

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Gültepe Mahallesi Miralay Mümtaz Cad. No: 1 İzmit/Kocaeli

04/11/2025

İlgi: Borsa İstanbul A.Ş. ("Borsa İstanbul", "Borsa") Kotasyon Yönergesi'nin ("Kotasyon Yönergesi") 7. maddesinin 5. fıkrası ile 12. maddesinin 1. fıkrasının (a) ve (b) bentleri kapsamında talep edilen hukukçu raporudur.

BAĞIMSIZ HUKUKÇU RAPORU

İşbu Bağımsız Hukukçu Raporu ("Rapor"), 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun ("SPKn") 4. maddesi, VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin ("Pay Tebliği") 7. maddesi ile III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin ("GYO Tebliği") 11. maddesi hükümleri çerçevesinde, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 510.000.000 TL'den 626.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak olan 116.000.000 TL nominal değerli 116.000.000 adet B grubu payın sermaye artırım suretiyle, Şirket ortağı Zekeriya Zeray'a ait 40.800.000 TL nominal değerli 40.800.000 adet B grubu payın ortak satışı suretiyle olmak üzere toplam 156.800.000 TL nominal değerli 156.800.000 adet B grubu payın halka arzı ve Borsa İstanbul'a kote edilmesi çalışmaları kapsamında Borsa İstanbul'a ve talep edilmesi halinde Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") sunulmak üzere hazırlanmıştır.

İşbu Rapor, Kotasyon Yönergesi'nin "Payların Kotasyon Şartları" bölümünün "Yatırım Ortaklıklarına Ait Payların Kotasyon Şartları" başlıklı 12. maddesinin 1. fıkrasının (a) bendinde düzenlenen "Ortaklığın esas sözleşmesinin Borsuda işlem görecekt payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtlar içermemesi" ve aynı maddenin 1. fıkrasının (b) bendinde düzenlenen "Ortaklığın üretim ve faaliyetini etkileyecek önemli hukuki uyumsuzlukların bulunmaması ve bu hususla birlikte, ortaklığın kuruluş ve faaliyet bakımından hukuki durumu ile payların hukuki durumunun tâbi oldukları mevzuata uygun olduğunun, ortaklık ile doğrudan ya da dolaylı ilişkisi olmayan bir hukukçu tarafından düzenlenen hukukçu raporu ile belgelenmesi" ile Kotasyon Yönergesi'nin "Kotasyon Şartları" bölümünün "Kotasyona İlişkin Genel Esaslar" başlıklı 7. maddesinin 5. fıkrası kapsamında yapılacak tespitlerin, ortaklık ile doğrudan ya da dolaylı ilişkisi olmayan bir hukukçu tarafından hukukçu raporu ile belgelenmesi hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

İşbu Rapor hazırlanırken,

1. Rapor'un hazırlanması için tarafımıza iletilen tüm belgelerde imzası bulunan tarafların usulüne uygun olarak kurulmuş olduklarına ve usulüne uygun olarak faaliyette bulunduğu ve ilgili tüzel kişilikleri temsil eden imza sahiplerinin usulüne göre yetkilendirildiklerine;
2. Rapor'un hazırlanması için tarafımıza iletilen tüm belgelerdeki imzaların gerçek olduğuna;

3. Rapor'un hazırlanması için tarafımıza elektronik ortamda tasdikli şekilde veya fotokopi olarak sunulan tüm belgelerin tam, doğru ve orijinalleriyle birebir aynı olduğuna ve söz konusu belgelerde herhangi bir değişiklik veya bozulma olmadığına;
4. Tarafımıza sunulan belge ve bilgiler dışında, Rapor'a ilişkin olarak ve Rapor'un içeriğini etkileyecek nitelikte, başka herhangi bir sözleşme, belge veya bilginin mevcut olmadığına ve ilgili belgelerin tam, doğru ve güncel olduğuna,

ilişkin Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den ("**Şirket**") beyan alınmıştır. Bu hususa ilişkin Şirket tarafından verilen beyan yazısı Rapor ekinde (EK-1) yer almaktadır.

Rapor Şirket'in işbu Rapor tarihi itibarıyla olan durumunu yansıtmaktadır. Şirket paylarının halka arzı sürecine kadar SPK ve Borsa İstanbul tarafından talep edilecek güncellemeler ve işbu Rapor kapsamındaki hususlardaki önemli değişiklik ve gelişmelere ilişkin Şirket tarafından bilgilendirildiğimiz durumlar saklı kalmak kaydıyla, Rapor'u güncelleme taahhüdümüz bulunmamaktadır.

İşbu Rapor, yatırımcıları yönlendirme veya teşvik amacıyla hazırlanmamıştır. Rapor'un Şirket tarafından izahnamenin bir parçası olarak kullanılması durumunda, yatırımcılar sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararlarını izahname ve izahnamenin tüm eklerini inceleyerek ulaştığı sonuca göre vermelidir.

Gago Türkmen Avukatlık Ortaklığı, 1136 sayılı Avukatlık Kanunu çerçevesinde Türk hukukuna ilişkin mütalaa verebilmekte olup, işbu Rapor bu çerçevede Şirket'in Türkiye sınırlarında ve Türk mevzuatı kapsamında gerçekleştirdiği faaliyetleri ve hukuki durumuna ilişkin olarak hazırlanmıştır.

Gago Türkmen Avukatlık Ortaklığı olarak halka arz konusunda yapılan hukuki inceleme ve halka arz sürecine ilişkin verilen hukuki danışmanlık dışında Şirket ve ortakları ile doğrudan veya dolaylı olarak sermaye, yönetim, mali veya ticari ilişki ile vekalet akdi ya da sair bir ilişkimiz bulunmamakta olup, Rapor tarafımızca bağımsız hukukçu sıfatıyla hazırlanmıştır.

Yukarıda yer alan açıklamalarımız çerçevesinde yapılan incelemelerimiz neticesinde işbu Rapor tarihi itibarıyla aşağıda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır.

KISALTMA VE TANIMLAR

KISALTMALAR	TANIMLAR
A.Ş.	Anonim Şirket
ÇED Yönetmeliği	Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği
Çevre İzin Yönetmeliği	Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği
ÇED	Çevresel Etki Değerlendirmesi
Esas Sözleşme	Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Esas Sözleşmesi
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
ISIN	Uluslararası Menkul Kıymet Tanımlama Numarası
KOTO	Kocaeli Ticaret Odası
KVKK	6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu
SGK	Sosyal Güvenlik Kurumu
Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu	5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu
T.C.	Türkiye Cumhuriyeti
TKHK	6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun
TL	Türk Lirası
TTK	6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
TİSG	Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
Vb.	Ve benzeri
VERBİS	Veri Sorumluları Sicili
YK	Yönetim Kurulu
Zeray İnşaat	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.

1. ŞİRKET BİLGİLERİ

1.1. Kuruluş ve Ünvan

Şirket'in GYO'ya dönüşümünden önceki ünvanı "Zeray Gayrimenkul Anonim Şirketi" olup, Zeray Gayrimenkul Anonim Şirketi, 35613 sicil numarası ve 0997187004500001 MERSİS numarası ile 11.09.2023 tarihinde 150.000.000 TL sermayeli olarak Zekeriya Zeray tarafından 12.09.2023 tarihinde Kocaeli Ticaret Sicili'ne tescil edilerek süresiz olarak kurulmuştur. Kuruluş 12.09.2023 tarih ve 10912 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

24.11.2023 tarihinde tescil ve ilan edilen sermaye artırımını ile Şirket sermayesi 250.000.000 TL'ye yükseltilmiştir. 24.11.2023 tarihi itibarıyla, Şirket'in tek ortağı olan Zekeriya Zeray'ın, her biri 1 TL itibarı değerinde 250.000.000 adet paylarının toplam itibarı değeri 250.000.000 TL'dir.

11.01.2024 tarihinde tescil ve ilan edilen sermaye artırımını neticesinde ise Şirket sermayesi 510.000.000 TL'ye yükseltilmiş ve Zekeriya Zeray, 1 TL itibarı değerinde 510.000.000 adet paya sahip olmuştur.

Zeray Gayrimenkul Anonim Şirketi'nin GYO'ya dönüşümü ile birlikte ünvanı "Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." olarak değişmiş olup, Zeray Gayrimenkul Anonim Şirketi'nin GYO'ya dönüşüm süreçleriyle ilgili hususlara 1.2 numaralı "GYO'ya Dönüşüm" başlığı altında yer verilmiştir.

1.2. GYO'ya Dönüşüm ve Esas Sözleşme

01.03.2024 tarihinde Zeray Gayrimenkul Anonim Şirketi, "Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." ünvanıyla GYO'ya dönüşüm amacıyla yapılacak Esas Sözleşme değişikliklerine izin verilmesi talebiyle SPK'ya başvurmuş olup, bu başvuru Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 08.08.2024 tarih ve 42/1234 sayılı kararı ile uygun bulunmuş ve SPK'nın 20.08.2024 tarih ve E-12233903-340.02-58806 sayılı yazısı ile onaylı esas sözleşme tadil metni Şirket'e iletilmiştir. Akabinde T.C. Ticaret Bakanlığı'na başvurulmuş olup, söz konusu Esas Sözleşme değişikliklerine T.C. Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün 23.08.2024 tarih ve E-50035491-431.02-00100109013 sayılı yazısı ile izin verilmiştir.

SPK ve T.C. Ticaret Bakanlığı'ndan gerekli izinlerin alınmasını müteakip olarak yapılan 27.08.2024 tarihli Olağanüstü Genel Kurul'da GYO'ya dönüşüm amacıyla yapılan Esas Sözleşme değişiklikleri kabul edilmiştir. Bu Esas Sözleşme değişiklikleri Kocaeli Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından 29.08.2024 tarihinde tescil edilmiş, tescil edilen Esas Sözleşme değişiklikleri 29.08.2024 tarih ve 11154 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir. Bu şekilde, Zeray Gayrimenkul Anonim Şirketi'nin "Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." ünvanıyla GYO dönüşüm süreci tamamlanmıştır.

1.3- Faaliyet Konusu ve Faaliyetler

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Şirketin Amacı ve Faaliyet Konusu" başlıklı 5. maddesinde belirtildiği üzere Şirket'in ana faaliyet konusunu "gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunmak" oluşturmaktadır.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Faaliyet Kapsamı, Faaliyet Yasakları, Yatırım Sınırlamaları" başlıklı 6. maddesinde Şirket'in faaliyet kapsamı ve faaliyet yasakları ile Şirket'in uyması gereken yatırım sınırlamalarına ilişkin olarak şu hükümler yer almaktadır:

- ❖ Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.
- ❖ Şirket'in faaliyet kapsamı, faaliyet yasakları, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile aynı hakların tesisi ve tapu işlemleri hususlarında Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri ile ilgili mevzuata uyulur.
- ❖ Şirket, hak ve alacaklarının tahsili ve temini için aynı ve şahsi her türlü teminatı alabilir, bunlarla ilgili olarak tapuda, vergi dairelerinde ve benzeri kamu ve özel kuruluşlar nezdinde tescil, terkin ve diğer bütün işlemleri yapabilir.
- ❖ Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde portföyünden ayrı, olağan faaliyetlerinin yürütülmesi için gerekli olan miktar ve değerde taşınır ve taşınmaz mal satın alabilir veya kiralayabilir.
- ❖ Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine bağlı kalınması, sermaye piyasası mevzuatının örtülü kazanç aktarımı düzenlemelerine aykırılık teşkil edilmemesi, kendi amaç ve konusunun aksatılmaması, gerekli özel durum açıklamalarının yapılması ve yıl içinde yapılan bağışların genel kurulda ortakların bilgisine sunulması şartıyla çeşitli amaçlarla kurulmuş olan kurum, vakıf ve dernekler ile diğer çeşitli kurum ve kuruluşlara bağış yapabilir. Yapılacak bağışların üst sınırının genel kurul tarafından belirlenmesi gerekmekte olup, bu sınırı aşan tutarda bağış dağıtılamaz. Sermaye Piyasası Kurulu bağış tutarına üst sınır getirmeye yetkilidir.
- ❖ Şirket, huzur hakkı, ücret, kâr payı gibi faaliyetlerinin gerektirdiği ödemeler dışında mal varlığından ortaklarına, yönetim kurulu üyelerine ya da personeline herhangi bir maddi menfaat sağlayamaz.
- ❖ Bu maddede yer alan hususlar ile Sermaye Piyasası Kurulu tarafından ileride yapılacak düzenlemelerin farklılık taşıması halinde Sermaye Piyasası Kurulu'nca yapılacak düzenlemelere uyulur.

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

Ayrıca, Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Borçlanma Sınırı ve Menkul Kıymet İhracı" başlıklı 7. maddesinde Şirket'in kısa süreli fon ihtiyaçlarını veya portföyüyle ilgili maliyetlerini karşılayabilmek ya da faaliyetlerinin finansmanı amacıyla, sermaye piyasası mevzuatındaki sınırlamalar dâhilinde kredi kullanabileceği ve borçlanma aracı ile gayrimenkul sertifikası ihraç edebileceği belirtilmiştir.

KOTO tarafından düzenlenen 29.07.2025 tarihli Faaliyet Belgesi'nde Şirket'in meslek grubu "64.99.03-Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı" olarak, faaliyet konusu ise "Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve sermaye piyasası kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır." olarak belirtilmiştir.

1.4. Merkez ve Şube

Şirket'in merkezi, Esas Sözleşme'nin "Şirketin Merkez ve Şubeleri" başlıklı 3. maddesinde belirtildiği üzere "Gültepe Mah. Miralay Mümtaz Cad. No: 1 İzmit / Kocaeli" adresindedir.

Şirket'in İstanbul'da halihazırda faaliyet gösteren bir adet şubesi bulunmaktadır. İşbu şubeye ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

- **İstanbul Şubesi**

Kadıköy 30. Noterliği tarafından 26.11.2024 tarihinde 45721 yevmiye numarası ile tasdik edilen 25.11.2024 tarih ve 2024/36 sayılı yönetim kurulu kararı çerçevesinde "Küçükbakkalköy Mah. Şenlik Sk. No:3 İç Kapı No:1 Ataşehir/İstanbul" adresinde "Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Merkez Şubesi" ünvanıyla İstanbul şubesi ("İstanbul Şubesi") kurulmuştur. 1054609 ticaret sicil numaralı İşbu şubenin kuruluşu İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 29.11.2024 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili'ne tescil edilerek 02.12.2024 tarih ve 11219 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

1.5. İştirak ve Bağlı Ortaklıklar

Şirket'in İşbu Rapor tarihi itibarıyla herhangi bir iştiraki veya bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

1.6. Sermaye, Pay Sahipliği Yapısı, Sermaye Değişiklikleri ve Paylar

1.6.1. Kuruluş Sermayesi ve Sermaye Değişiklikleri

Zeray Gayrimenkul Anonim Şirketi, Zekeriya Zeray tarafından 150.000.000 TL kuruluş sermayesi ile 12.09.2023 tarihinde Kocaeli Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından tescil edilerek kurulmuştur. Zeray Gayrimenkul Anonim Şirketi'nin kuruluşu 12.09.2023 tarih ve 10912 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir. Söz konusu sermaye her biri 1 TL itibari değerinde 150.000.000 adet paya ayrılmış olup, bu payların tamamı nama yazılıdır. Zeray Gayrimenkul Anonim Şirketi'nin kuruluşundan bu yana yaptığı sermaye artışları¹ ise sırasıyla aşağıdaki gibidir:

Tescil Tarihi	TTSG Tarihi	TTSG Sayısı	Artırım Tutarı (TL)	Sermaye Artırımının Kaynağı	Yeni Sermaye (TL)
24.11.2023	24.11.2023	10965	100.000.000	Tamamı Nakit	250.000.000 ²
11.01.2024	11.01.2024	10998	260.000.000	Tamamı Nakit	510.000.000 ³

¹Yukarıdaki tabloda halka arzu ilişkin olarak yapılması planlanan sermaye artırımına yer verilmemiştir.

