümlerine göre işlem tesis edilir. Bu doğrultuda, ÇED süreci tamamlamadan inşaata başlayan ya da faaliyete geçenlere proje bedelinin yüzde ikisi oranında idari para cezası verilir. Cezaya konu olan durumlarda yatırımcı faaliyet alanını eski hale getirmekle yükümlüdür.

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

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

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

Şirket Beyanı uyarınca, Şirket'in Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla devam eden herhangi bir projesi bulunmamaktadır ve Şirket'in halihazırda portföyünde bulunan tamamlanmış projelerin tamamı için, ilgili projelerin projelendirilme döneminde çevre mevzuatı kapsamında yapılan başvurular çerçevesinde ÇED Belgeleri temin edilmiştir. Bu minvalde, yukarıdaki mevzuat açıklamaları doğrultusunda, Şirket'in portföyünde bulunan tamamlanmış projeler bakımından ÇED Olumlu Belgesi veya ÇED Gerekli Değildir kararı konulu ÇED Belgeleri düzenlenmiştir.

Şirket'in portföyünde bulunan ilgili projelerinin çevre mevzuatı kapsamındaki değerlendirmesi aşağıdaki şekildedir.

No.	Proje	Düzenleyen Kurum	ÇED Kararı	Karar Tarihi ve No.
1	My World Andromeda Residence	T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı Çevresel Etki Değerlendirmesi ve Planlama Genel Müdürlüğü	ÇED Olumlu	25.10.2007 / 1358
2	My Office	T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı Çevresel Etki Değerlendirmesi ve Planlama Genel Müdürlüğü	ÇED Olumlu	25.10.2007 / 1358
3	Eltes Gold	T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı Çevresel Etki Değerlendirmesi ve Planlama Genel Müdürlüğü	ÇED Olumlu	14.11.2007 / 1369
4	My Newwork	T.C. İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü	ÇED Gerekli Değildir	30.09.2013 / 2013/05/169-2491
5	Maslak 1453	T.C. İstanbul Valiliği İl Çevre ve Orman Müdürlüğü	ÇED Gerekli Değildir	25.05.2011 / 2011/04-48/905 24.09.2013 / 2013/05/165/2382
6	My Home Maslak	T.C. İstanbul Valiliği İl Çevre ve Orman Müdürlüğü	ÇED Gerekli Değildir	01.08.2011 / 2011/04-70/1349

ÖZMEN YALÇIN

No.	Proje	Düzenleyen Kurum	ÇED Kararı	Karar Tarihi ve No.
7	My Town İspartakale	T.C. İstanbul Valiliği İl Çevre ve Orman Müdürlüğü	ÇED Gerekli Değildir	26.10.2009 / 2009/04-84/2983
8	My Office 212	T.C. İstanbul Valiliği İl Çevre ve Orman Müdürlüğü	ÇED Gerekli Değildir	11.01.2008 / 2008/04-08-36
9	My City Bahçelievler	T.C. İstanbul Valiliği İl Çevre ve Orman Müdürlüğü	ÇED Gerekli Değildir	16.09.2008 / 2008/04-116-2357
10	Çekmeköy Park Sitesi	T.C. İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü	ÇED Gerekli Değildir	19.12.2017 / 71280893 220-02 E-20172802
11	My Country	T.C. İstanbul Valiliği İl Çevre ve Orman Müdürlüğü	ÇED Gerekli Değildir	08.12.2006 / 2006/03-108/1687
12	My World Europe	T.C. İstanbul Valiliği İl Çevre ve Orman Müdürlüğü	ÇED Gerekli Değildir	09.04.2010 / 2010/04-22/1092

Yukarıdaki tabloda yer almayan Şirket'in gayrimenkullerine ilişkin olarak, Şirket Beyanı da dikkate alındığında, bu taşınmazların ÇED Yönetmeliği tahtında düzenlenen kriterleri sağlamaması nedeni ile ÇED Yönetmeliği'nde düzenlenen görüş, izin ve/veya lisans alınmasının kapsamına dahil olmadığı değerlendirilmiştir.

5.1.3. İş Sağlığı ve Güvenliğine İlişkin Mevzuat

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

Değişik iş kollarının hangi tehlike kategorisine dahil olduğu ise İş Sağlığı ve Güvenliğine İlişkin İşyeri Tehlike Sınıfları Tebliği'nin ekinde yer alan listeye göre tespit edilmektedir. Bu kapsamda, Şirket'in faaliyet gösterdiği sektörün sınıflandırılması NACE kodu 68.10.01 olan kendine ait gayrimenkulün alınıp satılması (kendine ait binalar, devre mülkler, araziler, müstakil evler, vb.) olup ilgili mevzuat tahtında Şirket tarafından gerçekleştirilen faaliyetin konusu gereği "az tehlikeli" olarak sınıflandırılmıştır.

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

5.1.4. Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu

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

İncelenen Belgeler kapsamında Şirket tarafından paylaşılan SGK'nın 11.12.2025 tarihli yazısı uyarınca Şirket'in SGK'ya borcu bulunmamaktadır.

ÖZMEN YALÇIN

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

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

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

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

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

3194 sayılı İmar Kanunu tahtında yapı ruhsatı, bir taşınmazın inşa edilebilmesi için gerekli inşaat başlama ruhsatı iken; yapı kullanma izni, yapı tamamen bittiği takdirde tamamının, kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığı takdirde ise bu kısımlarının kullanılabilmesi için, inşaat ruhsatını veren belediye veya valilik bürolarından alınan izin belgesidir. Bununla birlikte, kat mülkiyeti, bir yapının tamamlanmış bağımsız bölümleri üzerinde, arsa payı ve anagayrimenkuldeki ortak yerlerle bağlantılı olarak kurulan bir mülkiyet türüdür ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu tahtında, kat mülkiyetinin kurulabilmesi için bulunması ve tamamlanması gereken hususlar arasında yapı kullanma izni de yer almaktadır. İncelenen Belgeler kapsamında arsa niteliğini haiz taşınmaz haricindeki Şirket'in geriye kalan tüm gayrimenkullerinin kat mülkiyetine çevrildiği tespit edilmiştir. İncelenen Belgeler kapsamında yapılan bu tespit ile, arsa niteliğindeki taşınmazlar haricindeki Şirket'in maliki bulunduğu taşınmazların yapı kullanma ruhsatı ile yapı kullanma iznine sahip olduğu değerlendirilmiş ve İncelenen Belgeler kapsamında tarafımızla paylaşılan yapı kullanım izinleri Ek 2'de (Yapı Kullanım İzinleri) listelenmiştir.

İncelenen Belgeler kapsamındaki tüm bu bulgular birlikte değerlendirildiğinde; Şirket'in toplamda 357 adet gayrimenkulünün 1 adet arsa niteliğindeki haricindekilerin yapı kullanım izinlerinin olduğu; kat mülkiyetine tabi geriye kalan 356 adet gayrimenkulün 112 adedi mesken, 83 adedi dükkân, 1 adedi terası olan dükkân, 1 adedi zemin katta odası olan dubleks dükkân, 9 adedi depolu dükkân, 2 adedi işyeri, 2 adedi depolu işyeri, 64 adedi ofis ve işyeri, 75 adedi ofis, 1 adedi spor salonu, 1 adedi fitness, 1 adedi restoran, 1 adedi çatısı olan tripleks villa, 3 adedi dubleks konuttan oluşmaktadır.

İlaveten, 10.08.2005 tarihli ve 25902 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik uyarınca, yetkili idarelerden usulüne uygun olarak işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmadan, sıhhi ve gayrisıhhi işyerlerinin açılması ve çalıştırılması mümkün değildir. Şirket'in, Merkez Ofis'i için T.C. Atasehir Belediye Başkanlığı Ruhsat ve Denetim Müdürlüğü tarafından düzenlenen 07.02.2024 veriliş tarihli ve 2024/27 ruhsat numaralı işyeri açma ve çalışma ruhsatı bulunmaktadır. Şirket'in, Merkez Ofis için Atasehir Belediyesi tarafından düzenlenen 09.05.2018 belge onay tarihli ve 18-84 belge numaralı yapı kullanma izin belgesi mevcuttur ve bu belge,

ÖZMEN YALÇIN

Ek 2'de (Yapı Kullanım İzinleri) listelenmiştir.

Tüm bunlara ek olarak, Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Şirket'in fiili olarak faaliyetlerini imar ve kat mülkiyeti mevzuatına uygun yürütüp yürütmediği sorgulanmış ve İncelenen Belgeler arasında Acıbadem Villaları'na, Maslak 1453 ve My Home Maslak'a ait imar planlarının² veya bu planlar kapsamındaki plan notlarının iptaline ilişkin idare yazıları tespit edilmiştir. Bu kapsamda, söz konusu projeler kapsamındaki imar planlarına yönelik iptal süreçleri aşağıda özetlendiği şekildedir.

1. İmar Planı Kapsamındaki Plan Notunun İptaline İlişkin Süreç (Acıbadem Villaları)

Üsküdar Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 10.09.2025 tarih ve E-64997451-115.01.-378474 sayılı yazısında; Acıbadem Villaları'na ait imar planı kapsamında düzenlenen "emsal transferi"³ne ilişkin 15.04.2023 tarihli plan notu değişikliğinin, açılan davalar sonucunda iptal edildiği ve bu yöndeki davaların devam ettiği bildirilmiştir. İncelenen Belgeler'den, bu davaların Acıbadem Villaları'nın imar planının bütünü veya planın ölçeği hakkında olmadığı; yalnızca emsal transferine ilişkin plan notuna yönelik olduğu tespit edilmiştir. Dava Raporu'ndan Şirket'in bu davalara taraf olmadığı tespit edilmiştir. İlgili plan notunun kapsamı gereği, plan notunun iptal edilmesinin Acıbadem Villaları'nın mevcut ruhsat ve izinlerine etkisinin olmadığı değerlendirilmiştir.

Şirket tarafından, emsal transferi düzenlemesinin teknik nitelikte olduğu; mevcut yapı ruhsatları, yapı kayıt belgeleri ve mülkiyet hakları üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı etkisi ve/veya hukuki engel oluşturmadığı yönünde beyanda bulunulmuştur.

2. İmar Planlarının İptaline İlişkin Süreç (Maslak 1453 ve My Home Maslak)

Sarıyer Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 15.09.2025 tarih ve E-24635399-310.01.-2025-2971/11652 sayılı yazısından, Maslak 1453 kapsamındaki 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli imar planlarının mahkemelerce iptal edildiği, bu iptalin gerekçelerindeki hususların yerine getirilmesine yönelik revize edilen imar planlarının 18.09.2025 tarihinde onaylandığı tespit edilmiştir. Dava Raporu'ndan Şirket'in bu davalara taraf olmadığı tespit edilmiştir.

Sarıyer Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 15.09.2025 tarih ve E-24635399-310.01.-2025-2972/11653 sayılı yazısından ise, My Home Maslak kapsamındaki yalnızca 1/5000 ölçekli imar planının mahkemece iptal edildiği, 1/1000 ölçekli imar planının iptaline yönelik bir mahkeme karar bulunmadığı tespit edilmiştir. Dava Raporu'ndan Şirket'in bu davaya taraf olmadığı tespit edilmiştir.

İncelenen Belgeler arasında, ilgili yargı süreçleri kapsamında ve/veya bu süreçler nedeni ile, Maslak 1453 ile My Home Maslak kapsamında bulunan ve anılan iptal davalarına konu imar planlarına dayanılarak alınan ruhsat ve izinlere yönelik bir iptal kararı, ihtar veya bildirimle rastlanmamıştır.

Maslak 1453 ve My Home Maslak kapsamındaki imar planlarının iptaline ilişkin mahkeme kararlarının, Şirket'in mevcut ruhsat ve izinlerine etkisi; iptal edilen imar planlarına dayanılarak verilmiş ruhsatlara istinaden inşa edilen yapıların "kazanılmış hak" teşkil edip etmediği çerçevesinde değerlendirilmektedir. Danıştay içtihatlarında⁴ benimsenen yaklaşımlardan birine göre, hukuka aykırılığı yargı kararıyla ortaya konulan bir imar planına dayanılarak verilen yapı ruhsatları da hukuki dayanağını kaybetmektedir. Bu yaklaşımda, kazanılmış hakkın temel şartının "hukuka uygunluk" olduğu kabul edilmekte; hukuka aykırı bir işleme dayanılarak hak elde edilemeyeceği belirtilmektedir. Bu nedenle, planın iptali halinde,

² İmar planı, İmar Kanunu tabhında düzenlenen, temel olarak belirli bir alanın nasıl geliştirileceğini gösteren resmî belgedir. Bu plan, bir gayrimenkul projelendirme çalışması kapsamında yukarıda anılan ruhsat ve izinlerden önce temin edilmektedir.

³ Emsal transferi, bir taşınmazın kullanılmayan inşaat hakkının, belirli plan koşulları ve idari onaylar çerçevesinde başka bir taşınmazda kullanılmasına imkân tanıyan imar mekanizmasıdır.

⁴ Danıştay 14. Daire, 20.01.2016 tarihli ve 2015/10132 E., 2016/92 K. sayılı kararı, Danıştay 6. Daire, 12.12.2017 tarihli ve 2013/3764 E., 2017/10621 K. sayılı kararı

ÖZMEN YALÇIN

söz konusu plana dayalı ruhsatların da iptal edilebileceği yönünde kararlar tespit edilmiştir.

Bununla birlikte, Danıştay içtihatlarında ve bazı kararların karşı oy gerekçelerinde yer verilen bir diğer yaklaşıma göre⁵, imar planının yargı yerince iptal edilmiş olması, bu plana dayalı olarak verilmiş ruhsat ve izinleri kendiliğinden hükümsüz kılmamaktadır. Anılan bu yaklaşım uyarınca, yürürlükte bulunan imar planına uygun şekilde alınmış bir ruhsata dayanılarak yapı tamamlanmış ve yapı kullanma izin belgesi de alınmışsa, ilgilinin hatası veya hilesi bulunmadığı sürece kazanılmış hakkın doğabileceği kabul edilmektedir. Bu yaklaşımda, planın sonradan iptal edilmesinin tek başına ruhsatın geri alınmasını veya yapının yıkımını zorunlu kılan bir sonuç olarak görülmediği anlaşılmaktadır.

Söz konusu süreçler bakımından, Şirket tarafından, Maslak 1453 kapsamında imar planı eksikliğinin giderildiği, ilgili yargı süreçlerinin imar planlarına yönelik olduğu ve halihazırda tamamlanmış olan taşınmazların ruhsat ve izinleri üzerinde mevcut durumda herhangi bir iptal kararı bulunmadığı; My Home Maslak kapsamında ise 1/5000 ölçekli plan iptal edilmiş olsa dahi 1/1000 ölçekli planın yürürlükte bulunduğu, projenin ruhsat ve eklerine uygun şekilde tamamlanarak ruhsat ve izinlerin alındığı ile bunların hukuki geçerliliğini mevcut durumda koruduğu yönünde beyan verilmiştir.

5.2. Ruhsat, İzin ve Lisanslara İlişkin Ara Sonuç

Acıbadem Villaları, Maslak 1453 ve My Home Maslak kapsamındaki ruhsat ve izinlere dayanak teşkil eden imar planlarına yönelik başlatılan iptal süreçleri Rapor'un "İnşaat, Yapı Kullanımı, İşyeri Açma ve İşletmeye İlişkin Mevzuat" başlıklı 5.1.5'inci bölümünde açıklanmıştır. İncelenen Belgeler kapsamında, temel olarak;

- (a) Acıbadem Villaları'nın imar planının bütünü veya planın ölçeği hakkında değil de yalnızca emsal transferine ilişkin plan notuna yönelik mahkemelerce iptal kararının verildiği, bu davaların devam ettiği,
- (b) Maslak 1453'ün imar planlarının iptal edildiği, bu iptal gerekçeleri çerçevesinde revize edilerek onaylanmış yeni imar planlarının yürürlüğe girdiği,
- (c) My Home Maslak'ın yalnızca 1/5000 ölçekli planının iptal edildiği, 1/1000 ölçekli planın iptaline yönelik bir mahkeme kararının bulunmadığı tespit edilmiştir.

Bu kapsamda, iptal davalarına konu imar planlarına dayanılarak alınan ruhsat ve izinlere ilişkin bir iptal kararının mevcut durumda bulunmadığı tespit edilmiştir. Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Şirket, mevcut faaliyetlerini yerine getirmek için mevcut faaliyetlerinin bulunduğu aşama itibarıyla gereken izin ve lisanslara sahiptir. İmar planı iptalinin ruhsatlara etkisi konusunda yargı içtihatlarında farklı yaklaşımlar mevcutsa da; imar planına uygun şekilde alınmış ruhsat ve izinlere dayanılarak yapıların tamamlanmasından hareketle, imar planlarının iptaline yönelik anılan süreçlerinin Şirket'in mevcut ruhsat ve izinlerinin iptaline sebep olmayacağı, bu yöndeki hukuki yaklaşımın mevcut içtihatlar çerçevesinde savunulabilir olduğu değerlendirilmektedir. Tarafımızca bu sonuca varılmasında, İncelenen Belgeler kapsamında tarafımıza sunulmuş olan izin, belge, idare yazısı ve ruhsatlar ile Şirket'in fiilen gerçekleştirmekte oldukları faaliyetlerin güncel durumuna ilişkin verilmiş olan beyanlar ve Şirket'in uyumsuzluklarını takip eden avukatlar ile yapılan görüşmeler esas alınmıştır.

⁵ Danıştay 6. Daire, 21.11.2002 tarihli ve 2001/4142 E., 2002/5462 K. sayılı kararı, Danıştay 6. Daire, 23.01.2015 tarihli ve 2014/5100 E., 2015/114 K. sayılı kararı, Danıştay 6. Daire, 03.12.1998 tarihli ve 1997/6294 E., 1998/5931 K. sayılı kararı

ÖZMEN YALÇIN

6. FİKRİ MÜLKİYET

Şirket'in fikri mülkiyet hakları ticari unvanı ile markasından oluşmaktadır.

Türk Patent ve Marka Kurumu ("TPMK") nezdinde yapılan online (çevrimiçi) sorgulama⁶ neticesinde, Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla TPMK nezdinde Şirket'in tescilli markasının bulunmadığı, tescil işlemi devam eden ise 1 (bir) adet markasının bulunduğu tespit edilmiştir. Anılan bu marka başvurusuna ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda gösterildiği şekildedir.

No.	Marka Adı	Şekil	Başvuru No.	Başvuru Tarihi	Nice Sınıfları
1	ağaoğlu avrasya gayrimenkul	 Avrasya Gayrimenkul	2024/166595	11.12.2024	35/36/37

7. SİGORTA

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

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

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

8. İSTİHDAM

Bağımsız Denetçi Raporu uyarınca, 30.09.2025 tarihi itibarıyla Şirket'in ortalama personel sayısı 25'tir.

Şirket'in herhangi bir toplu iş sözleşmesi yoktur. Yönetimde söz sahibi personelin Şirket paylarına yönelik herhangi bir opsiyon hakkı bulunmamaktadır. Şirket'in mavi yaka çalışanı bulunmamaktadır. Şirket ile beyaz yaka çalışanları arasında imzalanan standart belirsiz süreli iş sözleşmesi örneği tarafımızca incelenmiş olup, anılan bu iş sözleşmesinde olağanın dışında veya Şirket'in faaliyetlerini etkileyebilecek herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

İncelenen Belgeler kapsamında, Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Şirket'in herhangi bir yabancı çalışanın bulunmadığı tespit edilmiştir.

9. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

Şirket'in önemli sözleşmeleri temel olarak; kira sözleşmeleri, tamamlanan Şirket projesi kapsamında bulunan gelir paylaşımı sözleşmesi, finansman ve genel kredi sözleşmesi ile danışmanlık ve hizmet sözleşmeleridir.

İncelenen Belgeler kapsamında tarafımızca paylaşılan sözleşmeler üzerinden yapılan inceleme ile ilgili sözleşmeler tahtında Şirket paylarının devir ve tedavülünü kısıtlayan, Şirket paylarının halka arzına ve

⁶ <https://www.turkpatent.gov.tr/> (Son Erişim: 14.01.2026)

ÖZMEN YALÇIN

Şirket paylarının Borsa'da işlem görmesine engel teşkil eden herhangi bir hüküm bulunmadığı tespit edilmiştir.

İncelenen Belgeler kapsamında Şirket'in mevcut durum itibarıyla sözleşmesel yükümlülüklerinde herhangi bir temerrüt ihlali ile karşılaşılma olup, herhangi bir temerrüt olayı olmadığına ilişkin Şirket tarafından ayrıca beyan verilmiştir.

9.1. Kira Sözleşmeleri

Şirket, portföyünde bulunan tamamlanmış projelerinde bulunan bağımsız bölümleri işyeri ve dükkân olarak gerçek kişi veya tüzel kişi üçüncü şahıslara kiralamaktadır. Şirket'in tarafı bulunduğu muhtelif bu kira sözleşmeleri her ne kadar değişen sürelerde imzalanmışsa da ağırlıklı olarak 5 (beş) yıl süre ile akdedilmiş olup aksi taraflarca kararlaştırılmadıkça, anılan kira sözleşmeleri aynı şartlarla 1 (bir)'er takvim yılı daha uzamış olarak kabul edilmektedir. Anılan bu sözleşmeler kapsamında Şirket'in ve kiracıların yükümlülükleri matbu olarak düzenlenmiştir. Şirket'in kiraladığı bağımsız bölümler, çatılı işyeri olarak kiralanmış olup bu bölümlerin kullanım amaçları restoran, kafe, kuaför, klinik gibi genel itibarıyla kiracı tarafın faaliyet konusu ile sınırlı tutulmuştur. Kira sözleşmelerinden düzenlenen kira bedellerinin aylık olarak ödeneceği ve yıllık kira artış oranının genel itibarıyla TÜİK tarafından açıklanan TÜFE 12 aylık ortalamalarına göre belirleneceği düzenlenmiştir.

9.2. Projelere İlişkin Sözleşmeler

Satış Sözleşmesi

İşveren sıfatı ile Şirket ile yüklenici sıfatıyla tüzel kişi niteliğini haiz üçüncü kişi arasında akdedilen 25.11.2025 tarihli totem işi satış sözleşmesi kapsamında; Şirket'in portföyünde yer alan My Newwork projesi dahilinde yapılacak totem işinin, imalat, nakliye ve montaj işlerinin yapılmasına ve çalışır durumda teslimine ilişkin usul ve esaslar düzenlenmiştir. Bu doğrultuda, sözleşme gereğince yüklenici tarafından temin edilecek led ekran imalat ve montaj hatalarına karşı 2 yıl garantilidir. Bu sözleşmeden doğacak tüm uyuşmazlıklar bakımından İstanbul Anadolu Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilendirilmiştir.

