

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ataköy 7-8-9-10.Kısım Mah. Ç.Çeşme E-5 Yanyol Cad.N.8/2/7
Bakırköy İstanbul

24.11.2023

İlgi: Borsa İstanbul A.Ş. Kotasyon Yönergesi ("Kotasyon Yönergesi")'nin 7'nci maddesinin 5'inci fıkrası ile 8'inci maddesinin 1'inci fıkrasının (e) ve (ç) bendi kapsamında talep edilen hukukçu rapordur.

6362 Sermaye Piyasası Kanunu'nun ("SPKn") ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin ("Pay Tebliği") ilgili hükümleri uyarınca, Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket" veya "GYO") paylarının halka arzı ve Borsa İstanbul A.Ş.'ne ("Borsa İstanbul") koté edilmesi çalışmaları kapsamında işbu hukukçu raporu ("Rapor") tarafınıza, Borsa İstanbul'a ve talep edilmesi üzerine SPK'ya sunulmak üzere arz edilmektedir.

İşbu Rapor, Kotasyon Yönergesi'nin "Payların Kotasyon Şartları" başlıklı bölümünün, "Yıldız Pazar ve Ana Pazar kotasyon şartları" başlıklı 8'inci maddesinin (e) bendi ile düzenlenen "Üretim ve faaliyetini etkileyecek önemli hukuki uyumsuzlukların bulunmaması ve bu hususla birlikte, ortaklığın kuruluş ve faaliyet bakımından hukuki durumu ile payların hukuki durumunun izahi oldukları mevzuata uygun olduğunun" ve aynı maddenin (ç) bendi ile düzenlenen "Paylar üzerinde, pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kısıtlar bulunmaması ve esas sözleşmenin Borsada işlem göreceği payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hükümler içermemesi" ile Kotasyon Yönergesi'nin "Kotasyon Şartları" başlıklı bölümünün "Kotasyona ilişkin genel esaslar" başlıklı 7'nci maddesinin 5'inci fıkrası kapsamında yapılacak tespitlerin, ortaklık ile doğrudan ya da dolaylı ilişkisi olmayan bir hukukçu tarafından düzenlenen hukukçu raporu ile belgelenmesi hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

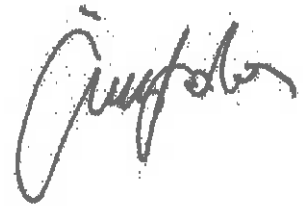
İşbu Rapor yalnızca imza tarihi itibarıyla mevcut durumu yansıtmaktadır ve tarafımızca ileriye yönelik olarak herhangi bir güncelleme taahhüdünde bulunulmamaktadır. Avukatlık büromuz, 1136 sayılı Avukatlık Kanunu çerçevesinde Türk hukukuna ilişkin mütalaa verebilmekte olup, bu çerçevede işbu Rapor Şirket'in Türkiye sınırlarında ve Türk mevzuatı kapsamında gerçekleştirdiği faaliyetleri ve hukuki durumu hakkında hazırlanmıştır.

Şirket ile doğrudan veya dolaylı ilişkisi bulunmayan bağımsız hukukçu sıfarıyla işbu Rapor'u hazırlayabilmek için yapmış olduğumuz hukuki inceleme çalışması çerçevesinde Ek 1'de listesi verilen ("İncelenen Dokümanlar Listesi") belgeler tarafımızca incelenmiştir.

İncelenen Dokümanlar Listesi'nde yer alan belgelerin incelenmesi neticesinde işbu Rapor tarihi itibarıyla aşağıda belirtilen sonuçlara varılmıştır.

İÇİNDEKİLER

1. ŞİRKET BİLGİLERİ	3
2. ŞİRKET'İN YÖNETİMİ	10
3. BAĞIMSIZ DENETİM	15
4. ŞİRKET'İN KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARINDA YER ALAN BAĞLI ORTAKLIKLARI VE İSTİRAKLERİ HAKKINDA BİLGİLER	16
5. RUHSATLAR VE İZİNLER	20
6. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER	30
7. GAYRİMENKULLER	43
8. FİKRİ MÜLKİYET HAKLARI	45
9. SİGORTALAR	45
10. DAVALAR	47
11. KİŞİSEL VERİLERİN KORUNMASI	48
12. SONUÇ	50
EKLER	53



1. ŞİRKET BİLGİLERİ

1.1. Kuruluş

Şirket, "Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi" ünvanı ile 4.000.000 TL karlı sermayesi ile 06.07.2010 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili'ne 740979 sicil numarası ile tescil edilmiştir. Şirket'in kuruluşu, Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi ("TTSG")'nin 12.07.2010 tarih ve 7604 sayılı nüshasında ilan edilmiştir.

Şirket, "Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" ünvanlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmek ve esas sözleşmenin SPK'nın amaç ve ilkeleri ve SPK düzenlemelerine uygun hale getirilmesi amacı ile, Pay Tebliği'nin ve III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği ("GYO Tebliği")'nin ilgili hükümleri kapsamında 19.06.2023 tarihinde Kurul'a başvuruda bulunmuştur. Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm ve Esas Sözleşme değişikliği başvurusu 16.10.2023 tarih ve E-12233903-340.02-42605 sayılı SPK onayı ve 17.10.2023 tarih ve E-50035491-431.02-00090045951 sayılı T.C. Ticaret Bakanlığı ("Bakanlık") izni ile onaylanmıştır. Onaylanan söz konusu değişiklikler SPK ve Bakanlık onaylarına uygun olarak, 20.10.2023 tarihinde yapılan olağanüstü genel kurul toplantısında kabul edilmiştir. Söz konusu olağanüstü genel kurul toplantısında alınan kararlar İstanbul Ticaret Sicili nezdinde tescil edilmiş olup TTSG'nin 30.10.2023 tarih ve 10946 sayılı nüshasında ilan edilmiştir. 30.10.2023 tarih ve 10946 sayılı TTSG tarafımızca incelenmiştir.

Şirket merkez adresi, 02.01.2017 tarihinde, ilk merkez adresi olan Yenimahalle Mah. Yank Ses Sok. Yeni Mahalle Kültür Merkezi No: 2/G Bakırköy/İstanbul adresinden, Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. No: 8/2/7 Bakırköy/İstanbul adresine taşınmıştır. Söz konusu merkez adresi değişikliği, TTSG'nin 16.01.2017 tarih ve 9242 sayılı nüshasında ilan edilmiştir.

Şirket'in kurucu pay sahipleri Süleyman Çetinsaya, Nurcan Çetinsaya, Gökhan Çetinsaya, İsmail Erdem, İsmail Tayfun Erdem ve Nuh Çetinsaya'dır.

1.2. Faaliyet Konusu

Esas Sözleşme'nin "Şirket'in Amacı ve Faaliyet Konusu" başlıklı 5'inci maddesi uyarınca, Şirket'in temel faaliyeti; "gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule devralı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetler"dır. Şirket'in 13.02.2023 ve gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm onayı sonrası güncel alınan 27.10.2023 tarihli faaliyet belgesi uyarınca, Esas Sözleşme'de belirtilmiş olan alanlarda faaliyet göstermek üzere varlığını sürdürmekte olduğu görülmüştür.

Şirket yukarıda belirtilen maksat ve mevzularını gerçekleştirmesi için aşağıda belirtilen iş ve işlemleri de yapar,

Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyundur.

Şirket'in faaliyet kapsamı, faaliyet yasakları, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile aynı hakların tespiti ve tapu işlemleri hususlarında Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri ile ilgili mevzuata uyudur.

Şirket, hak ve alacaklarının tahsil ve temini için aynı ve farklı her türlü teminatı alabilir, bunlarla ilgili olarak tapuda, vergi dairelerinde ve benzeri kamu ve özel kuruluşlar nezdinde tesellî, terkin ve diğer hâlin 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.

Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince Şirket'e, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı Şirket lehine üst hakki tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine Şirket portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir. Ayrıca kendi özel kişilikleri lehine temin edilerek finansman için portföyündeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu umuclar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis ettiremez ve başka herhangi bir tasarrufa bulunamaz.

Sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri bağlı ortaklıkları lehine kendi portföyündeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis ettirebilir ve söz konusu bağlı ortaklıkları lehine teminat, garanti ve kefalet verebilirler.

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

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

Bu maddede yer alan hususlar ile Sermaye Piyasası Kurulu tarafından ileride yapılacak düzenlemelerin farklılık taşınması halinde Sermaye Piyasası Kurulu'nca yapılacak düzenlemelere uygundur.

İşbu madde kapsamında Şirket tarafından gerçekleştirilen iş, işlem ve faaliyetler bakımından yatırımcıların yarımlı kararlarını etkileyebilecek nitelikteki işlemlerde sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yatırımların 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 Kurulu'nun örtülü kazanç aktarımı yasasına ilişkin düzenlemeleri saklıdır.



Şirket, kısa süreli fon ihtiyaçlarını veya portföyüyle ilgili maliyetlerini karşılayabilmek ya da faaliyetlerinin finansmanı amacıyla, sermaye piyasası mevzuatındaki sınırlamalar dâhilinde kredi kullanabilir, borçlanma aracı ile gayrimenkul sertifikası ihraç edebilir. İhraç edilecek borçlanma araçlarının limiti hususunda Sermaye Piyasası Kanunu ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine uyulur. Şirket yönetim kurulu, Sermaye Piyasası Kanunu'nun 31 inci maddesi çerçevesinde borçlanma aracı niteliğindeki sermaye piyasası aracı ihraç yetkisine sahiptir.

1.3. Sermaye, Pay Sahipliği Yapısı, Paylar ve Sermaye Artırımları

1.3.1 Kuruluş Sermayesi ve Sermaye Artırımları

Şirket, 06.07.2010 tarihinde 4.000.000 TL kuruluş sermayesi ile kurulmuştur.

Şirket'in kuruluş ve kuruluşundan bu yana yaptığı sermaye artırımlarına ilişkin bilgi aşağıda yer almaktadır:

Artırım Öncesi Sermaye (TL)	Artırım Sonrası Sermaye (TL)	Bedelli Artırım	Bedelsiz Artırım	Birleşme/ Devralma	Artırım Kararının Alındığı Genel Kurul Tarihi	TTSG İlan Tarihi
4.000.000	50.000.000	x		x (Kısmi Bölünme)	30.09.2010	07.10.2010
50.000.000	150.000.000	x			01.04.2013	09.04.2013
150.000.000	225.000.000			x (Fesih Yolu ile Birleşme)	11.11.2013	19.11.2013
225.000.000	275.744.500			x (Fesih Yolu ile Birleşme)	12.09.2014	19.09.2014
275.744.500	335.000.000	x	x		15.12.2014	24.12.2014
238.440.500,71 Eş zamanlı Sermaye Azaltımı (Kısmi Bölünme Nedeniyle) ve Artırımı	335.000.000	x			25.12.2018	04.01.2019

Amfolar

Artırım Öncesi Sermaye (TL)	Artırım Sonrası Sermaye (TL)	Bedelli Artırım	Bedelsiz Artırım	Birleşme/ Devralma	Artırım Kararının Alındığı Genel Kurul Tarihi	TTSG İlan Tarihi
146.228.144,24 Eş zamanlı Sermaye Azaltımı (Kısmi Bölünme Nedeniyle) ve Artırımı	335.000.000		x		26.04.2023	26.04.2023

İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde 389097 sicil numarası ile kayıtlı Artış İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin ("Artış İnşaat") aktifinde kayıtlı bir kısım taşınmaz kısmi bölünme suretiyle Şirket'e aynı sermaye olarak konmuştur. Bu işlem, 01.10.2010 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde tescil edilmiş ve 07.10.2010 tarihli 7664 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir. Bölünme işlemi, Artış İnşaat'ın 31.07.2010 tarihli mali tabloları üzerinden gerçekleştirilmiştir. Şirket'in 4.000.000 TL olan sermayesi 46.000.000 TL daha artırılarak 50.000.000 TL'ye çıkarılmıştır. Bu sermayenin 41.911.176,89 TL'lik kısmı Artış İnşaat tarafından bölünen şirketlerde kalmak üzere kısmi bölünme suretiyle aynı olarak, kalan 4.088.823,11 TL'lik bölümü ise Artış İnşaat ve mevcut ortaklar tarafından nakden taahhüt edilmiştir. İlgili sermaye artırım kararı 01.10.2010 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde tescil edilerek 07.10.2010 tarihli 7664 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

Şirket ile İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde 739061 sicil numarası ile kayıtlı Atakent Turizm Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ("Atakent Turizm") arasında birleşme işlemi gerçekleşmiş olup Atakent Turizm'in Şirket bünyesine dahil olmasıyla sonuçlanan bu işlem, 14.11.2013 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde tescil edilmiş ve 19.11.2013 tarihli 8446 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir. Devrolan şirketin özvarlığı, İstanbul Yeminli Mali Müşavirler Odasına kayıtlı Yeminli Mali Müşavir Halit Özdemir tarafından 30.10.2013 tarih ve ED.Dİ/2013-74 sayılı rapor ile tespit edilmiştir. Şirket tarafından Atakent Turizm'in bilanço değerlerinin bir bütün olarak devraldığı bilançoya geçirilmesi neticesinde Şirket nezdinde birleşme işlemi sebebi ile 75.000.000 TL tutarında sermaye artırımı yapılmıştır. Bu sermaye artırımının tamamı birleşme işlemi sebebiyle gerçekleştirilmiştir. Söz konusu birleşme işlemi öncesinde Şirket'in ödenmiş sermayesi 150.000.000 TL iken sermaye artırımı sonrası Şirket sermayesi 225.000.000 TL olmuştur. İlgili sermaye artırım kararı 14.11.2013 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde tescil edilerek 19.11.2013 tarihli 8446 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

Şirket ile İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde 522362 sicil numarası ile kayıtlı Özsaya İnşaat ve Turizm Anonim Şirketi ("Özsaya İnşaat") arasında birleşme işlemi gerçekleşmiş olup Özsaya İnşaat'ın Şirket bünyesine dahil olmasıyla sonuçlanan bu işlem, 16.09.2014 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde tescil edilmiş ve 19.09.2014 tarihli 8657 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir. Devrolan şirketin özvarlığı, İstanbul Yeminli Mali Müşavirler Odasına kayıtlı yeminli mali müşavir Halit Özdemir tarafından 01.09.2014 tarih ve ED.Dİ/202014-38 sayılı rapor ile tespit edilmiştir. Şirket tarafından Özsaya İnşaat'ın bilanço değerlerinin bir bütün olarak devraldığı bilançoya geçirilmesi neticesinde



Şirket nezdinde birleşme işlemi sebebi ile 50.744.500 TL tutarında sermaye artırımı yapılmıştır. Bu sermaye artırımının tamamını birleşme işlemi sebebiyle gerçekleştirilmiştir. Söz konusu birleşme işlemi öncesinde Şirket'in ödenmiş sermayesi 225.000.000 TL iken sermaye artırımı sonrası Şirket sermayesi 275.744.500 TL olmuştur. İlgili sermaye artırımı kararı 16.09.2014 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde tescil edilerek 19.09.2014 tarihli 8657 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

Şirket'in bilançosunda kayıtlı betonarme hastane binası niteliğindeki gayrimenkul, kısmi bölünme suretiyle, İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde 172063-A sicil numarası ile kayıtlı Çet Bahadır Sağlık Yatırımları Anonim Şirketi'ne ("Çet Bahadır") sermaye olarak konmuş ve bu konulan değer Şirket ortaklarına pay olarak verilmiştir. Bu işlem, 28.12.2018 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde tescil edilmiş ve 04.01.2019 tarihli 9738 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir. Bu işlem sonucunda, Şirket'in 335.000.000 TL olan sermayesi 76.559.499,29 TL azaltılmış ve eş zamanlı olarak, 76.559.499,29 TL artırılmıştır. İlgili eş zamanlı sermaye azaltım ve artırımı kararı 28.10.2018 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde tescil edilerek 04.01.2019 tarihli 9738 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

Şirket ile İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde 654723-0 sicil numarası ile kayıtlı Forum Trabzon Emlak Geliştirme ve Yatırım Anonim Şirketi ("Forum Trabzon") arasında birleşme işlemi gerçekleşmiş olup Forum Trabzon'un Şirket bünyesine dahil olmasıyla sonuçlanan bu işlem, 19.12.2022 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde tescil edilmiş ve 23.12.2022 tarihli 10732 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir. Bu işlem ile herhangi bir sermaye artırımı yapılmamıştır.

Şirket'in bilançosunda kayıtlı İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde 9154-5 sicil numarasıyla kayıtlı Vadistanbul Avm Hizmetleri Anonim Şirketi ve İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde 165205 sicil numarasıyla kayıtlı Baymeç Turizm ve Yatırım Anonim Şirketi'ne ait toplam 188.771.855,76 TL iştirak payları, kısmi bölünme suretiyle, İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde 895063-0 sicil numarası ile kayıtlı Artaş Holding Anonim Şirketi'ne ("Artaş Holding") sermaye olarak konmuş ve bu değer Şirket ortaklarına pay olarak verilmiştir. Bu işlem, 26.04.2023 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde tescil edilmiş ve 26.04.2023 tarihli 10819 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir. Bu işlem sonucunda, Şirket'in 335.000.000 TL olan sermayesi 188.771.855,76 TL azaltılmış ve eş zamanlı olarak, 188.771.855,76 TL artırılmıştır. İlgili eş zamanlı sermaye azaltım ve artırımı kararı 26.04.2023 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde tescil edilerek 26.04.2023 tarihli 10819 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

1.3.2 Güncel Sermaye ve Pay Sahipliği Yapısı

İşbu Rapor tarihi itibarıyla Şirket, sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine göre kayıtlı sermaye sistemini kabul etmiş ve SPK'nın 16.10.2023 tarih ve E-12233903-340.02-43605 sayılı izni ile kayıtlı sermaye sistemine geçmiştir. Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 1.675.000.000 TL (bir milyar altı yüz yetmiş beş milyon Türk Lirası) olup her biri 1 TL (bir Türk Lirası) itibari değerinde 1.675.000.000 (bir milyar altı yüz yetmiş beş milyon) adet paya bölünmüştür. Sermaye Piyasası Kurulu'na verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2023-2027 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2027 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşmamış olsa dahi, 2027 yılından sonra yönetim kurulunun sermaye artırımı kararını alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak suretiyle genel kuruldan yeni bir süre için yetki alınması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda Şirket yönetim kurulu kararıyla sermaye artırımı yapamaz. Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamını ödenmiş 335.000.000 TL'dir. Şirketin çıkarılmış sermayesi 1.- (Bir) TL itibari değerinde 335.000.000 adet paya ayrılmış ve tamamını muvazadan ari olarak taahhüt edilip



tamamı nakden ödemiştir. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A Grubu nama 22.570.369 adet pay karşılığı 22.570.369,00 TL'den; B Grubu nama 1.422.014 adet pay karşılığı 1.422.014,00 TL'den; C Grubu hamiline 311.007.617 adet pay karşılığı 311.007.617,00 TL'den oluşmaktadır.

Şirket'in 335.000.000 TL (üç yüz otuz beş milyon Türk Lirası) olan çıkarılmış sermayesinin tamamının ödendiği, Şirket'in sermayesinin sıfırlık içinde korunmakta olduğu ve ortakların sermaye taahhüdü dolayısıyla herhangi bir borcunun bulunmadığı 15.09.2023 tarihi ve YMM.ED.Dİ/23-68 sayılı sermayenin ödendiğinin tespiti için yeminli mali müşavir raporu ile tespit edilmiştir.

Şirket tarafından 24.11.2023 tarihinde verilen beyanda, Şirket kayıtlarında 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun ("TTK") 376'ncı ve 377'nci maddeleri kapsamında herhangi bir sermaye kaybı ve borca banklık durumunun bulunmadığı beyan edilmiştir.

İşbu Rapor tarihi itibarıyla Şirket'in güncel ortaklık yapısı, 20.10.2023 tarihli olağanüstü genel kurul toplantısı hazır bulunanlar listesi ve tarafımıza sunulan Bakırköy 12. Noterliği tarafından 12.07.2010 tarih ve 20160 yevmiye numarası ile onaylanmış Şirket pay defterine göre aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı, Soyadı/Unvanı	Pay Adedi	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)
Artaş İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	209.897.837 adet C Grubu	209.897.837,0	62,66
Süleyman Çetinsaya	22.570.369 adet A Grubu ve 100.500.000 adet C Grubu	22.570.369,0 + 100.500.000,0 = 123.070.369,0	36,74
Serhan Çetinsaya	83.194 adet B Grubu ve 36.000 adet C Grubu	83.194,0 + 36.000,0 = 119.194,0	0,03
Gökhan Çetinsaya	669.410 adet B Grubu ve 286.890 adet C Grubu	669.410,0 + 286.890,0 = 956.300,0	0,29
Nurcan Çetinsaya	669.410 adet B Grubu ve 286.890 adet C Grubu	669.410,0 + 286.890,0 = 956.300,0	0,29
TOPLAM	335.000.000	335.000.000	100

13.3 Paylar, Pay Grupları ve İntiyalar

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A Grubu nama 22.570.369 adet pay karşılığı 22.570.369,00 TL'den; B Grubu nama 1.422.014 adet pay karşılığı 1.422.014,00 TL'den; C Grubu hamiline 311.007.617 adet pay karşılığı 311.007.617,00 TL'den oluşmaktadır. A ve B Grubu paylar nama, C Grubu paylar ise hamiline yazılıdır.



1.3.4 Payların Devir ve Tedavül

Şirket'in Bakırköy 12. Noterliği tarafından 12.07.2010 tarih ve 20160 yevmiye numarası ile onaylanmış pay defterinin incelenmesi sonucunda Şirket payları üzerinde herhangi bir takyidat veya devir kısıtlayıcı bir ibare bulunmamaktadır.

Esas Sözleşme'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8'inci maddesi uyarınca, payların devrinde herhangi bir sınırlama yoktur. Şirket paylarının devri TTK ve SPK'n hükümlerine ve ilgili diğer mevzuata göre gerçekleştirilir. Ancak Esas Sözleşme'nin "Ön Alım Hakkı" başlıklı 9. maddesi uyarınca, A Grubunun kendi içerisinde, B Grubunun kendi içerisinde veya A ve B Gruplarının kendi arasında gerçekleştireceği pay devirleri hariç olmak üzere, A ve B Grubu pay sahiplerinin paylarını üçüncü bir kişiye devretmek istemesi halinde A ve B grubu pay sahiplerinin devre konu payları satın alma hakkını kullanmasına imkan tanımak amacıyla paylarını devretmek isteyen pay sahibi her hususu Yönetim Kurulu'na ve A ve B grubu pay sahiplerine, aher üçüncü kişinin kimliğini ve (satışa dair şart ve koşullarla birlikte) önerdiği devir bedelini yazılı olarak bildirir. A ve B Grubu pay sahipleri önerilen devre konu payları satın almak isterse, Yönetim Kurulu'na ve pay devir bildiriminde bulunan pay sahibine belirtilen fiyat ve koşullarla payları satın almayı kabul ettiğini bildirir veya farklı şart ve koşullarla birlikte karşı teklifte bulunur; ön alım hakkının böyle bir karşı teklif bağlamında kullanılması payların devretmek isteyen pay sahibinin kabulüne bağlıdır. Birden fazla A ve B Grubu pay sahibinin ön alım hakkını kullanmak istemesi halinde, paylarını devretmek isteyen pay sahibi devre konu payları ön alım hakkını kullanmak isteyen pay sahipleri içinden kendi takdirinde seçeceği pay sahibi/sahiplerine devreder. Kendisine devre konu payları ön alım hakkı bağlamında devralması teklif edilen pay sahibi pay devrine ilişkin bildirim almasından itibaren en geç 15 gün içerisinde, önerilen payları satın almak istediğini beyan eder, aksi halde ön alım hakkını kullanamaz. Pay devrinin gerçekleştiği aynı gün söz konusu payları devreden ve devralan A ve B grubu pay sahipleri tarafından Yönetim Kurulu'na bildirimde bulunulur. Eğer hiçbir A ve B Grubu pay sahibi söz konusu önerilen payları satın almak istediğini beyan etmezse söz konusu paylar serbestçe üçüncü kişilere devredilebilir.

Halka arz işleminde konu olacak olan hamiline yazılı C Grubu paylar ise TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri dairesinde serbestçe devredilebilir.

1.3.5 Kayıtlı Sermaye Sistemine Geçiş

Şirket, 6103 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkındaki Kanun'un 20'nci maddesinin 3'üncü fıkrası ve 19.10.2012 tarih ve 28446 sayılı Halka Açık Olmayan Şirketlerin Kayıtlı Sermaye Sistemine İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ hükümlerine göre ve ilgili diğer mevzuat kapsamında kayıtlı sermaye sistemini kabul etmiştir.