1.6.2. Güncel Sermaye ve Güncel Pay Sahipliği Yapısı

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesinde belirtildiği üzere Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı muvazaadan ari olarak ödenmiş olup 510.000.000 TL'dir. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama yazılı 51.000.000 adet pay karşılığı 51.000.000 TL'den; B grubu hamiline yazılı 459.000.000 adet pay karşılığı 459.000.000 TL'den oluşmaktadır. Şirket'in bu çıkarılmış sermayesi 1 TL itibari değerinde 510.000.000 adet paya ayrılmıştır. Şirket'in çıkarılmış sermayesinin tamamının ödendiğinin Yeminli Mali Müşavir Gürol Gündoğan tarafından hazırlanan 05.02.2024 tarih ve YMM-34104202/2024/1298-8 sayılı "Sermayenin Ödendiğinin Tespitine Ait YMM Raporu" ile tespit edildiği görülmüştür. Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı ise 2024-2028 yılları arasında geçerli olmak üzere 2.000.000.000 (iki milyar) TL'dir.

20.10.2025 tarih ve YMM-34104202/2025/1687-142 sayılı "Sermayenin Ödendiğinin Tespitine Ait YMM Raporu"nın "Sonuç" başlıklı 6. maddesi çerçevesinde; Şirket'in 30.09.2024 tarihli bilançosu ile yasal defterlerinin incelenmesi sonucunda özvarlığının 501.875.511,59 TL olduğu, 30.09.2024 tarihli finansal tablolara göre Şirket sermayesinin

¹ Şirket'in sermaye artırımına ilişkin genel kurul kararları incelenmiştir. Kararların TTK ve Esas Sözleşme'ye uygun olarak alındığı tespit edilmiştir.

² Söz konusu sermaye artırımını neticesinde, Şirket sermayesi her biri 1 TL itibari değerinde 250.000.000 adet paya ayrılmıştır.

³ Söz konusu sermaye artırımını neticesinde, Şirket sermayesi her biri 1 TL itibari değerinde 510.000.000 adet paya ayrılmıştır.

TTK'nın 376. maddesi uyarınca tutarının özvarlık içinde varlığını koruduğu, sermaye kaybının olmadığı ve Şirket'in 510.000.000 TL olan sermayesinin tamamen ödendiği ve bugüne kadar herhangi bir çekilme olmadığı, Şirket'in sermayesini artırmasında kanuni bir sakınca olmadığı işbu 20.10.2025 tarihli rapor ile tespit edilmiştir.

İşbu Rapor tarihi itibarıyla, Şirket'in güncel ortaklık yapısı 27.08.2024 tarihinde alınan genel kurul kararı, Şirket'in 12.09.2023 tarihinde açılan pay defteri ve Şirket tarafından iletilen ortaklık bilgilerine göre aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı Soyadı	Pay Adedi	Sermaye (TL)	Pay Oranı (%)	Pay Türü	Grubu
Zekeriya Zeray	51.000.000	51.000.000	10	Nama	A Grubu
Zekeriya Zeray	459.000.000	459.000.000	90	Hamiline	B Grubu
TOPLAM	510.000.000	510.000.000	100		

Şirket'te dolaylı yoldan pay sahibi olan hiçbir kişi bulunmamaktadır.

1.6.3. Kayıtlı Sermaye Sistemine Geçiş

1.2 numaralı "GYO'ya Dönüşüm" başlığı altında detaylarına yer verilen GYO'ya dönüşüm süreci kapsamında; Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 08.08.2024 tarih ve 42/1234 sayılı kararı ile uygun bulunan, SPK'nın 20.08.2024 tarih ve E-12233903-340.02-58806 sayılı yazısı ile Şirket'e iletilen, T.C. Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün 23.08.2024 tarih ve E-50035491-431.02-00100109013 sayılı yazısı ile onaylanan ve nihayetinde 27.08.2024 tarihli Olağanüstü Genel Kurul'da kabul edilen Esas Sözleşme değişiklikleri çerçevesinde, bu değişikliklerin Kocaeli Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından 29.08.2024 tarihinde tescil edilmesiyle Şirket kayıtlı sermaye sistemine geçmiştir. Söz konusu Esas Sözleşme değişiklikleri 29.08.2024 tarih ve 11154 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir. Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 2.000.000.000 TL olarak belirlenmiş olup, her biri 1 TL itibari değerinde 2.000.000.000 adet paya bölünmüştür.

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 artırım kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için SPK'dan izin almak suretiyle genel kuruldan yeni bir süre için yetki alınması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda Şirket yönetim kurulu kararıyla sermaye artırımını yapamayacaktır.

Yönetim kurulu, 2024-2028 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının

sınırlandırılması ile sermaye piyasası mevzuatı hükümleri dahilinde imtiyazlı veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarılması konusunda karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.

1.6.4. Halka Arz Edilmesi Planlanan Paylar ve Sermaye Artırımı

Halka arz edilmesi planlanan her bir payın itibari değeri 1 TL'dir. Halka arz edilmesi planlanan pay sayısı 156.800.000 adet olup, bu payların 116.000.000 adedi sermaye artırımı yoluyla ihraç edilecek olan B Grubu hamiline yazılı paylardan, 40.800.000 adedi ise Şirket ortağı Zekeriya Zeray'a ait 40.800.000 TL nominal değerli 40.800.000 adet B grubu paylardan oluşmaktadır.

Halka arz edilmesi planlanan paylara ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Grubu	Türü	İmtiyaz Durumu	Pay Adedi	Her Bir Payın İtibari Değeri	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
B	Hamiline Yazılı	Yok	156.800.000	1 TL	156.800.000	25,05

Halka arz sonucunda Şirket sermaye yapısının aşağıdaki şekilde olması planlanmaktadır:

Ortağın Adı Soyadı	Pay Adedi	Sermaye (TL)	Pay Oranı (%)	Pay Türü	Grubu
Zekeriya Zeray	51.000.000	51.000.000	8,14	Nama	A Grubu
Zekeriya Zeray	418.200.000	418.200.000	66,81	Hamiline	B Grubu
Halka Açık Kısım	156.800.000	156.800.000	25,05	Hamiline	B Grubu
TOPLAM	626.000.000	626.000.000	100		

Borsa İstanbul'da işlem görecekt halka arz edilecek payların ISIN kodu henüz alınmamış olup, SPK onayından sonra temin edilecektir.

Söz konusu sermaye artırımı sonucunda Şirket'in sermayesinin 2.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalmak üzere 510.000.000 TL'den 626.000.000 TL'ye çıkarılması planlanmaktadır. Halka arz süreci kapsamında, 116.000.000 adedi sermaye artırımı yoluyla ihraç edilecek olan B Grubu hamiline yazılı payın ihraç edilmesine; 40.800.000 adet Şirket ortağı Zekeriya Zeray'a ait 40.800.000 TL nominal değerli 40.800.000 adet B grubu payın satılmasına ilişkin 18.11.2024 tarihli ve 2024/30 sayılı Yönetim Kurulu kararı alınmıştır.

1.6.5. Paylar Üzerinde Takyidat

Şirket'in pay defteri uyarınca Şirket'in payları üzerinde herhangi bir takyidat bulunmadığı tespit edilmiştir.

1.6.6. Pay Grupları ve İmtiyazlar

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesinde belirtildiği üzere çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama yazılı 51.000.000 adet pay karşılığı 51.000.000 TL'den; B grubu hamiline yazılı 459.000.000 adet pay karşılığı 459.000.000 TL'den oluşmaktadır. A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılı olup, Esas Sözleşme'de nama yazılı payların devrinin kısıtlanamayacağı belirtilmiştir.

Pay gruplarına ilişkin imtiyazlara aşağıdaki tabloda yer verilmiştir:

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Bir Payın İtibari Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulunun 5 (beş) üyeden oluşması durumunda 3 (üç) yönetim kurulu üyesi, 6 (altı) veya 7 (yedı) üyeden oluşması durumunda 4 (dört) yönetim kurulu üyesi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından genel kurul tarafından seçilir.	1	51.000.000	10
B	Hamiline	İmtiyazı bulunmamaktadır.	1	459.000.000	90
			TOPLAM	510.000.000	100

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "İmtiyaz Taniyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9. maddesi uyarınca;

- ❖ Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı taniyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz.

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

Ayrıca, Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesi uyarınca sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu olarak çıkarılacaktır.

1.6.7. Payların Devir ve Tedavülü

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesi ve "İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9. maddesi uyarınca;

- ❖ Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz.
- ❖ 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. ŞİRKET'İN YÖNETİMİ

2.1. Yönetim Kurulu

2.1.1. Yönetim Kurulunun Oluşumu ve Üyeleri

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesi uyarınca;

- ❖ Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzami, TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok 3 (üç) yıl için seçilen TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz en az 5 (beş) en fazla 7 (yedi) üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir.
- ❖ Bir tüzel kişi yönetim kuruluna üye seçildiği takdirde, tüzel kişiyle birlikte, tüzel kişi adına, tüzel kişi tarafından belirlenen, sadece bir gerçek kişi de tescil ve ilan olunur; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, şirketin internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına yönetim kurulu toplantılarına katılacak gerçek kişinin değişmesi halinde, bu husus da derhal tescil ve ilan edilir; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, şirketin internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına sadece, bu tescil edilmiş kişi toplantılara katılıp oy kullanabilir.
- ❖ Yönetim kurulu üyelerinin ve tüzel kişi adına tescil edilecek gerçek kişinin tam ehliyetli olmaları ve TTK ve sermaye piyasası mevzuatının gayrimenkul yatırım ortaklıklarına

ilişkin düzenlemelerinde belirtilen koşulları taşımaları şarttır. Üyeliği sona erdiren sebepler seçilmeye de engeldir.

- ❖ Yönetim kurulu, TTK, Sermaye Piyasası Kanunu, şirket esas sözleşmesi, genel kurul kararları ve ilgili mevzuat hükümleri ile verilen görevleri yerine getirir. Kanunla veya esas sözleşme ile Genel Kuruldan karar alınmasına bağlı tutulan hususların dışında kalan tüm konularda yönetim kurulu karar almaya yetkilidir.
- ❖ Yönetim kuruluna 2'den az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.
- ❖ A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulunun 5 (beş) üyeden oluşması durumunda 3 (üç) yönetim kurulu üyesi, 6 (altı) veya 7 (yedi) üyeden oluşması durumunda 4 (dört) yönetim kurulu üyesi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, bağımsız adaylar da dahil olmak üzere diğer adaylar ise A ve B Grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri kişiler arasından genel kurul tarafından seçilir.
- ❖ Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde, yönetim kurulu, TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz bir kimseyi geçici olarak üye seçer ve ilk genel kurulun onayına sunar. Böylece seçilen üye eski üyenin süresini tamamlar.
- ❖ Yönetim kurulu üyeleri, gündeminde ilgili bir maddenin bulunması veya gündemde madde bulunmasa bile haklı bir sebebin varlığı halinde, genel kurul kararıyla her zaman görevden alınabilir.
- ❖ Yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak belirlenen komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden oluşacağı ilgili mevzuata uygun olarak yönetim kurulu tarafından belirlenir.

Şirket Esas Sözleşmesi'nde bağımsız yönetim kurulu üyelerine ilişkin hükümlere de yer verilmiştir. Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesi uyarınca yönetim kuruluna 2'den az olmamak üzere, SPK'nın Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir.

27.08.2024 tarihinde yapılan olağanüstü genel kurul toplantısında bağımsız yönetim kurulu üyeleri Ahmet Yiğit ve Ergün Gültekin olarak belirlenmiştir. 27.08.2024 tarihli olağanüstü genel kurul kararı 29.08.2024 tarihinde Kocaeli Ticaret Sicil Müdürlüğü'ne tescil edilmiştir. Bağımsız yönetim kurulu üyelerinden bağımsızlık beyanı alındığı tespit edilmiştir. Şirket'in mevcut yönetim kurulu üyelerinin Şirket'te üstlendiği görevler ile görev sürçleri aşağıdaki gibidir:

Adı Soyadı	Görevi	Görev Süresi
Zekeriya Zeray	Yönetim Kurulu Başkanı	27.08.2024-27.08.2027
Şüheda Turoğlu	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	27.08.2024-27.08.2027
Asena Memişoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	27.08.2024-27.08.2027
Ahmet Yiğit	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	27.08.2024-27.08.2027
Ergün Gültekin	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	27.08.2024-27.08.2027

Yönetim kurulu üyelerinin ücretlerine ilişkin olarak ise Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu Üyelerinin Ücretleri" başlıklı 17. maddesinde yönetim kurulu başkan ve üyelerinin huzur hakları, ücretleri, ikramiyeleri ve primlerinin genel kurulca tespit olunacağı ve söz konusu ücretlere ilişkin SPK düzenlemelerinin saklı olduğu belirtilmiştir

2.1.2. Temsil ve İlam

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Şirketin Yönetim, Temsil ve İlamı" başlıklı 18. maddesi uyarınca;

- ❖ Şirket, yönetim kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil ve ilam olunur. Yönetim kurulu, TTK, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuatla ve genel kurulca kendisine verilen görevleri ifa eder.
- ❖ Yönetim kurulu düzenleyeceği bir iç yönerge ile, yönetimi, kısmen veya tamamen bir veya birkaç yönetim kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkilidir. Bu iç yönerge şirketin yönetimini düzenler; bunun için gerekli olan görevleri, tanımlar, yerlerini gösterir, özellikle kimin kime bağlı ve bilgi sunmakla yükümlü olduğunu belirler. Yönetim kurulu, istem üzerine pay sahiplerini ve korunmaya değer menfaatlerini ikna edici bir biçimde ortaya koyan alacaklıları, bu iç yönerge hakkında, yazılı olarak bilgilendirir.
- ❖ Yönetim, devredilmediği takdirde, yönetim kurulunun tüm üyelerine aittir.
- ❖ Temsil yetkisi çift imza ile kullanılmak üzere yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu, temsil yetkisini bir veya daha fazla murahhas üyeye veya müdür olarak üçüncü kişilere devredebilir. En az bir yönetim kurulu üyesinin temsil yetkisini haiz olması şarttır.
- ❖ Yönetim kurulu görev süresini aşan sözleşmeler akdedebilir.
- ❖ Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve Şirket'i ilam edecek her türlü sözleşme, bono, çek ve benzeri tüm evrakın geçerli olabilmesi için, bunların; Şirket ünvanı altına atılmış ve Şirket'i ilama yetkili kişinin/kişilerin imzasını taşıması gereklidir. Şirket'i temsil ve ilama yetkili kişiler ve bunların ne şekilde imza edecekleri yönetim kurulu tarafından tespit edilerek, tescil ve ilan edilir.