Gelir Paylaşımı Sözleşmesi

Şirket ile Akdeniz İnşaat arasında akdedilen 01.10.2025 tarihli "Çekmeköy Park AVM Gelir Paylaşım Sözleşmesi" kapsamında; Şirket'in portföyünde yer alan Çekmeköy Park projesi dahilindeki sözleşmeye konu taşınmazlar sözleşmenin ekinde listelenmiştir. Bu sözleşme gereği, Şirket'e ait anılan taşınmazların, Akdeniz İnşaat veya Akdeniz İnşaat'ın yetkilendireceği/görevlendireceği/vekalet vereceği gerçek veya tüzel kişiler tarafından kiralanabileceği, kira bedellerinin tahsil edilebileceği, alt kira sözleşmesine konu edilebileceği, birleştirilip bölünebileceği vb. hususlar düzenlenmiştir.

Akdeniz İnşaat, Çekmeköy Park AVM'deki tüm taşınmazların kiralanması kapsamında, ortak giderler, yönetim giderleri, yönetim hizmeti için ödenen ücretler, bakım ve onarım giderleri gibi her ne nam altında olursa olsun diğer tüm masraflar mahsup edildikten sonra tahsil ettiği net gelirin %2,40'ını fatura mukabilinde Şirket'e her ayın 10'uncu günü akşamına kadar ödeyecektir. Bir diğer ifade ile, Şirket, sözleşme gereği, Çekmeköy Park AVM'deki tüm taşınmazların kiralanmasından tahsil edilen net gelirin %2,40 oranındaki kısmını elde edecektir. Sözleşmede düzenlenen tüm bu masraf, gider ve ücretlere ilişkin olarak, Akdeniz İnşaat tarafından Şirket'e aylık olarak detaylı bir liste iletilecektir. Sözleşmede düzenlenen ödeme şartlarında yaşanabilecek bir ihlal neticesinde Akdeniz İnşaat'ın sözleşmede belirtilen bedele ilaveten %5 gecikme faizine maruz kalma riski mevcuttur.

Şirket ile Akdeniz İnşaat arasında akdedilen 29.12.2025 tarihli protokol çerçevesinde, yukarıda anılan Şirket'e ait olup da sözleşmeye konu edilen taşınmazları gösterir liste tadil edilmiş ve tadil edilen liste protokolün eki olarak düzenlenmiştir. Bununla birlikte, bu protokol tahtında, yukarıda belirtilen %2,40 oranı %5,51 olacak şekilde tadil edilmiştir. Bu doğrultuda, Şirket, sözleşmenin tadil edilen şekli ile, Çekmeköy Park AVM'deki tüm taşınmazların kiralanmasından tahsil edilen net gelirin %5,51

ÖZMEN YALÇIN

(İncelenen Belgeler kapsamında paylaşılan Çekmeköy Park AVM'ye ait ticari alanları gösterir dokümandan tespit edildiği üzere, Şirket'in Çekmeköy Park AVM'de bulunan toplam ruhsat alanı içerisindeki şirket payı oranı üzerinden hesaplanmıştır.) oranındaki kısmını elde edecektir.

Ek olarak, kat maliki sıfatı ile Şirket, hizmet şirketi sıfatı ile bir tüzel kişi ve Çekmeköy Park AVM kapsamındaki diğer kat malikleri arasında 02.01.2026 tarihli Çekmeköy Park AVM'ye ilişkin bir hizmet sözleşmesi akdedilmiştir. Bu sözleşme tahtında, temel olarak, ilgili AVM'nin faaliyet amacına uygun şekilde kullanılması, korunması, bakımı, onarımı, sigortalanması gibi konularda kat malikleri tarafından talep edilecek sair yönetim hizmetlerinin anılan hizmet şirketi tarafından sağlanması düzenlenmektedir. Bu doğrultuda, bu sözleşme kapsamında kesintisiz güvenlik hizmeti, otomasyon sistemlerinin işletimi ve bakımı ile yürüten merdiven bakımı gibi AVM'nin yönetimi ve işleyişi için hizmet şirketi tarafından yerine getirilecek hizmetler düzenlenmiştir.

9.3. Finansman Sözleşmeleri

Genel Kredi Sözleşmeleri

Kredi alan olarak Şirket ve kredi veren olarak Odea Bank arasında 28.12.2023 tarihinde genel kredi sözleşmesi akdedilmiştir.

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

Şirket tarafından, halka arz kapsamında gerçekleştirilecek ortaklık yapısındaki değişikliklerle ilgili olarak, anılan genel kredi sözleşmesi kapsamında Odea Bank tarafından 30.12.2024 tarihinde düzenlenen banka muvafakatnamesi temin edilmiştir. Anılan bu muvafakatname kapsamında Şirket paylarının halka arzına engel bir durum bulunmamaktadır.

Kredi Veren	Sözleşme Tarihi	Kredi Limiti	Müteselsil Kefil & Kefalet Tutarı	Banka Muvafakat Yazısı Tarihi
Odea Bank	28.12.2023	17.100.000 EUR	Ali İbrahim Ağaoğlu (17.100.000 EUR) Amaden (17.100.000 EUR) Akdeniz İnşaat (17.100.000 EUR)	30.12.2024

Finansman Sözleşmesi

Şirket, Akdeniz İnşaat, Odea Bank A.Ş. ("Odea Bank") ve Amaden Madencilik Sanayi Anonim Şirketi ("Amaden") arasında akdedilen 29.12.2023 tarihli tadil protokolü ("Protokol") kapsamında; Akdeniz İnşaat ile Odea Bank ve Amaden arasında 03.11.2021 tarihinde akdedilen kredi koşulları ("Ana Kredi Koşulları") çerçevesinde, Akdeniz İnşaat'ın Odea Bank'a borçlu olduğu birtakım kredilerin teminatlarıyla birlikte, Şirket'in kuruluşuna ilişkin olarak anılan bölünme işlemi takiben Odea Bank'ın herhangi bir hak kaybı olmadan ve borçlarda herhangi bir sona erme ve/veya yenilenme olmadan Şirket'e devredildiği belirtilmiştir.

Zira, Şirket, Akdeniz İnşaat'ın aktifinde yer alan gayrimenkullerin Kurumlar Vergisi Kanunu ve TTK'nın ilgili hükümleri çerçevesinde bölünmesi ve Şirket bünyesine aynı sermaye olarak konulması

ÖZMEN YALÇIN

suretiyle kurulmuştur. Anılan bu bölünme işlemini takiben Akdeniz İnşaat'ın Odea Bank'a borçlu olduğu bazı kredilerin teminatları ile birlikte Şirket'e devredilmesi nedeni ile Şirket'in yükümlülüklerine ilişkin düzenlemeler getirilmesi ve Akdeniz İnşaat ile Amaden'e uygulanacak hükümlerde değişiklik yapılması amacıyla söz konusu bu Protokol akdedilmiştir.

Bu doğrultuda, anılan tadil protokolü tahtında, Şirket'e aktarılabacak 17.053.898,21 EUR kredinin ödeme planı ile Şirket'in maliki bulunduğu gayrimenkuller üzerinde tesis edilecek ipotekler belirlenmiştir. Protokol tahtında ipotek tesis edilmesi belirlenen Şirket'in gayrimenkulleri ile tesis edilen ipoteklere ilişkin bilgiler Ek 1'de (*Gayrimenkullerin Listesi*) listelendiği şekildedir.

Tüm bunlara ek olarak, Şirket, Odea Bank ve müteselsil kefiller arasında 27.08.2025 ve 27.11.2025 tarihlerinde, söz konusu tadil protokolü kapsamında belirlenen ödeme planının çeşitli taksitler bakımından revize edilmesi amacıyla iki ayrı ek protokol düzenlenmiştir.

9.4. Muhtelif Sözleşmeler

Halka Arza Aracılık ve Finansal Danışmanlık Sözleşmesi

Şirket, halka arz eden pay sahibi sıfatıyla Ali İbrahimağaoğlu ile İno Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ve Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. arasındaki halka arz aracılık sözleşmesi 16.12.2024 tarihinde akdedilmiştir. Anılan bu sözleşme, Şirket paylarının sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine uyumlu olacak şekilde halka arz işlemine aracılık edilmesine ilişkindir.

Halka Arza İlişkin Hukuki Danışmanlık Sözleşmesi

Şirket ve Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı arasında 31.08.2023 tarihinde akdedilen sözleşme, Şirket paylarının halka arz kapsamında işlem danışmanı olarak izahname ve bağımsız hukukçu raporunun hazırlanmasına ilişkin hukuki hizmetlerin sunulmasına ilişkindir.

Danışmanlık Sözleşmesi

Şirket ile PRM Finansal Danışmanlık A.Ş. arasında akdedilen danışmanlık sözleşmesi, Şirket paylarının halka arz edilmesi sürecinde halka arzaya yönelik finansal ve mevzuat danışmanlığı hizmetini kapsamaktadır.

Bağımsız Denetim Sözleşmesi

Şirket ile Reform Bağımsız Denetim A.Ş. arasında 13.05.2025 tarihinde akdedilen bağımsız denetim sözleşmesi ile 2025 yılına ait finansal durum tabloları ile, aynı tarihte sona eren hesap dönemlerine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notların özel bağımsız denetimini ve finansal tablolar hakkında görüş verilmesini kapsamaktadır.

Yeminli Mali Müşavirlik Denetim ve Tasdik Sözleşmesi

Şirket ile Abdullah Tohu arasında 31.01.2025 tarihinde akdedilen yeminli mali müşavirlik denetim ve tasdik sözleşmesi kapsamında, ilgili yeminli mali müşavir tarafından yerine getirilecek olan Şirket'in 2025 yılına ilişkin kurumlar vergisi beyannamesi ve eki mali tablolar ile bildirimlerinin denetleme ilke ve standartlarına göre uygunluk yönünden incelenmesi ve yeminli mali müşavirlik denetimi normlarına göre tam tasdik edilmesi yönünden usul ve esaslar düzenlenmiştir.

Değerleme Hizmet Sözleşmeleri

GYO Tebliği'nin 34'üncü maddesi ile, Şirket'in değerlendirme gerektiren işlemleri düzenlenmiştir. Bu doğrultuda Şirket, sermaye piyasası mevzuatında düzenlenen durumlarda, SPK düzenlemeleri çerçevesinde faaliyet gösteren Kurulca listeye alınmış ve SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde belirtilen şartları taşıyan bir gayrimenkul değerlendirme şirketine, sermaye

ÖZMEN YALÇIN

piyasası mevzuatında belirlenen süreler içinde işleme konu olan varlıkların ve hakların değerlerini ve rayiç kira bedellerini tespit ettirmekle yükümlüdür. Bu kapsamda Şirket, söz konusu işlemler için, gayrimenkul değerlendirme şirketi niteliğini haiz Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. ile 14.10.2025 tarihinde değerlendirme hizmet sözleşmesi akdetmiştir.

Şirket ile Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. arasında akdedilen değerlendirme hizmet sözleşmesi kapsamında; ilgili değerlendirme şirketi tarafından, Şirket'in sahip olduğu ve sözleşmede belirtilen taşınmazlara ilişkin olarak sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılması gereken gayrimenkul değerlendirme hizmetleri ve gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlanması düzenlenmektedir.

Reklamveren Hizmet Sözleşmesi

Şirket ile Nasıl Bir Ekonomi Medya Haber Basın A.Ş. arasında 27.05.2024 tarihinde akdedilen sözleşme kapsamında, Nasıl Bir Ekonomi Medya Haber Basın A.Ş. tarafından sahibi bulunulan gazete, internet sayfası ve sair sosyal medya hesaplarında 2026 yılı Mayıs ayına kadar Şirket'e ilişkin olarak ilan ve reklam görsellerinin anılan sözleşmede düzenlenen medya planları dahilinde yayımlanmasına, anılan bu yayımlanma sürecindeki usul ve esaslar ile üretilen reklam eserleri üzerindeki hakların sahipliğinin belirlenmesine yönelik hükümler düzenlenmektedir.

10. DAVALAR

Şirket'in taraf olduğu dava ve takiplere ilişkin olarak dava raporu ("Dava Raporu"), 31.12.2025 imza tarihli olarak İncelenen Belgeler kapsamında paylaşılmıştır. Dava Raporu uyarınca, Şirket'in tarafı bulunduğu uyuşmazlıklar, Şirket'in olağan faaliyetlerine ilişkin olup bu uyuşmazlıkların Şirket aleyhine kesinleşmesi halinde meydana gelebilecek maddi zarar baricinde Şirket'in faaliyetlerini olumsuz yönde etkileyebilecek bir dava veya ihtilafın bulunmadığı görülmüştür. Şirket tarafından, Dava Raporu'nun imza tarihinden bu yana Dava Raporu'na konu davalarda herhangi bir esaslı bir gelişme veya değişime meydana gelmediği beyan edilmiştir.

Dava Raporu Ek 4'te (Davalar ve Takipler) temin edilmektedir. Bu rapor uyarınca, Şirket'in tarafı bulunduğu dava ve icra takiplerinin adedi ve tutarlarına ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda gösterildiği şekildedir.

Şirket'in Dava ve Takip Bilgileri		
(TL)	Adet	Tutar
Lehteki Davalar	22	52.230.037,47
Lehteki İcra Takipleri	42	5.928.434,19
Aleyhteki Davalar	4	629.344,00
Aleyhteki İcra Takipleri	-	-
TOPLAM	68	58.787.815,66

Yukarıda belirtilen tutarlar, Dava Raporu'ndan tespit edilen dava değerleri esas alınarak hesaplanmıştır. Şirket aleyhine açılan ve başta işçilik davaları olmak üzere belirsiz alacak miktarını konu alan çeşitli uyuşmazlıkların nihai değeri, dava ve takiplerin kesinleşmesi ile netleşecektir.

ÖZMEN YALÇIN

11. SONUÇ

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

- Şirket'in faaliyetini etkileyecek önemli hukuki uyumsuzluk bulunmadığı;
- Şirket'in kuruluş ve faaliyet bakımından hukuki durumu ile payların hukuki durumunun tabi oldukları mevzuat uygun olduğu;
- Hukukçu Raporu'nun 5. bölümü (*Ruhsat ve İzinler*) kapsamında yer alan beyan ve açıklamalar çerçevesinde, ilgili mevzuat tahtında temin edilmesi gereken yetki, izin, ruhsat vb. belgelere mevcut durumda sahip olduğu;
- Kotasyon yönergesi 7. madde 5. fıkra uyarınca, Şirket'in yönetim kurulu üyeleri ile genel müdürü ve yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahipleri hakkında sermaye piyasası mevzuatında ve Bankacılık Kanununda yer alan suçlar, Türk Ceza Kanununun 282. maddesinde düzenlenen suçtan (alt sınırı altı ay veya daha fazla hapis cezasını gerektiren bir suçtan kaynaklanan malvarlığı değerlerini, yurt dışına çıkaran veya bunların gayrimişru kaynağını gizlemek veya meşru bir yolla elde edildiği konusunda kanaat uyandırmak amacıyla, çeşitli işlemlere tâbi tutmak suçu) kaynaklanan malvarlığı değerlerini aklama suçundan ve ödünç para verme işleri hakkında mevzuata aykırılıktan, Devletin güvenliğine karşı suçlar, Anayasal düzene ve bu düzenin işleyişine karşı suçlar, milli savunmaya karşı suçlar, devlet sırlarına karşı suçlar ve casusluk, zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, bilişim sistemini engelleme, bozma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçların hüküm giymemiş ve kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle ve ayrıca Türk Ceza Kanununun 53. maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına çarptırılmamıştır. Kotasyon yönergesi 7. madde 5. fıkra çerçevesinde payların halka arzına engel olacak herhangi bir durumun bulunmadığı, Kotasyon yönergesi 7. madde 5. fıkra çerçevesinde payların halka arzına engel olacak herhangi bir derdest dava bulunmadığı; ve
- Halka arz edilecek payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı herhangi bir husus bulunmadığı

tespit edilmiştir.

Saygılarımızla,

Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı adına

Av. Ömer Gökhan Özmen

Av. Güneş Yalçın

ÖZMEN Ö YALÇIN

EK 1 –Gayrimenkullerin Listesi

Ana Taahhütün Niteliği	İl/İlçe	Mahalle/Köy	Ada	Parsel	Hisse Pay/Payda	Bağımsız Bölüm Nn.	Beyanlar ve Şerhler
My World Andromeda Residence							
Otopark ve Anası Olan 5 Bloklu Kargir Apartmanlar, Açık ve Kapalı Havuz ve Dükkanlar	İstanbul/Atasehir	Küçükçekirli Köy Mah.	3339	4	1/1	G/2.BODRUM/1, G/1.BODRUM/2, G/ZEMİN/3, G/ZEMİN + 1/4	Beyan: 3194 sayılı Kanun'un geçici 16. Maddesi gereğince kat veya bağımsız bölüm ilavesi yapılmıştır. (Beyan Tarihi: 12.10.2020) Beyan: Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (Beyan Tarihi: 29.12.2009) Beyan: Yönetim Planı (Beyan Tarihi: 23.06.2006)
Otopark ve Anası Olan 5 Bloklu Kargir Apartmanlar, Açık ve Kapalı Havuz ve Dükkanlar	İstanbul/Atasehir	Küçükçekirli Köy Mah.	3339	4	1/1	F/1.BODRUM/1, F/ZEMİN/2, F/1/3, F/2/4, C9/ZEMİN/2, C9/ZEMİN/1, C8/ZEMİN/6, C8/ZEMİN/5, C8/ZEMİN/4, C8/ZEMİN/3, C8/ZEMİN/2, C8/ZEMİN/1, C7/1.BODRUM/7, C7/ZEMİN/6, C7/ZEMİN/5, C7/ZEMİN/4, C7/ZEMİN/3, C7/ZEMİN/2, C7/ZEMİN/1, C6/ZEMİN/4, C6/ZEMİN/3, C6/ZEMİN/2, C6/ZEMİN/1	Beyan: Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (Beyan Tarihi: 29.12.2009) Beyan: Yönetim Planı (Beyan Tarihi: 23.06.2006)
My Office							
7 Bodrum Kat+Zemin Kat+Ara Kat (Tesisat Katı) +14 Normal Katlı B.A.K. İşyeri Olan Bina	İstanbul/Atasehir	Küçükçekirli Köy Mah.	3338	4	1/1	/2.KAT+ASMA KAT/64, /2.KAT+ASMA KAT/65, /2.KAT+ASMA KAT/16	Beyan: 3194 sayılı Kanun'un geçici 16. Maddesi gereğince bağımsız bölümler ayrılmıştır. (Beyan Tarihi: 12.10.2020) Beyan: Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (Beyan Tarihi: 21.04.2011) Şerh: Enerjisa Enerji Üretim Anonim Şirketi lehine 31.12.2025 tarihine kadar 7.600.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Şerh Tarihi: 02.11.2022)
7 Bodrum Kat+Zemin Kat+Ara Kat (Tesisat Katı) +14 Normal Katlı B.A.K. İşyeri Olan Bina	İstanbul/Atasehir	Küçükçekirli Köy Mah.	3338	4	1/1	/2.KAT+ASMA KAT/15	Beyan: 3194 sayılı Kanun'un geçici 16. Maddesi gereğince bağımsız bölümler ayrılmıştır. (Beyan Tarihi: 12.10.2020) Beyan: Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (Beyan Tarihi: 21.04.2011) Beyan: Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (Beyan Tarihi: 21.04.2011) Beyan: Yönetim Planı: 07.04.2010 (Beyan Tarihi: 21.05.2010) Beyan: Kadıköy Belediyesi'nin bula tarifi ve 958977/985294 sayılı yazılarına istinaden kat malikleri lehine otopark şerhi 05.10.2008 tarih ve 12241 Yev. (Beyan Tarihi: 05.06.2008) Şerh: Hiti İşletme Malzemeleri Ticaret Anonim Şirketi lehine 15.01.2014 tarihinden itibaren 6 yıl müddetle 3589200 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Şerh Tarihi: 30.12.2013)

ÖZMEN Ö YALCIN

Ara Taahhütün Niteliği	İl/ilçe	Mahalle/Köy	Ada	Parsel	Hisse Pay/Payda	Bağımsız Bölüm No.	Beyanlar ve Şerhler
<i>Eltes Gold</i>							
31 Katlı Dükkanı Olan Bina ve Arsası	İstanbul/Ümraniye	Yukarı Dudulu	0	14206	1/1	A/ZEMİN/3, A/ZEMİN/6, A/ZEMİN/7, A/ZEMİN/8, A/ZEMİN/9, A/ZEMİN/10, A/ZEMİN/11, A/ZEMİN/12, A/ZEMİN/13, A/ZEMİN/14, A/ZEMİN/15, A/ZEMİN/16, A/ZEMİN/17, A/ZEMİN/30	Beyan: Yönetim Planı: 24.05.2007 Beyan: Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (Beyan Tarihi: 20.11.2009)
<i>My Newmark</i>							
30 Katlı Ofis Betonarme İşyeri ve Arsası	İstanbul/Ataşehir	Küçükbakkalköy Mah.	3343	2	1/1	12.BODRUM/225, 12.BODRUM/226, 12.BODRUM/227, 12.BODRUM/228, 12.BODRUM/229, 12.BODRUM/230, 12.BODRUM/231, 12.BODRUM/232, 12.BODRUM/233, 12.BODRUM/234, 12.BODRUM/235, 12.BODRUM/236, 12.BODRUM/237, 12.BODRUM/238, 12.BODRUM/239, 12.BODRUM/240, 12.BODRUM/241, 12.BODRUM/242, 12.BODRUM/243, 12.BODRUM/244, 12.BODRUM/245, 12.BODRUM/246	Beyan: Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (Beyan Tarihi: 27.01.2021) Beyan: Yönetim Planı Değişikliği: 31.03.2018 (Beyan Tarihi: 27.04.2018) Şerh: Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü lehine 0,01 TL bedel karşılığında 99 yıllığına kira sözleşmesi vardır. (Şerh Tarihi: 26.09.2016) İpotek: Odebank A.Ş. lehine müşterek 55.000.000 EUR %18 değişken faizli 1. derece F.B.K. ipotek kurulmuştur. (İpotek Tarihi: 09.01.2024) İpotek: Odebank A.Ş. lehine müşterek 300.000.000,00 TL %22,08 değişken faizli 2. derece F.B.K. ipotek kurulmuştur. (İpotek Tarihi: 10.10.2024)
30 Katlı Ofis Betonarme İşyeri ve Arsası	İstanbul/Ataşehir	Küçükbakkalköy Mah.	3343	2	1/1	12.BODRUM/225, 12.BODRUM/226, 12.BODRUM/227, 12.BODRUM/228, 12.BODRUM/229, 12.BODRUM/230, 12.BODRUM/231, 12.BODRUM/232, 12.BODRUM/233, 12.BODRUM/234, 12.BODRUM/235, 12.BODRUM/236, 12.BODRUM/237, 12.BODRUM/238, 12.BODRUM/239, 12.BODRUM/240, 12.BODRUM/241, 12.BODRUM/242, 12.BODRUM/243, 12.BODRUM/244, 12.BODRUM/245, 12.BODRUM/246	Beyan: Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (Beyan Tarihi: 27.01.2021) Beyan: Yönetim Planı Değişikliği: 31.03.2018 (Beyan Tarihi: 27.04.2018) Şerh: Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü lehine 0,01 TL bedel karşılığında 99 yıllığına kira sözleşmesi vardır. (Şerh Tarihi: 26.09.2016) İpotek: Odebank A.Ş. lehine müşterek 55.000.000 EUR %18 değişken faizli 1. derece F.B.K. ipotek kurulmuştur. (İpotek Tarihi: 09.01.2024) İpotek: Odebank A.Ş. lehine müşterek 300.000.000,00 TL %22,08 değişken faizli 2. derece F.B.K. ipotek kurulmuştur. (İpotek Tarihi: 10.10.2024)