Esas Sözleşme'nin SPK'nun amaç ve ilkeleri ve SPK düzenlemelerine uygun hale getirilmesi amacıyla, Şirket, SPK'nun 16.10.2023 tarih ve E-12233903-340.02-43605 sayılı onayı ve Bakanlık'ın 17.10.2023 tarih ve E-50035491-431.02-00090045951 sayılı onayı ile esas sözleşme tadil metnini 20.10.2023 tarihinde gerçekleştirilen genel kurul toplantısında kabul etmiş olup söz konusu genel kurul kararı 30.10.2023 tarihli ve 10946 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre 1.675.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı ile kurulmuş olup, her biri 1.-(Bir) TL itibari değerde 1.675.000.000 adet paya bölünmüştür.

Sermaye Piyasası Kurulu'na verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2023-2027 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2027 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşılmamış olsa dahi 2027 yılından sonra



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

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 335.000.000 TL'dir. Şirketin çıkarılmış sermayesi 1-(Bir) TL itibari değerinde 335.000.000 adet paya ayrılmış ve tamamı muvazaadan arı olarak taahhüt edilip tamamı nakden ödenmiştir.

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A Grubu nama 22.570.369 adet pay karşılığı 22.570.369,00 TL'den; B Grubu nama 1.422.014 adet pay karşılığı 1.422.014,00 TL'den; C Grubu hamiline 311.007.617 adet pay karşılığı 311.007.617,00 TL'den oluşmaktadır.

1.3.6 Halka Arz İşlemi

Toplam 35.000.000 TL nominal değerli 35.000.000 adet mevcut C grubu pay ve sermaye artırımı sonucu ihraç edilecek toplam 65.000.000 TL nominal değerli 65.000.000 adet C grubu pay olmak üzere halka arz edilecek payların toplam nominal değeri 100.000.000 TL'dir.

Bu halka arz işlemine ilişkin olarak Şirket tarafından 30.10.2023 tarih ve 2023/31 sayılı Yönetim Kurulu kararı alınarak yukarıda belirtilen şekilde halka arz işlemi kabul edilmiştir.

Şirket paylarının halka arzı kapsamında hazırlanan halka arz izahnamesinin incelenmesi amacıyla SPK'ya 01.11.2023 tarihinde başvuru yapılmış olup söz konusu başvuru işbu rapor tarihi itibarıyla henüz sonuçlanmamıştır.

2. ŞİRKET'İN YÖNETİMİ

2.1. Yönetim Kurulu

2.1.1 Yönetim Kurulunun Oluşumu ve Üyeleri

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 15'inci maddesi uyarınca,

Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzami, TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok üç yıl için seçilen, TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları taşıyan en az beş, en fazla dokuz üyeden oluşan bir yönetim kurulumu dır. Yönetim kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekâlet etmek üzere bir başkan vekili seçer. Bir tüzel kişi yönetim kurulumu üye seçildiği takdirde, tüzel kişiyle birlikte, tüzel kişi adını, 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 edilerek gerçek kişinin tam ehliyetli olmaları ve TTK ve sermaye piyasası mevzuatını gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde belirtilen koşulları taşımaları şarttır. Üyeligi 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. Kanunda veya esas sözleşme ile Genel Kuruldan karar alınmasına bağlı tutulan hususların dışında kalan tüm konularda yönetimin kurulu karar almaya yetkilidir.

Yönetim kuruluna 2'den az olmaksızın, 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 ve B grubu payların, yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulunun 5 üyeden oluşması durumunda 2 yönetim kurulu üyesi, 6 üyeden oluşması halinde 3 yönetim kurulu üyesi, 7 üyeden oluşması durumunda 3 yönetim kurulu üyesi, 8 üyeden oluşması durumunda 4 yönetim kurulu üyesi, 9 üyeden oluşması durumunda 5 yönetim kurulu üyesi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, her durumda 1 yönetim kurulu üyesi ise B grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, bağımsız adaylar da dahil olmak üzere diğer adaylar ise A, B ve C Grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

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

Yönetim kurulu üyeleri, gündemde ilgili bir maddenin bulunması veya gündemde madde bulunmaması bile hakkı 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 üyelere ilgili mevzuata uygun olarak oluşturacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir.

Aşağıda, Şirket'in işbu Rapor tarihi itibarıyla mevcut Yönetim Kurulu üyelerine ve bunların görevlerine ilişkin bilgiler yer almaktadır:

Adı Soyadı	Görevi	Seçildiği Genel Kurul Tarihi	Görev Süresi ve Kalan Görev Süresi
Süleyman Çetinsaya	Yönetim Kurulu Üyesi	20.10.2023	22.08.2026 tarihine kadar
Gökhan Çetinsaya	Yönetim Kurulu Üyesi	20.10.2023	22.08.2026 tarihine kadar
Muhsin Erkoç	Yönetim Kurulu Üyesi	20.10.2023	22.08.2026 tarihine kadar
Fatih Rüştü Kaptan	Yönetim Kurulu Üyesi	20.10.2023	22.08.2026 tarihine kadar
Ferda Beşli	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	20.10.2023	22.08.2026 tarihine kadar
Vahdettin Ertaş	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	20.10.2023	22.08.2026 tarihine kadar

Adı Soyadı	Görevi	Seçildiği Genel Kurul Tarihi	Görev Süresi ve Kalan Görev Süresi
Şebnem Ergün	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	20.10.2023	22.08.2026 tarihine kadar

Şirket'in arka son üç yıllık Yönetim Kurulu kararları incelenmiştir. Buna göre, yönetim kurulu kararlarında, gündem maddelerinden herhangi birisi için çekimser oy kullanan ya da muhalefet şerhi bulunan bir üye bulunmamakta olup söz konusu kararlar TTK ve Esas Sözleşme kapsamındaki nisaplara uygun şekilde alınmıştır.

2.1.2 Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 15'inci maddesi uyarınca, Yönetim Kurulu'na 2 (iki) 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. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir. Şirket'in bağımsız yönetim kurulu üyeleri işbu Rapor tarihi itibarıyla seçilmiş olup bu üyeler Ferda Besli, Vahdettin Ertaş ve Şebnem Ergün'dür.

2.1.3 Temsil ve İlgam

Esas Sözleşme'nin "Şirket'in Yönetim, Temsil ve İlgamı" başlıklı 19'uncu maddesi uyarınca;

Şirket, yönetim kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil ve ilzam olunur. Yönetim kurulu, TTK, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuatla ve genel kurulca kendisine verilen görevleri ifa eder.

Yönetim kurulu düzenleyeceği bir iç yönerge ile, yönetimi, kısmen veya tamamen bir veya birkaç yönetim kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkilidir. Bu iç yönerge şirketin yönetimini düzenler, bunun için gerekli olan görevleri, tarumlar, yerlerini gösterir, özellikle kimin kime bilgi ve bilgi sunmakla yükümlü olduğunu belirler. Yönetim kurulu, istem üzerine pay sahiplerini ve korunmaya değer menfaatlerini ilna 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 muahhas üyeye veya müdür olarak üçüncü kişilere devredebilir. En az bir yönetim kurulu üyesinin temsil yetkisini hahz. olması şarttır.

Yönetim kurulu görev süresini aşan sözleşmeler akdedebilir.

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

Şirket, 25.10.2023 tarih ve 30 sayılı yönetim kurulu kararı ile imza yetkililerini belirlemiş ve söz konusu yönetim kurulu kararı 31.10.2023 tarihinde tesvil edilmiştir. Şirket, ilgili yönetim kurulu kararı uyarınca görev dağılımı, temsil ve ilzam yetkisinin devri amacıyla, 25.10.2023 tarih ve 2023/30 sayılı Yönetim

Kurulu kararı uyarınca Bakırköy 31. Noterliği'nden 21.10.2023 tarih ve 38166 yevmiye numaralı imza sirkülerini kabul etmiştir.

2.1.4 Yönetim Kurulu Komiteleri

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 15'inci maddesi uyarınca yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak belirlenen komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve ilgili mevzuata uygun olarak hangi üyelere oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir. Kurumsal Yönetim Tebliği hükümleri uyarınca komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelere oluşacağı, yönetim kurulu tarafından belirlenir ve Kamuyu Aydınlatma Platformu ("KAP")'ta açıklanır.

30.10.2023 tarihli ve 2023/32 sayılı yönetim kurulu kararı ve 10.11.2023 tarihli ve 2023/36 sayılı yönetim kurulu kararı ile Denetimden Sorumlu Komite, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi kurulmasına karar verilmiştir. Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi kurulmamış olup bu komitelerin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yürütülecektir.

İşbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla; Denetimden Sorumlu Komite, bütün üyeleri bağımsız yönetim kurulu üyesi niteliğinde olmak üzere en az 2 (iki) üyeden; Kurumsal Yönetim Komitesi, başkanı bağımsız yönetim kurulu üyesi olmak kaydıyla 3 (üç) yönetim kurulu üyesi ile yatırımcı ilişkileri birim yöneticisinden; Riskin Erken Saptanması Komitesi ise başkanı bağımsız yönetim kurulu üyesi olmak kaydıyla en az 2 (iki) üyeden oluşmaktadır.

Şirket bünyesinde oluşturulan komitelere atanan üyeler, GYO Tebliği'nin 17'nci maddesinin 2'nci fıkrasında aranan şartları taşımaktadır.

2.1.5 Kotasyon Yönergesi'nin 7'nci Maddesinin 5'inci Fıkrası Kapsamında Yapılan Açıklamalar

Kotasyon Yönergesi'nin 7'nci maddesinin 5'inci fıkrası kapsamında tarafımıza sunulan belgeler ve beyanlar çerçevesinde yapılan inceleme sonucunda; Şirket'in Yönetim Kurulu üyeleri ile genel müdürün ve yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların sermaye piyasası mevzuatında ve 19.10.2005 tarihli ve 5411 sayılı Bankacılık Kanunu'nda ("Bankacılık Kanunu") yer alan suçlar, 26.9.2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu'nun 282'nci maddesinde düzenlenen suçtan kaynaklanan malvarlığı değerlerini aklama suçundan ve ödünç para verme işleri hakkında mevzuata aykırılıktan, Devletin güvenliğine karşı suçlar, Anayasal düzene ve bu düzenin işleyişine karşı suçlar, milli savunmaya karşı suçlar, devlet sırlarına karşı suçlar ve casusluk, zimmet, irikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, bilşim sistemini engelleme, bözme, varileri yok etme veya değiştirme, hanka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçaklığı veya haksız mal edinme suçlarından hüküm giymemiş olması şartını sağladıkları, ayrıca Türk Ceza Kanunu'nun 53'üncü maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına çarptırılmış olmadıkları tespit edilmiştir.

Bu incelememiz; Şirket'in Yönetim Kurulu üyeleri ile genel müdürü ve yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakları ile ilgili olarak, Şirket'in paylarının halka arzı kapsamında, 01.11.2023 tarihinde SPK'ya yaptığı başvuruda, SPK'ya sunduğu Şirket'in Yönetim Kurulu üyeleri ile genel müdürü ve üst yönetimde bulunan kişilerin adli sicil kayıtları ve adli sicil arşiv kayıtları ile söz konusu kişilerin iletilmiş olduğu beyanlar çerçevesinde yapılmıştır.



2.2. Genel Kurul

Esas Sözleşme'nin "Genel Kurul Toplantıları" başlıklı 23'üncü ve "Toplantı Yeri ve Genel Kurula Çağrı" başlıklı 25'inci maddeleri uyarınca, genel kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır. Genel Kurul şirket merkezinde ya da şirket merkezinin bulunduğu şehrin elverişli bir yerinde toplanır.

Şirket'in olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarında aşağıdaki hükümler uygulanır.

- Genel kurul toplantılarında, organların seçimine, finansal tablolara, yönetim kurulunun yıllık raporuna, karın kullanımı şekline, dağıtılacak kâr 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 çağrılabilir. Yönetim kurulunun, devamlı olarak toplanamaması, toplantı nisabının oluşmasına imkan bulunmaması veya mevcut olmaması durumlarında, mahkemenin izniyle, tek bir pay sahibi genel kurulu toplantıya çağrılabilir. TTK'nın 411 ve 416'ncı maddesi hükümleri saklıdır.
- Yönetim kurulu, genel kurulun çalışma esas ve usullerine ilişkin kuralları içermek amacıyla ve asgari olarak Ticaret Bakanlığı tarafından belirlenmiş olan unsurları içermek suretiyle: toplantı yerine giriş ve hazırlıklar, toplantının açılması, toplantı başkanlığının oluşturulması, toplantı başkanlığının görev ve yetkileri, gündemin görüşülmesine geçilmeden önce yapılacak işlemler, gündem ve gündem maddelerinin görüşülmesi, toplantıda söz alma, oylama ve oy kullanma usulü, toplantı tutanağının düzenlenmesi, toplantı sonunda yapılacak işlemler, toplantıya elektronik ortamda katılma, Bakanlık temsilcisinin katılımı ve genel kurul toplantısına ilişkin belgeler, iç Yönergede öngörülmemiş durumlar, iç Yönergenin kabulü ve değişiklikler hususlarını içeren bir iç yönerge hazırlar ve genel kurulun onayından sonra yürürlüğe koyar. Bu iç yönerge tescil ve ilan edilir.
- 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 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, öneride bulunmalarına ve oy kullanmalarına imkân tanıyacak elektronik genel kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak tüm genel kurul toplantılarında esas sözleşmenin bu hükümler 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 ortamı üzerinden gerçekleştirilir.
- Genel kurul toplantıya, şirketin internet sitesinde, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ve Türkiye Ticaret Sicilli 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 hükümlü 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. Talimatı aykırılık oyu geçersiz kılmaz.
- Genel kurul toplantılarında oylar, yönetim kurulu tarafından Ticaret Bakanlığı düzenlemelerine uygun olarak hazırlanacak iç yönergeye göre verilir. Toplantıya fiziken katılmayan pay sahipleri oylarını elektronik ortamda yapılan genel kurul toplantılarına ilişkin mevzuat hükümlerine göre kullanırlar.
- 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.

Şirket'e ait son üç yıllık olağan ve olağanüstü Genel Kurul toplantı tutanakları incelenmiş ve burada aktarılanlar dışında aktarılması gereken başka bir hususa rastlanmamıştır. Şirket'in genel kurul kararlarında, gündem maddelerinden herhangi birisi için çekimser oy kullanan ya da muhalefet şerhi bulunan bir pay sahibi bulunmamaktadır.

3: BAĞIMSIZ DENETİM

Esas Sözleşme'nin "Denetçi" başlıklı 22'nci 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 Sicilli Gazetesi ile internet sitesinde ilan eder. Şirket'in finansal tabloları ile yönetimi kurulunun yıllık faaliyet raporunun denetiminde TTK'nın 397 ile 406'nci maddesi hükümleri ile sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

Şirket'in 31.12.2020, 31.12.2021 ve 31.12.2022 tarihlerinde sona eren mali yıllarına ilişkin konsolide finansal durum tabloları ve 30.06.2023 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin finansal tablolarının özel bağımsız denetimi PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından gerçekleştirilmiş olup bütün bu dönemler için sorumlu denetçi Burak Özpoçraz'dır.

Şirket'in 31.12.2020, 31.12.2021 ve 31.12.2022 tarihlerinde sona eren mali yıllarına ilişkin Bağımsız Denetçi Görüşü aşağıdaki gibidir:



"Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklığının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2022 tarihli konsolide ve 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihli finansal durum tabloları ile 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide ve 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait kar veya zarar tablosu, diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunmaktadır.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar Grup'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla konsolide, 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla finansal durumunu ve 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide ve 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'nu ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır."

Şirket'in 30.06.2023 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin Bağımsız Denetçi Görüşü aşağıdaki gibidir:

"Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklığının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 30 Haziran 2023 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait: kar veya zarar tablosu, diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu ve 30 Haziran 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait: konsolide kar veya zarar tablosu, konsolide diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynaklar değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunmaktadır.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar Şirket'in 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını ve Grup'un 30 Haziran 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır."

4. ŞİRKET'İN KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARINDA YER ALAN BAĞLI ORTAKLIKLARI VE İŞTİRAKLERİ HAKKINDA BİLGİLER

Şirket'in konsolidasyona tabi iş ortaklıkları, Türkiye'de faaliyet gösteren Avrupakent Aksoylar Adi Ortaklığı ("Avrupakent Aksoylar") ile Artas Invest Adi Ortaklığı ("Artas Invest")'dir. Şirket'in konsolidasyona tabi iş ortaklıkları genel itibarıyla, ikamet amaçlı binaların inşaatı alanında faaliyet göstermektedir.

Aşağıdaki tabloda, işbu Rapor tarihi itibarıyla Şirket'in konsolidasyona tabi iş ortaklıkları ve Şirket'in bunlardaki pay sahipliğine ilişkin bilgiler yer almaktadır. Şirket kuruluş aşamasında bu iş ortaklıklarının pay sahibi değildir. Mevcut durumda ise Şirket, Avrupakent Aksoylar'ın %60 ve Artas Invest'in %72 payına sahiptir.

İş Ortaklıkları:

Ticaret Ünvanı	Kurulduğu Ülke ve Merkezi	Faaliyet Konusu	İştirak Payı ve Sahip Olunan Oy Hakkı	Ödenmiş Sermaye Tutarı
Avrupakent Aksoylar Adi Ortaklığı	Türkiye/İstanbul	İkamet amaçlı binaların inşaatı (müstakil konutlar, birden çok ailenin)	6.000 TL	10.000 TL

Ticaret Ünvanı	Kurulduğu Ülke ve Merkezi	Faaliyet Konusu	İştirak Payı ve Sahip Olunan Oy Hakkı	Ödenmiş Sermaye Tutarı
		oturduğu binalar, gökdelenler vb.nin inşaatı) (ahşap binaların inşaatı hariç)		
Artaş İnvesti Adi Ortaklığı	Türkiye/İstanbul	İkamet amaçlı binaların inşaatı (müstakil konular, birden çok ailenin oturduğu binalar, gökdelenler vb.nin inşaatı) (ahşap binaların inşaatı hariç)	72.000 TL	100.000 TL

Şirket'in konsolide finansal tablolarında yer alan iş ortaklıkları Avrupakent Aksoylar ve Artaş İnvest'in Türk mevzuatı kapsamındaki hukuki durumu aşağıda değerlendirilmektedir.

4.1. Avrupakent Aksoylar Adi Ortaklığı

4.1.1 Kuruluş

"Artaş Aksoylar, EPP Adi Ortaklığı" ünvanıyla ve 10.000 TL kuruluş sermayesiyle kurulmuş olan Avrupakent Aksoylar'ın 18.01.2012 tarihinde imzalanan adi ortaklık sözleşmesi, İstanbul 17. Notalığına 2133 yevmiye numarası ile 18.01.2012 tarihinde tasdik edilmiştir. Adi ortaklık sözleşmesinin 30.04.2019 tarihinde imzalanan tadil metni uyarınca ortaklığın ünvanı, "Avrupakent Aksoylar Adi Ortaklığı" olarak değiştirilmiş ve ortaklığın pilot ortağı Şirket olmuştur.

Avrupakent Aksoylar, Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E5 Yanyol Cad. No: 8/2/1 Bakırköy/İstanbul adresinde Bakırköy Vergi Dairesine bağlı 0850390742 vergi numarası ile faaliyet göstermektedir.

4.1.2 Faaliyet Konusu

18.01.2012 tarihinde Artaş İnşaat, Aksoylar Enerji Lojistik İnşaat ve Dış Ticaret Sanayii Ltd. Şti. ve Emlak Pazarlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret AŞ arasında imzalanan adi ortaklık sözleşmesi uyarınca Avrupakent Aksoylar; İstanbul ili, Kağıthane ilçesi, Merkez mahallesi 7754 ada 2-3 parsel, 7756 ada 1 parsellerde bulunan 35.531,68 metrekare yüzölçümlü arsa üzerinde, her türlü inşaat, onarım ve yapım işlerinin, gerekli jeoteknik etüt raporları, plün ve projelerin hazırlanması, ilgili belediye ve idarelerden her türlü ruhsatların alınmasıyla anaylı projelerine, mahal listelerine göre bağımsız bölümler, sosyal donatı yapıları ile açık ve kapalı otopark inşaatları, ada içi ve dışı her türlü teknik alt yapı, çevre tanzimi ve peyzajı ile birlikte, sözleşme ve eki şartnameler doğrultusunda tamamlanarak, iskan ruhsatlarının ve kat mülkiyeti tapularının alınması, pazarlanması, satışı, konut, ticaret vb. alanlarına teslimi hizmetlerini yapmak üzere kurulmuştur. İlgili proje, Beyoğlu 14. Notalığına 10.06.2020 tarih ve 04375 yevmiye numarası ile tasdik edilmiş 01.06.2020 tarihli en son adi ortaklık sözleşmesi tadili ile İstanbul ili, Kağıthane ilçesi, Merkez mahallesi, 7754 ada 2-3 parsel, 7756 ada 1 parsel, 7755 ada 4 parsel, 7756 ada 5 parsellerde bulunan 58.023,63 metrekare yüzölçümlü arsalar



üzerinde gerçekleştirilecek olan proje ile 7754 ada 1 parsel üzerinde rampa ve 7755 ada 3 parsel üzerinde okul inşaatı bağış olarak olarak güncellenmiştir.

4.1.3 Sermayesi

Avrupakent Aksoylar'ın sermayesi 10.000 TL'dir.

Şirket tarafından 24.11.2023 tarihinde verilen beyanda, Avrupakent Aksoylar kayıtlarında 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun ("TTK") 376'ncı ve 377'nci maddeleri kapsamında herhangi bir sermaye kaybı ve borca batıklık durumunun bulunmadığı beyan edilmiştir.

4.1.4 Paylar, Pay Grupları, İmtiyazlar ve Payların Devir ve Tedavülük

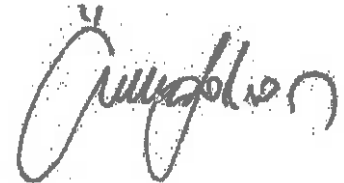
İşbu Rapor tarihi itibarıyla Avrupakent Aksoylar'ın güncel ortaklık yapısı, Beyoğlu (4. Nöterliğinin 10.06.2020 tarih ve 04375 yevmiye numaralı ile tasdik edilen 01.06.2020 tarihli adi ortaklık sözleşme tadil metnine göre şu şekildedir:

Ortağın Adı, Soyadı/Ünvanı	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)
Avrupakent	6.000	60,00
Akar Madencilik Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi	1.837	18,37
Aksoylar Mermer Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	612	6,12
Aksoylar İst İnşaat Madencilik Sanayi ve Dış Ticaret Limited Şirketi	775	7,75
Aksoylar Maden Denizcilik ve İnşaat Sanayi Ticaret Anonim Şirketi	775	7,75
TOPLAM	10.000	100

4.1.5 Ortaklığın İdaresi, Temsil ve İltizamı

Avrupakent Aksoylar, İcra Kurulu tarafından yönetilmektedir. İcra Kurulu, 3 üyesi pilot ortak Avrupakent tarafından atanmak üzere 5 üyeden oluşmaktadır. Kararların alınmasında prensip oy birliği olmakla birlikte, her türlü inşaat, onarım ve yapım işleri, gerekli jeoteknik etüt raporu, plan ve projelerin hazırlanması, ilgili belediye ve idarelerden her türlü ruhsatların alınmasıyla onaylı projelerine, mahal listelerine göre bağımsız bölümler, sosyal donatı yapıları ile açık ve kapalı otopark inşaatları, ada içi ve dışı her türlü teknik alt yapısı, çevre tanzimi ve peyzajı ile birlikte, sözleşme ve eki şartnameler doğrultusunda tamamlanarak, iskan ruhsatlarının ve kat mülkiyeti tapularının alınması, pazarlanması, satışı, konut, ticaret vb alıcılarına teslimi hizmetleri kararlarında ihtilaf halinde pilot ortak olan Avrupakent'in kararı uygulanacaktır.

Avrupakent Aksoylar'ı pilot ortak adına Süleyman Çetinsaya, Serhan Çetinsaya ve Oğuzhan Çetinsaya ortaklar adına ise Burhan Aksoy ve Selim Aksoy İcra Kurulu Üyesi olarak temsil etmektedir.



4.2. Artas Invest Adi Ortakligi

4.2.1 Kurulus

"Artas, Aydinli, Kelesoglu, AFK Ortakligi" unvanıyla ve 100.000 TL kuruluş sermayesiyle kurulmuş olan Artas Invest'in 24.06.2011 tarihinde imzalanan ortaklık sözleşmesi, Beyoğlu 18. Noterliğince 16541 yevmiye numarası ile 24.06.2011 tarihinde tasdik edilmiştir. Ortaklık sözleşmesininin 25.10.2016 tarihinde imzalanan tadil metni uyarınca ortaklığın unvanı, "Artas Invest Adi Ortakligi" olarak değiştirilmiştir.