Şirket'te;

- Kadıköy 30. Noterliği tarafından 15.11.2024 tarihinde 44215 yevmiye numarası ile tasdik edilen imza sirküleri kapsamında Zekeriya Zeray (münferiden),
- Kocaeli 5. Noterliği tarafından 25.08.2025 tarihinde 17893 yevmiye numarası ile tasdik edilen imza sirküleri kapsamında Şüheda Turoğlu (sınırlı yetkili),

- Kocaeli 5. Noterliği tarafından 26.08.2025 tarihinde 17966 yevmiye numarası ile tasdik edilen imza sirküleri kapsamında Furkan Bozan (sınırlı yetkili),

imza yetkilisidir.

2.1.3. Yönetim Kurulu Komiteleri

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesi yönetim kurulu nezdinde oluşturulacak komitelere ilişkin şu hükümleri içermektedir:

- ❖ 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 oluşacağı ilgili mevzuata uygun olarak yönetim kurulu tarafından belirlenir.

Şirket yönetim kurulu aldığı 18.11.2024 tarih ve 2024/33 sayılı kararda;

- ❖ "Denetimden Sorumlu Komite" ve "Riskin Erken Saptanması Komitesi"nin oluşturulmasına,
- ❖ Denetimden Sorumlu Komite'nin 2 üyeden oluşmasına, başkanlığına Ahmet Yiğit'in ve üyeliğe Ergün Gültekin'in atanmasına,
- ❖ Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin 3 üyeden oluşmasına, başkanlığına Ergün Gültekin'in, üyeliklere Şüheda Turoğlu ile Ahmet Yiğit'in atanmasına,
- ❖ Şirket bünyesinde halihazırda kurulu bir Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün mevcut olmaması nedeniyle, "Kurumsal Yönetim Komitesi"nin söz konusu bölümün kurulmasını müteakip oluşturulmasına ve Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesinin mevzuat ve yönetim kurulu kararı ile belirlenmiş olan görevlerinin Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmesine,

oy birliği ile onay vermiştir. Ayrıca, söz konusu kararın ekinde "Denetimden Sorumlu Komite" ve "Riskin Erken Saptanması Komitesi"nin görev ve çalışma esasları yer almaktadır. Kurumsal Yönetim Komitesi'nin halka arzdan sonra ilgili düzenlemelerde tanınan süre içerisinde Şirket yönetim kurulunun kararı ile oluşturulacaktır.

2.1.4. Yönetim Kurulu Toplantıları ve Karar Nisapları

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu Toplantıları" başlıklı 15. maddesi şu hükümleri içermektedir:

- ❖ Yönetim kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan vekilinin çağrısıyla toplanır. Yönetim kurulu üyelerinden her biri de başkan veya başkan vekiline yazılı olarak başvurup kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya başkan vekili yine de Kurulu toplantıya çağırılmazsa üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar.

- ❖ Üyelerden hiçbirisi toplantı yapılması isteminde bulunmadığı takdirde, yönetim kurulu kararları, kurul üyelerinden birinin belirli bir konuda yaptığı, karar şeklinde yazılmış önerisine, en az üye tam sayısının çoğunluğunun yazılı onayı alınmak suretiyle de verilebilir. Aynı önerinin tüm yönetim kurulu üyelerine yapılmış olması bu yolla alınacak kararın geçerlilik şartıdır. Onayların aynı kâğıtta bulunması şart değildir; ancak onay imzalarının bulunduğu kâğıtların tümünün yönetim kurulu karar defterine yapıştırılması veya kabul edenlerin imzalarını içeren bir karara dönüştürülüp karar defterine geçirilmesi kararın geçerliliği için gereklidir.
- ❖ Yönetim kurulunun toplantı gündemi yönetim kurulu başkanı tarafından tespit edilir. Yönetim kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir.
- ❖ Toplantı yeri Şirket merkezidir. Ancak yönetim kurulu, karar almak şartı ile başka bir yerde de toplanabilir.
- ❖ Yönetim kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile alır. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Yönetim kurulu üyeleri birbirlerini temsilen oy veremeyecekleri gibi, toplantılara vekil aracılığıyla da katılamazlar. Oylar eşit olduğu takdirde o konu gelecek toplantıya bırakılır. İkinci toplantıda da eşitlik olursa söz konusu öneri reddedilmiş sayılır. Kararların geçerliliği yazılıp imza edilmiş olmalarına bağlıdır. Yönetim kurulunda oylar kabul veya red olarak kullanılır. Red oyu veren, kararın altına red gerekçesini yazarak imzalar.
- ❖ Şirket'in yönetim kurulu toplantısına katılma hakkına sahip olanlar bu toplantılara, TTK'nın 1527'nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, T.C. Ticaret Bakanlığının, "Ticaret Şirketlerinde Anonim Şirket Genel Kurulları Dışında Elektronik Ortamda Yapılacak Kurullar Hakkında Tebliği" hükümleri uyarınca hak sahiplerinin bu toplantılara elektronik ortamda katılmalarına ve oy vermelerine imkan tanıyacak Elektronik Toplantı Sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak toplantılarda şirket esas sözleşmesinin bu hükmü uyarınca kurulmuş olan sistem üzerinden veya destek hizmeti alınacak sistem üzerinden hak sahiplerinin ilgili mevzuatta belirtilen haklarını ilgili Bakanlık Tebliği hükümlerinde belirtilen çerçevede kullanabilmesi sağlanır.
- ❖ Yönetim kurulunun elektronik ortamda yapıldığı hâllerde bu esas sözleşmede öngörülen toplantı ile karar nisaplarına ilişkin hükümler aynen uygulanır.

2.1.5. Yönetim Kurulu Kararları

Şirket'in kuruluşundan itibaren alınan yönetim kurulu kararları tarafımızca incelenmiştir. Söz konusu kararların genel olarak Şirket'in olağan işlerine ve yönetime ilişkin olduğu tespit edilmiştir. Tarafımızca ilgili kararların incelenmesi neticesinde yönetim kurulu kararlarının TTK ile Esas Sözleşme'de belirtilen toplantı ve karar nisaplarına uygun olarak alınmış olduğu

tespit edilmiştir. Kararlarda herhangi bir üyenin kararlara ilişkin çekimser kaldığı yahut ilgili kararlara muhalefet şerhi koyduğu vb. duruma ise rastlanmamıştır.

2.1.6. Kotasyon Yönergesi md. 7/5 Kapsamında Yapılan Açıklamalar

İşbu Rapor tarihi itibarıyla Kotasyon Yönergesi md. 7/5 kapsamında tarafımıza sunulan adli sicil kayıtları, adli sicil arşiv kayıtları ve ilgili belgeler çerçevesinde yapılan inceleme neticesinde; Şirket'in Yönetim Kurulu üyeleri ile genel müdürünün ve yönetimde söz sahibi ortağın sermaye piyasası mevzuatı ve 19.10.2005 tarihli ve 5411 sayılı Bankacılık Kanunu'nda yer alan suçlar, 26.09.2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu'nun 282. maddesinde düzenlenen suçtan kaynaklanan malvarlığı değerlerini aklama suçundan ve ödünç para verme işlemleri hakkında mevzuata aykırılıktan, Devletin güvenliğine karşı suçlar, Anayasal düzene ve bu düzeninin işleyişine karşı suçlar, milli savunmaya karşı suçlar, devlet sırlarına karşı suçlar ve casusluk, zimmet, irtikap, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, bilişim sistemini engelleme, bozma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçlarından hüküm giymemiş oldukları, 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 çarptırılmamış oldukları tarafımızca tespit edilmiştir.

2.2. Genel Müdür

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Genel Müdür ve Müdürler" başlıklı 19. maddesi şu hükümleri içermektedir:

- ❖ Yönetim kurulunca, Şirket işlerinin yürütülmesi için bir genel müdür ve yeterli sayıda müdür atanır. Genel müdür olarak görev yapacak kişinin sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz olması zorunludur. Genel müdürün münhasıran ve tam zamanlı olarak bu görev için istihdam edilmiş olması zorunludur.
- ❖ Genel müdürlük görevine 12 aylık süre içerisinde 6 aydan fazla vekalet edilemez. Bu sürenin sonunda bu göreve yeniden vekaleten atama yapılamaz.
- ❖ Genel müdür, yönetim kurulu kararları doğrultusunda ve TTK, Sermaye Piyasası Kanunu, sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre Şirketi yönetmekle yükümlüdür.

Şirket Yönetim Kurulu'nun 25.11.2024 tarih ve 2024/37 sayılı kararı ile Furkan Bozan 27.08.2027 tarihine kadar genel müdür, Şüheda Turoğlu ise 27.08.2027 tarihine kadar Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak atanmıştır.

2.3. Genel Kurul

2.3.1. Genel Kurul Oluşumu

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Genel Kurul Toplantıları" başlıklı 22. maddesi, "Genel Kurul Toplantısına Elektronik Ortamda Katılım" başlıklı 23. maddesi, "Toplantı Yeri ve Genel Kurula Çağrı" başlıklı 24. maddesi, "Toplantıda İlgili Bakanlık Temsilcisinin Bulunması" başlıklı 25.

maddesi, "Temsilci Tayini" başlıklı 26. maddesi, "Oyların Kullanılma Şekli" başlıklı 27. maddesi ve "İlanlar" başlıklı 28. maddesi genel kurula ilişkin şu hükümleri içermektedir:

- ❖ Genel kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, yönetim kurulunun yıllık raporuna, karın kullanım şekline, dağıtılacak kar ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, yönetim kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır.
- ❖ Genel kurul, süresi dolmuş olsa bile, yönetim kurulu tarafından toplantıya çağrılabilir. Tasfiye memurları da, görevleri ile ilgili konular için, genel kurulu toplantıya çağırabilirler. Yönetim kurulunun devamlı olarak toplanamaması, toplantı nisabının oluşmasına imkan bulunmaması veya mevcut olmaması durumlarında, mahkemenin izniyle, tek bir pay sahibi genel kurulu toplantıya çağırabilir. TTK'nın 411 ve 416'ncı maddesi hükümleri saklıdır.
- ❖ Yönetim kurulu, genel kurulun çalışma esas ve usullerine ilişkin kuralları içermek amacıyla ve asgari olarak T.C. Ticaret Bakanlığı tarafından belirlenmiş olan unsurları içermek suretiyle; toplantı yerine giriş ve hazırlıklar, toplantının açılması, toplantı başkanlığının oluşturulması, toplantı başkanlığının görev ve yetkileri, gündemin görüşülmesine geçilmeden önce yapılacak işlemler, gündem ve gündem maddelerinin görüşülmesi, toplantıda söz alma, oylama ve oy kullanma usulü, toplantı tutanağının düzenlenmesi, toplantı sonunda yapılacak işlemler, toplantıya elektronik ortamda katılma, Bakanlık temsilcisinin katılımı ve genel kurul toplantısına ilişkin belgeler, iç yönergede öngörülmemiş durumlar, İç Yönergenin kabulü ve değişiklikler hususlarını içeren bir iç yönerge hazırlar ve genel kurulun onayından sonra yürürlüğe koyar. Bu iç yönerge tescil ve ilan edilir.
- ❖ Gerektiği takdirde genel kurul olağanüstü toplantıya çağrılır. Olağanüstü genel kurul, TTK ve bu esas sözleşmede yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü genel kurulun toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur.
- ❖ Yönetim kurulu hazır bulunanlar listesini, kayden izlenen payların sahipleri ile ilgili olarak Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından sağlanacak "pay sahipleri çizelgesi"ne göre hazırlar.
- ❖ Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin en az bir oy hakkı vardır.
- ❖ Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantı ve karar nisapları, TTK ve Sermaye Piyasası Kanunu ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine tabidir.
- ❖ Şirketin genel kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, TTK'nın 1527'nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca hak sahiplerinin genel kurul toplantılarına elektronik ortamda katılmalarına, görüş açıklamalarına, öncride bulunmalarına ve oy kullanmalarına imkan tanıyacak elektronik genel kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak tüm genel kurul toplantılarında esas sözleşmenin bu hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır.

- ❖ Şirket genel kuruluna elektronik ortamda katılım, Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.
- ❖ Genel Kurul şirket merkezinde ya da şirket merkezinin bulunduğu şehrin elverişli bir yerinde ya da şirket merkezinin bulunduğu mülki idare birimi sınırları dışındaki başka bir yerde toplanır.
- ❖ Genel kurul toplantıya, şirketin internet sitesinde, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde yayımlanan ilanla çağrılır. Bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, toplantı tarihinden en az üç hafta önce yapılır.
- ❖ Genel kurula çağrının şekli ile ilgili olarak sermaye piyasası mevzuatı, genel kurula katılacak hak sahipleri ile ilgili olarak ise TTK'nın 415'inci maddesi uygulanır.
- ❖ Genel kurul toplantılarında ilgili Bakanlık temsilcilerinin katılımı hakkında TTK'nın 407'nci maddesinin üçüncü fıkrası hükmü uygulanır.
- ❖ Pay sahibi, paylarından doğan haklarını kullanmak için, genel kurula kendisi katılabileceği gibi, pay sahibi olan veya olmayan bir kişiyi de Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat düzenlemeleri çerçevesinde temsilci olarak genel kurula yollayabilir.
- ❖ Yetki belgesinin şekli Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri saklı kalmak kaydıyla, Yönetim Kurulu tarafından belirlenir. Payın birden fazla sahibi varsa içlerinden biri veya üçüncü bir kişi temsilci olarak atanabilir.
- ❖ Katılma haklarını temsilci olarak kullanan kişi, temsil edilenin talimatına uyar. Talimata aykırılık oyu geçersiz kılmaz.
- ❖ Genel kurul toplantılarında oylar, yönetim kurulu tarafından T.C. Ticaret Bakanlığı düzenlemelerine uygun olarak hazırlanacak iç yönergeye göre verilir. Toplantıya fiziken katılmayan pay sahipleri oylarını elektronik ortamda yapılan genel kurul toplantılarına ilişkin mevzuat hükümlerine göre kullanırlar.
- ❖ Şirket tarafından yapılacak ilanlarda TTK, sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulur.
- ❖ Genel Kurul toplantı ilanı, mevzuat ile öngörülen usullerin yanı sıra, mümkün olan en fazla pay sahibine ulaşmayı sağlayacak, elektronik haberleşme dahil, her türlü iletişim vasıtası ile genel kurul toplantı tarihinden asgari üç hafta önce yapılır.

2.3.2. Genel Kurul Kararları

Şirket'in kurulduğu tarihten itibaren gerçekleştirmiş olduğu olağan ve olağanüstü genel kurul toplantıları incelenmiştir. Şirket 27.08.2024 tarihinde olağanüstü genel kurul toplantısını, 23.09.2024 tarihinde 2023 yılına ilişkin olağan genel kurul toplantısını ve 13.05.2025 tarihinde 2024 yılına ilişkin olağan genel kurul toplantısını gerçekleştirmiştir. Ayrıca, yapılan söz konusu genel kurullarda Türk Ticaret Kanunu'nda belirtilen toplantı ve karar nisaplarına uyulduğu ve tüm kararların oy birliği ile alındığı görülmüştür. Şirket tek pay sahipli olup, herhangi bir karara ilişkin çekimser oy kullanılmamış ve ilgili kararlara muhalefet şerhi koyulması vb. durumlarına rastlanmamıştır. Bununla birlikte, TTK ve ikincil düzenlemeleri ile SPKn ve ikincil düzenlemeleri uyarınca genel kurul toplantılarında bakanlık temsilcisi bulunması gereken haller düzenlenmiştir. Bu düzenlemelere uygun olarak 27.08.2024, 23.09.2024 ve 13.05.2025 tarihli olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarına bakanlık temsilcisi katılmıştır.