ÖZMEN Ö YALCIN

Ara Taahhütün Niteliği	İl/ilçe	Mahalle/Köy	Ada	Parsel	Hisse Payı/Payda	Bağınmaz Bölüm No.	Beyanlar ve Şerhler
30 Katlı Ofis Betonsarın İyveri ve Arması	İstanbul/Ataşehir	Küçükçekircek Mah.	3343	2	1/1	/1.BODRUM/227, /1.BODRUM/228, 1.BODRUM/229,	Beyan: Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (Beyan Tarihi: 27.01.2021) Beyan: Yönetim Planı Değişikliği: 31.03.2018 (Beyan Tarihi: 27.04.2018) Şerh: Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü lehine 0,01 TL bedel karşılığında 99 yıllığına kira sözleşmesi vardır. (Şerh Tarihi: 26.09.2016) Şerh: 200.000.000 TL bedel karşılığında kirasözleşmesi vardır (Şerh Tarihi: 31.07.2025)
30 Katlı Ofis Betonsarın İyveri ve Arması	İstanbul/Ataşehir	Küçükçekircek Mah.	3343	2	1/1	/11/111, /11/112, /11/113, /11/114, /11/116, /11/117, /11/115, /11/118, /11/119, /11/120, /11/121, /12/122, /12/123, /12/124, /12/125, /12/126, /12/127, /12/128, /12/129, /12/130, /12/131, /12/132, /12/117, /12/118, /12/119, /ZEMİN/230, /ZEMİN/231, /ZEMİN/232, /ZEMİN/237, /3/28, 1/17, /1/18, /4/40, /4/41, /4/42, /5/51, /5/52, /8/83, /8/84, /8/85, /8/86, /9/89, /9/90, /9/91, /9/92, /9/93, /9/94, /9/95, /9/96, /9/97, /9/98, /9/99, /1/19, /3/29, /4/39,	Beyan: Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (Beyan Tarihi: 27.01.2021) Beyan: Yönetim Planı Değişikliği: 31.03.2018 (Beyan Tarihi: 27.04.2018) Şerh: Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü lehine 0,01 TL bedel karşılığında 99 yıllığına kira sözleşmesi vardır. (Şerh Tarihi: 26.09.2016)
37 adet Betonarme Bina ve Arması	İstanbul/Sarıyer	M. Ayazağa	10622	2	1/1	F3/6.BODRUM/1, F3/6.BODRUM/2, F3/6.BODRUM/3, F3/6.BODRUM/4, F3/6.BODRUM/5, F3/5.BODRUM/6, F3/5.BODRUM/7, F3/5.BODRUM/8, F3/5.BODRUM/9, F3/5.BODRUM/10, F3/4.BODRUM/11, F3/4.BODRUM/12, F3/4.BODRUM/13, F3/4.BODRUM/14, F3/4.BODRUM/15, F3/3.BODRUM/16, F3/3.BODRUM/17, F3/3.BODRUM/18, F3/3.BODRUM/19, F3/3.BODRUM/20, F3/2.BODRUM/21, F3/2.BODRUM/22,	Beyan: Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (Beyan Tarihi: 12.03.2018) Beyan: Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (Beyan Tarihi: 03.03.2017) Beyan: Yönetim Planı: 26.09.2016 (Beyan Tarihi: 06.10.2016) Şerh: Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine 99 TL bedel karşılığında 99 yıllığı 1 TL bedelle kira sözleşmesi vardır. (Şerh Tarihi: 20.06.2012) Şerh: Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine 1 TL bedel karşılığında 99 yıl müddetle kira sözleşmesi vardır. (Şerh Tarihi: 27.01.2016)

Maslak 1453

ÖZMEN Ö YALCIN

Ada Tapınmazın Niteliği	İl/ilçe	Mahalle/Köy	Ada	Parsel	Hisse Pay/Payda	Bağımsız Bölüm No.	Beyanlar ve Şerhler
						F3/2.BODRUM/23, F3/2.BODRUM/24, F3/1.BODRUM/25, F3/1.BODRUM/26, F3/1.BODRUM/27, F3/1.BODRUM/28, F3/ZEMİN/29, F3/ZEMİN/30, F3/1/31, F3/1/32, F3/1/33, F3/1/34, F3/1/35, F3/2/36, F3/2/37, F3/2/38, F3/2/39, T4/3.BODRUM/237, T4/3.BODRUM/240, T4/2.BODRUM/249, T4/2.BODRUM/251, T4/2.BODRUM/252, T4/2.BODRUM/253	
<i>My Home Meslak</i>							
39 Katlı A Blok, 39 Katlı B1 Blok, 39 Katlı B2 Blok, 1 Bodrum Katlı B3 ve B4 Blok, 3 Katlı C Blok, 5 Bodrum Katlı Havuzu ve Otoparkı Olan Betonarme Karkas Bina ve Arsaat	İstanbul/Sarıyer	M. Ayazağa	1	139	1/1	C2.BODRUM/1, C2.BODRUM/2, C2.BODRUM/3, C2.BODRUM/4, C2.BODRUM/8, C2.BODRUM/9, C2.BODRUM/10, C2.BODRUM/11, C2.BODRUM/12, C2.BODRUM/13, C2.BODRUM/14, C2.BODRUM/15, C2.BODRUM/16, C2.BODRUM/18, C2.BODRUM/19, C2.BODRUM/22, C1.BODRUM/24, C1.BODRUM/25, C1.BODRUM/26, C1.BODRUM/27, C1.BODRUM/28, C1.BODRUM/29, C1.BODRUM/30, C1.BODRUM/31, C1.BODRUM/32, C1.BODRUM/33, C1.BODRUM/34, C1.BODRUM/35,	Beyan: Yönetim Planı değişikliğine dair red karar (Beyan Tarihi: 05.05.2025) Beyan: Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (Beyan Tarihi: 22.04.2014) Beyan: Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (Beyan Tarihi: 22.04.2014) Beyan: Yönetim Planı Değişikliği: 01.04.2014 (Beyan Tarihi: 03.04.2014) Beyan: Yönetim Planı: 10.06.2013 (Beyan Tarihi: 10.06.2013) Şerh: Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine 1 TL bedel karşılığında 4648 no.lu trafo merkezi yerli için 99 yıllığına kira sözleşmesi vardır. (Şerh Tarihi: 01.12.2011)

ÖZMEN Ö YALCIN

Ana Taahhütün Niteliği	İlilçe	Mahalle/Köy	Ada	Parsel	Hisse Pay/Payda	Bağımsız Bölüm No.	Beyanlar ve Şerhler
						C/1.BODRUM/36, C/1.BODRUM/37, C/1.BODRUM/38, C/1.BODRUM/39, B1/32-33/252, B2/32-33/250, B2/32-33/251	
<i>My Town Ispartakule</i>							
Havuzu Otoparkı Sosyal Tesisi Arsa Olan 1 Adet 4 katlı Dükkan ve 6 Adet Apartmanlar	İstanbul/Avcılar	Firuzköy	654	4	1/1	D/BODRUM/1, D/ZEMİN/12, D/ZEMİN/14, D/1/15	Beyan: Kat mülkiyetine geçirilmiştir. (Beyan Tarihi: 07.12.2011) Beyan: Kat mülkiyetine geçirilmiştir. (Beyan Tarihi: 07.12.2011) Beyan: Yönetim Planı: 06.08.2010 (Beyan Tarihi: 10.08.2010) Beyan: İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu ticaret şirketin bölünmesine yönelik (Beyan Tarihi: 25.12.2023) Şerh: Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine 99 yıllığına 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Şerh Tarihi: 08.12.2010)
Havuzu Otoparkı Sosyal Tesisi Arsa Olan 1 Adet 4 katlı Dükkan ve 6 Adet Apartmanlar	İstanbul/Avcılar	Firuzköy	654	4	1/1	D/BODRUM/8, D/BODRUM/9	Beyan: Kat mülkiyetine geçirilmiştir. (Beyan Tarihi: 07.12.2011) Beyan: Kat mülkiyetine geçirilmiştir. (Beyan Tarihi: 07.12.2011) Beyan: Yönetim Planı: 06.08.2010 (Beyan Tarihi: 10.08.2010) Beyan: İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu ticaret şirketin bölünmesine yönelik (Beyan Tarihi: 25.12.2023) Şerh: Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine 99 yıllığına 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Şerh Tarihi: 08.12.2010) Şerh: Migros Ticaret Anonim Şirketi lehine 10 yıl müddetle yıllık 5.000 TL, 25.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Şerh Tarihi: 09.06.2011)
<i>My Office 212</i>							
6 Bodrum + 1 Zemin + 3 Normal Katlı Kargır Alışveriş Merkezi ve Arsa (A ve B Blok tamam C Blok natamam)	İstanbul/Bağcılar	Mahmutbey	3270	14	1/1	B/1.BODRUM/1	Beyan: Kat mülkiyetine geçirilmiştir. (Beyan Tarihi: 21.11.2012) Beyan: Yönetim Planı: 11.05.2012 (Beyan Tarihi: 11.05.2012) Beyan: Kat mülkiyetine geçirilmiştir. (Beyan Tarihi: 01.02.2010) Beyan: Teferruat şerhi: 12.12.1984 Y: 7626 (Beyan Tarihi: 12.12.1984) Şerh: Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine 99 yıl müddetli 1 TL bedel karşılığında kira şerhi vardır. (Şerh Tarihi: 25.10.2011) Şerh: BEDAŞ lehine 99 yıllığına 1 TL bedel karşılığında kira şerhi vardır. (Şerh Tarihi: 21.04.2009)
<i>My City Bahçelievler</i>							
3 Bodrum+Zemin+2 Katlı Bina ve Arsa	İstanbul/Bahçelievler	Osmaniye	1073	20	1/1	/1.BODRUM/2, /1.BODRUM/3, /1/7, /1/8, /1/9	Beyan: Kat mülkiyetine geçirilmiştir. (Beyan Tarihi: 08.10.2012) Beyan: Yönetim Planı: 03.11.2011 (Beyan Tarihi: 23.11.2011)

ÖZMEN Ö YALCIN

Ana Taşınmazın Niteliği	İl/ilçe	Mahalle/Köy	Ada	Parsel	Hisse Pay/Payda	Bağımsız Bölüm No,	Reyanlar ve Şerhler
3 Bodrum+Zemin+2 Katlı Bina ve Arası	İstanbul/Bahçelievler	Osmanlıye	1073	20	1269/2330	72/12	İrtifak: D.S.İ Genel Müdürlüğü lehine 144 metrekarelik kısım üzerinde irtifak hakkı vardır. (İrtifak Tarihi: 15.08.1984) Şerh: Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine 0,1 TL bedel karşılığında 08.12.2011 tarihinde başlamak koşuluyla 99 yıllığına kira sözleşmesi vardır. (Şerh Tarihi: 16.12.2011) Beyan: Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (Beyan Tarihi: 08.10.2012) Beyan: Yönetim Planı: 03.11.2011 (Beyan Tarihi: 23.11.2011) İrtifak: D.S.İ Genel Müdürlüğü lehine 144 metrekarelik kısım üzerinde irtifak hakkı vardır. (İrtifak Tarihi: 15.08.1984) Şerh: Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine 0,1 TL bedel karşılığında 08.12.2011 tarihinde başlamak koşuluyla 99 yıllığına kira sözleşmesi vardır. (Şerh Tarihi: 16.12.2011)
Çekmeköy Park							
1 Adet 3 Katlı, 3 Adet 20 Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İyveri ve 10 Adet 20 Katlı Betonarme Mesken ve Arası (Ana taşınmaz arsa niteliğinde olmakla birlikte, bağımsız bölümler mesken niteliğindedir.)	İstanbul/Çekmeköy	Çekmeköy	0	4014	1/1	A1/1.BODRUM/1, A1/ZEMİN/2, A1/ZEMİN/3, A1/ZEMİN/4, A1/1/16, A1/1/7, A1/2/8, A1/2/9, A1/3/11, A1/4/13, A1/5/15, A1/6/17, A1/7/19, A1/8/21, A1/9/23, A1/10/25, A1/12/28, A1/13/30, A2/1/5, A2/8/20, A2/9/22, A2/10/24, A2/11/26, A2/14/31, A2/14/32, A3/9/22, A3/13/30, A3/14/32, A4/1.BODRUM/1, A4/ZEMİN/2, A4/ZEMİN/3, A4/ZEMİN/4, A4/1/5, A4/1/6, B1/ZEMİN/1, B1/ZEMİN/2, B1/ZEMİN/3, B1/ZEMİN/4, B1/1/5, B1/1/7, B1/1/8, B1/3/13, B1/4/17, B1/8/33, B1/9/37, B1/10/44, B1/11/45, B1/11/47, B1/11/48, B1/12/51, B1/13/55, B1/13/56, B1/14/57, B1/14/59, B1/14/60, B2/9/35, B2/10/40, B2/11/42, B2/11/44, B2/12/46, B2/12/47, B2/12/48, B2/13/50, B2/13/52, B4/14/57, B5/14/59, B6/14/57, C2/9/50, C2/10/56, C2/13/74	Beyan: Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (Beyan Tarihi: 16.07.2025) Beyan: A2, A3, A4, B2, B3, B4, C1, C2 bloklar kat mülkiyetine çevrilmiştir. (Beyan Tarihi: 21.05.2024) Beyan: A1, B1, B5, B6 ve C3 bloklar kat mülkiyetine çevrilmiştir. (Beyan Tarihi: 08.02.2024) Beyan: Yönetim Planının Belirlenmesi: 23.05.2018 (Beyan Tarihi: 06.06.2018) Şerh: Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine 0,01 TL bedel karşılığında 12679 nolu trafo merkezi ve kablo geçiş yeri için 99 yıllığına kira sözleşmesi vardır. (Şerh Tarihi: 08.01.2020)

ÖZMEN Ö YALÇIN

Ana Tayınmazın Niteliği	İl/ilçe	Mahalle/Köy	Ada	Parsel	Hisse Payı/Payda	Bağımsız Bölüm No.	Beyanlar ve Şerhler
1 Adet 3 Katlı, 3 Adet 20 Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İyeni ve 10 Adet 20 Katlı Betonarme Mesken ve Arsa	İstanbul/Çekmeköy	Çekmeköy	0	4014	1/1	A1/13/31, A1/14/32, A1/14/33, A4/3/10, A4/3/11, A4/4/12, A4/4/13, A4/5/14, A4/5/15, A4/6/16, A4/6/17, A4/7/18, A4/7/19, A4/8/20, A4/8/21, A4/9/22, A4/9/23, A4/10/24, A4/10/25, A4/11/26, A4/11/27, A4/12/28, A4/12/29, A4/13/30, A4/13/31, A4/14/32, A4/14/33, A4/1/17, A4/2/18, A4/2/19, B2/14/54, B3/ZEMİN/4, B3/14/57, B6/ZEMİN/3, B6/ZEMİN/4, B6/1/18, C2/14/80, A1/11/27, A1/12/29	Beyan: Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (Beyan Tarihi: 16.07.2025) Beyan: A2, A3, A4, B2, B3, B4, C1, C2 bloklar kat mülkiyetine çevrilmiştir. (Beyan Tarihi: 21.05.2024) Beyan: A1, B1, B5, B6 ve C3 bloklar kat mülkiyetine çevrilmiştir. (Beyan Tarihi: 08.02.2024) Beyan: Yönetim Planının Belirlenmesi: 23.05.2018 (Beyan Tarihi: 06.06.2018) Şerh: Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine 0,01 TL bedel karşılığında 12679 nolu trafo merkezi ve kablo geçiş yeri için 99 yıllığına kira sözleşmesi vardır. (Şerh Tarihi: 08.01.2020) İpotek: Odean Bank A.Ş. lehine 545.752.000,00 TL %22,08 değişken faizli 1. derece F.B.K ipotek kurulmuştur. (İpotek Tarihi: 10.01.2024)
1 Adet 3 Katlı, 3 Adet 20 Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İyeni ve 10 Adet 20 Katlı Betonarme Mesken ve Arsa (Ana taşınmaz arsa niteliğinde olmakla birlikte, bağımsız bölümler mesken niteliğindedir.)	İstanbul/Çekmeköy	Çekmeköy	0	4014	1/1	A3/1/16, B2/ZEMİN/57, B2/ZEMİN/58, B5/1/17, C1/ZEMİN/85, C1/ZEMİN/86, C2/ZEMİN/85, C3/8/49, C3/ZEMİN/85, C3/ZEMİN/86, D/ZEMİN/2, D/ZEMİN/3, D/ZEMİN/4, D/ZEMİN/5, D/ZEMİN/6, D/ZEMİN/7, D/ZEMİN/8, D/ZEMİN/9	Beyan: Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (Beyan Tarihi: 16.07.2025) Beyan: A2, A3, A4, B2, B3, B4, C1, C2 bloklar kat mülkiyetine çevrilmiştir. (Beyan Tarihi: 21.05.2024) Beyan: A1, B1, B5, B6 ve C3 bloklar kat mülkiyetine çevrilmiştir. (Beyan Tarihi: 08.02.2024) Beyan: Yönetim Planının Belirlenmesi: 23.05.2018 (Beyan Tarihi: 06.06.2018) Şerh: Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine 0,01 TL bedel karşılığında 12679 nolu trafo merkezi ve kablo geçiş yeri için 99 yıllığına kira sözleşmesi vardır. (Şerh Tarihi: 08.01.2020)
My Country 131 adet 3 katlı Villa, 21 adet 3 katlı iki daireli Bina, 7 adet 4 katlı apartman binası ve 4 katlı Yüzme Havuzu ve Kafeteryası olan Dükkan ve Arsa	İstanbul/Çekmeköy	Çekmeköy	0	3316	1/1	S/1.BODRUM/5, S/1.BODRUM/4, S/1.BODRUM/3, S/1.BODRUM/2, S/1.BODRUM/1, S/1.BODRUM/6, S/1.BODRUM/7, S/1.BODRUM/8, S/1/10, S/1.+2.BODRUM+ZEMİN/9	Beyan: Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (Beyan Tarihi: 21.04.2010) Beyan: Yönetim Planının Belirlenmesi: 19.04.2005 İrtifak: Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine 99 yıllığına 160,30 metrekarelik kısımda irtifak hakkı vardır. (İrtifak Tarihi: 08.05.2006)
My World Europe 23 Adet Bahçeli Kargaz Bina	İstanbul/Bağcılar	İktili-2	1342	1	1/1	D1/ZEMİN/6, D1/ZEMİN/15, D2/ZEMİN/12, D3/ZEMİN/1, D3/ZEMİN/5, D4/ZEMİN/1, D5/ZEMİN/1	Beyan: Toplu Yapı Beyanı (Beyan Tarihi: 01.03.2023) Beyan: Yönetim Planı Değişikliği. (Beyan Tarihi: 11.07.2018) Beyan: Kat Mülkiyetine çevrilmiştir. (Beyan Tarihi: 07.11.2013) Beyan: Yönetim Planı Değişikliği (Beyan Tarihi: 17.08.2012) Beyan: Yönetim Planı (Beyan Tarihi: 06.06.2012)

ÖZMEN Ö YALCIN

Ana Tasınmazın Niteliği	İl/İlçe	Mahalle/Köy	Ada	Parsel	Hisse Pay/Payda	Bağımsız Bölüm No.	Beyanlar ve Şerhler
							Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Beyan Tarihi: 28.09.2010) Şerh: Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Beyan Tarihi: 04.12.2012)
Ataşehir Arsa							
Arsa (Sağlık Tesis Alanı)	İstanbul/Ataşehir	Küçükbakkalköy Mah.	3384	4	149606/285149	-	Yoktur.
Ardeşem Villaları							
Bir Bodrum Bir Zemin Bir Normal Kat Bahçeli Kargir İki Blok							
(Ana taşınmaz Bir Bodrum Bir Zemin Bir Normal Kat Bahçeli Kargir İki Blok niteliğinde olmakla birlikte, bağımsız bölümler isyeri niteliğindedir.)	İstanbul/Üsküdar	Bulgurlu	75	7	1/1	A/BD+ZM+1//, B/BD+ZM+1//1	Beyan: Yönetim Planı: 12.02.1992 Beyan: İki otoluk otopark şerhi vardır. Y: 999 (Beyan Tarihi: 10.11.1993)
Boğaziçi Villaları							
Ortodoks Bloku Kargir Villa							
(Ana taşınmaz ortodoks bloklu kargir villa niteliğinde olmakla birlikte, bağımsız bölüm çarısı olan tribleks villa niteliğindedir.)	İstanbul/Üsküdar	Burhaniye	737	27	1/1	7/BODRUM+ZEMİN+1//1	Beyan: Yönetim Planı: 30.10.2000 İrtifak: Aktaş Elektrik Ticaret A.Ş. lehine cisman 75,69 metrekaresel kısımda geçiş ve trafo için daimi irtifak hakkı vardır. (İrtifak Tarihi: 15.04.1994)

EK 2 –Yapı Kullanım İzinleri

Yapı Kullanım İzinini Düzenleyen Kurum	Düzenlenme Tarihi	Yapı Adresi	Yapı Sahibinin Adı	Müteahhedin Adı
My World Andromeda Residence Kapsamındaki Yapı Kullanım İzinleri				
Ataşehir Belediyesi	17.10.2016	Barbaros Mah. Mor Leylak Sk. Dış Kapı No: 2U, Ataşehir/İstanbul	Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	Ali İbrahimagaoglu, Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. V.K. A*** Ç***
Ataşehir Belediyesi	17.10.2016	Barbaros Mah. Mor Leylak Sk. Dış Kapı No: 2M, Ataşehir/İstanbul	Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	Ali İbrahimagaoglu, Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. V.K. A*** Ç***
Ataşehir Belediyesi	17.10.2016	Barbaros Mah. MoLeylak Sk. Dış Kapı No: 2G, Ataşehir/İstanbul	Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	Ali İbrahimagaoglu, Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. V.K. A*** Ç***
Ataşehir Belediyesi	17.10.2016	Barbaros Mah. Mor Leylak Sk. Dış Kapı No: 2E, Ataşehir/İstanbul	Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	Ali İbrahimagaoglu, Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. V.K. A*** Ç***
Ataşehir Belediyesi	09.05.2018	Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı Dış Kapı No: 4B, Ataşehir/İstanbul	Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	Ali İbrahimagaoglu, Ağaoğlu Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi
Ataşehir Belediyesi	21.12.2009	Barbaros Mah. İhlamur Dış Kapı No: 4A, Ataşehir/İstanbul	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.
My Office Kapsamındaki Yapı Kullanım İzinleri				
Ataşehir Belediyesi	07.03.2011	Barbaros Mah. Çiğdem Dış Kapı No: 1 Es Bina Dış Kapı No 2-1A, Ataşehir/İstanbul	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.
Elites Gold Kapsamındaki Yapı Kullanım İzinleri				
Ümraniye Belediyesi	09.11.2009	Madenler Mah. Sarıgazi Yolu Dış Kapı No: 35 Ümraniye/İstanbul	Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	Elites İnşaat Testaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. Y**** K****
My Newwork Kapsamındaki Yapı Kullanım İzinleri				
Ataşehir Belediyesi	06.12.2018	Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı Dış Kapı No: 3, Ataşehir/İstanbul	Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	Ali İbrahimagaoglu, Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.
Maslak 1453 Kapsamındaki Yapı Kullanım İzinleri				
Sarıyer Belediyesi	25.01.2018	Maslak Mah. Söğütözü Sk. Dış Kapı No: 20E Sarıyer/İstanbul	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	A*** Ç***, Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.
Sarıyer Belediyesi	22.01.2018	Maslak Mah. Söğütözü Sk. Dış Kapı No: 20U Sarıyer/İstanbul	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	A*** Ç***, Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.