Artas Invest, Avrupakent Aksöyler, Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E5 Yanyol Cad. No: 8/2/1 Bakırköy/İstanbul adresinde Bakırköy Vergi Dairesine bağlı 4540541887 vergi numarası ile faaliyet göstermektedir.

4.2.2 Faaliyet Konusu

Artas Invest'in faaliyet konusu, 24.06.2011 tarihinde Artas İnşaat, Aydınlı İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret AŞ, Keleşoğlu Emlak Enerji İnşaat Sanayi ve Ticaret AŞ ve AFK Gayrimenkul ve Tisuri Yağırımlar Sanayi ve Ticaret AŞ arasında imzalanan ortaklık sözleşmesi uyarınca, arsa sahipleri Eryap Sabun Yağ Gliserin Sanayi ve Ticaret AŞ ve Fikret Eryap tarafından talehi üzerine ortak girişim olarak tahlif verilerek imzalanacak olan sözleşme ile üstlenilecek hasılat paylaşımı ve kat karşılığı inşaat sözleşmesininin gerçekleştirilmesidir.

4.2.3 Sermayesi

Artas Invest'in sermayesi 100.000 TL'dir.

Şirket tarafından 24.11.2023 tarihinde verilen beyanda, Artas Invest kayıtlarında 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun ("TTK") 376'ncı ve 377'nci maddeleri kapsamında herhangi bir sermaye kaybı ve borca hatırlık durumunun bulunmadığı beyan edilmiştir.

4.2.4 Paylar, Pay Grupları, İmtiyazlar ve Payların Devir ve Tedavülü

İşbu Rapor tarihi itibarıyla Artas Invest'in güncel ortaklık yapısı, Beşiktaş 19. Noterliğinin 31.12.2019 tarih ve 3-4532 yevmiye numaralı ile tasdik edilen 30.12.2019 tarihli pay devir sözleşmesine göre şu şekildedir:

Ortağın Adı,Soyadı/Unvanı	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)
Avrupakent	72.000	72,00
İstanbul İplik AŞ	24.000	24,00
İnvest	1.000	1,00
Artas İnşaat Sanayi ve Ticaret AŞ	3.000	3,00
TOPLAM	100.000	100

4.2.5 Ortaklığın İdaresi, Temsil ve İhtisar

Artaş İnvest'in en üst kurulu ortaklar kuruludur. Ortaklar kurulu, ortakların her birinin kendilerini temsil eden seçeceği birer kişiden veya bunun dışında payları oranında belirleyecekleri sayıdan kişiden oluşmaktadır. Ortaklık işlerini yönetiminde ortaklık üyelerinden hiçbiri ortaklık namına veya hesabına tek başına hareket edemez, işlem yapamaz ve karar veremez. Ortaklardan sadece birine ilişkin menfaat doğuracak kefalet, rehin gibi işlemler ortaklar kurulunun oy birliği ile alacağı karar ile yapılabilir. Bu istisna dışında ortaklar kurulunun tüm yetkileri yönetim kuruluna devredilmiştir. Ortaklığın karar ve idare organı yönetim kuruludur.

Yönetim kurulu A grubu ortağın seçeceği 3 üye, B grubu ortağın seçeceği 1 üye olmak üzere 4 üyeden oluşmaktadır. Yönetim kurulu 4 üye ile toplanarak 3 üyenin oyu ile veya B grubu üyeye en az iki gün önceden elektronik posta yoluyla yapılacak yönetim kurulu toplantı bildirimine rağmen B grubu üyenin yönetim kurulu toplantısına katılmaması durumunda en az 3 üye ile toplanarak en az 3 üyenin oyu ile karar alır. Artaş İnvest, yönetim kurulu üyelerinden herhangi iki üyenin müşterek imzası ile temsil edilmektedir. Artaş ve İnvest kendi şirketlerinin yönetim kurulu kararı doğrultusunda kendi seçtikleri adı ortaklık yönetim kurulu üyesini değiştirebilir.

5. RUHSATLAR VE İZİNLER

Şirket'in faaliyetlerini yürütmesi için alması gereken ruhsat ve izinler: (i) işyeri açma ve çalışma ruhsatı, (ii) çevre ile ilgili ruhsat ve izinler, (iii) Alışveriş Merkezleri Hakkında Yönetmelik kapsamındaki yükümlülükler, (iv) lisanssız güneş enerjisi santrali izinleri, (v) tüketicici mevzuatı kapsamındaki yükümlülükler, (vi) iş sağlığı ve iş güvenliği kapsamında alınması gereken izinler, (vii) gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin mevzuat, (viii) imar mevzuatı ile (ix) Yapı Müteahhitlerinin Sınıflandırılması ve Kayıtlarının Tutulması Hakkında Yönetmelik kapsamındaki yükümlülükler olarak aşağıda detaylı olarak incelenmektedir.

5.1. İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı

10.08.2005 tarih ve 25902 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmeliği ("İşyeri Açma Ruhsatı Yönetmeliği"), bir istisna söz konusu olmadığı müddetçe işletmelerin, işyerinde faaliyete başlamadan önce, ofisler, mağazalar, şirket merkezleri ve depolar gibi işyerleri için bir işyeri açma ve çalışma ruhsatı almasını zorunlu kılmaktadır. Usulüne uygun olarak işyeri açma ve çalışma ruhsatı almadan işyeri açılmaz ve çalıştırılmaz. İşyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmadan açılan işyerleri yerli idareler tarafından kapatılır.

İlgili yönetmelik uyarınca işyeri açma ve çalışma ruhsatının verilebilmesi işyerlerinin bir takım fiziki şartları taşımaya ve kira sözleşmesi ve ifaiye raporu gibi bazı evrakların başvuru sırasında ilgili mercie sunulmasına bağlıdır. Belediyelerin yetki alanında bulunan yerlerde işyeri açma ve çalışma ruhsatı ilgili belediyeler tarafından verilir.

Şirket'in kayıtlı şubesi bulunmamakla birlikte, Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yolu Cad. No: 8/3/1 Bakırköy / İstanbul adresinde bulunan merkez ofisi için ("Merkez Ofis"), T.C. Bakırköy Belediye Başkanlığı'ndan alınan 26.09.2023 tarih ve 2023/369 sıra no.lu işyeri açma ve çalışma ruhsatına sahiptir.



5.2. Çevresel Ruhsat ve İzinler

Türkiye'de çevreyle ilgili konular hakkındaki temel düzenlemeler 11.08.1983 tarihli ve 18132 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 2872 sayılı Çevre Kanunu ("Çevre Kanunu") ve Çevre Kanunu kapsamında yayımlanan 29.07.2022 tarihli ve 31907 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Çevresel Etki Değerlendirme Yönetmeliği ("ÇED Yönetmeliği") ve 10.09.2014 tarihli ve 29115 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği ("Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği") gibi bir dizi yönetmelikten oluşmaktadır. Çevre Kanunu, çevrenin korunmasına ilişkin şartların genel çerçevesini ve bu şartlara uyulmamasının sonuçlarını düzenlemektedir. ÇED Yönetmeliği, çevreyi kirlenme riski taşıyabilecek faaliyetlerde bulunan işletmeler için çevresel etki değerlendirme ("ÇED") çalışmalarının ibirlerini (ÇED raporu veya proje açıklama raporu) ve içeriklerini (bir ÇED sürecinde uygulanan idari ve teknik ilke ve prosedürleri) düzenlemektedir.

Çevresel etki değerlendirme şartlarına tabi olan tesisler, ÇED Yönetmeliği'nde sayılmaktadır. ÇED Yönetmeliği'nin ekinde yer alan "Ek-1" adlı liste uyarınca, 250 oda ve üzeri oteller ve turizm komplekslerine çevresel etki değerlendirmesi uygulanır. ÇED Yönetmeliğinin "Ek-2" adlı listesi uyarınca ise 50 oda üzeri oteller, tatil köyleri ve turizm kompleksleri ile 300 konut üzeri konut projeleri ÇED Yönetmeliği kapsamında ön inceleme ve değerlendirmeye tabidir. Bu kapsamda, Şirket'in portföyünde bulunan yapımı devam eden DemirLife adlı konut projesi bakımından T.C. İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nden 29.09.2017 tarihli, 71280893-220-02-E-20172122 sayılı "ÇED Gerekli Değildir" görüşü; Feza Park Evleri adlı konut projesi bakımından ise T.C. İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nden 20.10.2023 tarihli, E-71280893-220-03-7722193 sayılı "ÇED Kapsam Dışı" görüşü bulunmaktadır.

Şirket 10.11.2023 tarihli beyanı ile, işbu Rapor tarihi itibarıyla yapımı devam eden DemirLife projesi ve Feza Park Evleri projeleri ile inşaatı tamamlanan projelerin; 30.11.2022 tarih ve 32029 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Çevresel Gürültü Kontrol Yönetmeliği, 31.12.2004 tarih ve 25687 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, 18.03.2004 tarih ve 25406 sayılı Resmî Gazete'de Hafriyat Toprağı, İnşaat ve Yıkıntı Atıklarının Kontrolü Yönetmeliği kapsamında getirilen sınırlamalara uygun olarak yürütüldüğünü teyit etmiştir. Bu kapsamda hafriyatların denize ve kıyı sularına boşaltılmadığı, çevresel gürültü ve titreşime asgari düzeyde neden olacak şekilde inşaat faaliyetlerinin sürdürüldüğü ve inşaat ve yıkım faaliyetleri için gerekli izinlerin alındığı Şirket tarafından teyit edilmiştir.

5.3. Alışveriş Merkezleri Hakkında Yönetmelik Kapsamındaki Yüklümlülükler

29.01.2015 tarih ve 29251 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 6585 sayılı Perakende Ticaretin Düzenlenmesi Hakkında Kanun'a dayanılarak çıkarılan, 26.02.2016 tarih ve 29636 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Alışveriş Merkezleri Hakkında Yönetmelik uyarınca, alışveriş merkezi maliki ile alışveriş merkezi yönetimi açısından belirli sorumluluklar ihdas edilmiştir. Bu kapsamda, AVM bünyesindeki toplam satış alanının en az birde beşine tekabül eden alanın, sosyal ve kültürel etkinliklerin düzenlenmesi amacıyla ayrılması gerekmekte olup ilave olarak AVM'deki ortak alanda acil tıbbi müdahale ünitesi, ibadet yeri, bebek bakım odası, çocuk oyun alanı gibi alanların bulunması gereklidir. Ek olarak, esnaf ve sanatkar işletmecilerine ve geleneksel, kültürel veya sanatsal değeri olan kaybolmaya yüz tutmuş meslekleri icra edenlere, toplam satış alanından belirli bir oranda alan tahsis edilmesi zorunlu tutulmuştur. Anılan kanun uyarınca 2023 yılı için, sosyal ve kültürel etkinliklerin düzenlenmesi amacıyla ayrılması gereken alandan ayrılmayan her bir metrekaşe için 126.093 TL, AVM'de oluşturulması gereken her bir alan için 315.247 TL ve esnaf ve sanatkarlar ile kaybolmaya yüz

tutmuş meslekleri icra edenlere ayrılması gereken alanda ayrılmayan her bir metrekare için metrekare başına düşen rayiç kira bedeli tutarında idari para cezası uygulanacağı öngörülmüştür.

Şirket'ten alınan 10.11.2023 tarihli beyan uyarınca, Şirket'in portföyünde bulunan ArmoniPark AVM, ArenaPark AVM ile Forum Trabzon AVM ile ilgili olarak satış alanında olması gereken alan ve birimlerin mevcut olduğu anlaşılmış olup anılan kanun ve yönetmelik kapsamında ayrılması zorunlu alanların ilgili kişilere tahsis edildiği Şirket tarafından teyit edilmiştir.


5.4. Lisansız GES İzimleri

30.03.2013 tarihli ve 28603 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu ve 12.05.2019 tarihli ve 30772 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Elektrik Piyasasında Lisansız Elektrik Üretim Yönetmeliği uyarınca, belediyeler ve bunların bağlı kuruluşları ile sanayi tesisleri ve tarımsal sulama amaçlı tesisler tarafından bağlantı anlaşmasındaki sözleşme gücünün iki katı ile sınırlı olmak kaydıyla, yenilenebilir enerji kaynaklarına dayalı üretim tesisleri ön lisans ve lisans alma ile şirket kurma yükümlülüklerinden muaftır.

Buna göre tesisin kurulacağı bölgede yetkili elektrik dağıtım şirketine yapılacak başvurulara sonucunda olumlu bağlantı görüşü verilmesi ve çağrı mektubu düzenlenmesi halinde lisansız elektrik üretim faaliyeti gerçekleştirilebilir. Lisansız faaliyet, güneş enerjisi santralleri bakımından çatı, cephe ve arazi uygulaması şeklinde yürütülür. İlgili tesisin Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı tarafından kabul tutanağının hazırlanması üzerine, lisansız elektrik üretim faaliyeti yürütülebilir.

Şirket'in toplamda 5 adet GES projesi bulunmakta olup projelerin detaylarına aşağıda yer verilmiştir:

- Şirket'in: (i) Kayseri İli, Sarıoğlan İlçesi, Çiftlik Mahallesi, 427 Ada, 20 Parsel adresinde yer alan Armonipark AVM-1 GES projesi, (ii) Kayseri İli, Sarıoğlan İlçesi, Çiftlik Mahallesi, 427 Ada, 34 Parsel adresindeki Armonipark AVM-3 GES projesi ve (iii) Kayseri İli, Sarıoğlan İlçesi, Çiftlik Mahallesi, 426 Ada, 1 Parsel adresinde yer alan Armonipark AVM-2 adlı GES projesine ilişkin, Kayseri ve Çevresi Elektrik Türk A.Ş. ("KCETAS") tarafından sırasıyla, E.1555, E.1556 ve E.1557 sayı ve 31.01.2023 tarihli çağrı mektupları Şirket'e iletilmiş ve ilgili çağrı mektupları kapsamında projelere olumlu bağlantı görüşü verilmiştir. Armonipark AVM-1, Armonipark AVM-2 ve Armonipark AVM-3 GES projelerine ilişkin Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı nezdinde proje onay sürecinin devam ettiği belirtilmiştir.
- Şirket'in Kayseri İli, Talas İlçesi, Kamber Mahallesi, 0 Ada, 545 Parşel adresinde yer alan Avrupakent (Tem Residences) GES projesi ile ilgili olarak, KCETAS tarafından E.3176 sayı ve 06.03.2023 tarihli çağrı mektubu Şirket'e iletilmiş ve ilgili çağrı mektubu kapsamında projeye olumlu bağlantı görüşü verilmiştir. Avrupakent (Tem Residences) GES projesine ilişkin Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı nezdinde proje onay sürecinin devam ettiği belirtilmiştir.
- Şirket'in Kayseri İli, Pınarbaşı İlçesi, Küçükgümüşgün Mahallesi, 437 Ada, 1 parşel adresinde yer alan Avrupakent GES projesi ile ilgili olarak, KCETAS tarafından E.2992 sayı ve 02.04.2023 tarihli çağrı mektubu Şirket'e iletilmiş ve ilgili çağrı mektubu kapsamında projeye olumlu bağlantı görüşü verilmiştir. Proje, TEDAŞ 13. Bölge Müdürlüğü tarafından 26.07.2023 tarih ve 23.LUY.GES.38.0023 sayı ile onaylanmıştır.



Şirket 10.11.2023 tarihli beyanı ile; mevcut GES projelerinden elektrik satışı ve benzeri kar amaçlı bir ticari faaliyet yürütmeyi planlamamakta olduğunu, GES projelerinin, Şirket'in sadece kendi enerji ihtiyacını karşılamaya ve verimliliği arttırmaya yönelik olduğunu, GES projeleri Şirket'in aktif toplamının çok küçük bir kısmını oluşturmakta olmasına, GES projelerinden herhangi bir kar beklentisinin bulunmamasına ve projelerden elde edilen enerjinin tamamının öz tüketim için kullanılmasına rağmen ilgili devir işlemlerini Şirket'in yönetmesi zaman alacağı için Sermaye Piyasaları Kurulu Karar Organı'nın 03.03.2022 tarih ve 11/316 sayılı toplantısında alınan ilke kararına uyum amacıyla Sermaye Piyasaları Kurulu ile görüşmeler neticesinde verilen süreye uygun olarak gerekli devirlerin yapılacağını teyit etmiştir.

5.5. Tüketici Mevzuatı Kapsamındaki Yükümlülükler

28.11.2013 tarih ve 28835 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunu ve 27.11.2014 tarih ve 29188 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik kapsamında konut amaçlı bir taşınmazın satış bedelinin önceden peşin veya iksitle ödendiği ön ödemeli konut satışları düzenlenmiş olup tüketicinin korunması adına ön ödemeli konut satışının belirli şekil ve şartlar altında yapılacağı öngörülmüştür. Bu kapsamda, sözleşmenin kurulmasında önce tüketicilere Bakanlık tarafından belirlenen hususları içeren ön bilgilendirme formu verilmesi, ön ödemeli konut satışının tapu siciline tescil edilmesi, Ticaret Bakanlığı tarafından belirlenen esikleri aşan konut projeleri için hına tamamlama sigortasının yapılması ve ön ödemeli konutun sözleşmede taahhüt edilen sürede ve her halükarda sözleşme tarihinden itibaren en fazla 48 ay sonrasında teslim edilmesi zorunludur. Ayrıca tüketici, ön dön yıl içinde herhangi bir gerekçe göstermeksizin ve cezai şart ödemeksizin ön ödemeli konut satış sözleşmesinden cayma hakkını ve sözleşme tarihinden itibaren yirmi dört aya kadar herhangi bir gerekçe göstermeden sözleşmeden dönme hakkını haizdir.

Şirket'in bağlı ortaklığı Avrupakent Aksoylar tarafından yapılmı tamamlanmış olan Avrupa Konutları Çamlıyadı projesinde satışa konu bağımsız bölümlerin ön ödemeli konut satış yöntemiyle satışa sunulduğu görülmüştür. Bu kapsamda, bağımsız bölümlerin yapı ruhsatı alınmadan konut satışına ilişkin herhangi bir sözleşmeye konu edilmediği, ön ödemeli konut satış sözleşmesi taslağının mevzuattaki gerekliliklere uygun olduğu görülmüştür. Şirket'ten alınan 10.11.2023 tarihli beyan uyarınca, Şirket'in portföyünde bulunan ve yapılmı tamamlanmış projelerin konut satış süreci boyunca tüketici mevzuatından doğan yükümlülüklere uyulduğu, Şirket'in herhangi bir dava veya şikayete konu olmadığı teyit edilmiştir. İşbu Rapor tarihi itibarıyla yapılmı devam eden projelerin ise konutların tamamıyla teslim hazır olmadan satışa konu edilmedikleri ve dolayısıyla tüketiciler ile taraf olunan ön ödemeli konut satış sözleşmesinin akdedilmediği anlaşılmıştır.

5.6. İş Sağlığı ve İş Güvenliği

30.06.2012 tarih ve 28339 sayılı Resmî Gazete'de de yayımlanan 6361 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu ("İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu") ve ilgili mevzuatı kapsamında işyerleri tehlike sınıflarına göre üç kategoride sınıflandırılmaktadır. Bunlar çok tehlikeli, tehlikeli ve az tehlikeli işyerleridir. 26.12.2012 tarih ve 28509 sayılı Resmî Gazete'de de yayımlanan İş Sağlığı ve Güvenliğine İlişkin İşyeri Tehlike Sınıfları Tebliği Ek-1 numaralı eki uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıkları, "az tehlikeli" sınıfı kapsamındadır. 31.12.2023 tarihinden itibaren yürürlüğe girecek olan İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu'nun 6. maddesi uyarınca, 50'den az çalışanı olan ve az tehlikeli sınıfta yer alan işyerlerinin işyeri hekimi ve iş güvenliği uzmanı çalıştırması zorunludur. Çok tehlikeli sınıfta yer alan işyerlerinin ise bu kişilere ek olarak diğer sağlık personeli veya tam süreli işyeri hekimi görevlendirilmesi zorunludur.

Bu yükümlülüğü ihlal eden işverenler her ihlalin niteliği doğrultusunda değişiklik gösteren miktarda idari para cezalarına tabi tutulabilir.

Şirket, Merkez Ofis'te ilgili mevzuat uyarınca zorunlu iş sağlığı ve güvenliği hizmetinin sağlanması amacıyla Özel Entegre İş Sağlığı ve Güvenliği Hizmetleri A.Ş. ("Özel Entegre") ile 01.03.2019 tarihli OSGB Hizmet Sözleşmesi imzalamış olup sözleşme kapsamında alınacak hizmetlere Şirket'in maliki olduğu Arena Park AVM, Armoni Park AVM de dahildir. Az tehlikeli sınıfta yer alan Merkez Ofis'e C sınıfı işyeri güvenliği uzmanı atanmıştır ve ilgili sözleşme ile Merkez Ofis bünyesinde kısmi zamanlı işyeri hekimi hizmeti alınmaktadır. Bununla birlikte, işbu Rapor tarihi itibarıyla, Özel Entegre ile akdedilen iş sağlığı ve güvenliği sözleşmesi, Şirket'in portföyündeki AVM ve otellerin işletme haklarının devredilmesi kapsamında Mallsystem Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. ("Mallsystem")'ye devredilmiştir. Şirket, Merkez Ofis'e ilişkin olarak 01.07.2023 tarihinde Özel Entegre ile OSGB hizmetlerine ilişkin ek protokol imzalamış olup bu kapsamda işyeri hekimi ve iş güvenliği uzmanı hizmetleri almaktadır. Şirket'in portföyündeki AVM ve otellerin İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu ve diğer mevzuata ilişkin yükümlülükleri, işletmeci üçüncü taraf şirketler olan Mallsystem Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. ve Pantur Otellerlik ve Turizm Hizmetleri A.Ş. tarafından yerine getirilmektedir. Şirket'ten alınan 10.11.2023 tarihli beyana göre Şirket, faaliyetlerini İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu ve ilgili mevzuata uygun şekilde yürütmektedir.

5.7. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Mevzuat

Şirket'in GYO'ya dönüşüm başvurusu, SPK'nın 16.10.2023 tarih ve E-12233903-340.02-43605 sayılı kararı uyarınca olumlu sonuçlanmış ve Şirket'in esas sözleşme tadil mecmu Ticaret Bakanlığı'nın 17.10.2023 tarih ve E-50035491-431.02-00090045951 sayılı yazısı ile onaylanmıştır. Şirket'in tadil edilmiş esas sözleşmesi İstanbul Ticaret Sicili nezdinde tescil edilmiş olup 30.10.2023 tarih ve 10946 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir. Böylece "Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" ünvanını alarak GYO'ya dönüşen Şirket, GYO'lara ilişkin esasları düzenlendiği GYO Tebliği düzenlemelerine tâbi olarak faaliyet göstermeye başlamıştır.

GYO Tebliği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kuruluşlarına ve kurucularına, paylarının ihracına, satışına ve devrine, faaliyet esaslarına, yönetim ilkelerine, portföy sınırlamalarına, portföylerinde bulunan varlıkların ve hakların değerlendirilmesine, varlıkların saklanmasına, imtiyazlı pay ihracına, ortaklarında ve yöneticilerinde aranacak niteliklere, kamuyu aydınlatma ve yatırımcıların bilgilendirilmesi yükümlülüklerine, kâr dağıtımına, gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünden çıkmalarına tabi olacakları diğer yükümlülüklerle ve anonim ortaklıkların gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümüne ilişkin esasları düzenlemektedir.

GYO Tebliği'nin yatırım faaliyetlerine ilişkin düzenlemelerinde belirttiği üzere GYO'lar 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 vadedebilirler.

GYO Tebliği'nin 22. maddesinin 1. fıkrasının (b) bendi uyarınca GYO'ların portföylerine alacakları her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izni alınması ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması gereklidir. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde 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. Tarafımızca incelenen ve Ek-4'de listelenen tapu kayıtlı belgeleri uyarınca, Şirket'in Trabzon ili, Ortahisar ilçesinde bulunan 616 numaralı ada, 16 ve 17 numaralı parselde kayıtlı taşınmaz, Forum Trabzon AVM için kat mülkiyeti tesis edilmemiştir. Mülkiyeti Şirket'e ait olan alışveriş merkezi ve arsası ve restoran, sergi ünitesi ve restoran arsası niteliğindeki söz konusu taşınmazlara ilişkin 24.06.2008 tarih ve 1-125 numaralı ve 17.06.2008 tarih ve J-112 numaralı yapı kullanma izin belgeleri bulunmakta olup Şirket'ten alınan 10.11.2023 tarihli beyan uyarınca taşınmazın yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması ve tapu senedinde belirtilen niteliğin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması nedeniyle söz konusu taşınmazların GYO Tebliği'ne aykırılık teşkil etmediği tespit edilmektedir.