20.09.2024 tarih ve 2024/21 sayılı yönetim kurulu kararı doğrultusunda hazırlanan Şirket Genel Kurulu'nun Çalışma Esas ve Usulleri Hakkında İç Yönerge 23.09.2024 tarihli olağan genel kurulda oy birliği ile kabul edilmiş olup Kocaeli Ticaret Sicili Müdürlüğü'nce 7.10.2024 tarihinde tescil edilmiştir. Söz konusu iç yönerge 7.10.2024 tarih ve 11180 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

3. BAĞIMSIZ DENETÇİ

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Denetçi" başlıklı 21. maddesi uyarınca;

- ❖ Bağımsız denetimde Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine tabi olan Şirket'in genel kurulunca her faaliyet dönemi itibarıyla bir denetçi seçilir. Seçimden sonra, yönetim kurulu, denetleme görevini hangi denetçiye verdiğini gecikmeksizin ticaret siciline tescil ettirir ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi ile internet sitesinde ilan eder.
- ❖ Şirketin finansal tabloları ile yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporunun denetiminde TTK'nın 397 ile 406'ncı maddesi hükümleri ile sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

Şirket'in 23.09.2024 tarihli 2023 yılı olağan genel kurul toplantısında, 2024 yılı hesap ve işlemlerinin denetimi için; 13.05.2025 tarihli 2024 yılı olağan genel kurul toplantısında, 2024 yılı hesap ve işlemlerinin denetimi için A-1 Bağımsız Denetim A.Ş. seçilmiştir. Ayrıca Şirket'in 2025 yılı 6 aylık finansal tabloları A-1 Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından özel bağımsız denetime tabi tutulmuştur.

4. ŞİRKETİN TABİ OLDUĞU MEVZUAT, RUHSATLAR VE İZİNLER

1.2 numaralı "GYO'ya Dönüşüm" başlığı altında detaylarına yer verilen GYO'ya dönüşüm süreci kapsamında; Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 08.08.2024 tarih ve 42/1234 sayılı kararı ile uygun bulunan, SPK'nın 20.08.2024 tarih ve E-12233903-340.02-58806 sayılı yazısı ile Şirket'e iletilen, T.C. Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün 20.08.2024 tarih ve E-12233903-340.02-58806 sayılı yazısı ile onaylanan ve nihayetinde 27.08.2024 tarihli Olağanüstü Genel Kurul'da kabul edilen Esas Sözleşme değişiklikleri çerçevesinde, bu değişikliklerin Kocaeli Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından 29.08.2024 tarihinde tescil edilmesiyle Şirket GYO'ya dönüşmüştür. Şirket, bir GYO olarak başta GYO Tebliği ve ilgili diğer sermaye piyasası mevzuatı düzenlemeleri olmak üzere 2872 sayılı Çevre Kanunu, Sıfır Atık Yönetmeliği, 3194 sayılı İmar Kanunu, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu, 5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu ve 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu gibi GYO'lara ilişkin düzenlemelere tabidir. Aşağıda ana hatlarıyla anlatılan düzenlemeler, Şirket'e uygulanacak olan mevzuat hükümlerinin tamamını içermeyebilir. Dolayısıyla, Şirket uygun düştüğü ölçüde faaliyetleri ile ilgili olan mevzuat hükümlerinin tamamına uymakla sorumludur.

4.1. GYO Mevzuatı

Şirket bir GYO olarak başta GYO Tebliği olmak üzere sermaye piyasası mevzuatı düzenlemelerine tabidir. GYO Tebliği, GYO'ların kuruluşlarına, kurucularına, paylarının ihracına, satışına ve devrine, faaliyet esaslarına, yönetim ilkelerine, portföy sınırlamalarına,

portföylerinde bulunan varlıkların ve hakların değerlendirilmesine, varlıkların saklanması, imtiyazlı pay ihracına, ortaklarında ve yöneticilerinde aranacak niteliklere, kamuyu aydınlatma ve yatırımcıların bilgilendirilmesi yükümlülüklerine, kar dağıtımına, gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünden çıkmalarına, tabii olacakları diğer yükümlülüklerle ve anonim ortaklıkların GYO'ya dönüşümüne ilişkin esasları düzenlemektedir.

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

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

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

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

4.1.1. GYO'ların Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Esaslar ve Sınırlamalar

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

GYO Tebliği 22. maddesi çerçevesinde yatırım faaliyetlerinde dikkate alınması gereken bazı esaslar şu şekildedir²:

- ❖ Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaat edebilirler.
- ❖ Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek

² GYO'ların yatırım faaliyetlerini yürütürken tabii oldukları esaslara ilişkin sermaye piyasası mevzuatında istisna vb. hususlar bulunmakla beraber söz konusu hususların irdelenmesi işbu Rapor'un amacı kapsamında yer almadığından bu hususlara işbu Rapor'da yer verilmemiştir.

başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16. maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

- ❖ Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.
- ❖ Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur. Sözleşmenin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu bentte yer alan teminat şartı uygulanmaz.
- ❖ Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaatı başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.
- ❖ Mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ve ipotek tesis edilmiş arsalar üzerinde proje geliştirilebilmesi için, tesis edilen ipotegin bedelinin söz konusu arsa için en son hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan arsa değerinin %50'sini geçmemesi ve her halükârda üzerinde proje geliştirilecek ipotekli arsaların ipotek bedellerinin, ortaklığın kamuya açıkladığı bağımsız denetimden geçmiş son finansal tablolarında yer alan aktif toplamının %10'unu aşmaması gereklidir.
- ❖ Faaliyete geçirilebilmesi için belirli asgari donanım ihtiyacı duyan gayrimenkullerin kiraya verilmeden önce tefrişini temin edebilirler.
- ❖ Mülkiyeti başka kişilere ait olan gayrimenkuller üzerinde kendi lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakları üçüncü kişilere devredebilirler.
- ❖ Mülkiyetine sahip oldukları gayrimenkuller üzerinde başka kişiler lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakların üçüncü kişilere devrine izin verebilirler.
- ❖ Özel düzenlemeler saklı kalmak kaydıyla Yap-İşlet-Devret modeliyle geliştirilecek projeleri, kendisi veya başkaları lehine üst hakkı tesis ettirmek suretiyle gerçekleştirebilirler.
- ❖ Mülkiyetlerini edinmek kaydıyla yurt dışındaki gayrimenkullere ve yabancı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilirler.

- ❖ Gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine ilişkin aynı haklar 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun hükümlerine göre tesis edilir. İrtifak haklarından tapuya tescil edilmesi şartıyla yalnızca intifa hakkı, devre mülk irtifakı ve üst hakkı tesis ettirilebilir.
- ❖ Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı ise devir kısıtı olarak değerlendirilmez.
- ❖ Aracılık faaliyeti kapsamında olmamak kaydıyla yerli ve yabancı sermaye piyasası araçlarını alabilir ve satabilir, Takasbank para piyasası ve ters repo işlemi yapabilir, Türk lirası cinsinden vadeli mevduat veya katılma hesabı, yabancı para cinsinden ise vadeli ve vadesiz mevduat veya özel cari ve katılma hesabı açtırabilirler, sermaye piyasası araçlarını ödünç verebilirler.
- ❖ Hiçbir şirkette sermaye veya oy haklarının %5'inden fazlasına sahip olamazlar. Ortaklığın tek bir ihraççıya ait para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı ortaklığın aktif toplamının %10'unu aşamaz. GYO Tebliği'nin iştirak yatırımları kapsamına giren yatırımlarda bu sınırlama uygulanmaz.
- ❖ Altın, kıymetli madenler ve diğer emtialar ile bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamazlar.
- ❖ Yatırım fonları payları ve türev araçlar hariç, borsalarda veya borsa dışı teşkilatlarının piyasalarda işlem görmeyen sermaye piyasası araçlarına yatırım yapamazlar, sermaye piyasası araçlarının alım satımlarının Borsa kanalıyla yapılması zorunludur. GYO Tebliği'nin iştirak yatırımları kapsamına giren yatırımlarda bu sınırlama uygulanmaz.
- ❖ Sermaye piyasası araçlarını açığa satamazlar, kredili menkul kıymet işlemi yapamazlar ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamazlar.
- ❖ Türev araçları kullanarak korunma amacını aşan işlemler yapamazlar.
- ❖ Kanunen ödemekle yükümlü oldukları vergi, harç ve benzeri diğer giderler hariç olmak üzere varlıkların portföye alımı ve portföyden satımı sırasında varlık değerinin %3'ünü aşan komisyon ücreti ödeyemezler ve benzeri giderler yapamazlar. Ancak yurt dışında yerleşik yabancı uyruklu kişilere yapılacak satışlarda bu bent hükmü uygulanmaz.
- ❖ Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde "portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur" hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir.

4.1.2. GYO'ların Portföylerine İlişkin Sınırlamalar

Şirket GYO Tebliği kapsamında belirli portföy kısıtlamalarına tabi olup portföyünün bu kısıtlamalara uygun olarak oluşturulması gerekmektedir. Şirket'in tabi olduğu söz konusu portföy sınırlamalarından bazıları şu şekildedir³:

- ❖ Aktif toplamının en az %51'i oranında a) gayrimenkullere, b) gayrimenkul projelerine, c) gayrimenkule dayalı haklara, d) gayrimenkul yatırım fonu katılma paylarına ve e) sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri ve belirli gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ya da gayrimenkule dayalı hakların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere doğrudan veya sadece bu amacı gerçekleştirmek üzere yurt dışındaki şirketlere yatırım yapmak üzere yurt içinde/yurt dışında kurulan özel amaçlı şirketlere yatırım yapmak zorundadır.
 - GYO'ların hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladığı finansal tablolarda söz konusu asgari oran sağlanmıyorsa, ilgili GYO'nun talebi ve SPK'nın uygun görmesi halinde ilgili portföy sınırlamalarına uyulması için ilgili GYO'ya aykırılığın olduğu hesap döneminin sonundan itibaren bir yıl süre verilebilir.
 - Verilen sürenin sonunda sınırlamalara yine uyulmaması halinde ilgili GYO faaliyetlerini sürdüremeyecektir.
 - Aktif toplamının en fazla %49'una tekabül eden yatırımlarda ise GYO Tebliği'nin 24. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi hükümleri uygulanır.
- ❖ Portföyünde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20'sini aşamaz.
- ❖ Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların sahip olduğu bu nitelikteki arsa ve araziler için söz konusu süre dönüşüme ilişkin esas sözleşme değişikliğinin ticaret siciline tescil edildiği tarihten itibaren başlar. Bu süre Şirket için 29.08.2024 tarihinden itibaren başlamıştır.

4.1.3. GYO'ların Yapamayacakları İşler⁴

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

- ❖ Mevduat veya katılım fonu toplayamazlar ve mevduat veya katılım fonu toplama sonucunu verecek iş ve işlemler yapamazlar.
- ❖ GYO Tebliği'nde izin verilen işlemler dışında ticari, sınai veya zirai faaliyetlerde bulunamazlar.

³ GYO'ların portföylerini oluştururken tabi oldukları esaslara ilişkin sermaye piyasası mevzuatında bazı detaylı düzenlemeler bulunmakla beraber söz konusu hususların irdelenmesi işbu Rapor'un amacı kapsamında yer almadığından bu hususlara işbu Rapor'da yer verilmemiştir.

⁴ GYO'ların yapamayacakları işlere ilişkin sermaye piyasası mevzuatında istisna vb. hususlar bulunmakla beraber söz konusu hususların irdelenmesi işbu Rapor'un amacı kapsamında yer almadığından bu hususlara işbu Rapor'da yer verilmemiştir.

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

4.1.4. GYO Mevzuatına Uyum Değerlendirmesi

İncelenen Belgeler kapsamında Şirket'in tabi olduğu SPKn ve GYO düzenlemelerine uyulmadığına işaret eden herhangi bir adli/idari tahkikatı, incelemeyi, uyarıyı, ihtar veya uygulanan adli/idari yaptırım gösterir bir belge bulunmadığı tarafımızca tespit edilmiştir.

4.2. İmar ve Kat Mülkiyeti Mevzuatı

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

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

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

temin edilmesi gerekir. Altyapı hizmetlerinin temini yapı kullanma izninin düzenlenmesini takiben mümkün olur.

İmar Kanunu kapsamında bütün yapıların imar planlarına uygun olarak inşa edilmesi ve ruhsatlandırılması gerekir. Bu kapsamda, ilk aşamada, inşaat sürecinin başlatılması amacıyla inşaat izni başvurusunda bulunulması gerekir. İnşaat sürecinin tamamlanması üzerine ise yapının yapı kullanma izninin temin edilmesi gerekir. Bir inşaatın tamamlanmasının ve yapı kullanma izin şartlarının yerine getirilmesinin ardından, kat mülkiyeti ilgili tapu siciline tescil ile tesis edilebilir.

Tarafımıza iletilen bilgi ve belgeler incelendiğinde; Şirket'in Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Çayırköy Mahallesi'nde yer alan Dora Hill projesinde yer alan 215 ada 10 parsel için; inşai uygulamalar esnasında ortaya çıkan takyidatlar sebebiyle projenin tadilatının gerektiği anlaşılmış olup, bu kapsamda T.C. İzmit Belediye Başkanlığı'nın 24.10.2025 tarih ve E-94507687-115.02.04-3846406 sayılı yazısı uyarınca ilgili parsel için iletilen mimari projelerin incelenerek onaylandığı ve tadilat ruhsatının yazımına ilişkin sürecin devam ettiği anlaşılmıştır. Bahsi geçen süreç haricinde, Şirket'in imar ve kat mülkiyeti düzenlemelerine aykırı faaliyet yürütmesi sebebiyle yapılan adli/idari tahkikatı, incelemeyi, uyarıyı, ihtar veya uygulanan adli/idari yaptırımını gösterir herhangi bir belge bulunmadığı tarafımızca tespit edilmiştir.

4.3. Çevre Mevzuatı

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

ÇED Yönetmeliği md.15 çerçevesinde 300 konut ve üzerinde konut bulunduran konut projeleri ile 50 oda ve üzeri oda bulunduran otel projeleri çevresel etkileri ön inceleme ve değerlendirmeye tabi projeler olarak nitelendirilmekte olup bu projeler için proje tanıtım dosyası hazırlanması gerekmektedir. Çevresel Etki Değerlendirmesi incelemesi yapılmaksızın başlanan faaliyetler Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından, proje tanıtım dosyası hazırlanmaksızın başlanan faaliyetler ise mahallin en büyük mülki amiri tarafından süre verilmeksizin durdurulur.

Proje dosyası hazırlanması akabinde, ÇED Yönetmeliği'ne tabi projeler için "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" kararı veya "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararı alınması gerekmektedir. ÇED Yönetmeliği'ne tabi projeler için "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" kararı veya "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararı alınmadıkça bu projelerle ilgili teşvik, onay, izin, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanamaz ve ihale edilemez. Ancak bu durum söz konusu teşvik, onay, izin ve ruhsat süreçlerine başvurulmasına engel teşkil etmez.