ÖZMEN YALCIN

Yapı Kullanım İznini Düzenleyen Kurum	Düzenleme Tarihi	Yapı Adresi	Yapı Sahibinin Adı	Müteahhidin Adı
My Home Maslak Kapsamındaki Yapı Kullanım İzni				
Şişli Belediyesi	27.03.2014	Maslak Mah. Hadım Koryolu Caddesi Dış Kapı No: 2 Sarıyer/İstanbul	Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.
Şişli Belediyesi	27.03.2014	Maslak Mah. Hadım Koryolu Caddesi Dış Kapı No: 2-B1 Sarıyer/İstanbul	Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.
Şişli Belediyesi	27.03.2014	Maslak Mah. Hadım Koryolu Caddesi Dış Kapı No: 2-B2 Sarıyer/İstanbul	Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.
Şişli Belediyesi	27.03.2014	Maslak Mah. Hadım Koryolu Caddesi Dış Kapı No: 2-C Sarıyer/İstanbul	Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.
My Town İspartakule Kapsamındaki Yapı Kullanım İzni				
Avcılar Belediyesi	04.11.2011	Tatlıca Mah. T32 Dış Kapı No: 4-2 Avcılar/İstanbul	Emlak Bankası Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş., A*** Ç***
My Office 212 Kapsamındaki Yapı Kullanım İzni				
Bağcılar Belediyesi	19.10.2012	Mahmutbey Mah. Taşocağı Yolu Dış Kapı No: 3 Bağcılar/İstanbul	Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş., A*** Ç***
My City Bahçelievler Kapsamındaki Yapı Kullanım İzni				
Bahçelievler Belediyesi	15.08.2012	Bahçelievler Mah. Sıdıracı Dış Kapı No: 28 Es Bina Dış Kapı No:9 Bahçelievler/İstanbul	İstanbul Mesrubat Sanayi İnşaa A.Ş. ve Hiss. - K*** Ö****	Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş., K*** O****
Çekmeköy Park Kapsamındaki Yapı Kullanım İzni				
Çekmeköy Belediyesi	05.12.2023	Mehmet Akif Mah. Necip Fazıl Kısakürek Dış Kapı No: 31F Çekmeköy/İstanbul	Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	Ali İbrahimagaoglu, Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.
Çekmeköy Belediyesi	26.12.2023	Mehmet Akif Mah. Necip Fazıl Kısakürek Dış Kapı No: 31G Çekmeköy/İstanbul	Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	Ali İbrahimagaoglu, Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.
Çekmeköy Belediyesi	26.12.2023	Mehmet Akif Mah. Necip Fazıl Kısakürek Dış Kapı No: 31H Çekmeköy/İstanbul	Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	Ali İbrahimagaoglu, Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.

ÖZMEN YALCIN

Yapı Kullanım İznini Düzenleyen Kurum	Düzenleme Tarihi	Yapı Adresi	Yapı Sahibinin Adı	Müteahhedin Adı
Çekmeköy Belediyesi	26.12.2023	Mehmet Akif Mah. Ezgi Dış Kapı No: 1F Çekmeköy/İstanbul	Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	Ali İbrahimagaoglu, Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.
Çekmeköy Belediyesi	05.12.2023	Mehmet Akif Mah. Necip Fazıl Kısakürek Dış Kapı No: 31D Çekmeköy/İstanbul	Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	Ali İbrahimagaoglu, Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.
Çekmeköy Belediyesi	26.12.2023	Mehmet Akif Mah. Ezgi Dış Kapı No: 1E Çekmeköy/İstanbul	Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	Ali İbrahimagaoglu, Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.
Çekmeköy Belediyesi	26.12.2023	Mehmet Akif Mah. Necip Fazıl Kısakürek Dış Kapı No: 31C Çekmeköy/İstanbul	Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	Ali İbrahimagaoglu, Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.
Çekmeköy Belediyesi	26.12.2023	Mehmet Akif Mah. Necip Fazıl Kısakürek Dış Kapı No: 31B Çekmeköy/İstanbul	Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	Ali İbrahimagaoglu, Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.
Çekmeköy Belediyesi	05.12.2023	Mehmet Akif Mah. Necip Fazıl Kısakürek Dış Kapı No: 31A Çekmeköy/İstanbul	Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	Ali İbrahimagaoglu, Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.
Çekmeköy Belediyesi	05.12.2023	Mehmet Akif Mah. Ezgi Dış Kapı No: 1A Çekmeköy/İstanbul	Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	Ali İbrahimagaoglu, Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.
Çekmeköy Belediyesi	26.12.2023	Mehmet Akif Mah. Ezgi Dış Kapı No: 1D Çekmeköy/İstanbul	Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	Ali İbrahimagaoglu, Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.
Çekmeköy Belediyesi	26.12.2023	Mehmet Akif Mah. Ezgi Dış Kapı No: 1C Çekmeköy/İstanbul	Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	Ali İbrahimagaoglu, Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.
Çekmeköy Belediyesi	05.12.2023	Mehmet Akif Mah. Ezgi Dış Kapı No: 1B Çekmeköy/İstanbul	Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	Ali İbrahimagaoglu, Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.
My Country Kapsamındaki Yapı Kullanım İzinleri				
Çekmeköy Belediyesi	05.03.2010	Hamidiye Mah. Barış Yolu Dış Kapı No: 4 Çekmeköy/İstanbul	Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.
My World Europe Kapsamındaki Yapı Kullanım İzinleri				
Başakşehir Belediyesi	28.08.2013	Ziyagökalp Mah. Ağaoglu My World sitesi D-1 Blok Başakşehir/İstanbul	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş., A*** Ç***

ÖZMEN YALÇIN

Yapı Kullanım İzinini Düzenleyen Kurum	Düzenlenme Tarihi	Yapı Adresi	Yapı Sahibinin Adı	Mültehlâhının Adı
Başakşehir Belediyesi	28.08.2013	Ziyagökalp Mah. Ağaoğlu My World sitesi D-2 Blok Başakşehir/İstanbul	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş., A*** Ç***
Başakşehir Belediyesi	28.08.2013	Ziyagökalp Mah. Ağaoğlu My World sitesi D-3 Blok Başakşehir/İstanbul	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş., A*** Ç***
Başakşehir Belediyesi	28.08.2013	Ziyagökalp Mah. Ağaoğlu My World sitesi D-4-5-6 Blok Başakşehir/İstanbul	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş., A*** Ç***
Acıbadem Villaları Kapsamındaki Yapı Kullanım İzinleri				
Acıbadem Villaları kapsamında, T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (güncel durumdaki unvanı ile T.C. Çevre, Şehircilik ve İktisat Bakanlığı) tarafından, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici Madde 16'ya kapsamında düzenlenen BACHNOMK belge numaralı ve 14.11.2019 düzenleme tarihli ve NBR8K568 belge numaralı ve 14.11.2019 düzenleme tarihli iki ayrı yapı kayıt belgesi mevcuttur.				
Yapı kayıt belgeleri, T.C. Çevre, Şehircilik ve İktisat Bakanlığı tarafından "Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar" kapsamında bulunan Madde 4(3) hükümü uyarınca "yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni bulunmayan yapılarda yapının tamamı" için ya da "yapı kullanma izni bulunan yapılarda ise ruhsat ve eklerine ayrıntı ile bölümler" için alınan bir belge olarak düzenlenmektedir. Alınan bu belge ile kayda konu olan yapıların kullanımına idare tarafından izin verilmektedir. 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında da, afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine ayrıntı yapıları kayıt altına alınması ve imar barışının sağlanması amacıyla, ilgili konuda düzenlenen sürecin takip edilmesi ile birlikte söz konusu belgenin düzenleneceği belirtilmiştir. Bu doğrultuda, yapı kayıt belgesi, henüz ıdra edilmeiis yıkım kararları ve para cezalarının iptalini sağlamaktadır.				
Bağcızade Villaları Kapsamındaki Yapı Kullanım İzinleri				
Üsküdar Belediyesi	12.01.2001	Burbanıye Mah. Taşocakları Sk. K1 Blok Üsküdar/İstanbul	Aktif Yapı Endüstri A.Ş.	-
Üsküdar Belediyesi	12.01.2001	Burbanıye Mah. Taşocakları Sk. K3 Blok Üsküdar/İstanbul	Aktif Yapı Endüstri A.Ş.	-
Üsküdar Belediyesi	12.01.2001	Burbanıye Mah. Taşocakları Sk. K5 Blok Üsküdar/İstanbul	Aktif Yapı Endüstri A.Ş.	-
Üsküdar Belediyesi	12.01.2001	Burbanıye Mah. Taşocakları Sk. K2 Blok Üsküdar/İstanbul	Aktif Yapı Endüstri A.Ş.	-
Üsküdar Belediyesi	12.01.2001	Burbanıye Mah. Taşocakları Sk. K8 Blok Üsküdar/İstanbul	Aktif Yapı Endüstri A.Ş.	-
Üsküdar Belediyesi	12.01.2001	Burbanıye Mah. Taşocakları Sk. K15 Blok Üsküdar/İstanbul	Aktif Yapı Endüstri A.Ş.	-
Üsküdar Belediyesi	12.01.2001	Burbanıye Mah. Taşocakları Sk. K19 Blok Üsküdar/İstanbul	Aktif Yapı Endüstri A.Ş.	-
Üsküdar Belediyesi	12.01.2001	Burbanıye Mah. Taşocakları Sk. K6 Blok Üsküdar/İstanbul	Aktif Yapı Endüstri A.Ş.	-
Üsküdar Belediyesi	12.01.2001	Burbanıye Mah. Taşocakları Sk. K10 Blok Üsküdar/İstanbul	Aktif Yapı Endüstri A.Ş.	-
Üsküdar Belediyesi	12.01.2001	Burbanıye Mah. Taşocakları Sk. K9 Blok Üsküdar/İstanbul	Aktif Yapı Endüstri A.Ş.	-

ÖZMEN Ö YALCIN

Yapı Kullanım İzinli Düzenleyen Kurum	Düzenlenme Tarihi	Yapı Adresi	Yapı Sahibinin Adı	Müteahhedin Adı
Üsküdar Belediyesi	12.01.2001	Burhaniye Mah. Taşocakları Sk. K12 Blok Üsküdar/İstanbul	Aktif Yapı Endüstri A.Ş.	.
Üsküdar Belediyesi	12.01.2001	Burhaniye Mah. Taşocakları Sk. K13 Blok Üsküdar/İstanbul	Aktif Yapı Endüstri A.Ş.	-
Üsküdar Belediyesi	12.01.2001	Burhaniye Mah. Taşocakları Sk. K17 Blok Üsküdar/İstanbul	Aktif Yapı Endüstri A.Ş.	-
Üsküdar Belediyesi	12.01.2001	Burhaniye Mah. Taşocakları Sk. K11 Blok Üsküdar/İstanbul	Aktif Yapı Endüstri A.Ş.	-
Üsküdar Belediyesi	12.01.2001	Burhaniye Mah. Taşocakları Sk. K14 Blok Üsküdar/İstanbul	Aktif Yapı Endüstri A.Ş.	-
Üsküdar Belediyesi	12.01.2001	Burhaniye Mah. Taşocakları Sk. K18 Blok Üsküdar/İstanbul	Aktif Yapı Endüstri A.Ş.	-
Üsküdar Belediyesi	12.01.2001	Burhaniye Mah. Taşocakları Sk. K4 Blok Üsküdar/İstanbul	Aktif Yapı Endüstri A.Ş.	-
Üsküdar Belediyesi	12.01.2001	Burhaniye Mah. Taşocakları Sk. K7 Blok Üsküdar/İstanbul	Aktif Yapı Endüstri A.Ş.	-
Üsküdar Belediyesi	12.01.2001	Burhaniye Mah. Taşocakları Sk. K16 Blok Üsküdar/İstanbul	Aktif Yapı Endüstri A.Ş.	-

EK 3 – Sigorta Poliçeleri Listesi (DASK, Araç Sigortaları ve Kaskolar Hariç)

Poliçe No.	Sigorta Türü	Bitiş Tarihi
My World Andromeda Residence		
709767885/1	Kapsamlı İşyeri Sigorta Poliçesi	21.03.2026
709777378/1	Kapsamlı İşyeri Sigorta Poliçesi	21.03.2026
709778592/1	Kapsamlı İşyeri Sigorta Poliçesi	21.03.2026
713215181/1	Kapsamlı İşyeri Sigorta Poliçesi	25.03.2026
709769628/1	Kapsamlı İşyeri Sigorta Poliçesi	21.03.2026
709771489/1	Kapsamlı İşyeri Sigorta Poliçesi	21.03.2026
709772827/1	Kapsamlı İşyeri Sigorta Poliçesi	21.03.2026
709775068/1	Kapsamlı İşyeri Sigorta Poliçesi	21.03.2026
709776254/1	Kapsamlı İşyeri Sigorta Poliçesi	21.03.2026
709780231/1	Kapsamlı İşyeri Sigorta Poliçesi	21.03.2026
713231159/1	Kapsamlı İşyeri Sigorta Poliçesi	25.03.2026
713232436/1	Kapsamlı İşyeri Sigorta Poliçesi	25.03.2026
31580500	Sınai-Ticari Yangın Sigorta Poliçesi	31.12.2026
31580515	Sınai-Ticari Yangın Sigorta Poliçesi	31.12.2026
My Office		
197151003896-9	Ofis Paket Sigorta Poliçesi	21.07.2026
Elite Gold		
154762545	Doğa Büro Paket Sigorta Poliçesi	30.05.2026
My Newwork		
1382514316/ 0	İşyeri Güvence Sigorta Zeyilnamesi (Açıklama Değişikliği)	23.06.2026
Maslak 1453		
152587139	Doğa Büro Paket Sigorta Poliçesi	10.05.2026
639059860	İşyerim Paket Sigortası Poliçesi	16.01.2027
639071560	İşyerim Paket Sigortası Poliçesi	16.01.2027
639028660	İşyerim Paket Sigortası Poliçesi	16.01.2027
639034187	İşyerim Paket Sigortası Poliçesi	16.01.2027
639049483	İşyerim Paket Sigortası Poliçesi	16.01.2027
639038345	İşyerim Paket Sigortası Poliçesi	16.01.2027
My Home Maslak		
420756610	Endüstriyel Yangın Paket Katılım Sigorta Poliçesi	12.07.2026
120101129366/5	HDI Maksi Konut Poliçesi	30.07.2026
20101129367/5	HDI Maksi Konut Poliçesi	30.07.2026
120101115958/5	HDI Maksi Konut Poliçesi	30.07.2026
My Town İspartakule		
429280291	Geniş Kapsamlı Yangın Paket Katılım Sigorta Poliçesi (Deprem Bina ve Muhteviyat Teminatlı)	25.08.2026
429270805	Geniş Kapsamlı Yangın Paket Katılım Sigorta Poliçesi (Deprem Bina ve Muhteviyat Teminatlı)	09.08.2026
429277819	İşyeri Yangın Paket Katılım Sigorta Poliçesi	09.08.2026
429296671	İşyeri Yangın Paket Katılım Sigorta Poliçesi	09.08.2026
429294557	Geniş Kapsamlı Yangın Paket Katılım Sigorta Poliçesi (Deprem Bina ve Muhteviyat Teminatlı)	25.08.2026
My Office 212		
178991390	Doğa Kobi Ticari Paket Sigorta Poliçesi	28.01.2027
My City Bahçelievler		
154006210	Doğa Büro Paket Sigorta Poliçesi	30.05.2026
31580519	Sınai-Ticari Yangın Sigorta Poliçesi	31.12.2026
Çekmeköy Park		
120101166632/ 8	Ofis Paket Sigorta Poliçesi	09.12.2026

ÖZMEN YALÇIN

Police No.	Sigorta Türü	Bitiş Tarihi
120101166633/ 8	Ofis Paket Sigorta Poliçesi	09.12.2026
120101166631/ 8	Ofis Paket Sigorta Poliçesi	09.12.2026
120101166634/ 8	Ofis Paket Sigorta Poliçesi	09.12.2026
120101166635/ 8	Ofis Paket Sigorta Poliçesi	09.12.2026
120101166636-8	Ofis Paket Sigorta Poliçesi	12.12.2026
120101166637-8	Ofis Paket Sigorta Poliçesi	12.12.2026
150476127	Doğa Konut Paket Sigorta Poliçesi (Deprem Bina ve Deprem Eşya Teminatı)	21.03.2026
My Country		
420194272	Geniş Kapsamlı Yangın Paket Katılım Sigorta Poliçesi (Deprem Bina Teminatlı)	08.07.2026
31653928	Sınai-Ticari Yangın Sigorta Poliçesi	28.01.2027
31653911	Sınai-Ticari Yangın Sigorta Poliçesi	28.01.2027
My World Europe		
1685311325	Endüstriyel Yangın Paket katılım Sigorta Zeyilnamesi (Açıklama Zeyili)	29.12.2026
Acıbadem Villaları		
1079867831/2	İşler Rayında Kobi Sigorta Poliçesi	31.12.2026
1079864436/2	İşler Rayında Kobi Sigorta Poliçesi	31.12.2026
Boğaziçi Villaları		
154701007405-8	HDI Maksi Konut Poliçesi	13.12.2026

GİZLİ/SECRET

ÖZMEN YALÇIN

EK 4 – Davalar ve Takipler

Aşağıdaki tablolar, Dava Raporu'na istinaden bilgi amaçlı eklenmiştir.

A) Şirket aleyhine açılmış ve halen devam eden hukuk davaları

Mahkeme No./Dosya No.	Davacı	Dava Açıklamaları	Dosya Durumu	Dava Değeri (TL)
İstanbul Anadolu 3. Tüketici Mahkemesi 2024/486 E.	H**** K****	Ağaoğlu Çakmakçy Park Sitesi projesi kapsamında B4 Blok 49No'lu bağmsız bölüm için 20.10.2017 tarihli gayrimenkul satış vadi sözleşmesine konu, 19.12.2023 tarihinde teslim edilmiş anılan bağmsız bölüme ilişkin daha sonra arttırılmak üzere şimdilik 570.000 TL geç teslimden kaynaklı tazminat talebine ilişkinidir. Dava açılmış olup süresi içinde cevap dilekçesi sunulmuştur. 27.11.2024 tarihli duruşmada dosyanın bilirkişiye tevdiine karar verilmiş olup, 13.12.2024 tarihinde yerinde inceleme yapılmıştır. 28.02.2025 tarihinde tebliğ edilen bilirkişi raporunda Covid-19 salgınınun esas alındığı ve alınmadığı 2 seçeneği hesaplamaya sunulmuştur. 1. Seçeneksel hesaplamada müberr sebepler esas alınarak 817.834,00 TL kira kaybı tazminatı; 2. Seçeneksel hesaplamada Covid-19 salgınınun teslim tarihine 119 gün etki ettiği tespit edilerek 702.234,00 TL kira kaybı tazminatı hesaplanmıştır. 10.12.2025 tarihli duruşmada, davanın kabulüne, 702.234,00 TL'ye dava tarihinden itibaren yasal faiz işletilmek kaydıyla davalılarda alınarak davacıya verilmesine karar verilmiştir. Gerekeçli kararın yazılması beklenmektedir.	İlk Derece Mahkemesi	Şimdilik 570.000,00
İstanbul Anadolu 19. İcra Hukuk Mahkemesi 2025/520 E.	M**** O****	İstanbul Anadolu 15. İcra Dairesi 2025/11044 E. sayılı dosyası kapsamında ödeme emrinin usulsüz tebliğ edilmesi sebebiyle ödeme emrinin iptaline ilişkin davadır. 13.08.2025 tarihinde dava açılmıştır. İlgili icra takibi tedbirin durdurulmuştur. 28.08.2025 tarihinde cevap dilekçesi sunulmuştur. 15.09.2025 tarihinde dosya borcu ödendiği için tedbir kararının kaldırılması talep edilmiştir. 16.09.2025 tarihinde davanın kabulüne, öğrenme tarihinin 13.08.2025 olarak tespitine karar verilmiştir. Davalı tarafta takibin türden iptali gerektiği iddiasıyla istinaf kararını yoluma bağvurduğu. 16.11.2025 tarihinde istinaf başvurusuna cevap dilekçesi sunuldu.	İstinaf	-
İstanbul Anadolu 1. Asliye Ticaret Mahkemesi 2025/82 E.	İş Gıda Anonim Şirketi	Konkordato davasıdır. 28.01.2025 tarihinde dava açılmış ve 1102.2025 tarihinde müdahale dilekçesi sunulmuştur. 06.03.2025 tarihinden başlamak üzere 3 aylık geçici mühlet kararı verilmiş ve kiracı hakkında takip başlatılmaması/teslatılan takiplerin durmasına ilişkin tedbir kararı verilmiştir. 30.04.2025 tarihli duruşmada geçici mühlet 2 ay süre ile uzatılmıştır. 30.06.2025 tarihli duruşmada davacıya 3 aylık kesin mühlet verilmiştir. 30.09.2025 tarihli duruşmada davanın reddine, tüm tedbirlerin kaldırılmasına, davacı kiracının iflasına karar verilmiştir. Davacı tarafta istinaf başvurusu yapılmıştır.	İstinaf	-
İstanbul Anadolu 3. İş Mahkemesi 2024/275 E.	M**** B****	Davacı diğer davalı Gündüz Mühendislik çatışması olup, birleşme talepli olarak huzurdaki davayı itiraz etmiş; kudem tazminatı, ihbar tazminatı ve yıllık izin ücreti talebinde bulunmuştur. Davaya karşı husumet itirazı doğrultusunda cevap dilekçesi sunulmuştur. Mahkemece 18.12.2025 tarihli celsede asıl dava yönünden ve birleşen dava yönünden davaların kabulüne karar verilmiştir. Her iki şirket yönünden ıslah ve talep artırma kararı boyan ve itiraz dilekçesi hazırlanarak sunuldu. 18.12.2025 tarihli celsede 8.017,00 TL net fazla mesai ücreti alacağına, 3.743,00 TL net ulusal bayram ve genel tatil ücreti alacağına, 2.753,00 TL net hafta tatili ücreti alacağına hükmetmiş, birleşen dava yönünden 23.707,00 TL net kudem tazminatı alacağına 14.831,00 TL net ihbar tazminatı alacağına ve 6.293,00 TL net yıllık izin alacağına hükmetmiştir. Gerekeçli karar beklenmektedir.	Derddest	59.344,00