Tarafımızca incelenen ve Ek-4'de detayları yer alan tapu kayıt belgesi uyarınca Şirket'in İstanbul ili Kağıthane İlçesinde bulunan 7756 numaralı ada, 1 numaralı parselde kayıtlı taşınmazı Mövenpick Living Çarşıvadi için ise kat mülkiyeti 19.12.2022 tarihinde terkin edilmiştir. 01.06.2019 tarihli ve 30791 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik'in 13. maddesinin sekizinci fıkrası uyarınca konaklama hizmeti verilen tesisler, tek bir bağımsız bölüm olarak değerlendirilmekte olup bu tesislerin konaklama birimleri üzerinde devre mülk, kat irifaki ve kat mülkiyeti gibi şerh konu haklar tesis edilemez, bu tür tesislere turizm bölgesi verilemez, bu sisteme kısmen veya tamamen geçen tesislerin belgeleri iptal edilir. Şirket'ten alınan 10.11.2023 tarihli beyan uyarınca taşınmaz bünyesindeki 64 bağımsız bölüm, ilgili taşınmaza ilişkin turizm işletme belgesi alınması amacıyla birleştirilmiş ve tek bir tapu kaydı belgesi haline dönüştürülmüştür. Bununla birlikte mülkiyeti Şirket'te ait olan 12 katlı betonarme mesken, ofis, işyeri ve arsa niteliğindeki söz konusu taşınmaza ilişkin 20.10.2022 tarihli ve 2/50 numaralı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Şirket'ten alınan 10.11.2023 tarihli beyan uyarınca taşınmazın yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanıldığı ve tapu senedinde belirtilen niteliğin, taşınmazın mevcut durumuna uygun olduğu teyit edilmiştir. Taşınmazın kat mülkiyetinin terkin edilmesinin GYO Tebliği'ne aykırılık teşkil etmediği anlaşılmaktadır.

Bununla birlikte, 09.05.1985 tarihli ve 18749 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 3194 sayılı İmar Kanunu'nun ("İmar Kanunu") geçici 16. maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, söz konusu yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir. Ayrıca GYO Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi uyarınca GYO'nun mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünde 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 yapılacağına SPK'ya beyan edilmesi halinde GYO Tebliği'nin 22. maddesinin 1. fıkrasının (b) bendinde belirtilen şartlar aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir. Tarafımızca incelenen ve Ek-4'te detayları yer alan tapu kayıt belgesi uyarınca, Şirket'in İstanbul ili, Şişli ilçesinde bulunan 1961 numaralı ada, 21 numaralı parselde kayıtlı taşınmazı Profilo İş Merkezi riskli yapı olarak belirtilmiştir. Şirket'in 10.11.2023 tarihli beyanı uyarınca Profilo İş Merkezi, halihazırda herhangi bir gelir getirmeyen bir yapı niteliğinde olup, mevcut durumda tamamen tahliye edilmiştir ve yapıya ilişkin yıkım ruhsatı 20.06.2023 tarihinde alınmıştır. Taşınmazın riskli yapı olarak belirtildiği, buna ilişkin yıkım ruhsatı düzenlendiği ve bu nedenle de Şirket portföyüne arsa olarak dahil edileceği hususu, Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş tarafından hazırlanan 2023/2114 numaralı Değerleme Raporu uyarınca tespit ettirilmiş ve Profilo İş Merkezi'nin alınan yıkım ruhsatı kapsamında yıkılacağı, gerekmesi halinde anılan yapının tapudaki niteliğinde de gerekli değişikliklerin



yapılacağı ve bu hususun SPK'ya beyan edilmesi koşulunun da sağlandığı Şirket'in 10.11.2023 tarihli beyanı ile teyit edilmiştir. Bu nedenle söz konusu taşınmazın Şirket portföyüne arsa olarak dahil edilebileceği ve bunun GYO Tebliği'ne aykırılık teşkil etmediği tespit edilmiştir.

GYO Tebliği'nin 26. maddesi uyarınca ortaklık lehine sözleşmeden doğan alım, önalım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ve kat karşılığı inşaat sözleşmeleri gibi ortaklık lehine haklar sağlayan sözleşmelerin, rehlinli alacakların serbest dâreceye ilerleme haklarının ve ortaklığın kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhi zorunludur. İşbu Rapor'un "Önemli Sözleşmeler" başlığının 6.5. maddesinde detaylandırıldığı üzere Şirket'in Damga Konut Yapı İnşaat Sanayi ve Dış Ticaret A.Ş. ("Damga Konut") ile Feza Park Evleri Projesi için ve Demir Grup Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("Demir Grup") ile Demirlişte Projesi için akdettiği kat karşılığı inşaat yapım sözleşmeleri bulunmaktadır. Her iki projede de taşınmazların mülkiyetinin Şirket'e ait olması nedeniyle sözleşmelerin tapu siciline şerh edilmemiş olmasının GYO Tebliği'nin söz konusu düzenlemesine aykırılık teşkil etmediği değerlendirilmektedir. Nitekim Şirket'in 10.11.2023 tarihli beyanı uyarınca kat karşılığı inşaat yapım sözleşmelerinin tapuya şerhinin bulunmadığı ancak taşınmazların mülkiyetinin Şirket'e ait olması nedeniyle ayrıca bir hukuki koruma ihtiyacı bulunmadığı, bu nedenle şerh işlemi yapılmadığı ve yüklenicilerin de şerh talebi olmadığı teyit edilmiştir. Ayrıca, Şirket'in 10.11.2023 tarihli beyanı uyarınca Şirket'in GYO Tebliği'nin 26. maddesi kapsamında tapu siciline şerh edilmesi gereken herhangi bir hak ve sözleşmesi bulunmamaktadır.

5.7.1 Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Sınırlamalar

GYO Tebliği'nin 22. maddesi uyarınca Şirket; (i) 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, satın alabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vadedebilirler. (ii) portföyüne alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olmak zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde 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, İmar Kanunu'nun geçici 16. maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, söz konusu yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir. (iii) portföyüne ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve özenli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. (iv) kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilir veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilir (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 SPK tarafından uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur). (v) gerçekleştireceği veya yatırım yapacağı projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaatına başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir. (vi) mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ve ipotek tesis edilmiş arsalar üzerinde proje geliştirilebilmesi için, tesis edilen ipotekün bedelinin söz konusu arsa için en son hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan arsa değerinin %50'sini geçmemesi ve her halükarda üzerinde proje geliştirilecek

ipotekli arsaların ipotek bedellerinin, ortaklığın kamuya açıkladığı bağımsız denetimden geçiş son finansal tablolarında yer alan aktif toplamının %10'unu aşmaması gereklidir. (vii) faaliyete geçirilebilmesi için belirli asgari donanım ihtiyacı duyan gayrimenkullerin kiraya verilmeden önce teftişini temin edebilir, (viii) mülkiyeti başka kişilere ait olan gayrimenkuller üzerinde kendi lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakları üçüncü kişilere devredebilir. (ix) mülkiyetine sahip olduğu gayrimenkuller üzerinde başka kişiler lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakların üçüncü kişilere devrine izin verebilir. (x) özel düzenlemeler saklı kalmak kaydıyla Yap-İşlet-Devret modeliyle geliştirilecek projeleri. (vi) numaralı maddede belirtilen şartların sağlanması koşuluyla kendisi veya başkaları lehine üst hakkı tesis ettirmek suretiyle gerçekleştirebilir, (xi) mülkiyetlerini edinmek kaydıyla yurt dışındaki gayrimenkullere ve yabancı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilir. (xii) gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine ilişkin aynı haklar Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre tesis edilir. İrtifak haklarından tapuya tescil edilmesi şartıyla yalnızca intifa hakkı, devre mülk irtifakı ve üst hakkı tesis ettirilebilir, üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde herhangi bir sınırlama getirilemez, (xiii) herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamaz (Yüksek Planlama Kurulu'ndan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez), (xiv) aracılık faaliyeti kapsamında olmamak kaydıyla yerli ve yabancı sermaye piyasası araçlarını alabilir ve satabilir. Takashank 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 açtırabilir. sermaye piyasası araçlarını ödünç verebilir. SPK'nın ilgili düzenlemeleri çerçevesinde yapılacak bir sözleşme ile herhangi bir anda portföyündeki sermaye piyasası araçlarının piyasa değerinin en fazla %50'si tutarındaki sermaye piyasası araçlarını ödünç verebilir. Ödünç verme işlemi en fazla 90 iş günü süreyle ve ödünç verilen sermaye piyasası araçlarının en az %100'ü karşılığında nakit veya kamu borçlanma araçlarından oluşabilecek teminatın Şirket adına Takashank'ta bloke edilmesi şartıyla yapılabilir. Teminat tutarının ödünç verilen sermaye piyasası araçlarının piyasa değerinin %80'inin altına düşmesi halinde teminatın tasniflanması istenir. Şirket'in taraf olduğu ödünç verme sözleşmelerine, sözleşmenin ortaklık lehine tek tarafı olarak feshedilebileceğine ilişkin bir hükmün konulması zorunludur. (xv) hiçbir şirkete sermaye veya oy haklarının %5'inden fazlasına sahip olamaz. Şirket'in tek bir ihraççıya ait para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı Şirket'in aktif toplamının %10'unu aşamaz. (xvi) altın, kıymetli madenler ve diğer emtialar ile bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamaz. (xvii) yatırım fonları payları ve türev araçlar hariç, borsalarda veya borsa dışı teşkilatlanmış piyasalarda işlem görmeyen sermaye piyasası araçlarına yatırım yapamaz. sermaye piyasası araçlarının alınıp satılmasının Borsa kanalıyla yapılması zorunludur. (xviii) sermaye piyasası araçlarını açığa satamaz, kredili menkul kıymet işlemi yapamaz ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamaz. (xix) türev araçları kullanarak korunma amaçlı işlemler yapamaz. (xx) 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 ödeyemez ve benzeri giderler yapamaz (yurt dışında yerleşik yabancı uyruklu kişilere yapılacak satışlarda bu hüküm uygulanmaz) ve (xxi) Şirket'in 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 edilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağına SPK'ya beyan edilmesi halinde (ii) numaralı maddede belirtilen şartlar aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir.



5.7.2 İştiraklere İlişkin Sınırlamalar

GYO Tebliği'nin 28. maddesi uyarınca Şirket yalnızca: (i) işletmecî şirketlere, (ii) diğer gayrimenkul yatırım ortaklıklarına, (iii) yap-işlet-devret projeleri kapsamında kurulan şirketlere, (iv) belirli gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ya da gayrimenkule dayalı hakların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere doğrudan veya sadece bu amacı gerçekleştirmek üzere yurt dışındaki şirketlere yatırım yapmak üzere yurt içinde/yurt dışında kurulan özel amaçlı şirketlere, (v) gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların değerinin, iştirak edilecek şirketin tabii olduğu mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'ini oluşturduğu Türkiye'de kurulu şirketlere ve (vi) portföylerinde yer alan ve/veya yer alması planlanan gayrimenkul, gayrimenkule dayalı hak veya gayrimenkul projelerine ilişkin yol, su, elektrik, gaz, kanalizasyon, peyzaj, çevre gibi hizmetlerin ilgili mevzuatta yer alan yasal zorunluluklar gereği yalnızca bu hizmetlerin yerine getirilmesi amacıyla sınırlı olarak kurulmuş veya kurulacak şirketler tarafından gerçekleştirilmesinin zorunlu olması halinde bu şirketlere iştirak edebilir.

5.7.3 Portföye İlişkin Sınırlamalar

GYO Tebliği'nin 24. maddesi uyarınca Şirket; (i) gayrimenkullere, (ii) gayrimenkul projelerine, (iii) gayrimenkule dayalı haklara, (iv) gayrimenkul yatırım fonu katılma paylarına ve (v) sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 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 veya yurt dışında kurulan özel amaçlı şirketlere aktif toplamının en az %51'i oranında yatırım yapmak zorundadırlar.

Aynı hüküm uyarınca, Şirket'in hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları finansal tablolarına göre söz konusu asgari oranın sağlanamaması durumunda, Şirket'in talebi üzerine SPK tarafından uygun görülmesi halinde söz konusu oranın sağlanması için aykırılığın oluştuğu hesap döneminin sonundan itibaren Şirket'e bir yıl süre verilebilir. SPK tarafından verilen sürenin sonunda da asgari oranın sağlanamaması halinde, sürenin bitiminden itibaren en geç üç ay içinde Şirket'in esas sözleşme hükümlerini gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetini kapsamayacak şekilde değiştirmek üzere SPK'ya başvurması gerekmekte olup bu değişikliklerin yapılmaması halinde gayrimenkul yatırım ortaklığı TTK'nın 529'uncu maddesinin birinci fıkrasının (b) ve (c) bendleri hükümleri gereğince sona ermiş sayılır.

Ayrıca, Şirket'in portföyünde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20'sini aşamaz. Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülen Şirket'in sahip olduğu bu nitelikteki arsa ve araziler için söz konusu süre dönüşüme ilişkin esas sözleşme değişikliğinin ticaret siciline tescil edildiği tarihten itibaren başlar. Demir Grup ile akdedilen kat karşılığı inşaat yatırım sözleşmesi kapsamında, İstanbul ili Büyükçekmece ilçesi, Çakmaklı Mahallesi'nde bulunan, 154 numaralı ada, 3 numaralı parselde kayıtlı 2.500,00 m² olan arsa niteliğindeki taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.7.4 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Yapamayacakları İşler

GYO Tebliği'nin 23. maddesi uyarınca Şirket, Bankacılık Kanunu'nda tanımlandığı üzere mevduat veya katılım fonu toplayamaz ve mevduat veya katılım fonu toplama sonucunu verecek iş ve işlemleri

yapamaz. GYO Tebliği'nde izin verilen işlemler dışında ticari, sınai veya zirai faaliyetlerde bulunamaz, hiçbir şekilde gayrimenkullerin, altyapı yatırım ve hizmetlerinin inşaat işlerini kendisi üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemez, 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 bir amaçla personel istihdam edemez, 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 veremez. Bunun yanı sıra Şirket; kredi veremez, sermayesine %100 oranında iştirak ettiği bağlı ortaklıkları dışındaki ilişkili taraflarına herhangi bir mal veya hizmet satımı işlemine dayanmayan borç veremez, belgeye dayandırılmayan ve piyasa rayicinden bariz farklılık gösteren bir harekama veya komisyon ödemesinde bulunamaz ve sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamaz.

5.7.5 Borçlanmaya ve Verilebilecek Teminat, Rehın ve İpoteklere İlişkin Sınırlamalar

GYO Tebliği'nin 31. maddesi uyarınca Şirket fon ihtiyaçları veya portföyüyle ilgili maliyetleri karşılamak amacıyla hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladığı konsolide olmayan veya bireysel finansal tablolarında yer alan öz sermayelerinin beş katı kadar kredi kullanabilir. Söz konusu kredilerin üst sınırının hesaplanmasında Şirket'in finansal kiralama işlemlerinden doğan borçları ve gayri nakdi kredileri de dikkate alınır.

Bununla birlikte GYO Tebliği'nin 30. maddesi uyarınca Şirket'in kendi tüzel kişiliği lehine temin edilecek finansmanın için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayrı haklar tesis edilebilir. Ancak portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayrı haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz ve bu hususa Şirket'in esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur. Söz konusu hükme uygun olarak Şirket'in esas sözleşmesinin 6. maddesinde ilgili düzenlemeye yer verilmiştir. Şirket'in mülkiyetindeki taşınmazlar üzerindeki takyidatlar Ek-4'te listelenmekte olup işbu Rapor tarihi itibarıyla Şirket'in üzerinde ipotek tesis edilmiş taşınmazı bulunmamaktadır.

5.7.6 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Mevzuata Uygun

SPK'nın ve GYO Tebliği dahil olmak üzere SPK'nın düzenlemelerine aykırı hareket eden kişilere SPK tarafından 2023 yılı için 155,567 TL'den 1.944,578 TL'ye kadar idari para cezası verilebilmektedir. Ancak, yükümlülüğe aykırılık dolayısıyla menfaa temin edilmiş olması hâlinde verilecek idari para cezasının miktarı bu menfaatin iki katından az olamaz. Bununla birlikte ilgili düzenlemelere aykırı hareket eden tüzel kişilere, aykırılığın ağırlığı ve etkilediği mağdur sayısı dikkate alınarak yukarıda belirtilen asgari miktardan az olmamak üzere bağımsız denetimden geçmiş yıllık finansal tablolarında yer alan brüt satış hasılatının %1'i ile vergi öncesi karının %20'sinden yüksek olanına kadar idari para cezası uygulanabilmektedir.

5.8. İmar Mevzuatı

İmar Kanunu uyarınca kanun kapsamına giren bütün yapılar için yapı ruhsatı alınması gereklidir. Ayrıca, alınan yapı ruhsatının tarihinden itibaren iki yıl içerisinde inşaat başlanması gerekmekte olup bu süre zarfında başlanmaması yapıya başlanmaması ya da başlanmasına rağmen başlama süresiyle birlikte beş yıl içerisinde bitirilemediği takdirde verilen ruhsat hükümsüz kahr ve yeniden ruhsat alınması gerekir. Yapının, yapı ruhsatına uygun şekilde tamamlanmasının akabinde ise yapı kullanım izni alınması gerekmektedir.



Tarafımızca incelenen ve Ek-8'de listelenen Gayrimenkul Değerleme Raporları uyarınca Şirket tarafından inşaa edilen yapıların yapı ruhsatlarına ve yapı kullanım izinlerine sahip olduğu anlaşılmıştır. Aynıca Şirket'ten alınan 10.11.2023 tarihli beyan uyarınca, Şirket'in ilgili imar düzenlemelerine aykır hareket ettiğine ilişkin herhangi bir dava, uyarı, ceza veya ihtar bulunmadığı teyit edilmiştir.

5.9. Yapı Mütteahhitlerinin Sınıflandırılması ve Kayıtlarının Tutulması Hakkında Yönetmelik

02.03.2019 tarihli ve 30702 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Yapı Mütteahhitlerinin Sınıflandırılması ve Kayıtlarının Tutulması Hakkında Yönetmelik'in ("Yapı Mütteahhitlerine İlişkin Yönetmelik") 5. maddesi uyarınca yapı ruhsatına tâbi bütün yapıların gerçek veya tüzel kişiliği haiz bir yapı müteahhidinin veyahut bunların oluşturacağı ortak girişimin sorumluluğu altında inşa edilmesi; her müteahhidin yetki belgesi numarası ayrıdır. Bu numaranın yapı ruhsatında, yapı kullanma izin belgesinde ve yapım işleri sözleşmelerinde kullanılması zorunludur. Yapı Mütteahhitlerine İlişkin Yönetmelik, yetki belgelerini, yapı müteahhitlerinin mesleki ve teknik yeterlikleri ile ekonomik ve mali yeterliklerini esas alarak; A, B, B1, C, C1, D, D1, E, E1, F, F1, G, G1, H ve geçici olmak üzere gruplandırmaktadır. Yapı Mütteahhitlerine İlişkin Yönetmelik'in 26. maddesi uyarınca yetki belgesi numarasının bulunmaması veya iptal edilmiş olması ya da belge grubunun söz konusu yönetmelikte sayılan kriterler bakımından uygun olmaması halinde, yapı ruhsatı düzenlenemez.

T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın Yapı Mütteahhitliği Bilgi Sistemi ("YAMBİS") üzerinden tarafımızca yapılan sorgulamalar ve Şirket tarafından paylaşılan yetki belge numaraları uyarınca Şirket, Avrupakent Aksoylar ve Artas Invest'in YAMBİS'te yapı müteahhiti olarak kayıtlı oldukları ve yetki belgelerinin aktif durumda oldukları tespit edilmiştir. 0034220282500602 numaralı yetki belgesine sahip Şirket ve 0034613802323730 numaralı yetki belgesine sahip Avrupakent Aksoylar'ın yetki belgeleri A grubu olarak sınıflandırılmıştır. Yapı Mütteahhitlerine İlişkin Yönetmelik uyarınca A grubu yetki belgesine sahip yapım müteahhitlerinin üstlenebileceği yapım işleri bakımından bir kısıtlama yoktur.

Bununla birlikte, Şirket'ten alınan 10.11.2023 tarihli beyan uyarınca işbu Rapor tarihindeki mevcut durumda Avrupakent Aksoylar ve Artas Invest tarafından yürütülen aktif inşaat faaliyeti bulunmamaktadır.

Şirket'ten alınan 10.11.2023 tarihli beyan uyarınca Artas Invest mevcut durumda herhangi bir inşaat faaliyeti yürütmediği için 0034611773575257 numaralı yetki belgesine sahip Artas Invest'in yetki belgesi grubu YAMBİS'te belirtilmemiştir.

6. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

Şirket'in faaliyetlerini yürütmesi için imzalandığı sözleşmeler; (i) kira sözleşmeleri, (ii) finansman sözleşmeleri, (iii) işletme ve kira sözleşmeleri, (iv) yönetim hizmet sözleşmeleri, (v) kat karşılığı inşaat yapım sözleşmeleri, (vi) yapı müteahhitliği sözleşmeleri, (vii) gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ve (viii) gayrimenkul değerlendirme hizmetleri sözleşmesi, (ix) adi ortaklık sözleşmeleri, (x) iş sözleşmeleri ve (xi) diğer sözleşmelerdir.

6.1. Kira Sözleşmeleri

Şirket, kiraya veren sıfatıyla birtakım gayrimenkul kira sözleşmeleri akdetmiştir.



6.1.1. ArenaPark Alışveriş Merkezi Kira Sözleşmeleri

Şirket'in kiraya veren sıfatıyla akdettiği ArenaPark Alışveriş Merkezi'nde matbu mağaza, ATM, mobil iletişim radyo anteni, stand/kiosk ve depo kira sözleşmeleri bulunmaktadır. Sözleşme konuları, ilgili alışveriş merkezinde bulunan yerin kiracıya kullanılması ve kullanıma karşılığında kiracının kira bedeli ödemesidir. Şirket'in, 04.02.2011 tarihli ve 27836 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda ("Türk Borçlar Kanunu") sıralanan fesih nedenleri dışında, kiracının kiralanan yerin kullanımından ve faaliyetinden doğan vergi, resim, harç ve sair mükellefiyetleri ve sigorta ile ilgili mükellefiyetlerini zamanında yerine getirmemesinden ötürü gayriaktif duruma düşmesi, kiracının aciz duruma düşmesi veya aleyhine iflas talebinde bulunulması, kiracının sözleşme ve eklerinde yazılı diğer yükümlülüklerini yerine getirmemesi gibi hallerde tek tarafı olarak ve kira süresinin sona ermesini beklemeksizin sözleşmeyi feshedebileceği düzenlenmiştir. Sözleşmelerde ciro esaslı ve aylık asgari kira bedeli olarak iki farklı bedel belirlenmiş olup hangisi yüksekse onun ödeneceği kararlaştırılmıştır. Ciro kirası, aylık dönemde kiralananın net satış rakamı baz alınarak elde edilen tutardır. Bir önceki ayda kiracının garanti edilen asgari kira olarak ödemek zorunda olduğu tutar, hesaplanan ciro kirasından düşülürse kiracı, aradaki farkı ödemek zorundadır. Aylık asgari kira bedelinin kira artış oranı her sözleşme nezdinde ayrı ayrı belirlenmiş olup TÜİK'in her yıl kira başlangıç ayı içinde açıklayacağı yılın aynı ayına göre $(ÜFE+TÜFE)/2$ veya $(ÜFB+TÜFE)/2 + \%1$ gibi oranlarda artacağı kararlaştırılmıştır. Sözleşmeler belirli süreli olarak tanzim edilmiş olup sözleşmelere kira sözleşmesi bitiminden sonra uzlaşılmanması halinde sözleşmenin bir yıl süreyle kondilğinden yenileneceği düzenlenmiştir. Ayrıca, sözleşmelerde taraflara getirilmiş gizlilik yükümlülüğü bulunmaktadır.

6.1.2. ArmoniPark Alışveriş Merkezi Kira Sözleşmeleri

Şirket'in kiraya veren sıfatıyla akdettiği matbu mağaza, depo, stand/kiosk, ATM ve mobil iletişim radyo anteni kira sözleşmeleri bulunmaktadır. Sözleşmelerin konusu ArmoniPark Alışveriş Merkezinde bulunan yerlerin kiralatılmasıdır. Türk Borçlar Kanunu'nda sıralanan fesih nedenleri dışında, kira bedelleri ve ferilerinin zamanında ödenmemesi nedeniyle açılacak tahliye davası, kiralananın kullanım amacının veya faaliyet konusunun kısmen veya tamamen değiştirilmesi gibi durumların Şirket'e fesih hakkı vereceği düzenlenmiştir. Sözleşmelerde ciro esaslı ve aylık asgari kira bedeli olarak iki farklı bedel belirlenmiştir. Ciro esasında, kiracının satışlardan gerçekleştirdiği gelire göre bir hesaplama yapılmakta, asgari kira bedelinden yüksek bir tutar elde edilmesi halinde aradaki fark Şirket'e ödenmektedir. Aylık asgari kira bedelinin kira artış oranı her sözleşme nezdinde ayrı ayrı belirlenmiş olup $(ÜFE+TÜFE)/2$ gibi oranlar seçilmiştir. Sözleşmeler belirli süreli olarak düzenlenmiş olup sözleşmelere kira sözleşmesi bitiminden sonra uzlaşılmanması halinde otomatik yenilenme hükmü eklenmiştir. Sözleşmelerde gizlilik hükmü bulunmaktadır.