Bu çerçevede;

- ❖ Country Akmeşe kapsamında yalnızca 35 adet villa yapılacağından ÇED Yönetmeliği md.15'te yer alan yükümlülüğe tabi değildir. Projenin temeli 2023 yılının son çeyreğinde atılmış olup 2026 yılının son çeyreğinde tamamlanması öngörülmektedir.
- ❖ Harmony City projesi kapsamında toplam 1110 konutun bulunduğu, "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" kararı veya "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararı bulunmamakla birlikte ilgili makam tarafından yapılan değerlendirme sonucunda projenin 63 adet konuttan oluşan 1 bloğu için yapı ruhsatı verildiği anlaşılmış olup Projenin ilerleyen aşamalarında ilgili otoriteler tarafından talep edilmesi halinde "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" kararı veya "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararının temin edilebilmesi için başvuru yapılabileceği anlaşılmaktadır.
- ❖ Dilasa Orman projesi kapsamında 648 adet konut yer almakta olup "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" kararı veya "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararı bulunmamakla birlikte ilgili makam tarafından yapılan değerlendirme sonucunda projenin tamamı için 17 bloklu yapı ruhsatı verildiği anlaşılmaktadır.
- ❖ Dora Hill projesi kapsamında 450 adet konut yer almakta olup "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" kararı veya "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararı bulunmamakla birlikte ilgili makam tarafından yapılan değerlendirme sonucunda projenin tamamı için toplamda 11 adet yapı ruhsatı verildiği anlaşılmaktadır.
- ❖ Mahal Kartepe projesi kapsamında 309 adet konut yer almakta olup "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" kararı veya "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararı bulunmamakla birlikte ilgili makam tarafından yapılan değerlendirme sonucunda projenin tamamı için toplamda 17 adet yapı ruhsatı verildiği anlaşılmaktadır.
- ❖ Esil Kartepe projesi kapsamında 501 adet konut yer almakta olup "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" kararı veya "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararı bulunmamakla birlikte ilgili makam tarafından yapılan değerlendirme sonucunda projenin tamamı için toplamda 35 adet yapı ruhsatı verildiği anlaşılmaktadır.
- ❖ Gazania Life 1 projesi kapsamında 196 adet konut yer alması planlandığından ÇED Yönetmeliği md.15'te yer alan yükümlülüğe tabi değildir.
- ❖ Gazania Life 2 projesi kapsamında toplam 513 konutun bulunduğu, "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" kararı veya "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararı bulunmamakla birlikte ilgili makam tarafından yapılan değerlendirme sonucunda projenin 23 adet konuttan oluşan 1 bloğu için yapı ruhsatı verildiği anlaşılmış olup Projenin ilerleyen aşamalarında ilgili otoriteler tarafından talep edilmesi halinde "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" kararı veya "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararının temin edilebilmesi için başvuru yapılabileceği anlaşılmaktadır.
- ❖ Miracle Garden projesi kapsamında 256 adet konut yer alması planlandığından ÇED Yönetmeliği md.15'te yer alan yükümlülüğe tabi değildir.
- ❖ Next Capital projesi kapsamında 491 adet konut ve 91 adet ticari mağaza yer almaktadır. T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Çevresel Etki Değerlendirmesi, İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü tarafından 14.11.2023 tarih ve 53430385 202-02 E-2023693 sayılı karar ile "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararı verilmiştir.
- ❖ Future Deluxe City projesi kapsamında 282 adet konut ve 56 adet ticari ünite yer almaktadır. T.C. Ankara Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü

tarafından 10.02.2022 tarih ve E-53430385-220.02-2022106 sayılı belge ile "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararı verilmiştir.

- ❖ Residence projesi kapsamında 118 adet konut yer almakta olup ÇED Yönetmeliği md.15'te yer alan yükümlülüğe tabi değildir.

Sonuç olarak;

- Country Akmeşe, Miracle Garden, Gazania Life 1 ve Residence projeleri için ÇED Yönetmeliği çerçevesinde çevresel etkileri ön inceleme ve değerlendirmeye tabi projeler olarak nitelendirilmediğinden proje dosyası hazırlama yükümlülüğü ile çevresel etki değerlendirmesi yapılması yükümlülüğü bulunmamaktadır.
- Next Capital ve Future Deluxe City projeleri için "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararı verildiği tespit edilmiştir.
- Harmony City e Gazania Life 2 projeleri için "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" kararı veya "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararı bulunmamakla birlikte söz konusu projeler için birer bloklu yapı ruhsatları temin edilmiş olup projenin ilerleyen aşamalarında ilgili otoriteler tarafından talep edilmesi halinde "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" kararı veya "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararının temin edilebilmesi için başvuru yapılabileceği anlaşılmaktadır. Dilasa Orman, Dora Hill, Esil Kartepe ve Mahal Kartepe projeleri için "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" kararı veya "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararı bulunmamakla birlikte söz konusu projeler için ilgili otoriteler tarafından yapı ruhsatı verildiği tespit edilmiştir. Gerekli belgelerin temin edilmemesi halinde Şirket'e yönelik idari para cezası uygulanması da dahil ilgili mevzuattan kaynaklanan çeşitli idari yaptırımların uygulanması söz konusu olabilecektir.

Çevre İzin Yönetmeliği EK-1 ve EK-2'de söz konusu yönetmelik kapsamındaki yükümlülükleri yerine getirmekle mükellef olan taraflar açıkça listelenmiş olmakla birlikte bu kapsamda yer alıp geçici faaliyet belgesi olmadan faaliyete başladığı tespit edilen işletmelere Çevre Kanunu'nun ilgili hükümlerine göre idari yaptırımlar uygulanır ve bu işletmeler geçici faaliyet belgesi düzenlenene kadar faaliyette bulunamaz. Bu çerçevede değerlendirildiğinde, Şirket tarafından yapılması planlanan projelerin tamamı EK-1 ve EK-2 kapsamı dışında kalmakta olup işbu projeler için Çevre İzin Yönetmeliği çerçevesinde çevre izin belgesi alınması gerekmediği değerlendirilmektedir.

4.3.1. Sıfır Atık Yönetmeliği

Çevre Kanunu uyarınca sıfır atık yönetim sisteminin kurulması ve işletilmesi zorunlu tutulmuştur. Sıfır atık yönetmeliği; hammadde ve doğal kaynakların etkin yönetimi ile sürdürülebilir kalkınma ilkeleri doğrultusunda atık yönetimi süreçlerinde çevre ve insan sağlığının ve tüm kaynakların korunmasını hedefleyen sıfır atık yönetim sisteminin kurulmasına, yaygınlaştırılmasına, geliştirilmesine, izlenmesine, finansmanına, kayıt altına alınarak belgelendirilmesine ilişkin genel ilke ve esasları düzenlemektedir.

Sıfır Atık Yönetmeliği'nde sıfır atık yönetim sistemini kurmakla yükümlü EK-1 listedeki yerler, temel seviyede sıfır atık belgesi almak zorundadır. Sıfır atık yönetim sistemini kurmayanlara

ve/veya kurduğunu belgeleyemeyenlere 138.498 Türk lirası (2025 yılı için) idari para cezası verilir. Şirket'in sıfır atık belgesi mevcut olmamakla birlikte sıfır atık sisteminin uygulanması yönünde gerekli çalışmalar ve uygulamaların başlatıldığı bilgisi tarafımıza iletilmiştir.

4.4- Kişisel Verilerin Korunması Mevzuatı

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

Yapılan inceleme sonucunda Şirket'in usulüne uygun bir şekilde VERBİS sistemine kaydolduğu ve VERBİS kayıtlarında işlenen veri konusu, grupları ve veri türlerinin belirtildiği tespit edilmiştir.

VERBİS sisteminde hissedar/ortak, tedarikçi çalışanı ve yetkilisi, ürün veya hizmet alan kişi, çalışan adayı, çalışan, potansiyel ürün veya hizmet alıcısı, stajyer, ziyaretçi ve veli/vasi/temsilcilerin verilerinin işlendiği belirtilmektedir.

İncelenen Belgeler kapsamında işbu Rapor tarihi itibarıyla, Şirket'in tabi olduğu KVKK mevzuatı düzenlemelerine uymadığına ilişkin herhangi bir dava, tetkik, uyarı veya ihtar görülmemiştir.

4.5- Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Mevzuatı

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

SGK'dan alınan 20.10.2025 tarihli yazı uyarınca Şirket'in 20.10.2025 tarihi itibarıyla muaccel borcu bulunmamaktadır.

4.6. 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.

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

Şirket'in NACE kodu "64.99.03-Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı" olup bu çerçevede Şirket az tehlikeli iş yeri olarak değerlendirilmektedir.

Şirket merkezi ve İstanbul şubesi için ayrı ayrı olacak şekilde; iş güvenliği uzmanı olarak Hülya Gürel'in görevlendirilmesi amacıyla 01.09.2025 tarihinde sözleşme akdedilmiştir.

Şirket merkezi ve İstanbul şubesi için ayrı ayrı olacak şekilde iş yeri hekimi olarak Soner Dilekçen'in görevlendirilmesi amacıyla 01.09.2025 tarihinde sözleşme akdedilmiştir.

4.7. İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı

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

Şirket'in yürütmüş olduğu faaliyetler bu yükümlülüklerden muaf değildir. Bu nedenle, Şirket merkezi için iş yeri açma ve çalışma ruhsatı alınması gerekmektedir. İşbu Rapor tarihi itibarıyla faaliyet göstermekte olan Şirket'in merkezi ve İstanbul şubesi için iş yeri açma ve çalışma ruhsatının alınması amacıyla gerekli başvuruların yapılmış olduğu tarafımıza iletilmiştir.

İşyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmadan açılmış olan işyerleri ilgili idari birimlerce kapatılmaktadır. Şirket'in ve İstanbul Şubesi'nin kapatılması ve burada yürüttükleri faaliyetlerini bu sebeple devam ettirememeleri durumunda dahi şirket faaliyetlerinin sonlanmayacağı ve önemli ölçüde etkilenmeyeceği belirtilmiştir.

5. ŞİRKETİN SAHİP OLDUĞU MALVARLIKLARI VE GELİŞTİRDİĞİ PROJELER

5.1. Gayrimenkuller ve Üzerinde Yer Alan Takyidatlar

Şirket tarafından Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün "webtapu" uygulaması üzerinden Şirket'in sahip olduğu gayrimenkullere ilişkin sorgulama yapılmış ve bu sorgulamanın çıktıları tarafımız ile paylaşılmıştır. Söz konusu çıktılar incelendiğinde işbu Rapor tarihi itibarıyla, karşı tarafla imzalanan sözleşmeler kapsamında Şirket payına düşen bağımsız bölümlerin dağılımı aşağıdaki gibidir:

- Country Akneşe kapsamında yer alan 35 adet villanın 25 adedi,
- Dilasa Orman projesi kapsamında yer alan 561 adet konutun 408 adedi,
- Dora Hill projesi kapsamında yer alan 450 adet konutun 300 adedi,
- Mahal Kartepe projesi kapsamında yer alan 309 adet konutun 251 adedi,
- Esil Kartepe projesi kapsamında yer alan 501 adet konutun tamamı,
- Next Capital projesi kapsamında yer alan 490 adet konut ve 84 adet ticari mağazadan 279 adet konut ve 53 adet ticari mağaza,
- Future Deluxe City projesi kapsamında yer alan 282 adet konut ve 56 adet ticari mağazadan 141 adet konut ve 56 adet ticari mağaza,
- Harmony City projesi arsası

Şirket'e ait olup bağımsız bölüm satışları gerçekleştirilmektedir. Bu projelerin geliştirileceği taşınmazlara ilişkin takyidat bilgileri EK-2'de yer almaktadır.

5.2. Şirket'e Ait Taşıtlar

Şirket aktifinde bulunan 4 adet taşıta ilişkin kayıtlar tarafımıza iletilmiş olup, bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Marka	Ticari Ad	Cins	Model Yılı	Tescil Tarihi
Mercedes-Benz	BA16 Kamyon	Kamyon	2014	01.09.2025
Mercedes-Benz	Damperli	Kamyon	2011	01.09.2025
Mercedes-Benz	AA Sedan	Otomobil	2017	24.06.2025
Mercedes-Benz	BA Kamyon	Kamyon	2016	01.09.2025

6. FİKRİ MÜLKİYET

Şirket'in fikri mülkiyet haklarına ilişkin bilgilere aşağıda yer verilmiştir.

Şirket'in fikri mülkiyet hakları, sadece 1 adet alan adından oluşmakta olup bu alan adı "www.zeraygyo.com.tr'dir. Alan adları dışında Şirket'in, başka herhangi bir fikri mülkiyet hakkı bulunmamaktadır. Nitekim T.C. Türk Patent ve Marka Kurumu'nun internet adresinde yapılan inceleme sonucunda Şirket'in Türkiye'de tescilli markası bulunmadığı anlaşılmıştır.

7. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

Şirket tarafından iletilen belgeler kapsamında Şirket'in faaliyetlerinin yürütülmesi açısından önem arz eden sözleşmelere aşağıda yer verilmiştir.

7.1. Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ile Edim Yükümlülüklerinin Devri Sözleşmeleri

Şirket'in portföyünde yer alan bazı projelere ilişkin olarak Zeray İnşaat ile arsa sahipleri arasında taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmış olup işbu sözleşmeler aşağıda incelenmiştir. Bu kapsamda Şirket paylarının tedavülü ve halka arzını engelleyecek, olumsuz yönde etki edecek bir hüküm olmadığı tespit edilmiştir.

Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmesi akabinde Zeray İnşaat'ın ilgili arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerindeki hak ve yükümlülükleri Şirket ile Zeray İnşaat arasında imzalanan edim yükümlülüklerinin devri sözleşmeleri ile Şirket'e devredilmiştir.

• Country Akmeşe Projesi

Kocaeli İli, İzmit İlçesi, 123 ada 145 parsel üzerinde yer alan taşınmaza ilişkin Zeray İnşaat ile arsa sahipleri arasında noterde 01/02/2023 tarih ve 002590 yevmiye no.lu Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır. Arsa sahipleri, 08.12.2023 tarihinde noterden verdikleri muvafakatname ile ilgili sözleşmenin tüm maddeleri ve hisse oranları geçerli kalmak kaydıyla Zeray Makina'nın işbu sözleşmeden doğan her türlü hak, alacak, borç ve edim yükümlülüklerinin Şirket'e devredilmesini kabul etmiştir. Bunu takiben, Şirket ve Zeray İnşaat arasında noterde 09/12/2023 tarih ve 28969 yevmiye no.lu Düzenleme Şeklinde Edim Yükümlülüklerinin Devri Sözleşmesi imzalanmıştır.