ÖZMEN Ö YALÇIN

B) Şirket tarafından açılmış ve halen devam eden hukuk davaları

Mahkeme No./Dosya No.	Davalt	Dava Açıklamaları	Dosya Durumu	Dava Değeri (TL)
İstanbul Anadolu 24. Sulh Hukuk Mahkemesi 2023/3292 E.	Akel Turizm Organizasyon Güzelik Merkezi Tekstil İthalat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi	Davalıya kiralanan "My Country D Blok 9 ve 10 No'lu Dükkanlar"ın 15.04.2023 tarihi itibarıyla başlamış kira döneminden itibaren geçerli olmak üzere aylık kira bedelinin 800.000,00 TL + KDV olarak tespiti istemi ile 13.10.2023 tarihinde bu dava açılmıştır. Dava Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri Anonim Şirketi tarafından açılmış olup, 10 No'lu taşınmazın mülkiyeti dava devam ederken Şirket'e devredildiği için dosyaya müdahale dilekçesi sunulmuş ve mahkeme tarafından davacı sıfatıyla dosyaya dahil edilmesine karar verilmiştir. 23.12.2024 tarihinde kiralanan yerde keşif işlemi yapılmış olup, kira bedeline ilişkin bilirkişi raporunun düzenlenmesi beklenilmektedir. 01.02.2025 tarihli bilirkişi raporu ile 15.04.2023 itibarıyla ödenebilecek aylık kira bedeli 750.000,00 TL + KDV olarak tespit edilmiştir. Rapora ve 9 No'lu dükkanın da Avrasya G.Y.O'ya devredildiğine ilişkin beyan dilekçesi sunulmuştur. 30.05.2025 tarihinde davanın kısmen kabulüne, 15.04.2023 tarihi itibarıyla aylık kira bedelinin net 675.000,00 TL olarak tespitine karar verilmiştir. Davalı taraf 10.07.2025 tarihinde istinaf konumuna yoluna başvurmuştur. 29.07.2025 tarihinde istinaf başvurusuna cevap dilekçesi sunulmuştur.	İstinaf	796.650,80
İstanbul Anadolu 8. Sulh Hukuk Mahkemesi 2024/493 E.	Grey Medya Anonim Şirketi	Davalıya kiralanan "Maslak 1453 T4-A Blok 249 No'lu Ofis" in 15.02.2024 tarihi itibarıyla başlamış kira döneminden itibaren geçerli olmak üzere aylık kira bedelinin 65.000,00 TL + KDV olarak tespiti istemi ile 08.03.2024 tarihinde bu dava açılmıştır. Kira ile 15.08.2025 tarihinde sulh protokolü akdedilmiş olup, sulh kapsamında davadan feragat edilmiştir. Feragat beyanı doğrultusunda davanın reddine karar verilmiştir. Gerekebilir kararın tebliği çıkartılması talep edilmiş olup, istinafa başvuru süreleri doluktan sonra kararın kesinleştirilmesi talep edilecektir.	İlk Derece Mahkemesi	50.351,75
İstanbul Anadolu 39. Sulh Hukuk Mahkemesi 2024/947 E.	İgio Mimari İnşaat Proje Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi	Davalıya kiralanan "Maslak 1453 T4-A Blok 251 No'lu Ofis" in 01.03.2024 tarihi itibarıyla başlamış kira döneminden itibaren geçerli olmak üzere aylık kira bedelinin 70.000,00 TL + KDV olarak yeniden tespiti istemi ile 12.07.2024 tarihinde bu dava açılmıştır. Bir sonraki duruşmanın 23.01.2026 günü saat 13:10'a bırakılmasına karar verilmiştir.	İlk Derece Mahkemesi	63.144,63
İstanbul Anadolu 20. İcra Hukuk Mahkemesi 2024/569 E.	İş Gıda Anonim Şirketi	Davalıya kiralanan "Ağaçlı Elmas Gold A Blok 8 No'lu Dükkan"ın 2024 yılı ağustos ayı kira bedelinin tahsili için başlatılan İstanbul Anadolu 12. İcra Müdürlüğü 2024/13051 E. icra dosyasına yasal adresi içerisinde itiraz edilmemesi ve borcun tamamının ödenmemesi üzerinde kiralanan yerin temerrüf nedeniyle tahliyesi istemi ile 17.09.2024 tarihinde bu dava açılmıştır. 08.07.2025 tarihli duruşmada İstanbul Anadolu 1. Asliye Ticaret Mahkemesi 2025/82 E. sayılı konkordato dosyasının celbine, bu nedenle duruşmanın 25/11/2025 günü saat 09:30'ye bırakılmasına karar verilmiştir. 25.11.2025 tarihli duruşmada İstanbul Anadolu 3. İcra Müdürlüğü 2025/45 İflas sayılı dosyanın celbine, bu nedenle duruşmanın 03.03.2026 günü saat 10:15'e bırakılmasına karar verilmiştir.	İlk Derece Mahkemesi	-
İstanbul Anadolu 24. İcra Hukuk Mahkemesi 2024/647 E.	Sedi Güzellik Salonu Yönetim ve Danışmanlık Limited Şirketi	Ağaoğlu Elmas Gold 7 No'lu Dükkan'ın 2024 yılı ağustos ayı kira bedelinin faizi ile tahsili için başlatılan İstanbul Anadolu 14. İcra Müdürlüğü 2024/13716 E. sayılı icra takibine şiresi içerisinde itiraz edilmemesi ve borcun tamamının ödenmemesi üzerinde kiralanan yerin temerrüf nedeniyle tahliyesi istemi ile açılan davadır. 19.11.2024 tarihli duruşmada davanın kabulüne karar verilmiştir. 05.12.2024 tarihinde davalı tarafca istinaf başvurusu yapılmıştır. 10.12.2024 tarihinde istinaf başvurusuna cevap dilekçesi sunulmuştur.	İstinaf	-

ÖZMEN Ö YALÇIN

Mahkeme No./Dosya No.	Davalı	Dava Açıklamaları	Dosya Durumu	Dava Değeri (TL)
İstanbul Anadolu 2. İcra Hukuk Mahkemesi 2024/700 E.	Sedi Güzellik Salonu Yönetim ve Danışmanlık Limited Şirketi	Ağaoğlu Eltes Gold 9 No'lu Dükkan'ın 2024 yılı ağustos ayı kira bedelinin fâzı ile tahsili için başlatılan İstanbul Anadolu 2. İcra Müdürlüğü 2024/13730 E. sayılı İcra takbiline istinadla itiraz edilmesinin ve borcun tamamının ödenmemesi üzerinde kiralanan yerin temerrütü nedeniyle tahliyesi istemi ile açılan davadır. 14.11.2024 tarihli duruşmada davanın kabulüne karar verilmiştir. 05.12.2024 tarihinde davalı tarafca istinaf başvurusu yapılmıştır. 10.12.2024 tarihinde istinaf başvurusuna cevap dilekçesi sunulmuştur.	İstinaf	-
İstanbul Anadolu 17. İcra Hukuk Mahkemesi 2024/690 E.	İş Gıda Anonim Şirketi	Ağaoğlu Eltes Gold A Blok 8 No'lu Dükkan'ın 2024 yılı eylül ayı kira bedelinin tahsili için başlatılan İstanbul Anadolu 15. İcra Müdürlüğü 2024/15627 E. İcra dosyasına yasal süresi içerisinde itiraz edilmesinin ve borcun tamamının ödenmemesi üzerinde kiralanan yerin temerrütü nedeniyle tahliyesi istemi ile açılan davadır. Bu dosyanın 06.02.2025 tarihinde görülen duruşmasında davanın kabulüne ve kiralanan yerin tahliyesine karar verilmiştir. Ancak kiracı tarafından açılan İstanbul Anadolu 1. Asliye Ticaret Mahkemesi 2025/82 E. sayılı konkordato davası kapsamında verilen tedbir kararı nedeniyle tahliye işlemlerine devam edilememektedir.	İlk Derece Mahkemesi	-
İstanbul Anadolu 11. Sulh Hukuk Mahkemesi 2024/2002 E.	İş Gıda Anonim Şirketi	15.11.2023-15.11.2024 tarih aralığına ilişkin dönemde 2 haktı ihbara sebebiyet verilmesi sebebiyle açılan davadır. 21.10.2025 tarihli duruşmada tarafların bilirkişi raporuna beyan ve itiraz şifrelerinin dolmasının bekletilmesinin, bu nedenle duruşmanın 17.02.2025 günü saat 10:20'ye ertelenmesine karar verilmiştir. 22.10.2025 tarihinde bilirkişi raporu tebliğ edilmiştir. 04.11.2025 tarihinde bilirkişi raporuna karşı beyan dilekçesi sunulmuştur.	İlk Derece Mahkemesi	-
İstanbul Anadolu 40. Sulh Hukuk Mahkemesi 2025/522 E.	M*** O***	İstanbul Anadolu 17. İcra Dairesi 2025/7856 E. sayılı takbice ilişkin itirazın iptali ve tahliye davasıdır. 30.07.2025 tarihinde dava açılmıştır. 05.08.2025 tarihinde delillerin aslı gibidir onaylı suretleri dosyaya sunulmuştur. 15.08.2025 tarihinde tensip zaptına ilişkin beyan dilekçesi sunulmuştur. Davalı kiracı 10.09.2025 tarihinde cevap dilekçesi sunmuştur.	İlk Derece Mahkemesi	-
İstanbul Anadolu 46. Sulh Hukuk Mahkemesi 2025/598 E.	Altın Gıda İhtiyaç Tüketim Maddeleri İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	15.07.2025 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere aylık asgari kira bedelinin 1.920.000,00 TL + KDV olarak tespiti için açılan davadır. 29.08.2025 tarihinde dava açılmıştır. 17.09.2025 tarihinde tensip zaptına karşı beyan dilekçesi sunulmuştur. Davalı taraf 22.09.2025 tarihinde cevap dilekçesi sunmuştur.	İlk Derece Mahkemesi	1.759.399,60
İstanbul 8. Vergi Mahkemesi 2025/1057 E.	Koçtaş Vergi Dairesi Müdürlüğü	İhtirazı kayıtlı verilen 2025 hesap dönemi 1. Dönem geçici vergi beyannameyi üzerine tahakkuk ettirilen geçici vergi tutarının iptali ve mahsup sonrası ödenen 39.388.897,31 TL'nin ödenme tarihinden itibaren hesaplanacak tecil fâzı ile birlikte Şirket'e indesi talepli davadır. 12.06.2025 tarihinde dava açılmıştır. İlk savunma dilekçesi 22.07.2025 tarihinde tebliğ edilmiştir. 08.08.2025 tarihinde savunmaya cevap dilekçesi sunulmuştur. 26.12.2025'te tebliğ edilen karar sonucunda dosya aleyhe sonuçlanmıştır. İstinaf başvurusu yapılacaktır.	İlk Derece Mahkemesi	39.388.897,31
İstanbul Anadolu 16. İcra Hukuk Mahkemesi 2025/752 E.	Nam İthalat İhracat Gıda Turizm İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.	İstanbul Anadolu 14. İcra Müdürlüğü 2025/16629 E. sayılı dosyasına konu borcun yasal süresi içerisinde ödenmemesi ve borca itiraz edilmesinin üzerine açılan temerrüt nedeniyle tahliye davasıdır. 24.11.2025 tarihinde dava açılmıştır. 03.12.2025 tarihinde tensip zaptı tebliğ edilmiştir.	İlk Derece Mahkemesi	-

ÖZMEN Ö YALÇIN

Mahkeme No./Dosya No.	Davalı	Dava Açıklamaları	Dosya Durumu	Dava Değeri (TL)
İstanbul Anadolu 1. İcra Hukuk Mahkemesi 2025/826 E.	Medyasat Restoran İthalat İhracat ve Ticaret Ltd. Şti.	İstanbul Anadolu 19. İcra Müdürlüğü 2025/17369 E. sayılı dosyasına konu borcun yasal süresi içerisinde ödenmemesi ve borca itiraz edilmemesi üzerine açılan temerrüt nedeniyle tahliye davasıdır. 09.12.2025 tarihinde dava açılmıştır. 11.12.2025 tarihinde temyiz kararıyla tahliye edilmiştir.	İlk Derece Mahkemesi	-
İstanbul Anadolu 35. Sulh Hukuk Mahkemesi 2025/892 E.	M**** O****	İstanbul Anadolu 14. İcra Müdürlüğü 2025/15151 E. sayılı taktibine ilişkin icrazın iptali ve kiralanın yerin tahliyesi için açılan davadır. 15.12.2025 tarihinde dava açılmıştır.	İlk Derece Mahkemesi	-
İstanbul 6. Vergi Mahkemesi 2025/3263 E.	Konyalı Vergi Dairesi Müdürlüğü	İhtirazi kayıtlı verilen 2025 besup dönemi 3. Dönem geçici vergi beyannamesi üzerine tahakkuk ettirilen geçici vergi tutarının iptali ve mahsup sonrası ödenen 10.171.593,38 TL'nin ödeme tarihinden itibaren hesaplanacak tecil faizi ile birlikte Şirket'e tadisi talepli davadır. 25.11.2025 tarihinde dava açılmıştır.	İlk Derece Mahkemesi	10.171.593,38
İstanbul 11. Vergi Mahkemesi 2025/1664 E.	Avcılar Belediye Başkanlığı	2026 yılı emlak vergisi beyan döneminde uygulanacak asgari ölçüdeki arsa metrekare birim değerinin tespitine ilişkin en son tarihli Takdir Komisyonu Kararının öncelikle yürütmesinin durdurulmasına ve kararın iptaline karar verilmesi talepli davadır. 23.09.2025 tarihinde yürütmeyi durdurma isteminin reddine karar verilmiştir. 09.10.2025 tarihinde itiraz edilmiştir. 16.10.2025 tarihli BİM kararında, yd ret kararına icrazın reddine kesin olmak üzere karar verilmiştir.	İlk Derece Mahkemesi	-
İstanbul 13. Vergi Mahkemesi 2025/1824 E.	Bahçelievler Belediye Başkanlığı	2026 yılı emlak vergisi beyan döneminde uygulanacak asgari ölçüdeki arsa metrekare birim değerinin tespitine ilişkin en son tarihli Takdir Komisyonu Kararının öncelikle yürütmesinin durdurulmasına ve kararın iptaline karar verilmesi talepli davadır. 24.10.2025 tarihli kararda, yürütmeyi durdurma isteminin reddine karar verilmiştir. YD ret kararına itiraz edilmiş olup, 07.11.2025 tarihli BİM kararında yd ret kararına icrazın kesin olmak üzere reddine karar verilmiştir.	İlk Derece Mahkemesi	-
İstanbul 13. Vergi Mahkemesi 2025/1942 E.	Ataşehir Belediye Başkanlığı	2026 yılı emlak vergisi beyan döneminde uygulanacak asgari ölçüdeki arsa metrekare birim değerinin tespitine ilişkin en son tarihli Takdir Komisyonu Kararının öncelikle yürütmesinin durdurulmasına ve kararın iptaline karar verilmesi talepli davadır. 02.10.2025 tarihli kararda, yürütmeyi durdurma isteminin reddine karar verilmiştir. 14.10.2025 tarihinde itiraz edilmiştir. 23.10.2025 tarihli BİM ilamında, yd ret kararına icrazın reddine kesin olmak üzere karar verilmiştir.	İlk Derece Mahkemesi	-
İstanbul 13. Vergi Mahkemesi 2025/1964 E.	Sarıyer Belediye Başkanlığı	2026 yılı emlak vergisi beyan döneminde uygulanacak asgari ölçüdeki arsa metrekare birim değerinin tespitine ilişkin en son tarihli Takdir Komisyonu Kararının öncelikle yürütmesinin durdurulmasına ve kararın iptaline karar verilmesi talepli davadır. 01.10.2025 tarihli kararda, yürütmeyi durdurma isteminin reddine karar verilmiştir. 14.10.2025 tarihinde itiraz edilmiştir. 23.10.2025 tarihli BİM ilamında, yd ret kararına icrazın reddine kesin olmak üzere karar verilmiştir.	İlk Derece Mahkemesi	-
İstanbul 5. Vergi Mahkemesi 2025/2005 E.	Çekmeköy Belediye Başkanlığı	2026 yılı emlak vergisi beyan döneminde uygulanacak asgari ölçüdeki arsa metrekare birim değerinin tespitine ilişkin en son tarihli Takdir Komisyonu Kararının öncelikle yürütmesinin durdurulmasına ve kararın iptaline karar verilmesi talepli davadır. 23.10.2025 tarihli kararda, yürütmeyi durdurma isteminin reddine karar verilmiştir. YD ret kararına itiraz edilmiş olup, 06.11.2025 tarihli BİM karar uyarınca YD ret kararına icrazının kesin olmak üzere reddine karar verilmiştir.	İlk Derece Mahkemesi	-

ÖZMEN Ö YALÇIN

Mahkeme No./Dosya No.	Davalı	Dava Açıklamaları	Dosya Durumu	Dava Değeri (TL)
İstanbul 5. Vergi Mahkemesi 2025/2027 E.	Çekmeköy Belediye Başkanlığı	2026 yılı emlak vergisi beyan döneminde uygulanacak asgari ölçüdeki arsa metrekare birim değerinin tespitine ilişkin en son tarihli Takdir Komisyonu Kararının öncelikle yürütülmesinin durdurulmasına ve kararın iptaline karar verilmesi talepli davadır. 23.10.2025 tarihli kararda, yürütmeyi durdurma isteminin reddine karar verilmiştir. İşbu karar 27.10.2025 tarihinde tebliğ edilmiştir. YD ret kararına itiraz edilmiş olup, 13.11.2025 tarihli BİM karar uyarınca YD ret kararına itirazının kesin olmak üzere reddine karar verilmiştir.	İlk Derece Mahkemesi	.
İstanbul 5. Vergi Mahkemesi 2025/2034 E.	Çekmeköy Belediye Başkanlığı	2026 yılı emlak vergisi beyan döneminde uygulanacak asgari ölçüdeki arsa metrekare birim değerinin tespitine ilişkin en son tarihli Takdir Komisyonu Kararının öncelikle yürütülmesinin durdurulmasına ve kararın iptaline karar verilmesi talepli davadır. 09.10.2025 tarihli kararda yürütmeyi durdurma isteminin reddine karar verilmiştir. 20.10.2025 tarihinde itiraz edilmiştir. 23.10.2025 tarihli BİM ilamında, yd ret kararına itirazın reddine kesin olmak üzere karar verilmiştir.	İlk Derece Mahkemesi	.