6.1.3. Forum Trabzon Alışveriş Merkezi Kira Sözleşmeleri

Şirket'in Forum Trabzon Alışveriş Merkezi'nde ticari işletme kurulması amacıyla kiraya veren sıfatıyla akdettiği matbu mağaza, depo, kiosk ve ATM kira sözleşmeleri bulunmaktadır. Sözleşmelerin konusu, Forum Trabzon Alışveriş Merkezinde bulunan işyerleri olup kiralananın alışveriş merkezi içerisindeki konumunu tarif eden plan sözleşmelerin eki olarak verilmiştir. Türk Borçlar Kanunu'nda sıralanan fesih nedenleri dışında, kiracının Sözleşmeden doğan yükümlülüklerini yerine getirmemesi, izin verilmeyen alt kiralama, devir veya temlik ve onak(lar) olması, kiralananın açılış tarihinde açılmaması, kiracının izin verilmeyen işleri yapması, sigorta yükümlülüklerinin yerine getirilmemesi, kiracının tüm idari izin, yetki, ruhsat ve benzerlerini almaması, kiracının kiralananı aralıksız çalıştırma yükümlülüğüne aykırı davranması, kiracının aczi veya iflası, kiracı için iflas erteleme, konkordato kararı verilmesi neticesinde,



kiraya verenin talep etmiş olduğu makul teminatı kiracının temin edememesi, kiraya verenin izni olmaksızın kiracının kiralananın kullanım amacını değiştirmesi gibi nedenler fesih sebebi olarak sayılmıştır. Sözleşmelerde ciro esaslı ve aylık asgari kira bedeli olarak iki farklı bedel belirlenmiş olup herhangi yüksekse onun ödeneceği kararlaştırılmıştır. Ciro kirası, aylık dönemde kiralananın net satış rakamı baz alınarak elde edilen tutardır. Bir önceki ayda kiracının garanti edilen asgari kira olarak ödemek zorunda olduğu tutar, hesaplanan ciro kirasından düşükse kiracı, aradaki farkı ödemek zorundadır. Aylık asgari kira bedelinin kira artış oranı her sözleşme nezdinde ayrı ayrı belirlenmiş olup genellikle TÜİK'in on iki aylık ortalamalara göre açıklayacağı TÜFE oranında artacağı kararlaştırılmıştır. Sözleşmeler belirli süreli olarak tanzim edilmiş olup sözleşmelere kira sözleşmesi bitiminden sonra uzlaşılabilmesi halinde sözleşmenin bir yıl süreyle kendiliğinden yenileneceği düzenlenmiştir. Sözleşmelerde gizlilik hükmü bulunmaktadır.

6.1.4. Bağımsız Ticari Ünitelere İlişkin Kira Sözleşmeleri

Şirket'in AVM içerisinde bulunan alanlara ait kira sözleşmeleri haricinde çeşitli bağımsız ticari ünitelerde mağaza, market, kreş, veteriner kliniği ve baz istasyonu gibi çeşitli amaçlarla tanzim edilmiş kira sözleşmeleri bulunmaktadır. Bu sözleşmeler Şirket'in; Avrupa Konutları İspartakule 1 Ticaret Blokları, Avrupa Konutları TEM, Avrupa Konutları Atakent 4, Avrupa Konutları Atakent 3, Avrupa Residence & Office Ataköy, Avrupa Konutları Başakşehir, Eclipse Maslak gibi lokasyonlarında bulunan taşınmazların kiraya verilmesi amacıyla akdedilmiştir. Sözleşmelerin tamamı belirli süreli olarak düzenlenmiş olup, 1, 3, 5, 10 yıl gibi süreler belirlenmiştir. Sözleşme süresi bitiminde sözleşmenin kendiliğinden 1 yıl süreyle yenileneceğinin kararlaştırıldığı sözleşmeler bulunmaktadır. Aylık sabit bir kira bedeli belirlenen sözleşmelerde kira artış oranı olarak ise TÜİK'in on iki aylık ortalamalara göre açıklayacağı TÜFE, $(TEFB+TÜFE)/2$, $(ÜFE+TÜFE)/2$ gibi oranlar tercih edilmiştir. Ayrıca genel olarak kira bedelleri ve fesihlerinin zamanında ödenmemesi, kiracının gayriaktif duruma düşmesi, kiracının aciz duruma düşmesi veya aleyhinde iflas talebinde bulunulması hali gibi durumlar sözleşmelerde fesih sebepleri olarak yer almıştır.

Kira sözleşmelerinde, Şirket paylarının halka arzı ve Borsa İstanbul'da işlem görmesi kısıtlayıcı bir düzenlemeye rastlanmamıştır.

6.2. Finansman Sözleşmeleri

Şirket, faaliyetlerini sürdürmek ve yatırımlarını finanse etmek amacıyla çeşitli finansal kuruluşlar ile kredi sözleşmeleri imzalamıştır. Şirket'in taraf olduğu ve aşağıda detayları açıklanan bu finansman sözleşmeleri kapsamında Şirket'in bu sözleşmelerin imzalanmasından sonraki bir tarihte önemli borçlanma işlemlerine girmesi veya borçlanmalarının ve cari varlıkları ile cari borçları arasındaki oranların belli bir tutarı üzerinde olması veya teminat tesis etmesi muacceliyet ya da temerrüt sebebi olarak sayılmaktadır. Bu durumlarda bankanın krediyi muaccel kılarak geri çağırma hakkı olacak ve/veya Şirket sözleşmeler tahviri temerrütte düşmüş sayılabilecektir.

Şirket'ten alınan 10.11.2023 tarihli beyan uyarınca söz konusu finansman sözleşmeleri kapsamında herhangi bir borçlanma tutarının aşılmadığını ve mali durumunu önemli ölçüde etkileyecek şekilde borçlanmadığını ve söz konusu finansman sözleşmeleri kapsamında herhangi bir borçlanma tutarı aşılmış olsa veya ilgili sözleşmeler muaccel kılınsa dahi bu durumun Şirket'in mali durumunu veya faaliyetlerini önemli ölçüde olumsuz etkilemeyeceğini beyan etmiştir.



6.2.1 Genel Kredi Sözleşmeleri

Şirket'in çeşitli bankalar ile Türk Lirası cinsinden akdetmiş olduğu genel kredi sözleşmeleri bulunmaktadır. Genel kredi sözleşmeleri kapsamında aşağıda ayrı ayrı değinilen pay devri sınırlamaları haricinde, genellikle murat hükümler olarak, Şirket'in malvarlığını ve mali durumunu olumsuz yönde etkileyecek şekilde devretmesi ve sınırlaması ile malvarlıklar ile mütehasip olmayacak ölçüde borçlanması, ödemeleri zamanında yapmaması, sözleşmeye aykırılık halleri ya da bankanın izni olmaksızın birleşme, bölünme işlemi yapması muacceliyet sebebi olarak öngörülmektedir.

Şirket'in döviz cinsinden kredi kullanım bulunmamasıyla birlikte, Şirket'in 10.11.2023 tarihli beyanına göre, 11.08.1989 tarihli ve 20249 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar ve sair mevzuat kapsamında, Şirket'in döviz cinsinden kredi kullanım bulunmadığı ve bu hususa ilişkin düzenlemelerle tam uyum içerisinde olduğu Şirket tarafından beyan edilmiştir.

İşbu Rapor tarihi itibarıyla önemli olan genel kredi sözleşmeleri aşağıda belirtilmektedir.

6.2.1.1 Akbank T.A.Ş. ile İmzalanmış Genel Kredi Sözleşmesi

Akbank T.A.Ş. ("Akbank") ile Şirket arasında 20.12.2012 tarihinde 150.000.000 TL tutarında genel kredi sözleşmesi imzalanmıştır. Pantur Turizm ve Ticaret A.Ş., Artas İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş., Atakent Turizm Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Süleyman Çetinsaya sözleşme taahhüdüde ilgili kredi limitine kadar müteselsil kefil olarak hareket etmektedir.

Genel kredi sözleşmesi taahhüdüde Şirket farklı para birimlerinde kredi kullanma imkanına sahip olup Şirket'ten alınan 10.11.2023 tarihli beyan uyarınca işbu Rapor tarihi itibarıyla Şirket'in geri ödemesi gereken nakit kredi bakiyesi bulunmamaktadır.

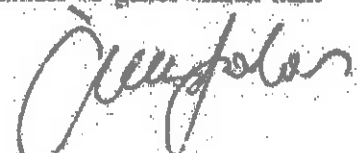
Akbank ile imzalanmış genel kredi sözleşmesi taahhüdüde, Akbank'ın izni olmaksızın Akbank'ın aleyhine olacak şekilde Şirket'in bir başka şirkete devrolması, Şirket paylarının el değiştirmesi, birleşmesi, türe değişmesi, kısmen veya tamamen bölünmesi, Şirket'in paylarında %10 oranından fazla değişiklik olması temerrüt nedeni olarak kabul edilmiştir. Halka arz işlemlerine ilişkin olarak Akbank'tan söz konusu sözleşme kapsamında 18.09.2023 tarihinde imzalanmış muvafakat yazısı ile gereken izin alınmıştır.

Yukarıda sayılanlara ek olarak, genel kredi sözleşmesinde aşağıda sayılan haller, muacceliyet sebebi olarak belirtilmiş olup bu hallerde Akbank'ın sözleşmeyi feshetme yetkisi söz konusu olacaktır:

- (i) Şirket'in kredi geri ödemesinin vadeye bağlandığı durumlarda, vade tarihinde, cari hesap şeklinde işleyen krediler için ise ödeme talebi gönderilmesine rağmen, Şirket'in taleple belirtilen sürede talebi yerine getirmemesi,
- (ii) Şirket'in sözleşme ve ekleri kapsamındaki borçlarını kararlaştırılan vade tarihinde eksiksiz olarak ödememesi,
- (iii) Sözleşmeyle veya eklerinde kararlaştırılan taahhüt ve yükümlülüklerinden herhangi birinin uygun bir şekilde yerine getirilmemesi, talebe rağmen istenilen teminatların zamanında ve istenilen koşullarda temin edilememesi,



- (iv) Akbank'a yapılmış beyan ve sunduğu belgelerde, açıklamalarında önemli bir yanlışlık/gerçeğe aykırılık bulunduğu tespit edilmesi veya kanuna/hukuka aykırı işlem ve fiilde bulunması.
- (v) Gerek Akbank'a, gerekse diğer finans kurumlarına kendisinin veya risk grubundaki firmaların borçlarını ödemede temerrüde düşmesi veya taahhütlerini yerine getirmemesi yahut bu borçları için verdiği teminatlara başvurulması.
- (vi) Kredi ile ilişkili veya krediye etki edebilecek izin, onay veya yetkilerin herhangi bir zamanda geri alınması, iptal edilmesi veya önemli bir tarzda değiştirilmesi.
- (vii) Keşide ettiği senetlerin protesto olması veya çeklerinin karşılıksız çıkması, mali yükümlülüklerini yerine getiremeyeceğini ilan etmesi, borçlarını ödemede acze düşmesi, alacaklarına ödeme planı yapmayı teklif etmesi yahut yapması, iflas talebinde bulunması veya tasfiye takibine maruz kalması yahut herhangi bir aktifi üzerinde haciz veya benzeri bir işlem yapılması, tasfiyeye gitmesi, herhangi bir yetkili mahkemede tasfiyesine yönelik dava açılması, yahut bir rapor sunulması, bu hâllerin hakim şirket ve firmanın risk grubunda yer alan şirketler bakımından da gerçekleşmesi.
- (viii) TTK hükümleri çerçevesinde bir bağlı şirket olması durumunda, hakim şirketin borçlarını ödeyemeyeceğini ilan etmesi.
- (ix) Şirket'in faaliyetleri ile ilgili olarak gerekli izin, ruhsat, onay veya yetkilerin herhangi bir zamanda geri alınması, askıya alınması, iptal edilmesi veya önemli bir tarzda değiştirilmesi, ticari faaliyetlerini durdurması.
- (x) Aktiflerinin önemli bir kısmı üzerinde tasarrufla bulunması, yahut bulunması riskinin ortaya çıkması yahut bunların zapt ve müsadere edilmesi.
- (xi) Kredilerden doğan taahhütlerini yerine getirmesine mani olacağı yahut tehlikeye sokacağı anlaşılan herhangi bir olayın vuku bulması veya iktisadi şartlarda değişiklik olması, sahip olunan ve olunacak alacaklar, menkul ve gayrimenkuller vs. tüm malvarlığının Akbank'ın zararına sebebiyet verecek şekilde elden çıkarılması; söz konusu malvarlığı üzerinde yeni ayni ve şahsi yükümlülükler tesis edilmesi; takyidat yaratılması.
- (xii) Kredi limitinin bir ay süreyle aşılması ve bu sürede aşımı gidermemesi.
- (xiii) Lehine açılan teminat mektubu, aval, akreditif, kontrgaranti, garanti akdi vb. tüm gayri nakit krediler çerçevesinde Akbank tarafından verilen garanti ve kefaletlerin tazmin edilmesi, belirtilen krediler ile ilgili olarak Akbank'ın borçlandırılması hâlinde, söz konusu tutarları tazmin tarihi içinde tamamen ödemesi.
- (xiv) Cari varlıkları ile cari borçları arasında Akbank tarafından belirlenen veya borçların ödenmesini şüpheye düşürmeyecek oranları muhafaza etmemesi.
- (xv) Akbank'a her üç aylık dönemin sonundan başlayarak 30 gün içinde üçer aylık hesap durumunu, mali yılın sonunda başlayarak 120 gün içinde, hıçbir mali yıla ait denetlenmiş bilanço, kar-zarar ve diğer mali tablo ve hesapları, Akbank'ın zaman zaman kendi takdirine göre isteyeceği hesap ve iş durumu ile mali durumu hakkındaki bilgileri vermemesi.
- (xvi) Toplam borçları ile toplam varlıkları arasındaki oran Akbank tarafından belirlenen veya kredinin geri ödenmesi için gerekli olan düzeyin üstüne çıkarmaması ve genel olarak mali



durumunu olumsuz olarak etkileyecek işlem ve eylemlerde bulunması ve bahsedilen olumsuzluklarla ilgili olarak Akbank'ın yapacağı yazılı uyarılara rağmen olumsuzlukları düzeltmemesi.

- (xvii) Teşvik tedbirlerinden yararlanan ve/veya özel bir amaç için verilmiş bir krediyi kısmen ya da tamamen amacına veya yfritlikteki mevzuata aykırı kullanması.
- (xviii) Proje, yatırım ve uzun vadeli kredilerde, kredilere ilişkin düzenlenecek finansal ve finansal olmayan aktiflere aykırı hareket edilmesi.
- (xix) Şirket'in veya Şirket'in TTK hükümleri çerçevesinde bir bağlı şirket olması durumunda Hakim Şirket'in malvarlığının önemli bir bölümünün kamulaştırılması veya el konulması.
- (xx) Sınırsız süreli veya on yıl süreli gerçek kişi kefalet teminatının, kefalet süresinin dolmasından önce süresinin uzatılmaması ve Şirket tarafından Akbank tarafından belirtilen sürede Akbank tarafından kabul edilebilir yeni bir kefalet veya sair teminatın sağlanamaması.

6.2.1.2 T.C. Ziraat Bankası A.Ş. ile İmzalanan Genel Kredi Sözleşmesi

T.C. Ziraat Bankası A.Ş. ("Ziraat Bankası") ile Şirket arasında 16.08.2022 tarihinde 10.000.000 TL tutarında genel kredi sözleşmesi imzalanmış olup 07.06.2023 tarihinde bu tutar 200.000.000 TL'ye çıkarılmıştır. Sözleşme tahtında Artış İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. 250.000.000 TL'ye kadar ve Süleyman Çetinsaya 11.000.000 TL'ye kadar mütavelsil kefil olarak hareket etmektedir.

Genel kredi sözleşmesi tahtında Şirket farklı para birimlerinde kredi kullanma imkânına sahip olup Şirket'ten alınan 10.11.2023 tarihli beyan uyarınca işbu Rapor tarihi itibarıyla Şirket'in geri ödemesi gereken nakit kredi bakiyesi bulunmamaktadır.

Ziraat Bankası ile imzalanan genel kredi sözleşmesi tahtında, Ziraat Bankası'nın izni olmaksızın, Ziraat Bankası'nın aleyhine olacak şekilde bir başka şirkete devrolması, şirket paylarının el değiştirmesi, birleşmesi, tlr değiştirmesi, kısmen veya tamamen bölünmesi, kredilerden doğan taahhütlerini yerine getirmesine imani olacağı yahut tehlikeye sokacağı açıkça anlaşılan herhangi bir hukuki - mali - idari olayın gerçekleşmesi temerrüt nedeni olarak kabul edilmiştir. Halka arz işlemlerine ilişkin olarak Ziraat Bankası'ndan söz konusu sözleşme kapsamında 28.09.2023 tarihinde imzalanan muvafakat yazısı ile gereken izin alınmıştır.

Yukarıda sayılanları ek olarak, genel kredi sözleşmesinde aşağıda sayılan hâller muacceliyet sebebi olarak belirlenmiş olup bu hâllerin Şirket veya genel kredi sözleşmesi kefil/kefilleri nezdinde meydana gelmesi halinde Ziraat Bankası'nın sözleşmeyi feshe yetkisi söz konusu olacaktır:

- (i) Krediyeye üçer aylık dönem (Mart, Haziran, Eylül, Aralık) sonlarında ve/veya Ziraat Bankası tarafından belirlenecek tarihlerde veya vade tarihinde tahakkuk ettirilecek faiz, komisyon ve yasal kesimlerle diğer masrafların, aynı gün tahsil edilememesi, lehine açılan teminat mektubu, aval, kabul, akreditif, kontrgaranti, garanti vb. tüm gayri nakdi kredilerin tazmin edilmesi ve söz konusu tutarın Ziraat Bankası tarafından belirlenecek süre içinde ödenmemesi ya da gayri nakdi kredilerinin dönemsel komisyon tutarlarının gününde ödenmemesi.
- (ii) Ziraat Bankası'nda bulunan diğer kredi hesaplarından birisine, vadesi gelmemiş olsa dahi Ziraat Bankası tarafından muacceliyet verilmesi,

- (iii) Sözleşme kapsamında yer alan taahhüt ve yükümlülüklerinden herhangi birinin uygun bir şekilde yerine getirilmemesi, ek teminat ve/veya depo talebinde bulunulmasına rağmen bu talebin yerine getirilmemesi, gerek Ziraat Bankası'na, gerekse diğer finans kurumlarına kendisinin veya risk grubundaki firmaların borçlarını ödemede temerrüde düşmesi veya taahhütlerini yerine getirmemesi yahut kredi ile ilişkili veya krediye etki edebilecek izin, onay veya yetkilerin alınmaması ve/veya alınmış olanların herhangi bir zamanda resmi makamlarca geri alınması, iptal edilmesi veya önemli bir tarzda değiştirilmesi.
- (iv) Düzenlediği senetlerin protesto olması veya çeklerinin karşılıksız çıkması, mali yükümlülüklerini yerine getiremeyeceğini ilan etmesi, borçlarını ödemede acze düşmesi, alacaklılarına ödeme planı sunması, kendisinin, risk grubundaki şirketlerin veya üçüncü şahısların (kendisinin ve/veya risk grubundaki şirketler hakkında) iflas, konkordato talebinde bulunması yahut herhangi bir aktif üzerinde haciz veya henzeri bir işlem yapılması, tasfiyeye gitmesi.
- (v) Kendisinin veya risk grubundaki şirketlerin borçlarını ödeyemeyeceğini ilan etmesi veya yukarıda sayılan hallerin, firmanın risk grubunda yer alan şirketler bakımından da gerçekleşmesi.
- (vi) Şirket faaliyetleri ile ilgili olarak gerekli izin, ruhsat, onay veya yetkilerin herhangi bir zamanda geri alınması, askıya alınması, iptal edilmesi veya önemli bir tarzda değiştirilmesi, ticari faaliyetlerini durdurması.
- (vii) Aktiflerinin önemli bir kısmı üzerinde tasarıfta bulunması yahut bulunma riskinin ortaya çıkması yahut bunların zapt ve müsadere edilmesi, iktisadi şartlarda değişiklik olması, firma veya ortaklarının sahip olunan ve oluncak alacaklar, menkul ve gayrimenkuller vs. malvarlığının Ziraat Bankası'nın zararına sebebiyet verecek şekilde elden çıkarılması, söz konusu malvarlığı üzerinde yeni aynı ve şahsı yükümlülükler tesis edilmesi, takyidat yapılması.

6.2.1.3 Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. ile İmzalanan Genel Kredi Sözleşmeleri

Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. ("Yapı Kredi") ile Şirket arasında 26.10.2022 tarihinde 100.000.000 TL tutarında, 18.09.2020 tarihinde 100.000.000 TL tutarında ve 12.10.2020 tarihinde 175.000.000 TL tutarında genel kredi sözleşmeleri imzalanmıştır. Artış İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Süleyman Çetinsaya 26.10.2022 tarihli genel kredi sözleşmesi tahtında ilgili kredi limitine kadar müteselsil kefil olarak hareket etmektedir.

Genel kredi sözleşmeleri tahtında Şirket farklı para birimlerinde kredi kullanma imkânına sahip olup Şirket'ten alınan 10.11.2023 tarihli beyan uyarınca işbu Rapor tarihi itibarıyla Şirket'in geri ödemesi gereken nakit kredi bakiyesi bulunmamaktadır.

Yapı Kredi ile imzalanan genel kredi sözleşmesi tahtında, Şirket'in veya müteselsil kefillerin işi ve ilişkileriyle ilgili olarak mali durumlarını önemli ölçüde aleyhte etkileyecek olayların vuku bulunması ve/veya Şirket'in ortaklık yapısının Yapı Kredi'nin yazılı izni olmaksızın değişmesi; Şirket'in hakim ortağının, doğrudan veya dolaylı olarak Şirket'in sermayesinde ve aynı zamanda yönetiminde hakimiyetini kaybetmesi; Yapı Kredi'nin yazılı izni olmaksızın Şirket'in bölünmesi, devrolması, birleşmesi, pay değişimi yapması halleri temerrüt nedeni olarak kabul edilmiştir. Halka arz işlemlerine



ilişkin olarak Yapı Kredi'den söz konusu sözleşme kapsamında 27.10.2023 tarihinde imzalanan müvafakat yazısı ile gereken izin alınmıştır.

Yukarıda sayılanlara ek olarak, genel kredi sözleşmelerinde aşağıda sayılan hâller, bunlarla sınırlı olmaksızın, Şirket veya teminat verenler nezdinde gerçekleşmesi hâlinde muacceliyet sebebi olarak belirlenmiş olup bu hâllerde Yapı Kredi'nin sözleşmeyi feshetme yetkisi söz konusu olacaktır:

- (i) Sözleşme'de yer alan taahhüt ve borçlardan herhangi birinin hiç yerine getirilmemesi veya eksik yerine getirilmesi yahut zamanında yerine getirilmemesi.
- (ii) İflas istenmesi veya konkordato ilan edilmesi.
- (iii) Yapı Kredi'nin alacaklarının ödenmesinin tehlikeye düşeceği miktarda haciz veya icra takibine maruz kalınması.
- (iv) Şirket veya müteselsil kefillerin normal işletme faaliyeti dışında borç altına girmesi.
- (v) Yapı Kredi'den veya başka bankalardan kullanılmış olunan kredilerden herhangi birinin kat edilmesi.
- (vi) Yapı Kredi'nin yazılı izni olmaksızın Şirket veya müteselsil kefillere ait menkul veya gayrimenkuller üzerine herhangi bir ayni hak, ipotek tesis edilmesi, bunların devredilmesi veya parçaya çevrilmesi.
- (vii) Şirket'in bu Sözleşme gereği yükümlülüklerini yerine getirmesini sağlayacak herhangi bir izin, müvafakat veya yetkinin iptal edilmesi, durdurulması veya önemli ölçüde değiştirilmesi.
- (viii) Şirket ve müteselsil kefiller TTK'nın ilgili maddelerinde düzenlendiği şekilde aynı şirketler topluluğunda bulunmaları halinde, Şirket ve/veya müteselsil kefiller tarafından işbu Sözleşme kapsamındaki borçlar ve kefalet sorumluluğu ile ilgili olarak, TTK'nın ilgili maddesi gereğince yasal süresi içinde ve her halükarda en geç ilgili faaliyet yılı sona ermeden fiilen yasaya uygun olarak denkleştirme yapılmaması.
- (ix) Teminat değerlerinde bir azalma olması ve/veya sair bir sebeple teminat açığı oluşturması ve/veya kredilerin teminatı olarak verilen süreli kefaletin/kefaletlerin sona ermesi ve müteselsil kefil/ler tarafından süresi içinde yenilenmemesi halinde, Yapı Kredi'nin Şirket'e göndermiş olduğu ihtar rağmen, Yapı Kredi tarafından talep edilen teminatların süresi içinde tesis edilmemesi ve/veya teminat açığı kadar nakdin Yapı Kredi'nin talebinden itibaren 2 (iki) iş günü içinde Yapı Kredi tarafından belirtilen hesaplara Yapı Kredi'ye rehali olarak aktarılmanması.
- (x) Sözleşme'de belirtilen Yapı Kredi tarafından bildirilen yahut Yapı Kredi internet sitesinde yayınlanan yeni komisyon/faiz oranının Şirket tarafından kabul edilmemesi halinde, yapılan faiz ve/veya komisyon değişikliğine ilişkin bildirim yahut Yapı Kredi internet sitesinde yapılan güncellemeyi izleyen 3 (üç) iş günü içinde tüm kredi borcunun, tüm fer'ileriyle birlikte Yapı Kredi'ye nakden ve defaten ödenerek kapatılmaması.