• Next Capital Projesi

Ankara İli, Etimesgut İlçesi, 48341 ada, 4 parsel üzerinde yer alan taşınmaza ilişkin arsa sahipleri ile Zeray İnşaat arasında farklı tarihlerde noterde Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır. Arsa sahipleri, 01/12/2023 tarihinde noterden verdikleri muvafakatname ile ilgili sözleşmenin tüm maddeleri ve hisse oranları geçerli kalmak kaydıyla Zeray Makina'nın işbu sözleşmeden doğan her türlü hak, alacak, borç ve edim yükümlülüklerinin Şirket'e devredilmesini kabul etmiştir. Bunu takiben, Şirket ve Zeray İnşaat arasında noterde 09/12/2023 tarih ve 28973 yevmiye no.lu Düzenleme Şeklinde Edim Yükümlülüklerinin Devri Sözleşmesi imzalanmıştır.

- **Miracle Garden Projesi**

Kocaeli ili, Başiskele ilçesi, 794 ada, 6 parsel üzerinde yer alan taşınmaza ilişkin Zeray İnşaat ile arsa sahibi arasında noterde 19/09/2022 tarih ve 0023029 yevmiye no.lu Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır. İşbu sözleşme noterde 20.05.2023 tarih ve 12841 yevmiye no.lu tadil sözleşmesi ile tadil edilmiştir. Arsa sahibi, 08/12/2023 tarihinde noterden verdikleri muvafakatname ile ilgili sözleşmenin tüm maddeleri ve hisse oranları geçerli kalmak kaydıyla Zeray Makina'nın işbu sözleşmeden doğan her türlü hak, alacak, borç ve edim yükümlülüklerinin Şirket'e devredilmesini kabul etmiştir. Bunu takiben, Şirket ve Zeray İnşaat arasında noterde 09/12/2023 tarih ve 28971 yevmiye no.lu Düzenleme Şeklinde Edim Yükümlülüklerinin Devri Sözleşmesi imzalanmıştır.

- **Dilasa Orman Projesi**

Kocaeli İli, Başiskele İlçesi, 1080 ada, 15 parsel üzerinde yer alan taşınmaza ilişkin arsa sahipleri ile Zeray İnşaat arasında farklı tarihlerde noterde Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır. İşbu sözleşme farklı tarihlerde noterde yapılan tadil sözleşmesi ile tadil edilmiştir. Arsa sahipleri, 08.12.2023 tarihinde noterden verdikleri muvafakatname ile ilgili sözleşmenin tüm maddeleri ve hisse oranları geçerli kalmak kaydıyla Zeray Makina'nın işbu sözleşmeden doğan her türlü hak, alacak, borç ve edim yükümlülüklerinin Şirket'e devredilmesini kabul etmiştir. Bunu takiben Şirket ve Zeray İnşaat arasında noterde 09/12/2023 tarih ve 28975 yevmiye no.lu Düzenleme Şeklinde Edim Yükümlülüklerinin Devri Sözleşmesi imzalanmıştır.

- **Esil Kartepe Projesi**

Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, 637 ada, 22 parsel üzerinde yer alan taşınmaz Zeray İnşaat'ın bölünmesi suretiyle Şirket'in portföyüne dahil olmuştur. Şirket ile Zeray İnşaat arasında adi yazılı olarak 16.10.2023 tarihinde Edim Yükümlülüklerinin Devri Sözleşmesi imzalanmıştır.

- **Mahal Kartepe Projesi**

Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, 322 ada, 10 parsel üzerinde yer alan taşınmaza ilişkin Zeray İnşaat ile arsa sahipleri arasında farklı tarihlerde noterde Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır. İşbu sözleşme noterde 29.09.2021 tarih ve 20934 yevmiye no.lu tadil sözleşmesi ile tadil edilmiştir. Şirket ile Zeray İnşaat arasında adi yazılı olarak 01.10.2023 tarihinde Edim Yükümlülüklerinin Devri Sözleşmesi imzalanmıştır.

- **Future Deluxe City Projesi**

Ankara İli, Etimesgut İlçesi, 48342 ada, 5 parsel rinde yer alan taşınmaza ilişkin Zeray İnşaat ile arsa sahipleri arasında farklı tarihlerde noterde Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır. İşbu sözleşme noterde 05.08.2022 tarih ve 27856 yevmiye no.lu tadil sözleşmesi ile tadil edilmiştir. Şirket ile Zeray İnşaat

arasında adi yazılı olarak 01.10.2023 tarihinde Edim Yükümlülüklerinin Devri Sözleşmesi imzalanmıştır.

- **Residence Projesi**

Kocaeli ili, İzmit ilçesi, 204 ada, 3 parsel üzerinde yer alan taşınmaza ilişkin Zeray İnşaat ile arsa sahipleri arasında farklı tarihlerde noterde Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır. İşbu sözleşme farklı tarihlerde noterde yapılan tadil sözleşmesi ile tadil edilmiştir. Şirket ile Zeray İnşaat arasında adi yazılı olarak 27/08/2024 tarihinde Edim Yükümlülüklerinin Devri Sözleşmesi imzalanmıştır.

- **Harmony Projesi**

Kocaeli ili, Kartepe ilçesi, 677 ada, 3 parsel üzerinde yer alan taşınmaz Zeray İnşaat'ın bölünmesi suretiyle Şirket'in portföyüne dahil olmuştur. Şirket ile Zeray İnşaat arasında adi yazılı olarak 16.10.2023 tarihinde Edim Yükümlülüklerinin Devri Sözleşmesi imzalanmıştır.

- **Dora Hill Projesi**

Kocaeli İli, İzmit İlçesi, 215 ada, 10 parsel üzerinde yer alan taşınmaza ilişkin Zeray İnşaat ile arsa sahibi arasında noterde 11/06/2021 tarih ve 11599 yevmiye no.lu Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır. İşbu sözleşme noterde 09.02.2023 tarih ve 03579 yevmiye no.lu tadil sözleşmesi ile tadil edilmiştir. İşbu taşınmaz Zeray İnşaat'ın bölünmesi suretiyle Şirket'in portföyüne dahil olmuş olup Şirket söz konusu taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin tarafı haline gelmiştir. Şirket ile Zeray İnşaat arasında adi yazılı olarak 16.10.2023 tarihinde Edim Yükümlülüklerinin Devri Sözleşmesi imzalanmıştır.

- **Gazania Life 1 Projesi**

Kocaeli İli, İzmit İlçesi, 146 ada, 6 parsel üzerinde yer alan taşınmaza ilişkin Zeray İnşaat ile arsa sahipleri arasında farklı tarihlerde noterde Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır. İşbu sözleşme noterde 06/02/2023 tarih ve 002871 yevmiye no.lu tadil sözleşmesi ile tadil edilmiştir. Şirket ile Zeray İnşaat arasında adi yazılı olarak 27/08/2024 tarihinde Edim Yükümlülüklerinin Devri Sözleşmesi imzalanmıştır.

- **Gazania Life 2 Projesi**

Kocaeli İli, İzmit İlçesi, 151 ada 12 parsel üzerinde yer alan taşınmaza ilişkin Zeray İnşaat ile arsa sahipleri arasında farklı tarihlerde noterde Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır. İşbu sözleşme noterde 06/02/2023 tarih ve 002871 yevmiye no.lu tadil sözleşmesi ve 06/02/2023 tarih ve 002871 yevmiye no.lu tadil sözleşmesi ile tadil edilmiştir. Şirket ile Zeray İnşaat arasında adi yazılı olarak 27/08/2024 tarihinde Edim Yükümlülüklerinin Devri Sözleşmesi imzalanmıştır.

7.2. İnşaat Sözleşmeleri

Şirket tarafından akdedilen inşaat sözleşmelerine ilişkin açıklamalara aşağıda yer verilmiş olup, incelemelerimiz kapsamında Şirket paylarının tedavülü ve halka arzını engelleyecek, olumsuz yönde etki edecek bir hüküm olmadığı tespit edilmiştir.

- **Residence Projesi**

Kocaeli ili, İzmit ilçesi, 204 ada, 3 parsel üzerinde yer alan taşınmazın üzerinde yapılacak inşaatla ilişkin olarak Şirket ile Zeray İnşaat arasında 07.10.2024 tarihinde inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Söz konusu inşaat sözleşmesi kapsamında Zeray İnşaat, Çayırköy/Kocaeli Arsası üzerinde 115 dairenin inşası ve ikmalini üstlenmiştir. Şirket, Proje'nin uygulanacağı gayrimenkulü her türlü rehinden ari olarak teslim etmiştir. Sözleşmenin ücreti hususunda taraflar yaklaşık 17.350,0 m² brüt inşaat alanı üzerinden 18.500,00 TL/m² birim fiyatla anlaşmışlardır.

- **Country Akmeşe Projesi**

Şirket ile Zeray İnşaat arasında 01.10.2023 tarihinde inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Söz konusu inşaat sözleşmesi kapsamında Zeray İnşaat, Akmeşe yolu Karaabdülbaki mevkii / Kartepe Arsası üzerinde 35 adet villanın inşası ve ikmalini üstlenmiştir. Şirket, Proje'nin uygulanacağı gayrimenkulü her türlü rehinden ari olarak teslim etmiştir. Sözleşme çerçevesinde yer alan işlerin tamamının yapılması karşılığında toplam bedele %6 kâr eklenmek sureti ile hesaplanacak olan proje bedeli Zeray İnşaat'a ödenecektir. İşbu sözleşme 01.11.2024 tarihinde tadil edilmiş olup, sözleşmenin ücreti hususunda taraflar yaklaşık 13.924,00 m² brüt inşaat alanı üzerinden 20.630,00 TL/m² birim fiyatla anlaşmışlardır.

- **Dilasa Orman Projesi**

Şirket ile Zeray İnşaat arasında 01.10.2023 tarihinde inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Söz konusu inşaat sözleşmesi kapsamında Zeray İnşaat, Başiskele Paşadağ Mah. Arsası üzerinde 20 blok olarak 660 dairenin inşası ve ikmalini üstlenmiştir. Şirket, Proje'nin uygulanacağı gayrimenkulü her türlü rehinden ari olarak teslim etmiştir. Sözleşme çerçevesinde yer alan işlerin tamamının yapılması karşılığında toplam bedele %6 kâr eklenmek sureti ile hesaplanacak olan proje bedeli Zeray İnşaat'a ödenecektir. İşbu sözleşme 01.11.2024 tarihinde tadil edilmiş olup, sözleşmenin ücreti hususunda taraflar yaklaşık 121.003,00 m² brüt inşaat alanı üzerinden 15.000,00 TL/m² birim fiyatla anlaşmışlardır.

- **Dora Hill Projesi**

Şirket ile Zeray İnşaat arasında 01.10.2023 tarihinde inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Söz konusu inşaat sözleşmesi kapsamında Zeray İnşaat, Çayırköy İzmit/Kocaeli Arsası üzerinde 6 blok olarak 430 dairenin inşası ve ikmalini üstlenmiştir. Şirket, Proje'nin uygulanacağı gayrimenkulü her türlü rehinden ari olarak teslim etmiştir. Sözleşme çerçevesinde yer alan işlerin tamamının yapılması karşılığında toplam bedele %6 kâr eklenmek sureti ile hesaplanacak olan proje bedeli Zeray İnşaat'a ödenecektir. İşbu sözleşme 01.11.2024 tarihinde

tadil edilmiş olup, sözleşmenin ücreti hususunda taraflar yaklaşık 92.406,00 m² brüt inşaat alanı üzerinden 13.101,00 TL/m² birim fiyatla anlaşmışlardır.

- **Esil Kartepe Projesi**

Şirket ile Zeray İnşaat arasında 01.10.2023 tarihinde inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Söz konusu inşaat sözleşmesi kapsamında Zeray İnşaat, Adaevler/Kartepe Arsası üzerinde 16 blok olarak 501 dairenin inşası ve ikmalini üstlenmiştir. Şirket, Proje'nin uygulanacağı gayrimenkulü her türlü rehinden ari olarak teslim etmiştir. Sözleşme çerçevesinde yer alan işlerin tamamının yapılması karşılığında toplam bedele %6 kâr eklenmek sureti ile hesaplanacak olan proje bedeli Zeray İnşaat'a ödenecektir. İşbu sözleşme 01.11.2024 tarihinde tadil edilmiş olup, sözleşmenin ücreti hususunda taraflar yaklaşık 99.483,00 m² brüt inşaat alanı üzerinden 7.968,14 TL/m² birim fiyatla anlaşmışlardır.

- **Future Deluxe City Projesi**

Şirket ile Zeray İnşaat arasında 01.11.2024 tarihinde inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Söz konusu inşaat sözleşmesi kapsamında Zeray İnşaat, Yapraklı/Etimesgut Arsası üzerinde 4 blok olarak 338 dairenin inşası ve ikmalini üstlenmiştir. Şirket, Proje'nin uygulanacağı gayrimenkulü her türlü rehinden ari olarak teslim etmiştir. Sözleşmenin ücreti hususunda taraflar yaklaşık 109.578,4 m² brüt inşaat alanı üzerinden 16.000,00 TL/m² birim fiyatla anlaşmışlardır.

- **Gazania Life 1 Projesi**

Şirket ile Zeray İnşaat arasında 07.10.2024 tarihinde inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Şirket, Proje'nin uygulanacağı gayrimenkulü her türlü rehinden ari olarak teslim etmiştir. Sözleşmenin ücreti hususunda taraflar yaklaşık 46.869,00 m² brüt inşaat alanı üzerinden 18.500,00 TL/m² birim fiyatla anlaşmışlardır.

- **Gazania Life 2 Projesi**

Şirket ile Zeray İnşaat arasında 07.10.2024 tarihinde inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Söz konusu inşaat sözleşmesi kapsamında Zeray İnşaat, Çayırköy/İzmit Arsası üzerinde 3 blok olarak 196 dairenin inşası ve ikmalini üstlenmiştir. Şirket, Proje'nin uygulanacağı gayrimenkulü her türlü rehinden ari olarak teslim etmiştir. Sözleşmenin ücreti hususunda taraflar yaklaşık 145.640,8 m² brüt inşaat alanı üzerinden 18.500,00 TL/m² birim fiyatla anlaşmışlardır.

- **Harmony City Projesi**

Şirket ile Zeray İnşaat arasında 01.10.2023 tarihinde inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Söz konusu inşaat sözleşmesi kapsamında Zeray İnşaat, Kartepe/Kocaeli Arsası üzerinde 19 blok olarak 1073 dairenin ve 37 ticari alanın inşası ve ikmalini üstlenmiştir. Şirket, Proje'nin uygulanacağı gayrimenkulü her türlü rehinden ari olarak teslim etmiştir. Sözleşme çerçevesinde yer alan işlerin tamamının yapılması karşılığında toplam bedele %6 kâr eklenmek sureti ile hesaplanacak olan proje bedeli Zeray İnşaat'a ödenecektir. İşbu sözleşme 01.11.2024

tarihinde tadil edilmiş olup, sözleşmenin ücreti hususunda taraflar yaklaşık 222.176,5 m² brüt inşaat alanı üzerinden 11.219,00 TL/m² birim fiyatla anlaşmışlardır.

- **Mahal Kartepe Projesi**

Şirket ile Zeray İnşaat arasında 01.10.2023 tarihinde inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Söz konusu inşaat sözleşmesi kapsamında Zeray Makina, Sarımeşe/Kartepe Arsası üzerinde 15 blok olarak 309 dairenin inşası ve ikmalini üstlenmiştir. Şirket, Proje'nin uygulanacağı gayrimenkulü her türlü rehinden ari olarak teslim etmiştir. Sözleşme çerçevesinde yer alan işlerin tamamının yapılması karşılığında toplam bedele %6 kâr eklenmek sureti ile hesaplanacak olan proje bedeli Zeray İnşaat'a ödenecektir. İşbu sözleşme 01.11.2024 tarihinde tadil edilmiş olup, sözleşmenin ücreti hususunda taraflar yaklaşık 68.075,80 m² brüt inşaat alanı üzerinden 7.828,71 TL/m² birim fiyatla anlaşmışlardır.