C) Şirket tarafından bağlatılan ve halen devam eden icra takipleri

İcra Dairesi No./Dosya No.	Borçlu	Dosya Açıklamaları	Dosya Durumu	Dosya Değeri (TL)
İstanbul Anadolu 12. İcra Müdürlüğü 2024/13051 E.	İş Gıda Anonim Şirketi	Ağaoğlu Eltes Gold A Blok 8 No'lu Dükkan'ın 2024 yılı ağustos ayı kira bedelinin faizi ile birlikte tahsili ve kiralanın yerin tahliyesi için bağlatılan icra takibidir. 06.08.2024 tarihinde icra takibi başlatılmıştır. Borçlu 20.09.2024 tarihinde dosya borcunu icra dairesine ödemiştir. Borç yasal süresi içerisinde ödenmediğinden tahliye talebi yönünden takibe devam edilmektedir. İstanbul Anadolu 3. İcra Müdürlüğü 2025/45 İflas sayılı dosyası ile kiracının iflas açıldığı için alacak ve tahliye işlemleri iflas dosyası üzerinden devam etmektedir.	Derde	56.127,6
İstanbul Anadolu 22. İcra Müdürlüğü 2024/13724 E.	Sedi Güzellik Salonu Yönetim ve Danışmanlık Limited Şirketi B*** J*** A**** J****	Ağaoğlu Eltes Gold projesinin 7 ve 9 No'lu Dükkanlarında kiracı olan Sedi Güzellik Salonu Yönetim ve Danışmanlık Limited Şirketi tarafından keşide edilen, B*** J*** ve A**** J****'ın avalsatları olduğu, 01.07.2024 düzenleme, 05.08.2024 vade tarihi, 81.300,00 TL bedelli bononun bakiye 28.500,00 TL'lik kısmının tahsili için bağlatılan icra takibidir. 14.08.2024 tarihinde icra takibi başlatılmıştır. 15.08.2024 tarihinde 28.500,00 TL haricen tahsil edilmiştir. Masraf ve faizden kaynaklı bakiye alacağın tahsili için işlemlere devam edilmektedir.	Derde	28.863,67
İstanbul Anadolu 14. İcra Müdürlüğü 2024/13716 E.	Sedi Güzellik Salonu Yönetim ve Danışmanlık Limited Şirketi B*** J***	Ağaoğlu Eltes Gold 7 No'lu Dükkan'ın 2024 yılı ağustos ayı kira bedelinin faizi ile tahsili ve kiralanın yerin tahliyesi için 14.08.2024 tarihinde kiracı ve keşili B*** J*** aleyhine bu icra takibi başlatılmıştır. Takibe devam edilmektedir. 09.12.2025 tarihinde kiralanın yere gidilerek kiracıya tahliye için süre verilmiştir. İcra müdürlüğünden 16.01.2026 tarihinde tahliye işlemi için randevu alınmıştır.	Derde	37.179,12
İstanbul Anadolu 2. İcra Müdürlüğü 2024/13730 E.	Sedi Güzellik Salonu Yönetim ve Danışmanlık Limited Şirketi B*** J***	Ağaoğlu Eltes Gold 9 No'lu Dükkan'ın 2024 yılı ağustos ayı kira bedelinin faizi ile tahsili ve kiralanın yerin tahliyesi için 14.08.2024 tarihinde kiracı ve keşili B*** J*** aleyhine bu icra takibi başlatılmıştır. Takibe devam edilmektedir.	Derde	38.691,49

ÖZMEN Ö YALÇIN

İcra Dairesi No./Dosya No.	Borçlu	Dosya Açıklamaları	Dosya Durumu	Dosya Değeri (TL)
İstanbul Anadolu 24. İcra Mühürlüğü 2024/15339 E.	Acay Araç Oto Koruma ve Geliştirme Limited Şirketi L*** A*** Y**** T**** B**** E****	Ağaoğlu My Town İspartakule D Blok 1 No'lu Dükkan'ın 2023 yılı Aralık bakiye, 2024 yılı Ağustos ve Eylül ayı kira bedellerinin faizi ile tahsil ve kiralanan yerin tahliyesi için başlatılan icra takibidir. 09.09.2024 tarihinde icra takibi başlatılmıştır. Kira 30.09.2024 tarihinde kuraca 82.825,20 TL ödeme yapılmıştır. Masraflar ve faizlerden kaynaklı bakiye alacağın tahsil için işlemlere devam edilmektedir.	Derdest	82.825,20
İstanbul Anadolu 25. İcra Mühürlüğü 2024/15443 E.	Acay Araç Oto Koruma ve Geliştirme Limited Şirketi	My Town İspartakule D Blok 1 No'lu Dükkan'ın tahliye edilmesine ilişkin verilen 09.02.2022 tasahhüt, 09.09.2024 tahliye tarihli tahliye tasahhütname kapsamında kiralanan yerin tahliyesi için başlatılan icra takibidir. Kışkırtılma ve icra Müdürlüğü 2024/16899 talimat sayılı dosyası ile 03.02.2025 tarihinde kiralanan yer tahliye edilmiştir.	Derdest	-
İstanbul Anadolu 15. İcra Mühürlüğü 2024/15627 E.	İş Gıda Anonim Şirketi	Ağaoğlu Elites Gold A Blok 8 No'lu Dükkan'ın 2024 yılı Eylül ayı kira bedelinin faizi ile birlikte tahsil ve kiralanan yerin tahliyesi için başlatılan icra takibidir. 12.09.2024 tarihinde icra takibi başlatılmıştır. Takibe devam edilmektedir. 04.11.2024 tarihinde dosya borcu icra müdürlüğüne ödenmiştir. Tahliye talebi yönünden takibe devam edilmektedir. İstanbul Anadolu 3. İcra Müdürlüğü 2025/45 iflas sayılı dosyası ile kiracının iflası ağıdığı için alacak ve tahliye işlemleri iflas dosyası üzerinden devam etmektedir.	Derdest	56.681,19
İstanbul Anadolu 13. İcra Mühürlüğü 2024/15644 E.	Sedü Güzellik Salonu Yönetim ve Danışmanlık Limited Şirketi B**** İ****	Ağaoğlu Elites Gold 7 No'lu Dükkan'ın 2024 yılı Eylül ayı kira bedelinin faizi ile tahsil ve kiralanan yerin tahliyesi için başlatılan icra takibidir. 12.09.2024 tarihinde icra takibi başlatılmıştır. Takibe devam edilmektedir.	Derdest	37.118,60
İstanbul Anadolu 20. İcra Mühürlüğü 2024/15631 E.	Sedü Güzellik Salonu Yönetim ve Danışmanlık Limited Şirketi B**** İ****	Ağaoğlu Elites Gold 9 No'lu Dükkan'ın 2024 yılı Eylül ayı kira bedelinin faizi ile tahsil ve kiralanan yerin tahliyesi için başlatılan icra takibidir. 12.09.2024 tarihinde icra takibi başlatılmıştır. Takibe devam edilmektedir.	Derdest	38.628,51
İstanbul Anadolu 5. İcra Mühürlüğü 2024/17362 E.	LE Norv Group İç ve Dış Ticaret Limited Şirketi H**** A*** M**** Y**** Ç****	Ağaoğlu My Newwork 232 No'lu Dükkan'ın 2024 yılı Ağustos ve Eylül ayı kira bedellerinin tahsil ve kiralanan tasınmazın tahliyesi için başlatılan icra takibidir. 07.10.2024 tarihinde icra takibi başlatılmıştır. Borçlu 25.11.2024 tarihinde borca itiraz dilekçesi sunmuştur. Takip işlemlerine devam edilmektedir. Kira sözleşmesi 31.12.2024 tarihinde feshedilmiş olup, kiracının 522.000,00 TL tutarındaki nakit teminatı mevcut icra borçlarından mahsup edilmiştir ve kalan bakiye yönünden işlemlere devam edilmektedir.	Takipsiz bırakılmıştır.	374.600,55
İstanbul Anadolu 23. İcra Mühürlüğü 2024/17762 E.	İş Gıda Anonim Şirketi	Ağaoğlu Elites Gold A Blok 8 No'lu Dükkan'ın 2024 yılı Ekim ayı kira bedelinin faizi ile tahsil ve kiralanan yerin tahliyesi için başlatılan icra takibidir. 14.10.2024 tarihinde icra takibi başlatılmıştır. 25.11.2024 tarihinde borçlu icra takibine itiraz etmiş ve takibin durdurulmasına karar verilmiştir. Ancak kiracı tarafından açılan İstanbul Anadolu 1. Asliye Ticaret Mahkemesi 2025/82 E. sayılı konkordato davası kapsamında verilen tedbir kararı nedeniyle itirazın kaldırılması ve tahliye davası açılışı bekletilmektedir. İstanbul Anadolu 3. İcra Müdürlüğü 2025/45 iflas sayılı dosyası ile kiracının iflası ağıdığı için alacak ve tahliye işlemleri iflas dosyası üzerinden devam etmektedir.	Derdest	56.865,72

ÖZMEN YALÇIN

İcra Dairesi No./Dosya No.	Borçlu	Dosya Açıklamaları	Dosya Durumu	Dosya Değeri (TL)
İstanbul Anadolu 15. İcra Müdürlüğü 2024/17754 E.	LE Norv Group İç ve Dış Ticaret Limited Şirketi H**** A*** M**** Y**** Ç***	Ağaoğlu My Newwork 232 No'lu Dükkan'ın 2024 yılı Ekim ayı kira bedelinin tahsili ve kiralanan taşınmazın tahliyesi için başlatılan icra takibidir. 14.10.2024 tarihinde icra takibi başlatılmıştır. Takip işlemlerine devam edilmektedir. Kira sözleşmesi 31.12.2024 tarihinde feshedilmiş olup, kiracının 522.000,00 TL tutarındaki nakit teminatı mevcut icra borçlarından mahsup edilmiştir ve kalan bakiye yöünden işlemlere devam edilmektedir.	Takipsiz bırakılmıştır.	176.288,22
İstanbul Anadolu 1. İcra Müdürlüğü 2024/17757 E.	Sedi Güzellik Salonu Yönetim ve Danışmanlık Limited Şirketi B**** İ****	Ağaoğlu Elites Gold 7 No'lu Dükkan'ın 2024 yılı Ekim ayı kira bedelinin faizi ile tahsili ve kiralanan yerin tahliyesi için başlatılan icra takibidir. 14.10.2024 tarihinde icra takibi başlatılmıştır. Takip işlemlerine devam edilmektedir.	Derdestd	37.179,12
İstanbul Anadolu 21. İcra Müdürlüğü 2024/17758 E.	Sedi Güzellik Salonu Yönetim ve Danışmanlık Limited Şirketi B**** İ****	Ağaoğlu Elites Gold 9 No'lu Dükkan'ın 2024 yılı Ekim ayı kira bedelinin faizi ile tahsili ve kiralanan yerin tahliyesi için başlatılan icra takibidir. 14.10.2024 tarihinde icra takibi başlatılmıştır. Takip işlemlerine devam edilmektedir.	Derdestd	38.691,49
İstanbul Anadolu 16. İcra Müdürlüğü 2024/20292 E.	LE Norv Group İç ve Dış Ticaret Limited Şirketi H**** A*** M**** Y**** Ç***	Ağaoğlu My Newwork 232 No'lu Dükkan'ın 2024 yılı Kasım ayı kira bedelinin tahsili ve kiralanan taşınmazın tahliyesi için başlatılan icra takibidir. 19.11.2024 tarihinde icra takibi başlatılmıştır. Takip işlemlerine devam edilmektedir. Kira sözleşmesi 31.12.2024 tarihinde feshedilmiş olup, kiracının 522.000,00 TL tutarındaki nakit teminatı mevcut icra borçlarından mahsup edilmiştir ve kalan bakiye yöünden işlemlere devam edilmektedir.	Takipsiz bırakılmıştır.	177.718,36
İstanbul Anadolu 24. İcra Müdürlüğü 2024/20309 E.	İş Gıda Anonim Şirketi	Ağaoğlu Elites Gold A Blok 8 No'lu Dükkan'ın 2024 yılı Kasım ayı kira bedelinin faizi ile tahsili ve kiralanan yerin tahliyesi için başlatılan icra takibidir. 19.11.2024 tarihinde icra takibi başlatılmıştır. Borçlu 04.12.2024 tarihinde icra takibine itiraz etmiş ve takibin durdurulmasına karar verilmiştir. Ancak kiracı tarafından açılan İstanbul Anadolu 1. Asliye Ticaret Mahkemesi 2025/82 E. Sayılı konkordato davası kapsamında verilen tedbir kararını nedeniyle itirazın kaldırılması ve tahliye davası açılışı bekletilmektedir. İstanbul Anadolu 3. İcra Müdürlüğü 2025/45 İflas sayılı dosyası ile kiracının iflası açıldığı için alacak ve tahliye işlemleri iflas dosyası üzerinden devam etmektedir.	Derdestd	57.327,04
İstanbul Anadolu 12. İcra Müdürlüğü 2024/203073 E.	İş Gıda Anonim Şirketi	Ağaoğlu Elites Gold A Blok 8 No'lu Dükkan'ın 2024 yılı Aralık ayı kira bedelinin tahsili ve kiralanan yerin tahliyesi için başlatılan icra takibidir. Borçlu 13.01.2025 tarihinde icra takibine itiraz etmiş ve takibin durdurulmasına karar verilmiştir. Ancak kiracı tarafından açılan İstanbul Anadolu 1. Asliye Ticaret Mahkemesi 2025/82 E. Sayılı konkordato davası kapsamında verilen tedbir kararını nedeniyle itirazın kaldırılması ve tahliye davası açılışı bekletilmektedir. İstanbul Anadolu 3. İcra Müdürlüğü 2025/45 İflas sayılı dosyası ile kiracının iflası açıldığı için alacak ve tahliye işlemleri iflas dosyası üzerinden devam etmektedir.	Derdestd	58.065,16
İstanbul Anadolu 21. İcra Müdürlüğü 2025/700 E.	LE Norv Group İç ve Dış Ticaret Limited Şirketi	01.07.2024 tarihli, 09.01.2025 tahliye tarihli tahliye tasahhüsüne dayanarak kiralanan yerin tahliyesi için başlatılan icra takibidir. 14.01.2025 tarihinde icra takibi başlatılmıştır. 31.12.2024 tarihli fesih protokolü akdedilmişse de kiracı kiralanan yerde kalan birkaç parça eşyasını eliradığı için tahliye tasahhüsüne takibe konu edilmektedir. Kiracının kalan eşyalarını alması sebebiyle dosyada işlemlere devam edilmektedir.	Takipsiz bırakılmıştır.	-

ÖZMEN Ö YALÇIN

İcra Dairesi No./Dosya No.	Borçlu	Dosya Açıklamaları	Dosya Durumu	Dosya Değeri (TL)
İstanbul Anadolu 21. İcra Müdürlüğü 2025/695 E.	Ağaoğlu My Office 212 İstanbul B Blok Yapı Bloğu	2024 yılı Temmuz, Ağustos, Eylül, Ekim, Kasım ve Aralık ayı kira bedellerinin tahvili için başlatılan icra takibidir. 14.01.2025 tarihinde icra takibi başlatılmıştır. Takibe devam edilmektedir.	Derdest	-
İstanbul Anadolu 7. İcra Müdürlüğü 2025/1992 E.	İş Gıda Anonim Şirketi	2025 yılı Ocak ayı kira bedelinin tahvili ve kiralanma yerin tahliyesi için başlatılan icra takibidir. 30.01.2025 tarihinde icra takibi başlatılmış olup, 07.02.2025 tarihinde borca itiraz edilmiş ve takribi durdurulmasına karar verilmiştir. Ancak kiracı tarafından açılan İstanbul Anadolu 1. Asliye Ticaret Mahkemesi 2025/82 E. Sayılı konkordato davası kapsamında verilen tedbir kararını nedeniyle itirazın kaldırılması ve tahliye davası açılışı bekletilmektedir. İstanbul Anadolu 3. İcra Müdürlüğü 2025/45 İfşa sayılı dosyası ile kiracının iflası açıldığı için alacak ve tahliye işlemleri iflas dosyası üzerinden devam etmektedir.	Derdest	58.249,68
İstanbul Anadolu 17. İcra Müdürlüğü 2025/7856 E.	M*** O***	30.04.2025 tarihinde icra takibi başlatılmıştır. 05.05.2025 tarihinde ödeme emri tebliğ edilmiştir. 12.05.2025 tarihinde borçlu tarafta takibe ve sözleşmedeki imzaya itiraz edilmiştir. Sulh hukuk mahkemesinde dava açılacağından 11.06.2025 tarihinde arabuluculuk başvurusu yapılmıştır. Arabuluculuk stirci anlaşamama ile sonuçlanmıştır. İtirazın iptali ve tahliye için İstanbul Anadolu 40. Sulh Hukuk Mahkemesi 2025/522 E. sayılı dosyası ile dava açılmıştır.	Derdest	1.103.656,51
İstanbul Anadolu 15. İcra Müdürlüğü 2025/11044 E.	M*** O***	19.06.2025 tarihinde icra takibi başlatılmıştır. 24.06.2025 tarihinde ödeme emri tebliğ edilmiştir. İtiraz ve ödeme emrinin dolması beklenilmektedir. 30.07.2025 tarihinde İstanbul Anadolu 19. İcra Mahkemesi 2025/497 E. sayılı dosyası ile tahliye davası açılmıştır. 31.07.2025 tarihinde borçlu adına kayıtlı tasınmaz ve banka hesaplarına haciz konulması talep edilmiştir. Borçlu 13.08.2025 tarihinde ödeme emrinin usulsüz tebliğ edildiği gerekçesiyle İstanbul Anadolu 19. İcra Mahkemesi 2025/520 E. sayılı dosyası ile şikayet davası açmış olup, davanın kabulüne ve ödeme emri tebliğ tarihinin 13.08.2025 sayılmasına karar verildi. Borçlu 11.09.2025 tarihinde dosya borcunu icra müdürlüğüne ödemiştir. Şikayet davanındaki tedbir kararı nedeniyle reddiyat benzeri yapılmamıştır. 2025/520 E. sayılı davanın kabulüne ve tedbirlerin kaldırılmasına karar verilmiştir. 06.10.2025 tarihinde icra müdürlüğü tarafından reddiyat yapılmış ve dosya alacağı tahsil edilmiştir. Ancak 2025/520 E. sayılı dosyada verilen tedbir nedeniyle reddiyatın 30 günlük süre geçtikten sonra yapılmasına dayanarak bir kez daha tahliye davası açılacaktır. Dosya tutarı ödenmiştir, tahliye yönünden devam etmektedir.	Derdest	-
İstanbul Anadolu 20. İcra Müdürlüğü 2025/13812 E.	Nan İthalat İhracat Gıda Turizm İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. E*** T*** D*** A*** Ç***	25.07.2025 tarihinde icra takibi başlatılmıştır. Davalı kiracıya 01.08.2025, kefil E*** T***'ye 01.08.2025, kefil D*** A*** Ç***'ye 05.08.2025 tarihinde ödeme emri tebliğ edilmiştir. Kiracı 20.08.2025 tarihinde 287.081,34 TL, 21.08.2025 tarihinde 13.000,00 TL, 25.08.2025 tarihinde 9.000,00 TL, 29.09.2025 tarihinde 19.999,00 TL haricen ödeme yapmıştır. Kalan bakiye ödenmiş olup dosya tahliye yönünden devam etmektedir.	Derdest	-
İstanbul Anadolu 22. İcra Müdürlüğü 2025/12380 E.	Sedi Güzelik Salonu Yönetim ve Danışmanlık Limited Şirketi B*** J***	04.07.2025 tarihinde icra takibi başlatılmıştır. 29.07.2025 tarihinde mays ve haziran ayı kira bedelleri için 118.142,54 TL haricen ödeme yapılmıştır. Kalan bakiye ödenmiş olup dosya tahliye yönünden devam etmektedir.	Derdest	-

ÖZMEN Ö YALCIN

İcra Dairesi No./Dosya No.	Borçlu	Dosya Açıklamaları	Dosya Durumu	Dosya Değeri (TL)
İstanbul Anadolu 14. İcra Mühürüğü 2025/15151 E.	M**** O****	14.08.2025 tarihinde icra takibi başlatılmıştır. Kiracıya 12.09.2025 tarihinde ödeme emri tebliğ edilmiştir. Borçlu 12.09.2025 tarihinde borca itiraz etmiş ve takip durmuştur. İtirazın kaldırılması ve tahliye için dava açılacaktır. 15.12.2025 tarihinde İstanbul Anadolu 35. Sulh Hukuk Mahkemesi 2025/892 E. sayılı kararı ile itirazın iptali ve tahliye davası açılmıştır.	Derddest	714.768,68
İstanbul Anadolu 10. İcra Mühürüğü 2025/17426 E.	M**** K**** I**** K****	19.09.2025 tarihinde icra takibi başlatılmıştır. Kiracıya 26.09.2025 ödeme emri tebliğ edildi, Kefil F**** K****'ya gönderilen tebliğat iade dönmüş olup, TK 21/2'ye göre çıkan tebliğatın dönüşü bekleniyor. Süreler doluktan sonra dava açılacaktır. 17.10.2025 tarihinde 100.000,00 TL haricen tahsil edilmiştir.	Derddest	222806,71
İstanbul Anadolu 13. İcra Mühürüğü 2025/17408 E.	CMF Turizm Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. F**** K****	19.09.2025 tarihinde icra takibi başlatılmıştır. Kiracıya 29.09.2025 tarihinde tebliğ edilmiştir. Kefil F**** K****'ya gönderilen tebliğat iade dönmüş olup, TK 21/2'ye göre çıkan tebliğatın dönüşü bekleniyor. Süreler doluktan sonra dava açılacaktır. 17.10.2025 tarihinde kefile ödeme emri tebliğ edilmiştir.	Derddest	230.933,78
İstanbul Anadolu 19. İcra Mühürüğü 2025/17369 E.	Medyat Restoran İthalat İhracat ve Ticaret Ltd. Şti. H**** E**** H**** A**** B****	19.09.2025 tarihinde icra takibi başlatılmıştır. Kiracıya 26.09.2025 tarihinde tebliğ edilmiştir. Kefil H**** E****'ya gönderilen tebliğat iade dönmüş olup, adres araştırılacak ve yeniden tebliğat talep edilecektir. Süreler doluktan sonra dava açılacaktır. 29.09.2025 tarihinde 50.000,00 TL, 24.11.2025 tarihinde 25.000,00 TL, 30.11.2025 tarihinde 75.000,00 TL haricen tahsil edilmiştir. Taktiki konu borcun tümünün yasal sınırları içerisinde ödenmesi sebebiyle İstanbul Anadolu 1. İcra Hukuk Mahkemesi 2025/826 E. sayılı kararı ile tahliye davası açılmıştır.	Derddest	246.298,04
İstanbul Anadolu 14. İcra Mühürüğü 2025/16629 E.	Nan İthalat İhracat Gıda Turizm İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. E**** T**** D**** A**** Ç****	12.09.2025 tarihinde icra takibi başlatılmıştır. Kiracıya 19.09.2025, kefil E**** T****'ye 23.09.2025, kefil D**** A**** Ç****'ya 19.09.2025 tarihinde ödeme emri tebliğ edilmiştir. Kiracı 12.09.2025 tarihinde 25.000,00 TL, 17.09.2025 tarihinde 116.000,00 TL, 08.12.2025 tarihinde 115.000,00 TL ve 08.12.2025-85.000,00 TL haricen ödeme yapmıştır. Kalan bakiye yönünden kiralanın yerde fülü haciz yapılması için İstanbul İcra Dairelerine talimat yazılması talep edilmiştir. Ödeme yapıldığından fülü haciz iptal edilmiştir.	Derddest	.
İstanbul Anadolu 3. İcra Mühürüğü 2025/45 E.	İş Gıda A.Ş.	İstanbul Anadolu 1. Asliye Ticaret Mahkemesi 2025/82 E. sayılı kararında konkordato talebinin reddine ve davasının iflasının açılmasına karar verilmesine istinaden açılan iflas takbididir. 01.10.2025 tarihinde iflas davası açılmıştır. 10.10.2025 tarihinde alacak kaydı ve tahliye talebi dilekçesi dosyaya sunulmuştur. 22.12.2025 tarihinde 1. alacaklar toplantısı gerçekleştirilecektir.	Derddest	.
İstanbul Anadolu 9. İcra Mühürüğü 2025/19171 E.	Medyat Restoran İthalat İhracat ve Ticaret Ltd. Şti. H**** E**** H**** A**** B****	2025 yılı Ekim ayı kira bedeli ile kiralanın yerin tahliyesi için başlatılan icra takbididir. 20.10.2025 tarihinde icra takibi başlatılmıştır. Kiracı ödeme sözü vermiş olup, dönüş beklenilmektedir.	Derddest	92.071,23
İstanbul Anadolu 23. İcra Mühürüğü 2025/19164 E.	M**** O****	2025 yılı Eylül ve Ekim ayı kira bedelleri ile kiralanın yerin tahliyesi için başlatılan icra takbididir. 20.10.2025 tarihinde icra takibi başlatılmıştır. 28.11.2025 tarihinde ödeme emri tebliğ edilmiştir. 02.12.2025 tarihinde borca itiraz edilmiştir. 30 günlük yasal süre doluktan sonra itirazın iptali ve kiralanın yerin tahliyesi için dava açılacaktır.	Derddest	732.142,19
İstanbul Anadolu 4. İcra Mühürüğü 2025/19174 E.	M**** K**** I**** K****	2025 yılı Ekim ayı kira bedeli ile kiralanın yerin tahliyesi için başlatılan icra takbididir. 20.10.2025 tarihinde icra takibi başlatılmıştır. Ödeme emirlerinin tebliğ edilmesi beklenilmektedir.	Derddest	60.828,49