Yukarıda anılan kredi sözleşmeleri kapsamında, bankalardan alınan onay yazıları da dikkate alındığında, Şirket paylarının halka arzı ve Borsa İstanbul'da işlem görmesini kısıtlayıcı bir husus bulunmamaktadır.

Şirket'ten alınan 10.11.2023 tarihli beyan uyarınca yukarıda belirtilen ve listelenen genel kredi sözleşmelerine ilavé olarak Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş., Türkiye Garanti Bankası A.Ş., Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. ve Vakıf Katılım Bankası A.Ş. ile de eski tarihli genel kredi sözleşmeleri imzalanmış olduğu, ancak bu sözleşmeler sona erdirilmemesine rağmen söz konusu sözleşmeler tahtında herhangi bir kredi kullanımı yapılmadığı Şirket tarafından tarafımıza beyan edilmiş olup ilgili sözleşmelerin Şirket kayıtlarında olmaması sebebiyle inceleyebilmemiz için tarafımıza iletilmemiştir. Şirket aynı tarihli beyanı ile işbu sözleşmelerin ilgili banka tarafından sona erdirilmesi halinde bu durumun Şirket faaliyetlerini olumsuz yönde etkilemeyeceğini beyan etmiştir

6.3. İşletme ve Kira Sözleşmeleri

6.3.1. Radisson Residences Avrupa TEM'e ilişkin İşletme ve Kira Sözleşmesi

Şirket (kiralayan) ile Pantur Otelcilik ve Turizm Hizmetleri A.Ş. arasında 02.08.2023 tarihinde işletme ve kira sözleşmesi akdedilmiştir. Sözleşmenin konusu Karayolları Mah. Abdi İpekçi Cad. Kapı No: 30 Gaziosmanpaşa/İstanbul adresinde bulunan Radisson Residences Avrupa TEM'in turizm amaçlı apart konaklama tesisi olarak kullanılacak üzere kiralanmasıdır. Sözleşmede ciro esaslı ve aylık asgari kira bedeli olarak iki farklı bedel belirlenmiştir. Giro esasında, kiracının satışlardan gerçekleştirdiği gelire göre bir hesaplama yapılmakta, asgari kira bedelinden yüksek bir tutar elde edilmesi halinde aradaki fark Şirket'e ödenmekte olup sabit kira bedeli aylık 500.000 TL + KDV olarak belirlenmiştir. Sözleşme süresi 1 yıl olarak belirlenmiş olup uzaması halinde kira bedelinin her yıl Şirket ile kiracının mutabakatı ile belirleneceği kararlaştırılmıştır. Sözleşmede herhangi fesih, tahliye veya muacceliyet hükmüne yer verilmemiştir.

Şirket paylarının halka arzı ve Borsa İstanbul'da işlem görmesini kısıtlayıcı bir düzenlemeye rastlanmamıştır.

6.3.2. Mövenpick Living Çamlıyadı'na ilişkin İşletme ve Kira Sözleşmesi

Şirket (kiralayan) ile Pantur Otelcilik ve Turizm Hizmetleri A.Ş. arasında 02.08.2023 tarihinde işletme ve kira sözleşmesi akdedilmiştir. Sözleşmenin konusu Hamidiye Mah. İhlas Sok. No: 13 İç Kapı 64 Kağıthane/İstanbul adresinde bulunan Mövenpick Living Çamlıyadı'nın turizm amaçlı apart konaklama tesisi olarak kullanılacak üzere kiralanmasıdır. Sözleşmede ciro esaslı ve aylık asgari kira bedeli olarak iki farklı bedel belirlenmiştir. Giro esasında, kiracının satışlardan gerçekleştirdiği gelire göre bir hesaplama yapılmakta, asgari kira bedelinden yüksek bir tutar elde edilmesi halinde aradaki fark Şirket'e ödenmekte olup sabit kira bedeli aylık 500.000 TL + KDV olarak belirlenmiştir. Sözleşme süresi 1 yıl olarak belirlenmiş olup uzaması halinde kira bedelinin her yıl Şirket ile kiracının mutabakatı ile belirleneceği kararlaştırılmıştır. Sözleşmede herhangi fesih, tahliye veya muacceliyet hükmüne yer verilmemiştir.

Şirket paylarının halka arzı ve Borsa İstanbul'da işlem görmesini kısıtlayıcı bir düzenlemeye rastlanmamıştır.

6.4. Alışveriş Merkezi Yönetim Hizmet Sözleşmeleri

Şirket ile Mallsystem arasında 02.08.2023 tarihinde Tevfikbey Mah. Halkalı Cad. No:130 Küçükçekmece/İstanbul adresinde bulunan Armonipark Outlet Center, Kalkınma 2. Sahil Yolu Cad. Ortahisar/Trabzon adresinde bulunan Forum Trabzon AVM ve Atakent Mahallesi Çiçekli Vadi Caddesi No:1 Küçükçekmece/İstanbul adresinde bulunan Arenapark Alışveriş Merkezi'nin yönetilmesi ve işletilmesi için imzalanan üç ayrı alışveriş merkezi yönetim hizmet sözleşmesi bulunmaktadır.

Mallsystem, ilgili alışveriş merkezlerinin pazarlama yönetimi, işletme ve teknik yönetimi, rapor yönetimi, kiralama hizmetleri, muhasebe yönetimi, ortak alan gider yönetimi, satın alma ve ödeme süreçleri ve denirbaş yönetimi faaliyetleriyle ilgilenmektedir. Sözleşme süresi 5 yıl olarak belirlenmiş olup sona erme tarihi 31.07.2028'dir. Sözleşmenin bitiş süresinden en az üç ay önce taraflarca yazılı olarak fesih talebi bildirilmediği sürece sözleşmenin birer yıllık süreyle otomatik olarak devam edeceği kararlaştırılmıştır. Mallsystem'in sözleşme çerçevesinde verdiği ve/veya vereceği tüm hizmetlerin karşılığı olarak Şirket'in "yönetim giderleri bedeli" adı altında her ayın sonu itibarıyla ve aylık bak ediş sistemine göre fatura karşılığı ödeme yapacağı kararlaştırılmıştır. Ayrıca Şirket, alışveriş merkezine ait aylık TL bazında kiracılarına kestiği kira bedeli (sabit kira + ciro kıyası) faturalarının toplamı üzerinden (KDV hariç), Mallsystem'a %1 oranında hizmet bedeli ödeyecektir. Tarafların sözleşme ile ilgili yükümlülüklerini zamanında yerine getirmemeleri veya yazılı ihtarla rağmen söz konusu durumun bir ay içinde düzeltilmemesi gibi haller fesih sebebi olarak sayılmıştır. Sözleşmelerde gizlilik hükümlü bulunmaktadır. Bu doğrultuda Şirket, işbu Rapor'da detaylı şekilde ilgili sözleşmelere yer verilmesi sebebiyle 19.10.2023 tarihinde sözleşmenin karşı tarafından gerekli ve ilgili onay yazılarını almıştır.

Sözleşmede, Şirket paylarının halka arzı ve Borsa İstanbul'da işlem görmesini kısıtlayıcı bir düzenlemeye rastlanmamıştır.

6.5. Kat Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmeleri

Şirket ile Demir Grup arasında 07.12.2020 tarihinde Düzenleme Şeklinde Kat Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi akdedilmiştir. Arsa sahibi Şirket'tir. İlgili projenin adı DemirLife olup konusu İstanbul İli, Büyükkçekmece Mahallesi, Çakmaklı Mahallesi, F21,d18D2C Pafta, 154 Ada, 1 nolu parselin ifrazından doğan 2 nolu parselde kat intifakı kurulmuş tüm bağımsız bölümler üzerinde yüklenici tarafından geliştirilecek projenin inşa edilmesi ve Şirket ile yüklenici arasında belirlenmiş taşınmazlar üzerinde bağımsız bölümlerin paylaşılması işini ifade etmektedir. 3 nolu parsel için ise taraflar ileride bir araya gelerek ilgili bölümlerde bulunan tüm taşınmazların kullanım şekline ayrıca karar verebileceklerini belirlemişlerdir. 2 nolu parsel için bağımsız bölümlerin, bağımsız bölüm paylaşım listesine göre paylaşılacağı kararlaştırılmıştır. İşin süresi bakımından, yüklenicinin projeyi teslim tarihi 15.03.2023 olarak belirlenmiştir. Kat intifakı ve kat mülkiyeti tesisi ve tapuların düzenlenmesi için gerekli ilgili tapu harç ve masrafları yüklenicinin karşılayacağı, yüklenicinin yapı kullanma izin belgesinin alınmasını takiben cins tahsisini yaparak kat mülkiyetine geçeceği belirlenmiştir. Tüm bağımsız bölüm tapularının arsa sahibi adına düzenlenmiş olduğu yüklenicinin kendi bağımsız bölümlerinin satışını kendisinin yapacağı, bütün bağımsız bölümlerin tapuda alıcıya devrinde doğacak tapu alım satım harçlarının ve sair masrafların satıcıya ait kısmının tamamının yüklenici tarafından ödeneceği düzenlenmiştir.

Ayrıca Şirket, Damga Konut ile de 18.08.2021 tarihinde Düzenleme Şeklinde Kat Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi akdetmiştir. Arsa sahibi Şirket'tir. İlgili projenin adı Feza Park Evleri olup konusu İstanbul İli, Büyükkçekmece İlçesi, Karaağaç Köyü, Mezarlık Mevkii, 195 Ada, 2 nolu parseldeki taşınmaz üzerinde kat karşılığı inşaat yapımı işi ile yüklenici tarafından geliştirilecek projenin inşa edilmesi ve Şirket ile yüklenici arasında bağımsız bölümlerin paylaşılması işini ifade etmektedir. Değerleme şirketine ödenecek bedel yükleniciye ait olmak üzere, değerlendirme şirketine yaptırılan puanlama ve değerlendirme doğrultusunda bağımsız bölümlerin paylaşımının gerçekleştirileceği kararlaştırılmıştır. İşin süresi bakımından, yüklenicinin, sözleşme ile üstlendiği ve yükümlülüğünde bulunan bütün edimlerini yapı kullanma izin belgesinin alınması dahil inşaat rühsat tarihinden başlayarak yirmi dört ay içinde yerine getirmekle yükümlü olduğu düzenlenmiştir. Yüklenicinin tüm masraf ve harçlar kendisine ait olmak üzere yapı kullanma izin belgesinin alınmasını takiben 1 ay içerisinde cins tahsisini yaparak kat mülkiyetine geçeceği belirlenmiştir. Gayrimenkul satış ve satış



vaadi sözleşmelerinin yüklenici ile alıcı arasında akdedileceği ve sözleşmenin imzalanmasından sonuçlanmasına kadar geçen süredeki masrafların yükleniciye ait olduğu kararlaştırılmıştır.

Bu başlık altında yukarıda özetlenen sözleşmelerde Şirket paylarının halka arzı ve Borsa İstanbul'da işlem görmesini kısıtlayıcı bir düzenlemeye rastlanmamıştır.

6.6. Yapı Mütteahhidi Sözleşmeleri

Şirket ile Artış İnşaat San. ve Tic. A.Ş. arasında 15.05.2023 tarihinde bir yapı müteahhidi sözleşmesi akdedilmiştir. Sözleşmenin konusu: İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi 1961 ada 21 parselde kayıtlı 6 adet 6 katlı betonarme işyeri 7 katlı betonarme işyeri 5 katlı betonarme işyeri ve arsa niteliğindeki arsa üzerinde inşaat ruhsatına uygun olarak yapılacak olan inşaatın yapı müteahhidi tarafından inşa edilmesidir. Sözleşme bedeli diğer bir deyişle yapı müteahhithik ücreti (500.000 TL + KDV' den az olmamak üzere) yapının yapım maliyeti + %5'i olarak belirlenmiştir.

Forum Trabzon Emlak Geliştirme ve Yatırım A.Ş.' ile Fen Mühendislik ve İnşaat Taahhüt Ticaret Limited Şirketi arasında 29.11.2022 tarihinde bir yapı müteahhidi sözleşmesi akdedilmiştir. Sözleşmenin konusu: Trabzon ili, Ortahisar ilçesi, Kalkınma mah. Adresinde bulunan, tapuda G43B01A1B pafta, 616 ada, 17 parsel numarasına kayıtlı arsa üzerinde yapılması planlanan Forum Trabzon AVM Tadilatı ve Ek Bina İnşaatının inşa edilmesi işidir. Sözleşme bedeli, malzemeli olarak birim fiyatı anlaşılmıştır.

Şirket paylarının halka arzı ve Borsa İstanbul'da işlem görmesini kısıtlayıcı bir düzenlemeye rastlanmamıştır.

6.7. Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri

Avrupakent Aksoyler ile inşa edilen Avrupa Konutları Çamlıyadı projesi kapsamında akdedilen ön ödemeli gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri bulunmaktadır. Sözleşme metinleri mabuh olup düzenleme şeklinde yapılmıştır. Sözleşmede: Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik'e uygun olarak bağımsız bölümün satış bilgisi ve ödeme planı, ödeme şartları, fesih, sözleşmenin alıcı tarafından üçüncü şahıslara devri, alıcının sözleşmeden dönme hakkı, bağımsız bölümlerin teslim işlemleri, site yönetimi ve ortak giderlere ait bilgiler, kişisel verilerin korunması, tebliğat adresi, yetkili mahkeme, yürürlük gibi hükümlere yer verilmiştir. Sözleşmenin satıcı tarafından alıcının sözleşme hükümlerinden birine uymaması, yanlış ve yanıltıcı bilgi vermesi, satış bedelini vadesinde ödememesi gibi sebeplerle feshedilebileceği düzenlenmiştir.

Şirket paylarının halka arzı ve Borsa İstanbul'da işlem görmesini kısıtlayıcı bir düzenlemeye rastlanmamıştır.

6.8. Gayrimenkul Değerleme Hizmetleri Sözleşmesi

Şirket ile Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi arasında 29.06.2022 tarihinde bir gayrimenkul değerlendirme hizmetleri sözleşmesi akdedilmiştir. Sözleşmenin konusu, sözleşmede belirtilen gayrimenkullere ilişkin olarak SPK mevzuatı kapsamında yapılması gereken gayrimenkul değerlendirme hizmetlerinin, eksper tarafından gerek SPK mevzuatı ve tebliğleri, gerek sair yasal

Yapı Müteahhidi Sözleşmesi, Forum Trabzon ile Fen Mühendislik ve İnşaat Taahhüt Ticaret Limited Şirketi arasında akdedilmiştir. Şirket ile İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde 054723-0 sicil numarası ile kayıtlı Forum Trabzon arasında birleşme işlemi gerçekleşmiş olup Forum Trabzon'un Şirket bünyesine dahil olmasıyla sonuçlanan bu işlem, 19.12.2023 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde tescil edilmiş ve 23.12.2023 tarihli 10732 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

düzenlemeler ve gerekse sözleşme hükümleri çerçevesinde gerçekleştirilmesidir. Gayrimenkulün satılabileceği pazardaki güncel pazar değerinin tespiti yapılmaktadır. Sözleşme bedeli KDV hariç 160.000 TL olarak belirlenmiştir. Raporun teslim süresi, Şirket'ten talep edilen bilgi ve belgelerin ekspere temin edilmesinden itibaren en geç on iş gündür. Ayrıca, değerlemeye konu gayrimenkullere ilişkin değerlendirme çalışmalarının bitiş tarihi ile rapor tarihi arasındaki sürenin beş iş gününü aşmayacağı ve değerlendirme raporunun rapor tarihini takip eden en geç iki iş günü içinde Şirket'e teslim edileceği kararlaştırılmıştır. Sözleşme, tarafların sözleşmeden doğan yükümlülüklerini tam ve eksiksiz olarak yerine getirmesiyle kendiliğinden sona erecektir. Sözleşmede gizlilik hükmü bulunmaktadır. Bu doğrultuda Şirket, işbu Rapor'da detaylı şekilde ilgili sözleşmeye yer verilmesi sebebiyle 19.10.2023 tarihinde sözleşmenin karşı tarafından gerekli ve ilgili onay yazılarını almıştır.

Şirket paylarının halka arzı ve Borsa İstanbul'da işlem görmesini kısıtlayıcı bir düzenlemeye rastlanmamıştır.

6.9. Adi Ortaklık Sözleşmeleri

6.9.1. Artas Invest Adi Ortaklığı

"Artas, Aydınlı, Keleşoğlu, AFK Ortaklığı" (ünvanıyla ve 100.000 TL kuruluş sermayesiyle kurulmuş olan Artas Invest'in 24.06.2011 tarihinde imzalanan ortaklık sözleşmesi, Beyoğlu 18. Noterliğince 16541 yevmiye numarası ile 24.06.2011 tarihinde tasdik edilmiştir. Ardından ilgili sözleşme tadil edilmiş ve ilgili tadil metni, İstanbul 17. Noterliğince 21.11.2014 tarih ve 35380 yevmiye numarası ile tasdik edilmiştir. Ortaklık sözleşmesinin 25.10.2016 tarihinde imzalanan tadil metni uyarınca ise ortaklığın ünvanı, "Artas Invest Adi Ortaklığı" olarak değiştirilmiştir. Şirket, Artas Invest'te %72 pay sahibidir.

Artas Invest'in faaliyet konusu, 24.06.2011 tarihinde Artas İnşaat, Aydınlı İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret AŞ, Keleşoğlu Emlak Enerji İnşaat Sanayi ve Ticaret AŞ ve AFK Gayrimenkul ve Ticari Yatırımlar Sanayi ve Ticaret AŞ arasında imzalanan ortaklık sözleşmesi uyarınca, arsa sahipleri Etyap Sabun Yağ Oluşturucu Sanayi ve Ticaret AŞ ve Fikret Etyap tarafından talebi üzerine ortak girişim olarak teklif verilerek imzalanacak olan sözleşme ile üstlenilecek hasılat paylaşımı ve kat karşılığı inşaat sözleşmesinin gerçekleştirilmesidir.

Sözleşmede; ortaklardan herhangi birinin iflas olması, konkordato ilan olması, ortaklıktaki paylarına ve/veya haklarına ortaklığın ticari faaliyetinin ve ticari imajının zarar görebileceği haciz, tedbir veya herhangi bir takyidat konulması ve ortağın bu etigelleri otuz gün içinde kaldırabilmesi, ortaklardan herhangi birisinin ortaklığının devamı için kendisine düşen görevleri, teminatları, ilave finansman ödemelerini yerine getirememiş olması hallerinde, diğer ortakların ilgili ortağı ortaklıktan çıkarma ve paylarını devralma yetkisi olduğu düzenlenmiştir. Sözleşmede "kısıtlayıcı hükümler" adı altında gizlilik hükmü bulunmaktadır. Bu doğrultuda Şirket, işbu Rapor'da detaylı şekilde ilgili sözleşmeye yer verilmesi sebebiyle 19.10.2023 tarihinde adi ortaklığın ortaklarından gerekli ve ilgili onay yazılarını almıştır.

Şirket paylarının halka arzı ve Borsa İstanbul'da işlem görmesini kısıtlayıcı bir düzenlemeye rastlanmamıştır.

6.9.2. Avrupalent Aksoylar Adi Ortaklığı

"Artas, Aksoylar, EPP Adi Ortaklığı" (ünvanıyla ve 10.000 TL kuruluş sermayesiyle kurulmuş olan Avrupalent Aksoylar'ın 18.01.2012 tarihinde imzalanan adi ortaklık sözleşmesi, İstanbul 17.



Noterliğince 2133 yevmiye numarası ile 18.01.2012 tarihinde tasdik edilmiştir. Adi ortaklık sözleşmesinin 30.04.2019 tarihinde imzalanan tadil metni uyarınca ortaklığın ünvanı, "Avrupakent Aksoylar Adi Ortaklığı" olarak değiştirilmiş ve ortaklığın pilot ortağı Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. olmuştur. Şirket, Avrupakent Aksoylar'da %60 pay sahibidir.

18.01.2012 tarihinde Artas İnşaat, Aksoylar Enerji Lojistik İnşaat ve Dış Ticaret Sanayii Ltd. Şti. ve Emlak Pazarlarına İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. arasında imzalanan adi ortaklık sözleşmesi uyarınca Avrupakent Aksoylar; İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez mahallesi 7754 ada 2-3 parsel, 7755 ada 1 parsellerde bulunan 35.531,68 metrekare yüzölçümlü arsa üzerinde, her türlü inşaat, onarım ve yapım işlerinin, gerekli jeoteknik etüt raporu, plan ve projelerin hazırlanması, ilgili belediye ve idarelerden her türlü ruhsatların alınmasıyla onaylı projelerine, mahal listelerine göre bağımsız bölümler, sosyal donatı yapıları ile açık ve kapalı otopark inşaatları; ada içi ve dışı her türlü teknik ali yapı, çevre düzeni ve peyzajı ile birlikte, sözleşme ve eki şartnameler doğrultusunda tamamlanarak, iskan ruhsatlarının ve kat mülkiyeti tapularının alınması, pazarlanması, satışı, konut, ticaret vb. alıcılarına teslimi hizmetlerini yapmak üzere kurulmuştur. İlgili proje, Beyoğlu 14. Noterliğince 10.06.2020 tarih ve 04375 yevmiye numarası ile tasdik edilmiş 01.06.2020 tarihli en son adi ortaklık sözleşmesi tadili ile İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez mahallesi, 7754 ada 2-3 parsel, 7755 ada 1 parsel, 7756 ada 4 parsel, 7756 ada 5 parsellerde bulunan 58.023,65 metrekare yüzölçümlü arsalar üzerinde gerçekleştirilecek olan proje ile 7754 ada 1 parsel üzerinde camii ve 7755 ada 3 parsel üzerinde okul inşaatı bağış olarak olarak güncellenmiştir.

Sözleşmede gizlilik hükmü bulunmamasıyla birlikte kontrol değişikliği hükmü yer almaktadır. İlgili hüküm uyarınca, adi ortaklığın ortaklarının diğer ortakların yazılı muvafakatını almak şartıyla paylarının bir kısmını veya tamamını diğer şirket ya da kişilere devredebileceği veya kendi payları üzerinde adi ortaklığa ortak alabileceği düzenlenmiştir. Bu doğrultuda Şirket, işbu Rapor'a konu halka arz işlemi kapsamında yapılacak pay satışları için 11.08.2023 tarihinde adi ortaklığın ortaklarından gerekli ve ilgili onay yazılarını almıştır.

6.10. İş Sözleşmeleri

6.10.1. Bireysel İş Sözleşmeleri

Şirket'in 10.11.2023 tarihli beyanı uyarınca 04.10.2023 tarihi itibarıyla Türkiye genelinde çalışan sayısı 9'dur. 10.06.2003 tarihli ve 25134 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 4857 sayılı İş Kanunu ("İş Kanunu") uyarınca, işverenler, elli veya daha fazla işçi çalıştırdıkları özel sektör işyerlerinde yüzde üç engelli işçi çalıştırmakla yükümlüdür. Aynı il sınırları içinde birden fazla işyeri bulunan işverenin bu kapsamda çalıştırmakla yükümlü olduğu işçi sayısı, toplam işçi sayısına göre hesaplanır. İşveren, engelli işçi çalıştırma yükümlülüğü olduğu halde çalıştırmaması durumunda her engelli işçi ve çalıştırılmayan her ay için 2023 yılında yaklaşık 13.191 TL idari para cezasına tabi tutulmaktadır. Şirket'in aynı tarihli beyanı uyarınca İstanbul il sınırları içerisinde 9 çalışan bulunmaktadır, bu nedenle engelli işçi çalıştırma yükümlülüğü bulunmamaktadır.