- **Miracle Garden Projesi**

Şirket ile Zeray İnşaat arasında 01.11.2024 tarihinde inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Söz konusu inşaat sözleşmesi kapsamında Zeray İnşaat, Topçık/Başiskele Arsası üzerinde 11 blok olarak 256 dairenin inşası ve ikmalini üstlenmiştir. Şirket, Proje'nin uygulanacağı gayrimenkulü her türlü rehinden ari olarak teslim etmiştir. Sözleşmenin ücreti hususunda taraflar yaklaşık 52.274,1 m² brüt inşaat alanı üzerinden 13.674,00 TL/m² birim fiyatla anlaşmışlardır.

- **Next Capital Projesi**

Şirket ile Zeray İnşaat arasında 01.11.2024 tarihinde inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Söz konusu inşaat sözleşmesi kapsamında Zeray İnşaat, Yaprıcak/Etimesgut Arsası üzerinde 6 blok olarak 575 dairenin inşası ve ikmalini üstlenmiştir. Şirket, Proje'nin uygulanacağı gayrimenkulü her türlü rehinden ari olarak teslim etmiştir. Sözleşmenin ücreti hususunda taraflar yaklaşık 220.136,0 m² brüt inşaat alanı üzerinden 17.000,00 TL/m² birim fiyatla anlaşmışlardır.

7.3. Kira Sözleşmeleri

Şirket'in merkezi Gültepe Mah. Miralay Mümtaz Cad. No: 1 İzmit / Kocaeli adresinde bulunmakta olup Şirket söz konusu adresteki taşınmazı kiralamak için Zeray İnşaat ile 16.11.2023 tarihinde kira sözleşmesi imzalamıştır. Söz konusu sözleşme kapsamında kira bedelleri aylık olarak ödenmekte olup sözleşme süresi 7 yıldır.

7.4. Ön Ödemeli Konut Satış Vaadi Sözleşmeleri

Şirket, portföyündeki projeler kapsamında inşa edilecek ünitelerin satışı için farklı tarihlerde çeşitli bağımsız bölümler için sözleşmeler imzalamış olup bu sözleşmeler çerçevesinde ilgili kişilere söz konusu proje kapsamında henüz inşaatı tamamlanmamış ünitelerin sözleşmelerde belirtilen süreler içerisinde teslim edileceği taahhüt edilmiştir. Söz konusu sözleşmelerin başlıkları her ne kadar bu sözleşmelerin "Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesi" olduğuna işaret etse de Şirket'in yaptığı bu sözleşmelerin aslında "Ön Ödemeli Konut Satış Vaadi Sözleşmeleri"

olduğu anlaşılmaktadır. TKHK m.41 çerçevesinden ödemeli konut satış vaadi sözleşmelerinin resmi şekilde düzenlenmelerini aramakta olup söz konusu sözleşmeler incelendiğinde bu sözleşmelerin noter huzurunda düzenlenmediği anlaşılmaktadır. İnşaat sektöründe benzer uygulamalar sıkça görülmekle birlikte, bu sözleşmelerin gerekli şartları taşımadığı ileri sürülebilecektir. Ancak, söz konusu sözleşmelerin feshi halinde dahi Şirket'in söz konusu gayrimenkulleri bir başkasına satması konusunda herhangi bir engel bulunmadığı dikkate alınarak; söz konusu durumun Şirket'in faaliyetleri üzerinde önemli bir etkisinin bulunmayacağı değerlendirilmektedir.

7.5. Genel Kredi Sözleşmesi

7.5.1. Türkiye İş Bankası A.Ş. ile Akdedilen Genel Kredi Sözleşmesi

Türkiye İş Bankası A.Ş. ile Şirket arasında 20.10.2023 tarihinde 1.000.000.000 TL limitli genel kredi sözleşmesi imzalanmıştır. Bu sözleşme kapsamında Zeray İnşaat ve Zekeriya Zeray müteselsil kefil olmuş olup kefalet tutarı 1.000.000.000 TL'dir.

Şirket'in ilgili banka ile akdetmiş olduğu genel kredi sözleşmesinin 10.2.9. maddesi çerçevesinde Şirket, banka izni olmaksızın bir başka şirkete devrolması, şirket kontrolünün değişmesine yol açacak şekilde hisselerin el değiştirmesi, birleşmesi, tür değiştirmesi, kısmen veya tamamen bölünmesi halinde herhangi bir yazılı ihtarda bulunulmasına ve başkaca bir bildirimde bulunulmasına gerek kalmaksızın, kredinin muaccel hale geleceğini, buna göre işbu sözleşmenin feshi ile kredinin kat edilmesine bankanın yetkili olduğu kabul etmiştir.

Şirket tarafından Türkiye İş Bankası A.Ş.'ye halka arz süreci hakkında yazılı bilgi verilmiş ve payların satışı işlemi kapsamında Şirket'in ortaklık yapısında meydana gelecek değişikliklere ilişkin yazılı muvafakat verilmesi talep edilmiştir. Türkiye İş Bankası A.Ş. tarafından düzenlenen 24.09.2025 tarihli yazı çerçevesinde Şirket hisselerinin halka arz edilmesi dolayısıyla Şirket ile imzalanan genel kredi sözleşmesinin muacceliyet hükümlerine müracaat edilmeyeceğine ilişkin beyan alınmıştır.

7.5.2. Ziraat Bankası A.Ş. ile Akdedilen Genel Kredi Sözleşmesi

Ziraat Bankası A.Ş. ile Şirket arasında 16.02.2024 tarihinde 230.000.000 TL limitli genel kredi sözleşmesi imzalanmıştır. Bu sözleşme kapsamında Zeray İnşaat ve Zekeriya Zeray müteselsil kefil olmuş olup kefalet tutarı 230.000.000 TL'dir.

Şirket'in ilgili banka ile akdetmiş olduğu genel kredi sözleşmesinin 24. maddesi çerçevesinde Şirket ve Zeray İnşaat, bankanın izni olmaksızın bankanın aleyhine olacak şekilde bir başka şirkete devrolması, Şirket hisselerinin el değiştirmesi, birleşmesi, tür değiştirmesi, kısmen veya tamamen bölünmesi, kredilerden doğan taahhütlerini yerine getirmesine mani olacağı yahut tehlikeye sokacağı açıkça anlaşılan herhangi bir hukuki-mali-idari olayın gerçekleşmesi hali mevcut olursa kredinin muaccel hale geleceğini, buna göre işbu sözleşmenin feshi ile kredinin kat edilmesine bankanın hakkı olduğunu kabul ve taahhüt etmiştir.

Şirket tarafından Ziraat Bankası A.Ş.'ye halka arz süreci hakkında yazılı bilgi verilmiş ve payların satışı işlemi kapsamında Şirket'in ortaklık yapısında meydana gelecek değişikliklere

İlişkin yazılı muvafakat verilmesi talep edilmiştir. Ziraat Bankası A.Ş. tarafından düzenlenen 05.09.2025 tarihli yazı çerçevesinde sermaye yapısı değişikliğine muvafakat alınmıştır.

7.5.3. Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. ile Akdedilen Genel Kredi Sözleşmesi

Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. ile Şirket arasında 25.03.2024 tarihinde 500.000.000 TL limitli genel kredi sözleşmesi imzalanmıştır. Bu sözleşme kapsamında Zeray İnşaat ve Zekeriya Zeray müteselsil kefil olmuş olup kefalet tutarı 500.000.000 TL'dir.

Şirket'in ilgili banka ile akdetmiş olduğu genel kredi sözleşmesinin 11. maddesinin a-ix. bendi çerçevesinde Şirket ve Zeray İnşaat, bankanın yazılı izni olmaksızın bölünmesi, devrolması, birleşmesi, hisse değişimi yapması halinde ve başkaca bir bildirimde bulunulmasına gerek kalmaksızın kredinin muaccel hale geleceğini, buna göre işbu sözleşmenin feshi ile kredinin kat edilmesine bankanın yetkili olduğunu kabul etmiştir.

Şirket tarafından Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.'ye halka arz süreci hakkında yazılı bilgi verilmiş ve payların satışı işlemi kapsamında Şirket'in ortaklık yapısında meydana gelecek değişikliklere ilişkin yazılı muvafakat verilmesi talep edilmiştir. Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. tarafından düzenlenen 04.06.2025 tarihli yazı çerçevesinde hisse ve sermaye yapısı değişikliğine muvafakat alınmıştır.

7.5.4. Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. ile Akdedilen Genel Kredi Sözleşmesi

Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. ile Şirket arasında 06.05.2025 tarihinde 500.000.000 TL limitli genel kredi sözleşmesi imzalanmıştır. Bu sözleşme kapsamında Zeray İnşaat ve Zekeriya Zeray müteselsil kefil olmuş olup kefalet tutarı 500.000.000 TL'dir.

Şirket'in ilgili banka ile akdetmiş olduğu genel kredi sözleşmesi çerçevesinde Şirket, bankanın yazılı izni olmaksızın Şirket'in hisse ve sermaye yapısı değişikliğinin başkaca bir bildirimde bulunulmasına gerek kalmaksızın kredinin muaccel hale getireceğini, buna göre işbu genel kredi sözleşmesinin feshi ile kredinin kat edilmesine bankanın yetkili olduğunu kabul etmiştir.

Şirket tarafından Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş.'ye halka arz süreci hakkında yazılı bilgi verilmiş ve payların satışı işlemi kapsamında Şirket'in ortaklık yapısında meydana gelecek değişikliklere ilişkin yazılı muvafakat verilmesi talep edilmiştir. Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. tarafından düzenlenen 27.05.2025 tarihli yazı çerçevesinde Şirket ile imzalanan genel kredi sözleşmesi uyarınca Şirket hisselerinin halka arz işleminin ve beraberindeki hisse ve sermaye yapısı değişikliğinin herhangi bir muacceliyet ve/veya temerrüt nedeni olarak kabul edilmeyeceğine ve akdedilen genel kredi sözleşmesi hükümlerine aykırılık olarak görülmeyeceğine ilişkin beyan alınmıştır.

7.5.5. Dünya Katılım Bankası A.Ş. ile Akdedilen Genel Kredi Sözleşmesi

Dünya Katılım Bankası A.Ş. Gebze Şubesi ile Şirket ve Zeray İnşaat arasında 13.01.2025 tarihinde 1.000.000.000 TL limitli genel kredi sözleşmesi imzalanmıştır. Bu sözleşmede Zekeriya Zeray'ın 500.000.000 TL tutarında kefaleti söz konusudur.

Şirket'in ilgili banka ile akdetmiş olduğu genel kredi sözleşmesi çerçevesinde Şirket, hissedarlık yapılarında ve yönetim kadrolarındaki Banka tarafından önemli olarak nitelendirilecek değişiklikler olması halinde hesabın kat ile borçların muaccel hale geleceğini kabul etmiştir.

Şirket tarafından Dünya Katılım Bankası A.Ş.'ye halka arz süreci hakkında yazılı bilgi verilmiş ve payların satışı işlemi kapsamında Şirket'in ortaklık yapısında meydana gelecek değişikliklere ilişkin yazılı muvafakat verilmesi talep edilmiştir. Dünya Katılım Bankası A.Ş. tarafından düzenlenen 14.10.2025 tarihli yazı çerçevesinde Şirket ile imzalanan genel kredi sözleşmesi uyarınca Şirket hisselerinin halka arz işleminin ve buna bağlı pay ve sermaye yapısı değişikliğinin herhangi bir muacceliyet veya temerrüt nedeni olarak kabul edilmeyeceğine ve akdedilen genel kredi sözleşmesi hükümlerine aykırılık olarak görülmeyeceğine ilişkin beyan alınmıştır.

Sonuç olarak; yukarıda 7.5.1. ile 7.5.5. arasında yer verilen ve Şirketçe akdedilen tüm kredi sözleşmeleri tahtında kredi verenlerden muvafakatname alındığı tespit edilmiştir. Bu doğrultuda, yürürlükteki kredi sözleşmelerinin Şirket'in halka arzı açısından herhangi bir engel teşkil etmediği değerlendirilmektedir.

7.6. Bağımsız Denetim Sözleşmeleri

Şirket, GYO dönüşümü ile birlikte bağımsız denetime tabi bir şirket olmaktadır. Bu kapsamda düzenli olarak finansal tablolarının denetimi kapsamında bağımsız denetim şirketlerinden hizmet almakta ve onlarla sözleşme akdetmektedir. Şirket, 30.06.2025 dönemine ilişkin düzenlenecek finansal tabloların denetlenmesi için 10.08.2025 tarihinde A1 Bağımsız Denetim A.Ş. ile sözleşme imzalamış olup sorumlu denetçi Gürol Gündoğan'dır.

7.7. Halka Arza Aracılık ve Liderlik Yetkilendirme Sözleşmesi

Şirket'in halka arz işlemleri ile ilgili olarak Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ve İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile 18.11.2024 tarihinde halka arz aracılık ve liderlik yetkilendirme sözleşmesi imzalanmıştır.

7.8. Gayrimenkul Değerleme Hizmet Sözleşmesi

RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile 30.01.2025 tarihinde, Esil Kartepe, Mahal Kartepe Dora Hill, Harmony City, Dilasa Orman, Country Akmeşe, Miracle Garden, Gazania Life 1, Gazania Life 2, Residence, Future Deluxe City ve Next Capital projelerinin değerlendirilmesi için değerlendirme hizmet sözleşmesi akdedilmiştir.

7.9. Hukuki Danışmanlık Sözleşmesi

Şirket, GYO'ya dönüşüm ve halka arz kapsamında Gago Türkmen Avukatlık Ortaklığı ile 19.10.2023 tarihinde hukuki danışmanlık sözleşmesi imzalamıştır.

8. SİGORTALAR

GYO Tebliği'nin 29. maddesi çerçevesinde Şirket portföyünde yer alan arsa, arazi, haklar ve henüz inşaatına başlanmamış projeler ile sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere tüm varlıkların, oluşabilecek her türlü hasara karşı rayiç değerleri dikkate alınarak sigortalanması gerekmektedir.