ÖZMEN Ö YALÇIN

İcra Dairesi No./Dosya No.	Borçlu	Dosya Açıklamaları	Dosya Durumu	Dosya Değeri (TL)
İstanbul Anadolu 23. İcra Mühürüğü 2025/19165 E.	CMF Turizm Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. F*** K***	2025 yılı Ekim ayı kira bedeli ile kiralanan yerin tahliyesi için başlatılan icra takibidir. 20.10.2025 tarihinde icra takibi başlatılmıştır. Ödeme emrinin teflig edilmesi beklenilmektedir.	Derde	53.820,17
İstanbul Anadolu 13. İcra Mühürüğü 2025/19123 E.	A2 Özel Ağız ve Diş Sağlığı Hizmetleri A.Ş. A*** A*** A**** A**** P****	2025 yılı Ağustos, Eylül ve Ekim ayı kira bedelleri ile kiralanan yerin tahliyesi için başlatılan icra takibidir. 20.10.2025 tarihinde icra takibi başlatılmıştır. Kiraçya 01.11.2025, kefillere 30.10.2025 tarihinde ödeme emri teflig edilmiştir. Borçlular tarafından 28.10.2025 tarihinde borca itiraz dilekçesi sunulmuştur. 27.10.2025 tarihinde 210.000,00 TL, 26.10.2025 tarihinde 50.000,00 TL, 24.10.2025 tarihinde 25.000,00 TL, 28.10.2025 tarihinde 8.000,00 TL haricinde ödeme yapılmıştır. Kalan tutar yönünden itirazın kaldırılması için dava açılacaktır.	Derde	298.338,56
İstanbul Anadolu 9. İcra Mühürüğü 2025/20706 E.	Sedi Güzelik Salomon Yönetim ve Danışmanlık Limited Şirketi	Kiracı tarafından verilen tahliye taahhüname sine istinaden kiralanan yerin tahliyesi için başlatılan icra takibidir. 18.11.2025 tarihinde icra takibi başlatılmıştır. 29.11.2025 tarihinde tahliye emri teflig edilmiştir. Tahliye süresi dolduktan sonra tahliye günü almak için icra müdürlüğü ile görüşülecektir.	Derde	-
İstanbul 29. İcra Mühürüğü 2025/46026 E.	Bakara Savunma Sanayi ve Bilgi Teknolojileri Ltd. Şti.	2025 yılı Ekim ayı kira bedeli ile kiralanan yerin tahliyesi için başlatılan icra takibidir. 21.11.2025 tarihinde icra takibi başlatılmıştır. Ödeme emri bila iade dönmüştür. TK 35 uyarınca tefligat yapılması talep edilmiş olup, tefligat sürecinin tamamlanması beklenilmektedir.	Derde	8.193,27
İstanbul Anadolu 1. İcra Mühürüğü 2025/21404 E.	CMF Turizm Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. F*** K***	2025 yılı Kasım ayı kira bedeli ile kiralanan yerin tahliyesi için başlatılan icra takibidir. 21.11.2025 tarihinde icra takibi başlatılmıştır. Borçlulara gönderilen ödeme emri bila iade dönmüştür. TK 35 ve 21/2 uyarınca tefligat yapılması talep edilmiş olup, tefligat sürecinin tamamlanması beklenilmektedir.	Derde	53.906,65
İstanbul Anadolu 22. İcra Mühürüğü 2025/21444 E.	M*** O***	2025 yılı Kasım ayı kira bedeli ile kiralanan yerin tahliyesi için başlatılan icra takibidir. 21.11.2025 tarihinde icra takibi başlatılmıştır. 03.12.2025 tarihinde ödeme emri teflig edilmiştir. 04.12.2025 tarihinde borca itiraz dilekçesi sunulmuş ve takip durmuştur. Yasal süreçleri dolduktan sonra itirazın iptali ve tahliye için dava açılacaktır.	Derde	486.128,73
İstanbul Anadolu 6. İcra Mühürüğü 2025/21427 E.	Medyaf Restoran İthalat İhracat ve Ticaret Ltd. Şti. H*** G*** H*** A*** B**** M**** K*** J**** K****	2025 yılı Kasım ayı kira bedeli ile kiralanan yerin tahliyesi için başlatılan icra takibidir. 21.11.2025 tarihinde icra takibi başlatılmıştır. Kiraçya 26.11.2025, kefile 27.11.2025 tarihinde ödeme emri teflig edilmiştir. Yasal süreçler dolduktan sonra haciz talep edilecek ve tahliye davası açılacaktır.	Derde	92.219,18
İstanbul Anadolu 19. İcra Mühürüğü 2025/21412 E.	Sedi Güzelik Salomon Yönetim ve Danışmanlık Limited Şirketi B**** J****	2025 yılı Kasım ayı kira bedeli ile kiralanan yerin tahliyesi için başlatılan icra takibidir. 21.11.2025 tarihinde icra takibi başlatılmıştır. Ödeme emrinin teflig edilmesi beklenilmektedir. Kiracı vekalet ücreti barç 64.009,13 TL tutarında haricen ödeme yapmıştır.	Derde	60.887,67
İstanbul Anadolu 5. İcra Mühürüğü 2025/21454 E.		2025 yılı Kasım ayı kira bedeli ile kiralanan yerin tahliyesi için başlatılan icra takibidir. 21.11.2025 tarihinde icra takibi başlatılmıştır. Ödeme emrinin teflig edilmesi beklenilmektedir. Kiracı vekalet ücreti barç 64.009,13 TL tutarında haricen ödeme yapmıştır.	Derde	60.333,61

GİZLİ/SECRET

ÖZMEN  YALÇIN

EK 5 – Şirket Beyanı

[Bir sonraki sayfadan başlamaktadır.]

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

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

Konu: Borsa İstanbul Anonim Şirketi ("Borsa İstanbul") Kotasyon Yönergesi'nin 7. maddesinin 5. bendi, 8. maddesinin 1/ç ve 1/e bendi ve 12. maddesinin 1/a ve 1/b bendi uyarınca Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı tarafından hazırlanan hukukçu raporu

Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket") paylarının halka arzı süreci kapsamında Borsa İstanbul Kotasyon Yönergesi'nin 7. maddesinin 5. bendi, 8. maddesinin 1/ç ve 1/e bendi ve 12. maddesinin 1/a ve 1/b bendi uyarınca Özmen Yalçın Avukadlık Ortaklığı tarafından hazırlanan hukukçu raporu ("Rapor") ile ilgili olarak;

- Rapor'un hazırlanması için tarafınızla paylaşılan belgelerin tamamında imzası bulunan tarafların usulüne uygun olarak kurulmuş olup faaliyette bulunduklarını ve bunları temsil eden imza sahiplerinin usulüne uygun olarak yetkilendirilmiş bulunduklarını,
- Rapor'un hazırlanması için tarafınızla paylaşılan tüm belgelerdeki imzaların gerçek olduğunu,
- Rapor'un hazırlanması için tarafınızla, e-mail vasıtasıyla veya elektronik ortamda, tasdikli şekilde veya fotokopi olarak sunulan tüm belgelerin doğru, eksiksiz ve asılları ile aynı olduğunu, orijinal olarak paylaşılmış belgelerde herhangi bir tahrifat olmadığını, bu belgelerde değişiklik yapılmadığını, bu belgelerin de gerçek durumu yansıttığını,
- Rapor'un hazırlanması için tarafınızla paylaşılan bilgi ve belgelerin tamlığı ve doğruluğu ile ilgili olarak tarafınızca ayrıca bir araştırma gerçekleştirilmediğini ve yalnızca bizlerden gelen bilgi ve belgelere dayandığınızı bildiğimizi,
- Rapor'un hazırlanması için tarafınızla paylaşılan bilgi ve belgeler haricinde, Rapor'a ilişkin olarak ve Rapor'un içeriğini etkileyecek nitelikte, başka bir sözleşme, belge veya bilginin mevcut olmadığını, sunulan tüm bilgi ve belgelerin güncel olduğunu ve bu bilgi ve belgelerin güncelliğini etkileyebilecek herhangi bir işlemde bulunulmadığını,
- Rapor'u hazırlarken bizlerin size sağladığı bilgi ve belgelere dayandığınız ve Rapor'da yer alan tespitlerin bir bölümünün yalnızca bizlerin vakıf olabileceği fiili durumları veya bilgileri yansıtmaları sebebiyle, Rapor ancak bizlerin vereceği teyitlere göre yazılabileceği için, Rapor'u okuduğumuzu ve Rapor'da Şirket bakımından belirtilen tüm husus ve konuların tam ve doğru olduğunu, mevcut durumu yansıtmayacak şekilde yansıttığını,
- Rapor'un Rapor tarihi itibarıyla Şirket'in ve Şirket faaliyetleri ile hukuki durumu ile ilgili mevcut durumu yansıttığını bildiğimizi ve halka arz tarihine kadar meydana gelebilecek ve yatırımcıların kararını etkileyecek nitelikte önemli değişiklikler haricinde Öznen Yalçın Avukatlık Ortaklığı'nın Rapor'u herhangi bir güncelleme yükümlülüğü veya taahhüdü bulunmadığını, Rapor kapsamına dahil edilen hususlara ilişkin olarak herhangi bir sorumluluğunuzun olmadığını bildiğimizi,
- Şirket'in yönetim hakimiyetine sebebiyet verebilecek pay sahipleri tarafından taraf olunan herhangi bir açık ya da zımni anlaşma bulunmadığını,
- Şirket'in, Rapor tarihi itibarıyla, Şirket'in mevcut esas sözleşmesinin "Şirket'in Amacı ve Faaliyet Konusu" başlıklı 5'inci maddesi çerçevesinde gayrimenkul sektörü içinde ağırlıklı olarak konut, ofis ve işyeri segmentinde faaliyet göstermekte olduğunu,

**AĞAOGLU AYRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Marmara Bulvarı No: 48
Kat: 2 Akademi İstanbul
Kocaeli V.D. 090 862417
Carat Sicil No: 287319
Mersis No: 08110000862417000000

- Şirket'in, gelirlerini ağırlıklı olarak gayrimenkul portföyünde yer alan gayrimenkullerin satışı ve kiralaması faaliyetlerinden elde etmekte olduğunu,
- Şirket'in doğrudan veya dolaylı kontrol ettiği herhangi bir bağlı ortaklığı ve/veya doğrudan veya dolaylı olarak iştirak ettiği başkaca herhangi bir şirket bulunmadığını ve Rapor tarihi itibarıyla Şirket'in herhangi bir şubesi bulunmadığını,
- Raporda yer alan Şirket'in pay defterlerindeki kayıtların usulüne uygun olarak yapıldığını, incelenen Belgeler kapsamında paylaşılan pay defterlerinin Şirket'in güncel pay sahipliği yapısını doğru olarak yansıttığını,
- Şirket'in 09.02.2026 tarih ve 2026/6 sayılı yönetim kurulu kararından sonra başka yönetim kurulu kararı alınmadığını,
- Şirket'in, Şirket paylarının halka arzına ilişkin olarak verilecek taahhütlere yönelik aldığı 13/12/2024 tarihli ve 2024/29 karar numaralı yönetim kurulu kararına istinaden verdiği 13/12/2024 tarihli taahhüdü ile, Şirket paylarının halka arzında satılmayan payların bulunması nedeniyle asgari %25 halka açıklık oranına ulaşılamaması halinde, halka arzın iptal edileceğini ve en geç 3 (üç) ay içerisinde Esas Sözleşme'nin GYO faaliyetini kapsamayacak şekilde değiştirilmek üzere SPK'ya başvuruda bulunulacağı doğrultusunda taahhütte bulunduğunu; Şirket'in, Şirket paylarının halka arzı süreci kapsamında söz konusu taahhüde ilişkin yönetim kurulu kararını, burada anılan taahhüt metninin içeriğinde herhangi bir değişiklik yapmaksızın 16.01.2026 tarih ve 2026/1 sayılı kararı ile yenilediğini; taahhüt metninde değişiklik bulunmaması nedeniyle ayrıca yeni bir taahhütname imzalanmadığını; halka arz sürecinde ilgili kurumlarca talep edilmesi halinde yenilenen yönetim kurulu kararına dayanılarak taahhüt metninin güncel tarihli olarak sunulabileceğini,
- Şirket'in 27.03.2025 tarihinde yapılan genel kurul toplantısından sonra başka herhangi bir genel kurul kararı alınmadığını,
- Şirket payları üzerinde rehin vb. herhangi bir takyidat bulunmadığını, halka arz edilecek payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı herhangi bir sözleşme, düzenleme, husus veya kayıt bulunmadığını,
- İncelenen Belgeler kapsamında paylaşılan adli sicil kayıtlarına istinaden, adli sicil kaydı sunulan kişiler dışında Şirket'in Şirket yönetiminde söz sahibi yöneticisi/personelinin bulunmadığını, Şirket'in yönetiminde söz sahibi personelinin veya başkaca herhangi bir çalışanının, Şirket'in paylarına yönelik herhangi bir opsiyon hakkı bulunmadığını, Şirket'in herhangi toplu iş sözleşmesi olmadığını,
- Rapor'da belirtilen, Rapor'un EK 1 –Gayrimenkullerin Listesi'nde listelenen gayrimenkuller haricinde mevcut durumda Şirket'in aktiflerine kayıtlı başkaca herhangi bir gayrimenkul bulunmadığını,
- Bu kapsamda, Şirket'in mevcut durumda toplamda 357 adet gayrimenkulünün 1 adet arsa niteliğindeki haricindekilerin yapı kullanım izinlerinin olduğunu; kat mülkiyetine tabi geriye kalan 356 adet gayrimenkulün 112 adedi mesken, 83 adedi dükkân, 1 adedi terası olan dükkân, 1 adedi zemin katta odası olan dubleks dükkân, 9 adedi depolu dükkân, 2 adedi işyeri, 2 adedi depolu işyeri, 64 adedi ofis ve işyeri, 75 adedi ofis, 1 adedi spor salonu, 1 adedi fitness, 1 adedi restoran, 1 adedi çatısı olan tribleks villa, 3 adedi dubleks konuttan oluştuğunu,
- Rapor'da belirtilenler haricinde Şirket'in sahip olduğu başkaca bir yapı kullanma izninin bulunmadığını,
- Şirket'in mevcut durumda devam eden bir projesinin bulunmadığını, gayrimenkul portföyünde yer alan bütün projelerin tamamlandığını, Şirket'in gayrimenkul portföyünün My World Andromeda Residence, My Office, Eltes Gold, My Newwork, Maslak 1453, My Home Maslak, My Town İspartakule, My Office 212, My City Bahçelievler, Çekmeköy Park, My Country, My World Europe, Ataşehir Arsa, Acıbadem Villaları ve Boğaziçi Villaları olmak üzere burada izah edilen sırası ile tamamlanan projeler, arsa ve villalardan oluştuğunu, bu kapsamda Şirket'in gayrimenkul portföyünün aşağıdaki tablo şeklinde gösterilebileceğini,

AGAÖĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL

YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Batıyayın Mahallesi, Nispetiye, Beşiktaş, İstanbul No:411

İç Kapı No 2 Altınbaş, Beşiktaş, İstanbul

Kırsaklı, V.O. No: 25, Beşiktaş, İstanbul

Ticaret Sicil No: 27.183

Mersis Numarası: 08.0110001220001

Şirket'in Gayrimenkul Portföyü		
No.	Tanım	Tanıtım
1	My World Andromeda Residence	İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3339 ada 4 parselde tamamlanan My World Andromeda Residence
2	My Office	İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3338 ada 4 parselde tamamlanan My Office
3	Eltes Gold	İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Yukarı Dudullu Mahallesi, Kemerdere Mevkii, 0 ada 14206 parselde tamamlanan Eltes Gold
4	My Newwork	İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3343 ada 2 parselde tamamlanan My Newwork
5	Maslak 1453	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazaga Mahallesi, 10622 ada 2 parselde tamamlanan Maslak 1453
6	My Home Maslak	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazaga Mahallesi, 1 ada 139 parselde tamamlanan My Home Maslak
7	My Town İspartakule	İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi, 654 ada 4 parselde tamamlanan My Town İspartakule
8	My Office 212	İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Mahmutbey Mahallesi, 3270 ada 14 parselde tamamlanan My Office 212
9	My City Bahçelievler	İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Osmaniye Mahallesi, 1073 ada 20 parselde tamamlanan My City Bahçelievler
10	Çekmeköy Park	İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Çekmeköy Mahallesi, 0 ada 4014 parselde tamamlanan Çekmeköy Park
11	My Country	İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Çekmeköy Mahallesi, 0 ada 3316 parselde tamamlanan My Country
12	My World Europe	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 1342 ada 1 parselde tamamlanan My World Europe
13	Ataşehir Arsa	İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3384 ada 4 parselde bulunan arsa niteliğindeki gayrimenkul
14	Acıbadem Villaları	İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, Bulgurlu Mevkii, 75 ada 7 parselde bulunan işyeri niteliğindeki gayrimenkuller
15	Buğaziçi Villaları	İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Burhaniye Mahallesi, 737 ada 27 parselde bulunan çatısı olan tribicks villa niteliğindeki gayrimenkul

- 111-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin ("GYO Tebliği") 17. maddesi uyarınca yönetim kurulu üyelerinin çoğunluğu söz konusu nitelikleri taşıdığı,
- Bekir Murat Ögel ve Erman Çete'nin 11-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği hükümleri kapsamında bağımsız yönetim kurulu üyeliğini mevzuata uygun olarak icra ettiğini,
- Sena İbrahimağaoğlu Kırçal'ın genel müdür sıfatıyla GYO Tebliği'nde öngörülen şartları taşıdığını,
- Şirket'in Rapor kapsamında belirtilen markaları bakımından başkaca bir markaya veya fikri hakka sahip olmadığını, bir diğer ifade ile tescil başvurusu devam eden toplamda 1 adet markasının bulunduğunu,
- Rapor tarihi itibarıyla yabancı çalışanı bulunmadığını,
- 31.12.2025 tarihi itibarıyla Şirket'in ortalama personel sayısının 25 olduğunu,
- Şirket'in sigorta poliçelerinin kapsamının ilgili mevzuat ve piyasa standartları uyarınca yeterli olduğu ile zorunlu sigortaların tamamının yaptırıldığını,
- Şirket'in portföyünde bulunan projelerin tamamı için, ilgili projelerin projelendirilme döneminde çevre mevzuatı kapsamında yapılan başvurular çerçevesinde ÇED Belgelerinin temin edildiğini ve temin edilen ÇED Belgelerine (ÇED Olumlu Belgesi veya ÇED Gerekli Değildir kararı) ilişkin herhangi bir aykırılığın bulunmadığını, ÇED Belgesi bulunmayan gayrimenkullerin ise 300 konutun altındaki konut projesinde yer alması nedeniyle ÇED Yönetmeliği kapsamında olmadığından T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı nezdinde yürütülmüş veya yürütülen bir başvuru sürecinin olmadığını,
- Şirket'in dahil olduğu mevzuat uyarınca çevre mevzuatı uyarınca yükümlü olduğu ölçüde gerekliliklerini tamamen yerine getirdiğini ve mevzuat ile uyum içerisinde olduğunu,
- Şirket kişisel verilerin korunmasına ilişkin mevzuattan doğan yükümlülüklerini tamamen yerine getirilmiş olup, mevzuat ile uyum içerisinde olduğunu,
- Şirket Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu'nun ve ilgili mevzuattan doğan yükümlülüklerini tamamen yerine getirilmiş olup, mevzuat ile uyum içerisinde olduğunu.