Şirket'ten alınan 10.11.2023 tarihli beyan uyarınca, Avrupakent Aksoylar'da işçi çalıştırılmamakta. Artas Invest'in ise sadece İstanbul'da 1 adet çalışanı bulunmaktadır. Bu nedenle engelli işçi çalıştırma yükümlülükleri bulunmamaktadır.

Şirket'in çerçeve sözleşme niteliğinde standart iş sözleşmeleri bulunmaktadır. Şirket'in çalışanlarıyla imzaladığı belirsiz süreli iş sözleşmeleri genel itibarıyla mutad hükümler içermektedir. Çerçeve

sözleşme niteliğinde olan standart iş sözleşmeleri altında Şirket'in faaliyetlerini ve mali durumunu olumsuz etkileyebilecek herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

Şirket'ten alınan 10.11.2023 tarihli beyan uyarınca, Şirket'in belirli süreli iş sözleşmesi akdedilmiş olan çalışan veya toplu iş sözleşmesi bulunmadığı belirtilmiştir.

Şirket'ten alınan 10.11.2023 tarihli beyan uyarınca, Artış İnves't'in toplu iş sözleşmesi bulunmamaktadır. Ancak mutlak hükümler içeren çerçeve sözleşme niteliğinde standart iş sözleşmesine ek olarak belirli süreli sözleşme taslağı bulunmakta olup kullanılmamaktadır. Şirket'ten alınan 10.11.2023 tarihli beyan uyarınca, Şirket'in belirli süreli iş sözleşmesi akdedilmiş olan çalışan bulunmamaktadır.

İlgili sözleşmelerde Şirket paylarının halka arzı ve Borsa İstanbul'da işlem görmesini kısıtlayıcı bir düzenlemeye rastlanmamıştır.

6.11. Diğer Sözleşmeler

6.11.1. Halka Arz Yetki Belgesi İlgili Sözleşme

Şirket, Ak Yatırım Menkul Değerler AŞ ile 05.12.2022 tarihinde 12 aylık halka arz yetki belgesi imzalamıştır. Bu tarih itibarıyla çalışmaların devam etmesi ve sürenin bitiminden önce taraflardan birinin yazılı bildirimde bulunmaması durumunda sözleşmenin kendiliğinden 3 aylık dönemler için yenilenmiş sayılacağı hükme bağlanmıştır.

Şirket paylarının halka arzı ve Borsa İstanbul'da işlem görmesini kısıtlayıcı bir düzenlemeye rastlanmamıştır.

6.11.2. Genel Bağımsız Denetim Sözleşmesi

Şirket ile PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik AŞ ("PwC") arasında 14.12.2022 tarihinde akdedilen genel bağımsız denetim sözleşmesi uyarınca, PwC, Şirket'in paylarının Borsa İstanbul'da planlanan ilk halka arzı amacıyla SPK mevzuatı uyarınca yürütülecek özel bağımsız denetimini gerçekleştirecek bağımsız denetleme kuruluşu olarak seçilmiştir.

Şirket paylarının halka arzı ve Borsa İstanbul'da işlem görmesini kısıtlayıcı bir düzenlemeye rastlanmamıştır.

7. GAYRİMENKULLER

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Sistemi üzerinden temin edilen ve tarafımızca incelenen tapu kayıt belgeleri uyarınca, işbu Rapor tarihi itibarıyla Şirket'in İstanbul ilinde 16 adet ofis, 246 adet dükkan, 210 adet daire, 538 adet mesken, 22 adet villa, 2 adet sinema, 1 adet kreş, 1 adet market, 2 adet eğlence yeri niteliğinde bağımsız bölümleri ve 1 adet arsa, 1 adet betonarme işyeri ve arsası ve 1 adet 12 katlı betonarme mesken, ofis, işyeri ve arsa niteliğinde taşınmazları; Trabzon ilinde ise 1 adet alışveriş merkezi ve arsası ve 1 adet sergi alanı ve restoran arsası niteliğinde (Forum Trabzon AVM) taşınmazları mevcut olup Şirket'in İstanbul ve Trabzon illerinde toplam 1043 adet taşınmaz bulunmaktadır. İlgili tapu kayıt belgeleri uyarınca Şirket'in mülkiyetinde olduğu tespit edilen taşınmazlar Ek-4'te listelenmektedir. Bu listenin, Şirket'in mülkiyetindeki taşınmazların mevcut durumu ve üzerindeki takyidatlar bakımından güncel olduğu Şirket'ten alınan 10.11.2023 tarihli beyan uyarınca teyit edilmiştir.

Şirket'ten alınan 10.11.2023 tarihli beyan uyarınca bu kayıtlara göre listelenen taşınmazlar haricinde Şirket'in mülkiyetinde başka herhangi bir taşınmaz bulunmamaktadır. İlgili taşınmazlar üzerinde bulunan beyan, şerh ve irtifak hakları Ek-4'te belirtilmiş olup söz konusu tabloda takyidatlı olduğu belirtilenler dışında üzerinde takyidat bulunan gayrimenkul bulunmamaktadır.

Şirket'ten alınan 10.11.2023 tarihli beyan uyarınca, Avrupakeit Aksoylar ve Artay Invest'in sahip olduğu herhangi bir taşınmaz bulunmamaktadır.

Şirket'in halihazırda inşaatı devam eden iki adet gayrimenkul projesi bulunmaktadır. Söz konusu projeler için olan kat karşılığı inşaat sözleşmelerine ilişkin detaylı bilgi işbu Raporun "Önemli Sözleşmeler" başlığı altında 6.5 maddesinde yer almakta olup projelerin tapu kayıt belgeleri ve değerlendirme raporları uyarınca tespit edilen detayları aşağıdaki gibidir:

DemirLife Projesi

İstanbul ili Büyükkçekmece ilçesi, Çakmaklı mahallesinde bulunan, 154 numaralı ada, 2 numaralı parselde kayıtlı, toplam 49.467,87 m² olan arsa niteliğindeki taşınmaz üzerinde bulunan proje; A, B, C1 ve C2 bloklarından oluşmakta olup 12.11.2020 tarihinde kat irtifakı tesis edilmiştir. Proje bünyesindeki bağımsız bölümlere ilişkin Şirket ile Demir Grup arasında 07.12.2020 tarihli düzenleme şeklinde kat karşılığı inşaat yapım sözleşmesi akdedilmiş olup taraflar proje bünyesindeki 873 adet bağımsız bölümün %35'inin Şirket'in mülkiyetinde olacağı konusunda anlaşmışlardır. Projeye ilişkin olarak 2023 yılı Temmuz ayında tarafımıza, Şirket'in mülkiyetinde olan 435 adet meşken ve 37 adet dükkan niteliğinde taşınmaza ilişkin toplam 472 adet tapu kayıt belgesi iletilmiştir. Demir Grup ile akdedilen söz konusu kat karşılığı inşaat yapım sözleşmesi uyarınca halihazırda Şirket'in arsa sahibi olduğu ancak sözleşmedeki paylaşım tablosuna göre Demir Grup'a devredilmektedir. Şirket'ten alınan 10.11.2023 tarihli beyan ile güncel olduğu teyit edilen gayrimenkul listesi uyarınca, 27.10.2023 tarihi itibarıyla, Şirket'in mülkiyetinde projeye ait 442 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır ve tapu kayıt belgelerinin tarafımıza iletildiği 2023 yılı Temmuz ayından 27.10.2023 tarihine kadar olan süreçte, 30 adet taşınmazın devredildiği ve proje süresince ilave devirler yapıldığı anlaşılmaktadır. İlgili tapulara ilişkin detaylar Ek- 4 altında listelenmektedir.

Proje tamamlandığında ilgili kat karşılığı inşaat sözleşmesi uyarınca 305 adet bağımsız bölümün mülkiyetinin ve C1 blok, zemin ve birinci katta bulunan 207 numaralı dükkan niteliğindeki bağımsız bölümün %50 paylı mülkiyetinin Şirket'in olacağı tespit edilmektedir.

Söz konusu taşınmazlar üzerinde yönetim planı, irtifak hakkı beyanı ve TEDAŞ lehine kira şerhi bulunmakta olup takyidatlar bakımından taşınmazların devrine engel herhangi bir durum olmadığı tespit edilmiştir. İlgili Değerleme Raporu' uyarınca taşınmazların mülkiyetine ilişkin olarak 12.11.2020 tarihinde gerçekleşen kat irtifakı tesis işlemi sonrasında herhangi bir işlem gerçekleşmemiştir ve İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir durum olmadığı anlaşılmaktadır.

Feza Park Evleri Projesi

İstanbul ili Büyükkçekmece ilçesi, Karaağaç mahallesinde bulunan 195 numaralı ada, 2 numaralı parselde kayıtlı, toplam 29.847,58 m² arsa niteliğindeki taşınmaz üzerinde 07.04.2023 tarihinde kat irtifakı tesis edilmiş olup Şirket'in ilgili projede inşaat halinde 22 adet dubleks ve tripleks villa niteliğinde taşınmazı



bulunmaktadır. Taşınmazlara ilişkin tapu kayıtlarında yalnızca yönetim planına ilişkin beyanlar bulunmakta olup taşınmazların alım, satım ve kiralanmasına engel teşkil edebilecek veya kısıtlayıcı nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. İlgili Değerleme Raporu³ uyarınca söz konusu taşınmaz üzerinde yer alan blokların 27.12.2022 tarihinde düzenlenmiş tadilat ruhsatları itibarıyla inşaat faaliyetleri devam etmekte olup hâlihazırda İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır ve inşası devam eden taşınmazlara ilişkin tüm izinler alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri mevcuttur. Şirket ile Damga Konut arasında 18.08.2021 tarihli düzenleme şeklinde kat karşılığı inşaat yapımı sözleşmesi akdedilmiştir. Söz konusu sözleşme uyarınca projenin Damga Konut firması tarafından inşa edildiği ve bağımsız bölümlerin proje değeri esas alınarak belirlenen %40'unun Şirket'in mülkiyetinde olacak şekilde paylaşılacağı anlaşılmaktadır. İlgili değerlendirme raporu uyarınca inşaatı devam eden 22 adet villadan 9 tanesinin (A1, A3, A8, B1, B6, B7, C3, C6 ve C7) Şirket'e ait olduğu tespit edilmektedir.

8. FİKRİ MÜLKİYET HAKLARI

Şirket'ten alınan 10.11.2023 tarihli beyan uyarınca, Şirket ve konsolidasyona tabi iş ortaklıkları tarafından sahip olunan tescilli fikri mülkiyet hakları üzerinde üçüncü kişiler lehine tescilli bir lisans veya başkaca hak bulunmamaktadır.

8.1. Markalar

İşbu Rapor tarihi itibarıyla, Şirket'in yurt içinde 4 adet, Artas Invest'in 6 adet tescilli markası vardır. Söz konusu markalar Ek-5'te listelenmiştir. Bu markaların hiçbirinde takyidat bulunmamaktadır. Bu markalar herhangi bir derdest davaya konu olmamıştır. Avrupakent Aksoylar adına Türk Patent ve Marka Kurumu nezdinde tescilli marka bulunmamaktadır.

Şirket'ten alınan 10.11.2023 tarihli beyan uyarınca, Şirket ve konsolidasyona tabi iş ortaklıkları adına yurt dışında tescil edilen bir marka hakkı ise bulunmamaktadır.

8.2. Patent ve Faydalı Modeller

Şirket ile Avrupakent Aksoylar ve Artas Invest adına Türk Patent ve Marka Kurumu nezdinde tescilli patent, faydalı model ve endüstriyel tasarım bulunmamaktadır.

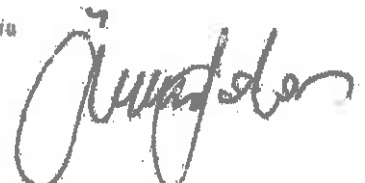
8.3. Alan Adları

Şirket'in kullandığı toplamda iki adet alan adı mevcut olup hepsi koruma süreleri içindedir. İlgili alan adları, Şirket'in hakim ortağı Artas İnşaatı adına kayıtlıdır. Şirket'ten alınan bilgi uyarınca Şirket'in alan adları ve koruma sürelerine ilişkin bilgi Ek-5'te listelenmektedir. Şirket'in başlıca kullandığı alan adı www.avrupakentgyo.com'dur.

9. SİGORTALAR

III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 29. maddesi uyarınca "ortaklık portföyünde yer alan arsa, arazi, haklar ve henüz inşaatına başlanmamış projeler ve sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere tüm varlıkların oluşabilecek her türlü hasarı karşı net değer dikkate alınarak sigortalatılması zorunludur". Şirket 24.11.2023 tarihli beyan uyarınca sigorta

³ Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş tarafından hazırlanan 2023/2122 numaralı Değerleme Raporu



poliçelerinin kapsamının ilgili mevzuat ve piyasa standartları uyarınca yeterli olduğu ve zorunlu sigortalarını tamamının yaptırıldığını ve bununla birlikte teyit etmiştir.

Şirket olağan işleri sırasında oluşabilecek riskleri teminat altına almak amacıyla ticari risk sigortası, elektronik cihaz sigortası, makina kırılması sigortası, işveren mali sorumluluk sigortası, üçüncü şahıs sorumluluk sigortası, endüstriyel paket sigortası, Doğal Afet Sigortaları Kurumu ("DASK") zorunlu deprem sigortası, karayolları motorlu araçlar zorunlu mali sorumluluk (trafik) sigortası, kasko sigortası, inşaat tüm riskler sigortası ve işyeri paket sigortası gibi bunlarla da sınırlı olmamak üzere kapsamlı sigortalar yaptırmıştır.

Bu kapsamda, Şirket'in sahip olduğu gayrimenkuller ve menkuller deprem, yangın, infilak, grev, lokavt, kargaşa, halk hareketlenmesi, kötü niyetli hareketler, terör, hırsızlık, cam kırılması, dahili su, kaza ve hava taşıtları çarpışması, sel ve su baskını, yıldırım, fırtına, dolu, yer kayması, kar ağırlığı, enkaz kaldırma, komşuluk ve mal sahibi yangın mali mesuliyet, enkaz kaldırma, kira kaybı, üçüncü şahısların ölmesi, yaralanması ve sıhhatinin muhtel olması, üçüncü şahıslara ait mallarda maddi zarar ve ziyan meydana gelmesi ve işyerinde meydana gelebilecek iş kazaları gibi tehlikelere karşı sigorta kapsamına alınmıştır.

Şirket tarafından 24.11.2023 tarihli beyan uyarınca, İşbu Rapor tarihi itibarıyla Şirket'in reddedilmiş herhangi bir sigorta ödemesi talebi bulunmamaktadır. Şirket, aynı tarihli beyanında sigorta teminat bedellerinin, faaliyet gösterdiği sektör bakımından ve Şirket'in olağan işleri sırasında oluşabilecek riskler bakımından standart ve yeterli olduğunu beyan etmiştir. Şirket tarafından 24.11.2023 tarihli beyan uyarınca, bu zamana kadar Şirket'in tüm sigorta tazminat talepleri herhangi önemli bir uyumsuzluk olmadan sigortacı tarafından karşılanmıştır.

İşbu sigortalar kapsamında, Şirket'ten alınan 24.11.2023 tarihli beyan uyarınca, 24.11.2023 tarihi itibarıyla Şirket'in toplam sigorta teminat bedeli 2.895.061.703,96 TL olup bu sigorta bedeli için ödenen toplam brüt prim 5.144.465,62 TL'dir.

Şirket'in konsolidasyona tabi iş ortaklarından olan Avrupakent Aksoylar'ın ise, Şirket'in sahip olduğu gayrimenkullerin bir kısmı için yaptırmış olduğu DASK zorunlu deprem sigortası bulunmaktadır.

Şirket tarafından 10.11.2023 tarihli beyan uyarınca, İşbu Rapor tarihi itibarıyla Avrupakent Aksoylar'ın reddedilmiş herhangi bir sigorta ödemesi talebi bulunmamaktadır. Şirket, aynı tarihli beyanında Avrupakent Aksoylar'ın sigorta teminat bedellerinin, faaliyet gösterdiği sektör bakımından ve Avrupakent Aksoylar'ın olağan işleri sırasında oluşabilecek riskler bakımından standart ve yeterli olduğunu beyan etmiştir. Şirket tarafından 10.11.2023 tarihli beyan uyarınca, bu zamana kadar Avrupakent Aksoylar'ın tüm sigorta tazminat talepleri herhangi önemli bir uyumsuzluk olmadan sigortacı tarafından karşılanmıştır.

İşbu sigortalar kapsamında, Şirket'ten alınan 10.11.2023 tarihli beyan uyarınca, 22.09.2023 tarihi itibarıyla Avrupakent Aksoylar'ın toplam sigorta teminat bedeli 112.474.664,00 TL olup bu sigorta bedeli için ödenen toplam brüt prim 186.820,85 TL'dir.

Şirket 10.11.2023 tarihli beyan uyarınca Avrupakent Aksoylar'ın sigorta poliçelerinin kapsamının ilgili mevzuat ve piyasa standartları uyarınca yeterli olduğu ve zorunlu sigortalarını tamamının yaptırıldığını teyit etmiştir.

Şirket 24.11.2023 tarihli beyanı ile, Şirket tarafından paylaşılan Şirket'in ve Avrupakent Aksoylar'ın sigorta poliçelerinden tarafların imzası bulunmayan poliçelerin hükümlerinin imzalı orijinal poliçeler ile birebir aynı hükümleri ihtiva ettiğini teyit etmiştir.

Şirket'in 10.11.2023 tarihli beyanı uyarınca, Şirket'in konsolidasyona tabi iş ortaklıklarından olan Artas Invest'in herhangi bir sigortası bulunmamaktadır.

Söz konusu sigortalara ilişkin poliçelere ait bilgiler Ek-6'da listelenmiştir.

10. DAVALAR

Davalara ilişkin hukuki incelememiz, Şirket ve Avrupakent Aksoylar için Şirket vekili Av. Bilgenur Gülkoperan tarafından ve Artas Invest için ise Şirket vekili Av. Dinger Aygün tarafından hazırlanıp tarafınıza ibraz edilen Ek-7'de ilgili avukatların güncellik ve Şirket ile konsolidasyona tabi iş ortaklıklarının taraf olduğu bütün dava ve icra takiplerini içerdiklerine ilişkin 03.11.2023 tarihli avukat mektupları ile iletilen dava ve icra takip listeleri ile söz konusu listeden önemli olarak değerlendirildiğimiz ve aşağıda detayları paylaşılan davaların dosyalarının incelenmesine dayanmaktadır.

İşbu Rapor tarihi itibarıyla, ilgili avukat mektubuna göre, Şirket aleyhine açılmış toplam 36 adet dava bulunmaktadır. Söz konusu derdest davalar işçi ile işveren uyumsuzluğuna (işçi alacaklarına ve tazminat taleplerine), ticaret hukukundan doğan uyumsuzluklara, tüketici hukukundan doğan uyumsuzluklara, icra ve iflas hukukundan doğan uyumsuzluklara, mülkiyet hukukundan doğan uyumsuzluklara, kira hukukundan doğan uyumsuzluklara, sigorta hukukundan doğan uyumsuzluklara (haksız eylemlerden kaynaklı uğranılan zarar nedeniyle talep edilen tazminat alacakları) ve borçlar hukukundan doğan uyumsuzluklara (uğranılan zarar nedeniyle talep edilen maddi ve manevi tazminat alacakları) ilişkindir. İlgili avukat mektubu uyarınca, Şirket'in müdahil davalı konumunda olduğu 4 adet idari dava dosyası bulunmaktadır. Bu kapsamda, Şirket'ten alınan 10.11.2023 tarihli beyana göre, Şirket aleyhine açılmış olan davaların toplam tutarı, işleyecek faiz hariç olmak üzere, işbu Rapor tarihi itibarıyla 3.553.782,63 TL'dir. Ayrıca, ilgili avukat mektubuna göre, Şirket aleyhine başlatılmış toplam 10 adet derdest icra takibi bulunmakta olup, Şirket'ten alınan 10.11.2023 tarihli beyan uyarınca, söz konusu icra takiplerindeki toplam tutar ise, işleyecek faiz hariç olmak üzere, işbu Rapor tarihi itibarıyla 2.607.785,29 TL'dir.

İlgili avukat mektubuna göre, Şirket tarafından açılmış 21 adet dava bulunmakta olup, Şirket'ten alınan 10.11.2023 tarihli beyan uyarınca, söz konusu davaların toplam tutarı, işleyecek faiz hariç olmak üzere, işbu Rapor tarihi itibarıyla 6.064.817,50 TL ve 21.348,85 Euro'dur. Öte yandan, Şirket'ten alınan 10.11.2023 tarihli beyana göre, Şirket tarafından başlatılmış toplam tutarı, işleyecek faiz hariç olmak üzere işbu Rapor tarihi itibarıyla 22.887.506,99 TL ve 52.121,05 Euro olan 79 adet derdest icra takibi bulunmaktadır.

İşbu Rapor tarihi itibarıyla, ilgili avukat mektubuna göre, Avrupakent Aksoylar aleyhine açılmış toplam 6 adet dava bulunmaktadır. Söz konusu derdest davalar işçi ile işveren uyumsuzluğuna (işçi alacaklarına ve tazminat taleplerine) ve tüketici hukukundan doğan uyumsuzluklara ilişkindir. İlgili avukat mektubu uyarınca, Avrupakent Aksoylar'ın taraf olduğu idari uyumsuzluk ise bulunmamaktadır. Şirket'ten alınan 10.11.2023 tarihli beyan uyarınca Avrupakent Aksoylar aleyhine açılmış olan davaların toplam tutarı, işleyecek faiz hariç olmak üzere, işbu Rapor tarihi itibarıyla 1.723.800,00 TL'dir.

İlgili avukat mektubuna göre, Avrupakent Aksoylar tarafından başlatılmış 1 adet derdest icra takibi bulunmakta olup, Şirket'ten alınan 10.11.2023 tarihli beyan uyarınca, söz konusu icra takibinin toplam tutar ise, işleyecek faiz hariç olmak üzere, işbu Rapor tarihi itibarıyla 3.205.117,64 TL'dir.

Şirket'ten alınan 10.11.2023 tarihli beyana göre, Avrupakent Aksoylar tarafından açılmış dava veya aleyhine başlatılmış icra takibi bulunmamaktadır.

İşbu Rapor tarihi itibarıyla, ilgili avukat mektubuna göre, Artas Invest aleyhine açılmış toplam 160 adet dava bulunmaktadır. Söz konusu derdest davalar işçi ile işveren uyumsuzluğuna (işçi alacaklarına ve tazminat taleplerine), ticaret hukukundan doğan uyumsuzluklara, tüketicici hukukundan doğan uyumsuzluklara, icra ve iflas hukukundan doğan uyumsuzluklara ve sigorta hukukundan doğan uyumsuzluklara (tüccen tazminat talepleri) ilişkindir. Şirket'ten alınan 10.11.2023 tarihli beyan uyarınca, Artas Invest aleyhine açılmış olan davaların toplam tutarı, işleyecek faiz hariç olmak üzere, 13.359.314,06 TL ve 84.000,00 Euro'dur. Ayrıca, ilgili avukat mektubuna göre, Artas Invest aleyhine başlatılmış toplam 1 adet derdest icra takibi bulunmakta olup, Şirket'ten alınan 10.11.2023 tarihli beyan uyarınca, söz konusu icra takibindeki toplam tutar ise, işleyecek faiz hariç olmak üzere, işbu Rapor tarihi itibarıyla 106.775,02 TL'dir.

İlgili avukat mektubuna göre, Artas Invest tarafından açılmış 5 adet dava bulunmakta olup, Şirket'ten alınan 10.11.2023 tarihli beyana göre, söz konusu davaların toplam tutarı, işleyecek faiz hariç olmak üzere, 2.214.384,01 TL'dir. İlgili avukat mektubu uyarınca, Artas Invest'in davacı sıfatıyla taraf olduğu davalar arasında 4 adet idari uyumsuzluk bulunmakta olup, söz konusu davalar esrimisil ihbarnamesinin iptaline ve ecrimisil düzeltme ihbarnamesinin iptaline ilişkindir. Öte yandan, Şirket'ten alınan 10.11.2023 tarihli beyana göre, Artas Invest tarafından başlatılmış toplam tutarı, işleyecek faiz hariç olmak üzere işbu Rapor tarihi itibarıyla 2.164.848,80 TL olan 11 adet derdest icra takibi bulunmaktadır.