Şirket'in tarafımıza ilettiği sigorta poliçeleri şu şekildedir:

Poliçe Adı	Poliçe No	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi	Teminat Tutarı (TL)
İnşaat Tüm Riskler Sigorta Poliçesi (Zeray Next Capital Bina İnşaatı)	6102400001216	15/08/2024	30/12/2026	38.180.180,00
İnşaat Sigorta Poliçesi (Gündoğdu İzmit Kocaeli)	1125299237	05/08/2022	İnşaat işleri: 31.12.2024 Bakım dönemi: 31.12.2025	448.802.817,00
İnşaat All Risks Sigorta Poliçesi (Country Akmeşe) (Karaabdülbaki Mah. 1.Cd Cad. 207 / Pk:41000 İzmit Kocaeli)	594626777/0	13/12/2023	24/11/2026	300.000.000,00
Doğa İnşaat Sigorta Poliçesi (Dora Hill) (Çayırköy Merkez Mevkii 104/104/A Merkez/İzmit/Kocaeli)	156614653	20/11/2023	30/12/2025 Bakım dönemi: 30/12/2026	85.900.000,00
Doğa İnşaat Sigorta Poliçesi (Future Deluxe City)	156615848	20/11/2023	30/06/2026 Bakım dönemi: 30/06/2027	206.500.000,00

(Yapracık 24/24/1 Merkez / Etimesgut / Ankara)				
İnşaat All Risks Sigorta Poliçesi (Dilasa Orman) (Fatih Mah. Hastane Cad. 127 / Pk:41000 Başiskele Kocaeli)	594378344/0	12/12/2023	04/06/2026	1.900.000.000,00
İnşaat Tüm Riskler Sigorta Poliçesi (Miracle Garden) (Ş. Kullar Mah. Kullar-Tepecik Miracle Garden Bina İnşaatı G Blok Başiskele / Kocaeli)	6102400001210	01/10/2024	30.06.2026 Bakım Dönemi: 30/06/2027	129.000.750,00
İnşaat Tüm Riskler Sigorta Poliçesi (Gazania 1) (151. Ada - Çayırköy/ Merkez / İzmit / Kocaeli)	6102400001213	01/10/2024	30/06/2026 Bakım dönemi: 30/06/2027	136.740.420,00
İnşaat Tüm Riskler Sigorta Poliçesi (Gazania 2) (151. Ada - Çayırköy/ Merkez / İzmit / Kocaeli)	6102400001212	01/10/2024	30/06/2026 Bakım dönemi: 30/06/2027	123.000.360,00
İnşaat Tüm Riskler Sigorta Poliçesi (Harmony City) (Hekim Sk. No:1 - Dumlupınar / Kartepe / Kocaeli)	6102400001214	15/08/2024	30/12/2026 Bakım dönemi: 30/06/2027	129.036.740,00

İnşaat Tüm Riskler Sigorta Poliçesi (Residence) (Saltanat Sokak No: 28 – Yeşilova / Merkez / İzmit / Kocaeli)	610240000121 5	01/10/2024	30/06/2026 Bakım dönemi: 30/06/2027	117.750.360,00
İnşaat Tüm Riskler Sigorta Poliçesi (Next Capital) (Next Capital Bina İnşaatı Yaprıcak Sokak – Bağlıca / Merkez / Etimesgut / Ankara)	610240000121 6	15/08/2024	30/12/2026 Bakım dönemi: 30/06/2027	114.540.540,00

9. İSTİHDAM

İşbu rapor tarihi itibarıyla Şirket tarafından tarafımıza iletilen bilgiler çerçevesinde istihdam edilen personel sayısı 12 kişi olup, çalışanların dağılımı aşağıdaki gibidir.

Çalışan Sayıları	
Merkez	11
İstanbul Şubesi	3
GENEL TOPLAM	12*

**İş yeri güvenliği uzmanı ve iş yeri hekimi kısmını zamanlı olarak istihdam edilmekte olup, merkezde ve şubede ayrı ayrı sigorta girişi bulunmaktadır. Dolayısıyla genel toplam 14 olarak hesaplanacak olsa da esasen 12 kişi istihdam edilmektedir.*

4857 sayılı İş Kanunu'nun işverenlere getirdiği yükümlülükler bakımından iş yerinde belirli personel sayısını aşan işverenlerin engelli personel istihdam etme yükümlülükleri bulunmaktadır. Söz konusu Kanun'un ilgili hükmünde 50 ve daha fazla işçi çalıştıran özel sektör işverenlerinin çalışanların %3'ü oranında engelli personel istihdam etme zorunlulukları bulunmaktadır. Çalıştırılması zorunlu engelli sayısı belirlenirken işverenin aynı il sınırları içindeki farklı işyerlerinde çalışan işçilerinin toplam rakamı dikkate alınır.

İş Kanunu uyarınca bir işveren, engelli işçi çalıştırma yükümlülüğü olduğu halde gerekli sayıda engelli işçi çalıştırmazsa, çalıştırmadığı her engelli işçi ve bu işçilerin çalıştırılmadığı her ay için, 2025 yılı tarifesine göre 30.081 TL idari para cezası uygulanmaktadır.

Şirket'in Kocaeli ili sınırları içerisinde 11, İstanbul ili sınırları içerisinde 3 çalışanı bulunduğu için engelli işçi çalıştırması zorunluluğu doğmamaktadır. Dolayısıyla, Şirket'in, İş

Kanunu uyarınca öngörülen engelli çalışan sayısı bakımından herhangi bir uyumsuzluğu söz konusu değildir.

10. DAVALAR VE İCRA TAKİPLERİ

10.1. Şirket'in Taraf Olduğu Davalar ve İcra Takipleri

Şirket'in 15.10.2025 tarihi itibarıyla taraf olduğu dava ve icra takiplerini gösteren ve Av. Asena Memişoğlu tarafından hazırlanmış olan raporda, Şirket tarafından açılmış 1 adet davanın bulunduğu ve Şirket aleyhine açılmış, halen devam eden toplam 6 adet dava bulunduğu belirtilmiştir. Ayrıca söz konusu raporda Şirket tarafından başlatılmış 1 adet, Şirket aleyhine başlatılmış 2 adet icra takibi olduğu belirtilmektedir. Söz konusu rapor dikkate alındığında;

Şirket aleyhine başlatılan icra takiplerine ilişkin bilgilere aşağıda yer verilmiştir:

Alacaklı Taraf	Borçlu Taraf	Mahkeme Dosya No / Yıl	Konusu	Risk Tutarı (TL)	Gelinen Aşama
L***** K*****	1- Zeray GYO A.Ş.	Kocaeli İcra Dairesi 2025/71980 E. / 17.7.2024	Fesih ve ibra protokolü	2.634.090,23- TL	Şirket tarafından takibe itiraz edilmiş olup takip durmuştur.
	2- Z**** M***** M***** İ***** T***** S***** V* T***** A***** Ş*****				
L***** K*****	1- Zeray GYO A.Ş.	Kocaeli İcra Dairesi 2025/83046 E. / 18.8.2024	Fesih ve ibra protokolü	1.305.047,31- TL	Şirket tarafından takibe itiraz edilmiş olup takip durmuştur.
	2- Z**** M***** M***** İ***** T***** S***** V* T***** A***** Ş*****				

Şirket tarafından başlatılan 341.477,36 TL değerinde schven ödenen bedelin iadesine yönelik icra takibine, borçlu V** Ç** tarafından itiraz edildiğinden, takip durdurulmuştur. Şirket

tarafından açılmış olan dava, V** Ç**'ye yönelik başlatılan icra takibinin durdurulmasına yönelik olan itirazın iptali davası olup yargılama devam etmektedir.

Şirket aleyhine açılmış olan davalara ilişkin bilgilerce aşağıda yer verilmiştir:

Davacı Taraf	Davalı Taraf	Mahkeme Dosya No / Yıl	Konusu	Risk Tutarı	Gelinen Aşama
T**** Ç** A*****	Zeray GYO A.Ş.	Kocaeli 2.Tüketici Mahkemesi 2024/391 E. / 6.11.2024	Ön ödemeli konut satış sözleşmesinin geçersizliğinin tespiti ve alacak davası	615.713,28-TL (belirsiz alacak davası olarak açılmış olup, tutar belirsizdir.) (Bilirkişi raporuna istinaden yaklaşık risk hesaplanmıştır.)	Bilirkişi raporu ve ek rapor taraflara tebliğ edilmiş; itirazlar sunulmuştur. Yargılama devam etmektedir.
A** Ü*	Zeray GYO A.Ş.	Kocaeli 1.Tüketici Mahkemesi 2025/21 E. / 15.1.2025	Ön ödemeli konut satış sözleşmesinin geçersizliğinin tespiti ve alacak davası	186.000,00-TL (Kısmi alacak davası olarak açılmıştır. Yaklaşık risk hesaplanmıştır.)	Dosya inceleme için bilirkişiye tevdi edilmiştir. Yargılama devam etmektedir.
F**** G****	Zeray GYO A.Ş.	Kocaeli 2.Tüketici Mahkemesi 2025/191 E. / 5.5.2025	Ön ödemeli konut satış sözleşmesinin geçersizliğinin tespiti ve alacak davası	2.090.439,50-TL (belirsiz alacak davası olarak açılmış olup, tutar belirsizdir. Yaklaşık risk hesaplanmıştır.)	Cevap dilekçesi sunulmuştur. Tahkikat aşamasındadır.
S**** E**** U****	1- Zeray GYO A.Ş. 2- Z**** M**** M***** İ**** T**** S**** V* T**** A**** Ş****	İstanbul Anadolu 4. Tüketici Mahkemesi 2025/208 E. / 8.5.2025	Ayıplı ifa nedeniyle değer kaybı ve geç teslimden doğan zararın tazminatı	10.000,00-TL (belirsiz alacak davası olarak açılmış olup, tutar belirsizdir. Henüz bilirkişi raporu tanzim edilmediğinden yaklaşık risk hesaplanamamıştır.)	Cevap dilekçesi sunulmuştur. Tahkikat aşamasındadır.

K** G*** Y***** G*** T***** S***** T***** L***** Ş*****	Zeray GYO A.Ş.	Kocaeli 2. Asliye Ticaret Mahkemesi 2025/349 E. / 20.6.2025	Tapu iptal ve tescil davası (Şirket ortağının aynı sermaye koyması ile)	10.000,00-TL (belirsiz alacak davası olarak açılmış olup, tutar belirsizdir. Henüz bilirkişi raporu tanzim edilmediğinden yaklaşık risk hesaplanamamıştır.)	Cevap dilekçesi sunulmuştur. Ön inceleme aşamasındadır.
M*** K*****	1- Zeray GYO A.Ş. 2- M***** İ***** G*** T***** T***** H***** S***** V* T***** L***** Ş***** 3- M***** E*** Y*** A***** Ş*****	Kocaeli 9. İş Mahkemesi 2025/64 E. / 7.3.2025	İşçi işveren ilişkisinden doğan alacak davası	125,00-TL (belirsiz alacak davası olarak açılmış olup, tutar belirsizdir.)	Tahkikat aşamasında olup, tanıklar dinlenmektedir.

İlgili rapor dikkate alındığında tarafımızca Şirket'in, faaliyetleri, mali durumu veya karlılığı üzerinde etkili olmuş veya ileride etkili olma olasılığı bulunan herhangi bir dava veya icra takibi bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

10.2. Zeray İnşaat'ın Taraf Olduğu Davalar ve İcra Takipleri

15.10.2025 tarihi itibarıyla Av. Asena Memişoğlu tarafından hazırlanmış olan rapora göre Zeray İnşaat'ın taraf olduğu dava ve icra takiplerine ilişkin bilgilere EK-4'te yer verilmiştir.

11. VERGİ

Şirket, Tepecik Vergi Dairesi'ne kayıtlı olup Vergi Kimlik Numarası 9971870045'tir. T.C. Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığı İnternet Vergi Dairesi'nden 29.09.2025 tarihinde alınan yazı uyarınca, Şirket'in 25.09.2025 tarihi itibarıyla vadesi geçmiş vergi borcu bulunmamaktadır.

12. SONUÇ

EK-3'te yer alan "İncelenen Belgeler" kapsamında ve yapılan açıklamalar doğrultusunda tarafımızca yapılan hukuki incelemeler sonucunda;

- ❖ Şirket'in üretim ve faaliyetlerini etkileyecek önemli bir hukuki uyumsuzluğun bulunmadığı,
- ❖ Şirket'in kuruluş ve faaliyeti bakımından hukuki durumu ile halka arz edilecek Şirket paylarının hukuki durumunun tabi olduğu mevzuata uygun olduğu,
- ❖ Dilasa Orman, Dora Hill, Esil Kartepe ve Mahal Kartepe projeleri için "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" kararı veya "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararının bulunmadığı; ancak ilgili makam tarafından yapılan değerlendirmeler sonucunda bu projelerin tamamı için yapı ruhsatlarının verilmiş olduğu,
- ❖ Harmony City e Gazania Life 2 projeleri için "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" kararı veya "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararı bulunmamakla birlikte söz konusu projeler için birer bloklu yapı ruhsatları temin edilmiş olup projenin ilerleyen aşamalarında ilgili otoriteler tarafından talep edilmesi halinde "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" kararı veya "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararının temin edilebilmesi için başvuru yapılabileceği,
- ❖ İlerleyen süreçte Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" kararı veya "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararının bulunmadığı Dilasa Orman, Dora Hill, Esil Kartepe ve Mahal Kartepe, Harmony City ve Gazania Life - 2 projeleri ile ilgili olarak gerekli belgelerin temin edilmemesi halinde Şirket'e yönelik idari para cezası uygulanması da dahil ilgili mevzuattan kaynaklanan çeşitli idari yaptırımların uygulanması söz konusu olabileceği,
- ❖ Şirket'in merkezi ve İstanbul şubesi için iş yeri açma ve çalışma ruhsatı mevcut olmamakla birlikte alınması amacıyla gerekli başvurular yapılmış olduğu; bu kapsamda gerekli ruhsatlar alınmadan açılan işyerlerinin yetkili idareler tarafından kapatılabileceği,
- ❖ İş yeri açma ve çalışma ruhsatlarının teminine ilişkin süreçler ile "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" kararı veya "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararının Şirket tarafından temin edilmediği projeler bulunmakla birlikte bu projeler için yapı ruhsatlarının alındığı dikkate alınarak bunlar haricinde Şirket'in faaliyetlerini yürütmek için alınması gereken tüm izin, yetki, belge ve ruhsatlara sahip olduğu ve söz konusu hususların ortaklığın faaliyetlerini önemli derecede etkileyecek düzeyde olmadığı,
- ❖ Ortaklığın esas sözleşmesinin borsada işlemi görecekt payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtlar içermediği,
- ❖ Şirket yönetim kurulu üyeleri ile genel müdürü ve yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakları hakkında Borsa İstanbul A.Ş. Kotasyon Yönergesi'nin 7. maddesinin 5. bendinde yer verilen suçlar bakımından hüküm verilmemiş olduğu ve TCK'nın 53. maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile kasten işlenen bir suçtan dolayı 5 yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına çarptırılmamış olduğu

tespit edilmiştir.

İşbu Rapor, Şirket tarafından sunulan bilgi ve belgeler incelenerek hazırlanmıştır. İşbu Rapor, aksi Rapor'da açıkça belirtilmediği sürece, imza tarihi itibarıyla mevcut durumu yansıtmaktadır. Rapor Şirket'in işbu Rapor tarihi itibarıyla olan durumunu yansıtmaktadır. Şirket paylarının halka arzı sürecine kadar SPK ve Borsa İstanbul tarafından talep edilecek

güncellemeler ve işbu Rapor kapsamındaki hususlardaki önemli değişiklik ve gelişmelere ilişkin Şirket tarafından bilgilendirildiğimiz durumlar saklı kalmak kaydıyla, Rapor'u güncelleme taahhüdümüz bulunmamaktadır.

Saygılarımızla,

Gago Türkmen Avukatlık Ortaklığı adına,

Av. Mehmet Unurcan Gago

Ortak, Avukat

04.11.2025

Gago Türkmen Avukatlık Ortaklığı