AĞAÖĞLÜ AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhtisar Bulvarı Blok No: 40
İç Kapı No: 2 Altınordu / ISTANBUL
Kuruluş Tarihi: 07.06.2018
Ticaret Sicil No: 297308 S
Muhasebe Numarası: 0901222R1228

- Şirket'in mevcut durumda yalnızca Acıbadem Villaları, Maslak 1453 ve My Home Maslak'a ait imar planları bakımından idare tarafından bildirilen iptal süreçlerinin bulunduğunu, bu süreçlerin görüldüğü mahkeme süreçlerinin hiçbirine Şirket'in taraf bulunmadığını,
- Acıbadem Villaları kapsamındaki imar planı uyumsuzluklarının imar planının tümüne değil de planın emsal transferine yönelik plan notuna ilişkin olduğunu, emsal transferi düzenlemesinin teknik nitelikte olduğunu, mevcut yapı ruhsatları, yapı kayıt belgeleri ve mülkiyet hakları üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı etkisi ve/veya hukuki engel oluşturmadığını,
- Maslak 1453 ile My Home Maslak kapsamındaki imar planı uyumsuzlukları bakımından, Maslak 1453 kapsamında imar planı eksikliğinin giderildiğini, ilgili yargı süreçlerinin imar planlarına yönelik olduğunu ve halihazırda tamamlanmış olan taşınmazların ruhsat ve izinleri üzerinde mevcut durumda herhangi bir iptal kararı bulunmadığını; My Home Maslak kapsamında ise 1/5000 ölçekli plan iptal edilmiş olsa dahi 1/1000 ölçekli planın yürürlükte bulunduğunu, projenin ruhsat ve eklerine uygun şekilde tamamlanarak ruhsat ve izinlerin alındığı ile bunların hukuki geçerliliğini mevcut durumda koruduğunu,
- Şirket'in dava, icra takibi ve uyumsuzluklarını takip eden avukatlar ile Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı'nın, Acıbadem Villaları, Maslak 1453 veya My Home Maslak bakımından imar planları yönünden görülen uyumsuzluk ve iptal süreçlerinin mevcut durumları ile konuları hakkında görüşüğünü, bu kapsamda, Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı'nın imar planlarının iptaline yönelik anılan süreçlerinin Şirket'in mevcut ruhsat ve izinlerinin iptaline sebep olmayacağı, bu yöndeki hukuki yaklaşımın mevcut içtihatlar çerçevesinde savunulabilir olduğu yönünde bilgilendirildiğini,
- Acıbadem Villaları, Maslak 1453 veya My Home Maslak bakımından imar planları yönünden görülen uyumsuzluk ve iptal süreçlerinin mevcut durumda Şirket'in mevcut ruhsat, izin ve lisanslarını etkilemediğini, bu yönde bir iptalin mevcut olmadığını, Şirket'in mevcut faaliyetlerini yerine getirmek için, mevcut faaliyetlerinin bulunduğu aşama itibarıyla gereken izin, ruhsat ve lisanslara sahip olduğunu,
- Şirket'in mevcut durum itibarıyla sözleşmesel yükümlülüklerinde herhangi bir temerrüt olayının olmadığını,
- Rapor'da belirtilenler haricinde, Şirket'in taraf olduğu olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi nedeniyle imzaladığı sözleşmeler dışında önemli bir sözleşme bulunmadığını,
- Şirket'in mevcut durumda tarafı bulunduğu genel kredi sözleşmesinin, Odea Bank A.Ş. ile arasında 28.12.2023 tarihinde akdedilen genel kredi sözleşmesinden ibaret olduğunu; bu bankadan, Şirket'in halka arzına ve oluşabilecek kontrol değişikliği hakkında onay alındığını,
- Şirket'in sahibi olduğu gayrimenkullerden, Şirket'in tarafı bulunduğu finansman sözleşmesi tahtunda kullandırılan kredilerin teminatını oluşturmak üzere ipotek tesis edilenlerin olduğunu, ilgili ipotegin tesis edilmesine dayanak finansman sözleşmesi ile tesis edilen ipotega ilişkin bilgilerin sırası ile Rapor'un "Finansman Sözleşmesi" başlıklı 9.3 numaralı bölümünde ve Rapor'un EK 1 -Gayrimenkullerin Listesi'nde eksiksiz bir şekilde gösterildiğini,
- Şirket'in incelemenize sunulanlardan ve halka arz işlemi hususunda onay alınanlardan (bir diğer ifade ile, İncelenen Belgeler kapsamında belirtilenlerden) başka bir finansman sözleşmesinin bulunmadığını, finansman sözleşmeleri tahtında sözleşmeye aykırılık oluşturabilecek herhangi bir durum bulunmadığını, temerrüt hali veya temerrüt hali teşkil edebilecek herhangi bir durumun mevcut olmadığını, ilgili sözleşmelerle tam bir uyum içerisinde olduğunu ve bankadan sözleşmeye aykırılık ya da temerrüt hali teşkil edebilecek bir duruma istinaden bildirim yapılmadığını veya temerrüt ihtarı çekilmediğini, bu konuda yazılı veya sözlü bir talep gelmediğini,
- Şirket'in Rapor ekinde listelenenler haricinde bir davaya veya icra takibine taraf olmadığını ve haberdar olduğu önemli veya davaya dönüşmesi muhtemel bir ihtilaf bulunmadığını,
- Rapor'da belirtilenler haricinde Şirket'in faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir uyumsuzluğa taraf olunmadığını ve Rapor'da verilen uyumsuzluklara ilişkin olarak tam, eksiksiz ve doğru bilgi verildiğini, İncelenen Belgeler kapsamında sunulan 31.12.2025 tarihli dava raporu çerçevesinde oluşturulan ve Rapor'da verilen uyumsuzluklara ilişkin olarak 31.12.2025 tarihinden bu yana ilgili uyumsuzluklarda herhangi bir esaslı bir gelişme veya değişim meydana gelmediğini,

- Rapor tarihi itibarıyla halka arz sürecine veya Şirket paylarının Borsa İstanbul nezdindeki kotasyonuna ilişkin hukuki danışmanlık hizmeti dışında, Şirket'e ve pay sahiplerine sunulan herhangi bir hukuki danışmanlık, müşavirlik, hukuki mütalaa veya buna benzer bir hizmetin mevcut olmadığını, Şirket ve tarafınız ile doğrudan veya dolaylı olarak sermaye, yönetim, mali ve ticari ilişki ile vekalet sözleşmesi, ücret sözleşmesi veya başkaca herhangi bir ilişkinizin bulunmadığını,
- Rapor'da belirtilenler haricinde Şirket'in mevzuat uyumluluğu çerçevesinde herhangi bir idari birim, otorite, kurum tarafından ihlal bildirimine konu edilmediğini ve Şirket'e herhangi bir idari yaptırım, para cezası veya sair nitelikte ceza uygulanmadığını,
- Şirket'in sahip olduğu faaliyet alanları hakkında tarafınıza sağlanan bilgilerin doğru ve eksiksiz olduğunu,
- Şirket'in herhangi bir sözleşme veya düzenleme akdetme veya faaliyetlerini sürdürmek hususlarında yetkisini, ehliyetini herhangi bir şekilde kısıtlayan bir belge bulunmadığını,
- İşbu beyan ve taahhütlerimizin Rapor'un ekinde sunulacak kamuya açıklanmasına rıza gösterdiğimizi.

kabul, beyan ve taahhüt ederiz.

Saygılarımızla,

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Katırcıoğlu Bulvarı No: 10 Kat: 4
K: Kapı No: 2 Arslanbeyi / Beşiktaş / İstanbul
Kırtıyalı, V.D. No: 1975/2017
Ticaret Sicil No: 291330
Mersis Numarası: 33000418100001

EK 6 – Kurumsal Bilgi ile Belgeler

Kurumsal Bilgi ile Belgeler

- Kadıköy 34. Noterliği tarafından 07.02.2025 tarih ve 19166, 19167, 19168, 19169, 19170 ve 19171 yevmiye numarası ile onaylanmış Şirket pay defteri
- İstanbul Ticaret Odası tarafından 12.11.2024 tarihinde düzenlenen faaliyet belgesi
- 2023 – 2026 yıllarına ilişkin yönetim kurulu kararları
- 2023 – 2026 yıllarına ilişkin genel kurul kararları
- Şirket'in SPK nezdinde gerçekleştirdiği Şirket paylarının halka arzına ilişkin olarak verilecek taahhütlere yönelik aldığı 13/12/2024 tarihli ve 2024/29 karar numaralı yönetim kurulu kararına istinaden verdiği 13/12/2024 tarihli taahhüdü
- Şirket'in, Kadıköy 34. Noterliği tarafından 19.12.2024 tarihinde 147002 yevmiye numarası ile tasdik edilen imza sirküleri
- Şirket'in TTSG ilanları
- Ankara Yeminli Mali Müşavirler Odası'na kayıtlı Abdullah Tolu tarafından hazırlanan 04.02.2026 tarih ve YMM-06104795-1020-2026/R-010 sayılı sermayenin ödendiğine ve mevcudiyetinin tespitine ilişkin yeminli mali müşavirlik tasdik raporu
- Reform Bağımsız Denetim Anonim Şirketi tarafından hazırlanan 31.12.2023, 31.12.2024, 31.12.2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansal tablolar ve özel bağımsız denetim raporu
- 15.01.2024 tarihinde yapılan genel kurul toplantısında kabul edilen, 18.01.2024 tarih ve 11003 sayılı TTSG'de ilan edilen Genel Kurulun Çalışma Esas ve Usulleri Hakkında İç Yönergesi

Kredi Dokümanları

- Kredi alan olarak Şirket ve kredi veren olarak Odea Bank A.Ş. arasında akdedilen 28.12.2023 tarihli genel kredi sözleşmesi
- Odea Bank A.Ş. tarafından düzenlenen 30.12.2024 tarihli banka muvafakatname yazısı
- Şirket, Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş., Odea Bank A.Ş. ve Amaden Madencilik Sanayi A.Ş. arasında akdedilen 29.12.2023 tarihli tadil protokolü
- Şirket'in tarafı bulunduğu 27.08.2025 ve 27.11.2025 tarihli ek protokoller

Önemli Sözleşmeler

- Şirket, halka arz eden pay sahibi sıfatıyla Ali İbrahimağaoğlu ile İnfö Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ve Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. arasında akdedilen 16.12.2024 tarihli halka arza aracılık sözleşmesi
- Şirket ile Özmen Yalçın Avukathık Ortaklığı arasında akdedilen 31.08.2023 tarihli sözleşme
- Şirket ile PRM Finansal Danışmanlık A.Ş. arasında akdedilen danışmanlık sözleşmesi
- Şirket ile Reform Bağımsız Denetim A.Ş. arasında 13.05.2025 tarihinde akdedilen bağımsız denetim sözleşmesi
- Şirket ile Abdullah Tolu arasında akdedilen 31.01.2025 tarihli yeminli mali müşavirlik denetim ve tasdik sözleşmesi
- Şirket ile Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. arasında akdedilen 14.10.2025 tarihli hizmet sözleşmesi
- Şirket ile Nasıl Bir Ekonomi Medya Haber Basın A.Ş. arasında akdedilen 27.05.2024 tarihli sözleşme
- İşveren sıfatı ile Şirket ile yüklenici sıfatıyla tüzel kişi niteliğini haiz üçüncü kişi arasında akdedilen 25.11.2025 tarihli totem işi satış sözleşmesi
- Şirket ile Akdeniz İnşaat arasında akdedilen 01.10.2025 tarihli Çekmeköy Park AVM Gelir Paylaşım Sözleşmesi
- Şirket ile kiracı sıfatıyla S**** Z*** Ltd. Şti arasında akdedilen 05.08.2024 tarihli kira sözleşmesi
- Şirket ile kiracı sıfatıyla E**** S*** T**** İ**** T**** L**** Ltd. Şti. arasında akdedilen 01.12.2025 tarihli kira sözleşmesi
- Şirket ile kiracı sıfatıyla B**** İ**** A.Ş. arasında akdedilen 01.06.2025 tarihli kira sözleşmesi
- Şirket ile kiracı sıfatıyla E**** S**** T**** İ**** T**** L**** H**** T**** Ltd. Şti. arasında akdedilen 01.12.2025 tarihli kira sözleşmesi

ÖZMEN YALÇIN

- n. Şirket ile kiracı sıfatıyla S**** Y***** E**** arasında akdedilen 01.12.2022 tarihli kira sözleşmesi
- o. Şirket ile kiracı sıfatıyla M***** S***** arasında akdedilen 15.09.2025 tarihli kira sözleşmesi
- p. Şirket ile kiracı sıfatıyla H*** S*** K**** H**** T*** Ltd. Şti arasında akdedilen 01.12.2024 tarihli kira sözleşmesi
- q. Şirket ile kiracı sıfatıyla M***** G***** T**** A.Ş. arasında akdedilen 15.11.2017 tarihli kira sözleşmesi
- r. Şirket ile kiracı sıfatıyla M**** İ**** arasında akdedilen 15.05.2023 tarihli kira sözleşmesi
- s. Şirket ile kiracı sıfatıyla E**** S**** T**** İ**** T*** ve L**** H**** Ltd. Şti. arasında akdedilen 01.03.2021 tarihli kira sözleşmesi
- t. Şirket ile kiracı sıfatıyla E**** İ***** arasında akdedilen 01.03.2025 tarihli kira sözleşmesi
- u. Şirket ile kiracı sıfatıyla B*** S**** S***** B**** T**** Ltd. Şti. arasında akdedilen 01.08.2020 tarihli kira sözleşmesi
- v. Şirket ile kiracı sıfatıyla A***** Ç**** Y***** H***** A.Ş. arasında akdedilen 09.12.2025 tarihli kira sözleşmesi
- w. Şirket ile kiracı sıfatıyla E**** S**** T**** T**** A.Ş. arasında akdedilen 17.10.2022 tarihli kira sözleşmesi
- x. Şirket ile kiracı sıfatıyla E*** İ*** H*** A.Ş. arasında akdedilen 15.05.2025 tarihli kira sözleşmesi
- y. Şirket ile kiracı sıfatıyla S***** A***** arasında akdedilen 01.06.2010 tarihli kira sözleşmesi
- z. Şirket ile kiracı sıfatıyla İ**** P**** S**** S*** Ü**** İ**** P**** S**** T***** A.Ş. arasında akdedilen 15.04.2025 tarihli kira sözleşmesi
- aa. Şirket ile kiracı sıfatıyla M**** V**** arasında akdedilen 10.11.2025 tarihli kira sözleşmesi
- bb. Şirket ile kiracı sıfatıyla Ş**** T**** İ***** T*** Ltd. Şti. arasında akdedilen 20.09.2025 tarihli kira sözleşmesi
- cc. Şirket ile kiracı sıfatıyla A*** R***** İ**** T*** Ltd. Şti. arasında akdedilen 15.10.2024 tarihli kira sözleşmesi
- dd. Şirket ile kiracı sıfatıyla B**** O***** A.Ş. arasında akdedilen 15.08.2023 tarihli kira sözleşmesi
- ce. Şirket ile kiracı sıfatıyla F**** T**** Y**** G**** A.Ş. arasında akdedilen 15.01.2023 tarihli kira sözleşmesi
- ff. Şirket ile kiracı sıfatıyla G**** M**** D***** A.Ş. arasında akdedilen 01.12.2021 tarihli kira sözleşmesi
- gg. Şirket ile kiracı sıfatıyla M**** F**** G**** Ltd. Şti. arasında akdedilen 01.05.20255 tarihli kira sözleşmesi
- hh. Şirket ile kiracı sıfatıyla M**** G**** M*** S**** G**** S**** D**** T**** A.Ş. arasında akdedilen 05.12.2023 tarihli kira sözleşmesi
- ii. Şirket ile kiracı sıfatıyla M**** V**** arasında akdedilen 10.11.2025 tarihli kira sözleşmesi
- jj. Şirket ile Akdeniz İnşaat arasında akdedilen 29.12.2025 tarihli protokol
- kk. Şirket, hizmet şirketi sıfatı ile A*** Ç*** Y*** H*** A*** Ş*** ve Çekmeköy Park AVM kapsamındaki diğer kat malikleri arasında akdedilen 02.01.2026 tarihli hizmet sözleşmesi

Sigorta

- a. Hukukçu Raporu'nun Ek 3'ünde (Sigorta Poliçeleri Listesi) listelenen sigorta poliçeleri

İstihdam

- a. Şirket'in beyaz yaka personeli ile imzaladığı standart belirsiz süreli iş sözleşmesi
- b. T.C. Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı Sosyal Sigortalar Genel Müdürlüğü tarafından düzenlenen 11.12.2025 tarihli Borç Durumunu Gösterir Belge

Adli Sicil Kayıtları

- a. T.C. Adalet Bakanlığı Adli Sicil ve İstatistik Genel Müdürlüğü tarafından hazırlanan Ali İbrahimağaoğlu'na ait 18.12.2025 tarihli adli sicil kaydı
- b. T.C. Adalet Bakanlığı Adli Sicil ve İstatistik Genel Müdürlüğü tarafından hazırlanan Hüseyin Avni İbrahimağaoğlu'na ait 18.12.2025 tarihli adli sicil kaydı
- c. T.C. Adalet Bakanlığı Adli Sicil ve İstatistik Genel Müdürlüğü tarafından hazırlanan Hakkı İbrahimağaoğlu'na ait 18.12.2025 tarihli adli sicil kaydı

ÖZMEN YALÇIN

- d. T.C. Adalet Bakanlığı Adli Sicil ve İstatistik Genel Müdürlüğü tarafından hazırlanan Ali Can İbrahimağaoğlu'na ait 19.12.2025 tarihli adli sicil kaydı
- e. T.C. Adalet Bakanlığı Adli Sicil ve İstatistik Genel Müdürlüğü tarafından hazırlanan Sena İbrahimağaoğlu Kırca'ya ait 18.12.2025 tarihli adli sicil kaydı
- f. T.C. Adalet Bakanlığı Adli Sicil ve İstatistik Genel Müdürlüğü tarafından hazırlanan Onur İbrahimağaoğlu'na ait 18.12.2025 tarihli adli sicil kaydı
- g. T.C. Adalet Bakanlığı Adli Sicil ve İstatistik Genel Müdürlüğü tarafından hazırlanan Erman Çete'ye ait 18.12.2025 tarihli adli sicil kaydı
- h. T.C. Adalet Bakanlığı Adli Sicil ve İstatistik Genel Müdürlüğü tarafından hazırlanan Mehmet Burak Kutluğ'a ait 18.12.2025 tarihli adli sicil kaydı
- i. T.C. Adalet Bakanlığı Adli Sicil ve İstatistik Genel Müdürlüğü tarafından hazırlanan Bekir Murat Ögel'e ait 19.12.2025 tarihli adli sicil kaydı
- j. T.C. Adalet Bakanlığı Adli Sicil ve İstatistik Genel Müdürlüğü tarafından hazırlanan Deniz Derya Yılmaz Adaloğlu'na ait 22.12.2025 tarihli adli sicil kaydı

Malvarlıkları

- a. Hukukçu Raporu'nun Ek 1'inde (*Gayrimenkullerin Listesi*) listelenen taşınmazlara ilişkin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından Aralık 2025 tarihli düzenlenen elektronik webtapu kayıtları
- b. Çekmeköy Park AVM'ye ait ticari alanları gösterir doküman (excel dosyası)

Davalar ve Benzeri Takibatlar

- a. 31.12.2025 imza tarihli olarak incelenen Belgeler kapsamında paylaşılmış dava raporu

Çevreye İlişkin Hususlar

- a. T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı Çevresel Etki Değerlendirmesi ve Planlama Genel Müdürlüğü tarafından düzenlenen 25.10.2007 tarihli ve 1358 numaralı Çevresel Etki Değerlendirme Belgesi
- b. T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı Çevresel Etki Değerlendirmesi ve Planlama Genel Müdürlüğü tarafından düzenlenen 14.11.2007 tarihli ve 1369 numaralı Çevresel Etki Değerlendirme Belgesi
- c. T.C. İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından düzenlenen 30.09.2013 tarihli ve 2013/05/169-2491 numaralı Çevresel Etki Değerlendirme Belgesi
- d. T.C. İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından düzenlenen 25.05.2011 tarihli ve 2011/04-48/905 numaralı Çevresel Etki Değerlendirme Belgesi
- e. T.C. İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından düzenlenen 24.09.2013 tarihli ve 2013/05/165/2382 numaralı Çevresel Etki Değerlendirme Belgesi
- f. T.C. İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından düzenlenen 01.08.2011 tarihli ve 2011/04-70/1349 numaralı Çevresel Etki Değerlendirme Belgesi
- g. T.C. İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından düzenlenen 26.10.2009 tarihli ve 2009/04-84/2983 numaralı Çevresel Etki Değerlendirme Belgesi
- h. T.C. İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından düzenlenen 11.01.2008 tarihli ve 2008/04-08-36 numaralı Çevresel Etki Değerlendirme Belgesi
- i. T.C. İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından düzenlenen 16.09.2008 tarihli ve 2008/04-116-2357 numaralı Çevresel Etki Değerlendirme Belgesi
- j. T.C. İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından düzenlenen 08.12.2006 tarihli ve 2006/03-108/1687 numaralı Çevresel Etki Değerlendirme Belgesi
- k. T.C. İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından düzenlenen 19.12.2017 tarihli ve 71280893 220-02 E-20172802 numaralı Çevresel Etki Değerlendirme Belgesi
- l. T.C. İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından düzenlenen 09.04.2010 tarihli ve 2010/04-22/1092 karar numaralı ÇED Gerekli Değildir Belgesi

Resmî ve Diğer Raporlar, Müracaatlar ve Onaylar

- a. Hukukçu Raporu'nun Ek 2'sinde (*Yapı Kullanım İzinleri*) listelenen yapı kullanım izinleri
- b. T.C. Atasehir Belediye Başkanlığı Ruhsat ve Denetim Müdürlüğü tarafından düzenlenen 07.02.2024 veriliş tarihli ve 2024/27 ruhsat numaralı işyeri açma ve çalışma ruhsatı

ÖZMEN YALÇIN

- c. T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (güncel durumdaki unvanı ile T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı) tarafından düzenlenen BACHMNMK belge numaralı ve 14.11.2019 düzenlenme tarihli yapı kayıt belgesi
- d. T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (güncel durumdaki unvanı ile T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı) tarafından düzenlenen NBR8K568 belge numaralı ve 14.11.2019 düzenlenme tarihli yapı kayıt belgesi
- e. Üsküdar Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğünün 10.09.2025 tarih ve E-64997451-115.01.-378474 sayılı yazısı
- f. Şirket'in 04.02.2026 tarihli, SPK'ya hitaben hazırlanan "Acıbadem Villa Projesi İmar Durumu Hakkındaki Açıklamalarımız hk." konulu yazısı
- g. Sarıyer Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 15.09.2025 tarih ve E-24635399-310.01-2025-2971/11652 sayılı yazısı
- h. T.C. İstanbul Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün "İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Gecekondü Önleme Bölgesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı" konulu ilanı
- i. Şirket'in 03.02.2026 tarihli, SPK'ya hitaben hazırlanan "Maslak 1453 Projesi (10622 Ada 2 Parsel) İmar Durumu Hakkındaki Açıklamalarımız hk." konulu yazısı
- j. Şirket'in 03.02.2026 tarihli, SPK'ya hitaben hazırlanan "My Homes Maslak Projesi İmar Durumu Hakkındaki Açıklamalarımız hk." konulu yazısı
- k. Sarıyer Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 15.09.2025 tarih ve E-24635399-310.01-2025-2972/11653 sayılı yazısı

Vergi Hususları

- a. T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığı Gelir İdaresi Başkanlığı Dijital Vergi Dairesi tarafından düzenlenen 15.12.2025 tarihli Şirket'in Vadesi Geçmiş Borç Durumunu Gösterir Belge

EK 7 – Bağımsız Hukukçu Beyanı

BORSA İSTANBUL A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE

02/03/2026

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

- Halihazırda halka arz sürecine veya Borsada işlem görme başvurusuna yönelik olarak verdiğimiz hukuki danışmanlık hizmeti dışında, ortaklığın diğer faaliyetleri ile ilgili olarak, ortaklık ve ortakları ile bunların ilişkili taraflarına sunduğumuz bir hukuki danışmanlık, müşavirlik, hukuki mütalâa vb. hizmetimizin bulunmadığını, ortak/ihraççı, ortaklığın ortakları ve ilişkili tarafları ile doğrudan veya dolaylı olarak sermaye, yönetim, mali ve ticari ilişki ile vekâlet akdi, ücret akdi ya da sair bir ilişkimizin bulunmadığını (*Şüpheye mahal vermemek adına, Şirket'in içerisinde bulunduğu gruptan Tatlıpınar Enerji Üretim A.Ş. paylarının halka arzına ilişkin hukuki danışmanlık hizmetleri verilmiş, bağımsız hukukçu raporu hazırlanmış olup; bahse konu şirket Borsanın ilgili pazarında halihazırda işlem görmeye devam etmektedir ve bu durum bağımsızlığımızı etkilememektedir.*),
- Kotasyon Yönergesi'nin 6'ncı maddesinin 5'inci fıkrası kapsamında, işbu raporda yer alan yanlışlıklardan veya noksanlıklardan dolayı sorumlu olduğumuzu,
- Raporun sermaye piyasası aracına ilişkin izahnamenin bir parçası olarak yayımlanacağını bildiğimizi

kabul, beyan ve taahhüt ederiz.

Saygılarımızla,

Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı adına

Av. Ömer Gökhan Özmen

Av. Güneş Yalçın