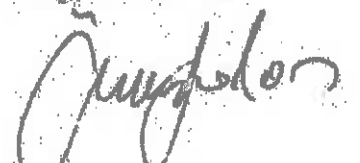
Şirket'in 24.11.2023 tarihli beyanı uyarınca, dava tablolarına yansıtılmayan fakat Artas Invest'in ihbar olunan sıfatına haiz olduğu 58 adet dava bulunmaktadır. Aynı tarihli beyanda, söz konusu davaların tamamının işçi alacaklarından kaynaklandığı ve bu davaların Şirket'in faaliyetlerini etkileyebilecek önemli nitelikte davalar olmadıkları tespit edilmiştir.

Yapılan inceleme sonucu, işbu Rapor tarihi itibarıyla, Şirket aleyhine karara bağlanması halinde, Şirket'in faaliyeti, faaliyet sonuçları veya mali durumu üzerinde tek başına veya hep birlikte önemli derecede olumsuz etkiyi olabilecek herhangi bir idari işlem, dava, tahkim veya sair idari takip bulunmadığı değerlendirilmiştir. Şirket, faaliyetlerin olagan akışı çerçevesinde, zaman zaman ticaret hukuku, mülkiyet hukuku, kira hukuku, tüketicici hukuku, iş hukuku, borçlar hukuku, icra ve iflas hukuku ve sigorta hukukuna ilişkin davalara taraf olmaktadır. Faaliyetlerin olagan akışı kapsamında Şirket'in yasal takiplere ve taleplere maruz kalması söz konusu olabilmekte ve bu gibi talepler ve iddialar önemli ölçüde finansal ve idari kaynakların kullanılmasına yol açabilmektedir.

11. KİŞİSEL VERİLERİN KORUNMASI

07.04.2016 tarih ve 29677 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu ("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 07.04.2016 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 hale 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 re'sen veya ilgili kişinin talebi üzerine veri sorumlusu tarafından silinir, yok edilir veya anonim hâle getirilir. Veri sorumlularının ve veri işleyen gerçek veya tüzel kişilerin, kişisel verilerin elde edilmesi sırasında aydınlatma yükümlülüğü bulunmaktadır.

Verisi işlenen ilgili kişilerin veri sorumlusuna başvuru hakkı bulunmaktadır. Veri sorumlusu başvuruda yer alan talepleri, talebin niteliğine göre en kısa sürede ve en geç onuz gün içinde ücretsiz olarak sonuçlandırmak zorundadır. Kişisel verileri işleyen gerçek ve tüzel kişiler, veri işlemeye başlamadan önce Veri Sorumluları Siciline ("VERBİS") kaydolmak zorundadır.

KVKK kapsamında KVKK'dan kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmemesi halinde idari para cezası öngörülmektedir. 2023 yılı için idari para cezası tutarının alt ve üst sınırı 29.852 TL ile 5.971.989 TL şeklindedir.

Şirket, İşbu Rapor tarihi itibarıyla VERBİS'e kayıtlı olup Şirket tarafından işlenen verilerin konusu kişi grupları; ürün veya hizmet alan kişi, tedarikçi yetkilisi, tedarikçi çalışanı, hissedar/ortak, çalışan, çalışan adayı, diğer-kiracı yetkilisi, diğer-kiracı tedarikçisi yetkilisi, diğer-kiracı çalışanı, diğer-kiracı, diğer-aktiflik katılımcısı, diğer-AVM ziyaretçileri olarak belirtilmiştir. Şirket'ten alınan 10.11.2023 tarihli beyan uyarınca, bütün ilgili kişi gruplarını içerecek şekilde KVKK aydınlatma metni ve açık rıza beyanlarının hazırlanmakta olduğu bilgisi verilmiştir ve aynı tarihli beyan ile bu konudaki eksikliğin tamamlanamaması durumunda, eksikliğin Şirket'in faaliyetlerini önemli derecede olumsuz etkilemeyeceği beyan edilmiştir.

Yine Şirket'in VERBİS kayıtlarından ve Şirket tarafından alınan 10.11.2023 tarihli beyan uyarınca, herhangi bir veri kategorisinin yurt dışına aktarılmadığı teyit edilmiştir. Şirket'in, mevzuata hükümlerine uygun, Kişisel Veri Saklama ve İmha Politikası bulunmaktadır.

Şirket'in Kişisel Verileri Koruma Kurumunun önermiş olduğu KVKK Yayınları No 30 içerisindeki veri envanteri rehberi ile uyumlu veri envanteri bulunmaktadır. Şirket tarafından alınan 10.11.2023 tarihli beyan uyarınca, Şirket'in VERBİS kayıtları ile veri envanterinin birbiri ile uyumlu hâle getirip güncel tutulması için çalışmalar yapılmaktadır ve aynı tarihli beyan ile bu konudaki eksikliğin tamamlanamaması durumunda, eksikliğin Şirket'in faaliyetlerini önemli derecede olumsuz etkilemeyeceği beyan edilmiştir.

Ayrıca Şirket'in bilgi varlıklarına zarar verecek bilgi güvenliği ihlali sürecini yönetmeyi ve bilgi güvenliği zayıflıklarını zamanında tespit etmek ve tekrarı önlemek amacıyla düzeltici önlemler almayı ve KVKK uyum kapsamında kişisel veri içeren bilgi varlıklarına ilişkin veri ihlali gerçekleşmesi halinde sürecin yönetimi, raporlaması, düzeltici önlemler alınmasını sağlamak amacıyla Veri İhlali Müdahale Planı da bulunmaktadır.

İşbu Rapor tarihi itibarıyla incelenen Belgeler kapsamında Şirket'in tabii olduğu kişisel verilerin korunması mevzuatı düzenlemelerine uymadığına işaret eden, herhangi bir dava, tetkik, uyarı veya ihtar görülmüştür. Ek olarak, Şirket 10.11.2023 tarihli beyanı ile Şirket'in Kişisel Verileri Koruma Kurumu tarafından Şirket'e ilişkin herhangi bir soruşturma, talep veya ceza bulunmadığını ve Kişisel Verilerin Koruma Kurumuna Şirket aleyhine şikâyetle bulunulmadığını teyit etmiştir.



Kişisel Verileri Koruma Kurumunun 09.06.2021 tarihli ve 3021/569 sayılı kararı ile ortaklığı oluşturan ortaklardan hâlihazırda Sicile kayıt yükümlülüğü bulunanların VERBİS'e kayıtları esnasında kendi faaliyetleri ile birlikte ortaklık faaliyetleri kapsamında işledikleri kişisel verilere ilişkin olarak da bilgi girişi yapılması gerektiğine karar verilmiştir. Şirket'ten alınan 10.11.2023 tarihli beyan uyarınca, Artas Invest ve Avrupakent Aksoylar için bilgi girişi yapılması amacıyla çalışmalar yapıldığı bilgisi verilmiştir ve bu konudaki eksiklik sebebi ile yaptırma uğranması durumunda Şirket'in faaliyetlerini önemli derecede olumsuz etkilemeyeceği aynı beyanda Şirket tarafından teyit edilmiştir.

12. SONUÇ

Tarafımıza incelememiz için sunulan bilgi ve belgelere dayanarak, yukarıda yapmış olduğumuz açıklamalara bağlı olarak, Kotasyon Yönergesi (Kotasyon Yönergesi'nin 7'nci maddesinin 5'inci fıkrası ile 8'inci maddesinin 1'inci fıkrasının (e) ve (ç) bendi kapsamında) uyarınca aşağıdaki hususlar tespit edilmiştir:

- Şirket'in faaliyetlerini etkileyecek önemli hukuki uyumsuzluklar bulunmamaktadır.
- Şirket'in kuruluş ve faaliyeti bakımından hukuki durumu ile paylarının hukuki durumu tabii oldukları mevzuata uygundur.
- Yukarıda 1.3.4 numaralı maddede de açıklandığı üzere, tarafımıza sunulan belgeler çerçevesinde halka arz edilecek payların devir ve tedavülünü kısıtlayan herhangi bir husus bulunmamaktadır, ve
- Yukarıda 2.1.5 numaralı maddelerde de açıklandığı üzere, Kotasyon Yönergesi'nin 7'nci maddesinin 5'inci fıkrası kapsamında tarafımıza sunulan belgeler ve beyanlar çerçevesinde yapılan inceleme sonucunda: Şirket'in Yönetim Kurulu üyeleri ile genel müdürü ve yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların: sermaye piyasası mevzuatında Bankacılık Kanunu'nda yer alan suçlar, 26.09.2014 tarih ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun 282'nci maddesinde düzenlenen suçlardan kaynaklanan malvarlığı değerlerini aklama suçları ve ödünç para verme işleri hakkındaki mevzuata aykırılıktan kaynaklanan suçlar, Devletin güvenliğine karşı suçlar, Anayasal düzene ve bu düzenin işleyişine karşı suçlar, milli savunmaya karşı suçlar, devlet sırlarına karşı suçlar ve casusluk, zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, bilşim sistemini engelleme, bozma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakerliği veya haksız mal edinme gibi suçlardan hüküm giymemiş olması şartını sağladıkları; ayrıca, Türk Ceza Kanununun 53'üncü maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına çarptırılmış olmadıkları tespit edilmiştir.
- Ayrıca, Şirket'in faaliyetlerini sürdürmesi için gerekli olan izin ve ruhsatlara ilişkin yapılan incelemede, yukarıda 5.1 numaralı maddede de açıklandığı üzere, Şirket'in Merkez Ofis'inin işyeri açma ve çalışma ruhsatı dahil Şirket'in kuruluşu ve faaliyetlerinin devamı için gerekli tüm ruhsat ve izinlere sahip olduğu anlaşılmıştır.

Paksoy Ortak Avukat Bürosu olarak halka arz konusunda yapılan hukuki inceleme ve halka arz sürecine ilişkin verilen danışmanlık hizmeti dışında Şirket ve Şirket'in doğrudan ve dolaylı ortaklarına sunduğumuz bir hukuki danışmanlık hizmetimiz ve Şirket, Şirket'in doğrudan ve dolaylı ortakları ile

doğrudan veya dolaylı olarak sermaye, yönetim, mali ve ticari ilişki ile vekalet akdi, ticaret akdi ya da sair bir ilişkimiz bulunmamaktadır.

İşbu Rapor Şirket'in talebi üzerine ve sadece Şirket'in istifadesi için ve Şirket tarafından Borsa İstanbul'a ibraz edilmek üzere Şirket'in verdiği bilgi ve belgelere dayanılarak hazırlanmıştır. Sebepi ne olursa olsun yazılı iznimiz alınmaksızın bu Rapor Şirket tarafından üçüncü bir gerçek ya da tüzel kişinin istifadesine sunulamaz, halka arz ile ilgili Borsa İstanbul'un internet sitesi, Kamuyu Aydınlatma Platformu ve ilgili kurumların raporları haricinde herhangi bir yerde yayımlanamaz. Ancak Borsa İstanbul ve SPK tarafından İşbu Rapor'un Şirket'in halka arz izahnamesinin ekinde yer almasının kamuyu aydınlatma ilkeleri açısından faydalı olacağı öngörülmesi halinde, bu Rapor Şirket'in halka arz izahnamesine ek olarak, halka arz izahnamesinin ilân edileceği yerlerde ilân edilebilir ve bulundurulabilir. Halka arz kapsamında Rapor'un çeşitli mecralarda yayımlanması, Şirket'in sadece Şirket olduğu hususunu değiştirmeyecektir.

İşbu Rapor'un, Şirket paylarının halka arzı kapsamında izahnamenin bir parçası olarak kullanılması halinde, SPKn. Pay Tebliği, II-15.1 sayılı İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği ve SPK tarafından yayımlanan izahnamenin hazırlanmasına ilişkin kılavuz da göz önünde bulundurularak, yatırımcılar sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararlarını izahnameyi diğer tüm ekleri ile birlikte bir bütün olarak değerlendireceklerdir.

İşbu Rapor, Kurasyon Yönergesi çerçevesinde yalnızca Şirket'in faaliyetlerini etkileyecek önemli hukuki uyumsuzlukların bulunup bulunmaması; Şirket'in kuruluş ve faaliyetleri bakımından hukuki durumu ile Şirket'in paylarının hukuki durumunun tabii oldukları mevzuata uygunluğu; Şirket'in faaliyetlerini yürütmesi için almaları gereken tüm yetki, izin, ruhsat ve benzeri belgelere sahip olup olmadıkları ve bu belgelerin alınmamış olmasının Şirket'in faaliyetlerine muhtemel etkisi ve halka arz edilecek Şirket paylarının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı herhangi bir husus bulunup bulunmadığının genel tespiti için hazırlanmış olup, yatırımcıları yönlendirmek veya tüm riskleri kapsayıcı bir şekilde açıklamak amacıyla veya yatırıma teşvik amacıyla hazırlanmamıştır ve her haliükârda yatırımcılar sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararlarını izahname ile bütün olarak değerlendirilmesi sonucunda verilmelidir.

İşbu Rapor hazırlanırken aşağıda yer alan varsayımlara dayanılmıştır:

- İncelediğimiz tüm belgeleri imzalayan taraflar usulüne uygun olarak kurulmuş ve faaliyetleri devam etmektedir. Söz konusu tüzel kişilikleri temsil eden imza sahipleri usulüne yetkilendirilmiştir.
- İncelediğimiz tüm belgeler doğru ve eksiksiz olup bu belgelerdeki imzalar gerçektir.
- Tarafımıza sunulan tüm belgeler doğru ve eksiksizdir.

İşbu Rapor'a ilişkin olarak ve İşbu Rapor'u etkileyebilecek nitelikte, tarafımıza sunulan belgeler dışında başka herhangi bir belge mevcut değildir. İşbu Rapor, Rapor'un tarihi itibarıyla Şirket'in mevcut hukuki durumunu yansıtmakta olup, SPK tarafından onaylanan izahnamede yer alan bilgiler, Rapor'da yer alan bilgilerden farklı olabilir. Rapor hiçbir şekilde yatırım danışmanlığı faaliyeti kapsamında verilen yatırım tavsiyesi değildir. İşbu Rapor, Şirket'in beyanları esas alınarak ve Şirket tarafından sunulan bilgi ve belgeler incelenerek hazırlanmıştır.

İşbu Rapor, Borsa İstanbul A.Ş. Kotasyon Yönergesi uyarınca Şirket için Borsa İstanbul A.Ş. ve talep edilmesi halinde Sermaye Piyasası Kurulu'na sunulmak üzere hazırlanmıştır.

Saygılarınızla,

Paksoy Ortak Avukat Bürosu adına,

Av. Ökkeş Şahan

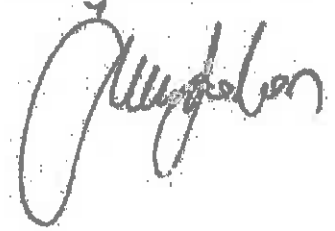
Ortak Avukat

İstanbul Barosu Sicil No: 49093



EKLER


- EK.1 İncelenen Dokümanlar Listesi
- EK.2 İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatları
- EK.3 Kontrol Değişikliği Hükümleri
- EK.4 Gayrimenkuller
- EK.5 Markalar, Patent ve Endüstriyel Tasarımlar, Alan Adları
- EK.6 Sigortalar
- EK.7 İhraççı'nın ve Konsolidasyona Tabi İş Ortaklıklarının Taraf Olduğu Davalar ve Takipler
- EK.8 Gayrimenkul Değerleme Raporları
- EK.9 Borsa İstanbul A.Ş.'nin Kotasyon Yönergesi'nin 7/5, 8/1-e ve 8/1-ç maddeleri çerçevesinde hazırlanan Şirket beyanı
- EK.10 Bağımsız Hukukçu Raporu kapsamında Şirket tarafından hazırlanan beyan
- EK.11 Şirket'in, Türk Ticaret Kanunu'nun 376'ncı ve 377'nci maddeleri kapsamında incelenmesi sonucunda herhangi bir sermaye kaybı ve borsaya batıklık durumunun bulunmadığına dair Şirket beyanı



EK.1 İncelenen Dokümanlar

Şirket ile doğrudan veya dolaylı ilişkisi bulunmayan bağımsız hukukçu sıfatıyla işbu Rapor'un hazırlayabilmek için yapmış olduğumuz hukuki inceleme çalışması kapsamında aşağıdaki belgeler tarafımızca incelenmiştir:

- Şirket'in kuruluş esas sözleşmeleri ile esas sözleşme değişikliklerine ilişkin genel kurul tutanaklarının yayımlandığı TTSG'nin ilgili sayfaları.
- Şirket'in son üç yıla ilişkin Yönetim Kurulu ve Genel Kurul Kararları, Genel Kurul Toplantılarına ilişkin hazır bulunanlar listeleri.
- Şirket'in pay defteri.
- Şirket'in ve İş Ortaklıkları'nın taraf olduğu sözleşmeler.
- Şirket'in 2023 yılına ait yeminli mali müşavir raporu.
- Şirket'in İstanbul Ticaret Sicilinde 740979 sicil numarası ile kayıtlı usullünce kurulmuş bir anonim şirket olduğunu gösteren İstanbul Ticaret Odasından alınmış 13.02.2023 tarihli faaliyet belgesi.
- Şirket'in temsil ve izama ilişkin, 25.10.2023 tarihli ve 30 numaralı Yönetim Kurulu kararı,
- Şirket'in 25.10.2023 tarih ve 2023/30 sayılı Yönetim Kurulu kararı uyarınca Bakırköy 31. Noterliği'nden 26.10.2023 tarih ve 38166 yevmiye numaralı imza sirküleri,
- Şirket'in Yönetim Kurulu üyeleri, yönetim kontrolünü elinde bulunduran gerçek kişi ortakları ve üstü düzey yöneticilerinin arşivli adli sicil kayıtları,
- Şirket'e ait kişisel verilerin korunmasına ilişkin dokümanlar.
- Şirkete ait ticari risk sigortası, elektronik cihaz sigortası, makina kırılması sigortası, işveren mali sorumluluk sigortası, üçüncü şahıs sorumluluk sigortası, endüstriyel paket sigortası, DASK zorunlu deprem sigortası, karayolları motorlu araçlar zorunlu mali sorumluluk (trafik) sigortası, kasko sigortası ve işyeri paket sigortası poliçeleri.
- Şirketin taraf olduğu finansman sözleşmeleri.
- Halka arz işlemleri kapsamında ilgili bankalardan alınan muvafakat yazıları.
- Şirket'in 2020, 2021, 2022 yıllarına ait ve 30.06.2023 tarihine kadar özel bağımsız denetimden geçmiş finansal tabloları ve bağımsız denetçi raporu.
- Şirket ve Avrupakent Aksoylar için Şirket vekili Av. Bilgenur Gülkopyaran ve Artas-Invest için Şirket vekili Av. Dinçer Aygün tarafından hazırlanıp ve güncel olduğuna ilişkin 03.11.2023 tarihinde hakkında beyan ibraz edilmiş Ek-7'de yer alan Şirket'e, Avrupakent Aksoylar'a ve Artas Invest'e ait dava listeleri.
- Şirket'e, Avrupakent Aksoylar'a ve Artas Invest'e ait ayukar mektupları.



- Şirket'in mülkiyetindeki taşınmazlara ilişkin 2023 yılı Temmuz ayında ve ipotek şerhleri kaldırılan bazı taşınmazlar için Eylül ayında Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Sistemi'nden temin edilen tapu kayıt belgeleri,
- Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporları
- Şirket'in faaliyetlerine ilişkin izin ve ruhsatlar,
- Şirket'in faaliyetine ilişkin çevresel ruhsat ve izinler
- İş sağlığı ve iş güvenliğine ilişkin sözleşmeler,
- Şirket'in faaliyetlerine ilişkin resmi makamlar ile yapılan yazışmalar,
- Şirket'in marka tescil belgeleri ve alan adlarına ilişkin belgeler.



EK.2 İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatları

No.	İşyeri	Ruhsat Tipi	Ruhsat No.	Kurum	Veriliş Tarihi	Adres
1.	Merkez Ofis	İşyeri açma ve çalışma ruhsatı	2023/369	T.C. Bakırköy Belediyesi	26.09.2023	Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. No:8/2/1 Bakırköy / İstanbul



EK.3 Kontrol Değişikliği Hükümleri

Sözleşme		Ortaklık Yapısı Değişikliğine İlişkin Sözleşmenin İlgili Hükümü		Maddede	Sözleşmenin	Onay
Avrupalı Aksoylar Ortaklık Sözleşmesi				Aranan Kriter	Sona Erme Tarihi	Durumu
Akbank T.A.Ş. ile Şirket arasında akdedilen 20.12.2012 tarihli 150.000.000 TL tutarında genel kredi sözleşmesi	a) İş bu adı ortaklığın ortakları, diğer ortakların yazılı muvafakatini almak şartıyla hisselerinin bir kısmını veya tamamını diğer şirket ya da kişilere devredebilir veya kendi hisseleri üzerinden adı ortaklığa ortak alabilir.	Paylarına bir kısmının veya tamamının diğer şirket ya da kişilere devredilmesi veya kendi payları üzerinden adı ortaklığa ortak alınması	Sözleşme konusu işin tamamlanmasına kadar	11.08.2023 tarihinde onay yazısı alındı.		
	4.2.9. Banka'nın izni olmaksızın, Banka'nın aleyhine olacak şekilde bir başka şirkete devrolması, şirket hisselerinin el değiştirmesi, birleşmesi, tür değiştirmesi, kısmen veya tamamen bölünmesi, şirket hisselerinde %10 oranından fazla değişiklik olması,	Şirket ortaklık yapısının bedirli oranlarda değişmesi	Süresizdir.	18.09.2023 tarihli onay yazısı		



Sözleşme		Ortaklık Yapısı Değişikliğine İlişkin Sözleşmenin İlgili Hükümü		Maddede Aranan Kriter	Sözleşmenin Sona Erme Tarihi	Onay Durumu
T.C. Ziraat Bankası A.Ş. ile Şirket arasında akdedilen 16.08.2022 tarihli 200.000.000 TL tutarında genel kredi sözleşmesi	<p>Kredisi olan veya tısk grubundaki şirketlerin borçlarını ödeyeceğini, işin emnesi veya yollarında seyran hallerin, firmanın risk grubunda yer alması şirketler bakımından da gerçekleşmesi, Bankanın izni olmaksızın, Bankanın aleyhine olacak şekilde bir başka şirkete devrolması, diğer hisselerinin el değiştirmesi, birleşmesi,</p> <p>7452-3010-40093</p> <p>Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası Anonim Şirketi, Hacı Ömer Mahmutî, Anadoluk Bulvarı No: 8 06050 Alanya/KONYA Ticaret Sicil No: 11.02 Merkezi No: 09300007000030 www.ziraatbankasi.com.tr 0 340 258 00 00</p> <p>Sayfa 31 / 47</p> <p>Ziraat Bankası</p> <p>ür değişimi, kuson veya tamamın bölünmesi, kredilerden doğan tahahhütlerini yerine getirmesine misli olacağı yahut tedlikeye sokacağı açıkça anlaşılan herhangi bir haldeki - mali - idari olayın gerçekleşmesi,</p>	Banka'nın izni olmaksızın Banka'nın aleyhine olacak şekilde Şirket paylarının el değiştirmesi	Süresizdir.	28.09.2023 tarihi onay yazısı		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. ("Yapı Kredi") ile Şirket arasında akdedilen 26.10.2022 tarihinde 100.000.000 TL tutarında, 18.09.2020 tarihinde 100.000.000 TL tutarında ve	<p>vii) MÜŞTERİ'nin veya MÜTESELSİL KEFİLLER'in işi ve işleri ile ilgili olarak mali durumlarını önemli ölçüde aleyhine etkileyecek olayların vuku bulması ve/veya MÜŞTERİ'nin ortaklık yapısının BANKA'nın yazılı izni olmaksızın değişmesi,</p> <p>viii) MÜŞTERİ'nin hakim ortağın, obğrudan veya obğrudan olarak MÜŞTERİ'nin sermayesinde ve aynı zamanda yönetiminde hakimiyetini kaybetmesi,</p> <p>ix) MÜŞTERİ'nin, BANKA'nın yazılı izni olmaksızın bölünmesi, devrolması, birleşmesi, hisse değişimi yapması,</p>	Banka'nın yazılı izni olmaksızın Şirket'in ortaklık yapısının değişmesi	Süresizdir.	27.10.2023 tarihi onay yazısı		

Muğfober

Paksoy

Sözleşme	Ortaklık Yapısı Değişikliğine İlişkin Sözleşmenin İlgili Hükümü	Maddede Aranılan Kriter	Sözleşmenin Sona Erme Tarihi	Onay Durumu
12.10.2020 tarihinde 175.000.000 TL tutarında genel kredi sözleşmeleri				

[Handwritten Signature]

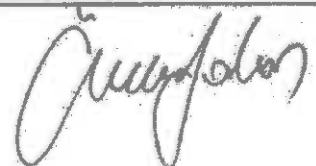
EKA Gayrimenkuller

Şirket

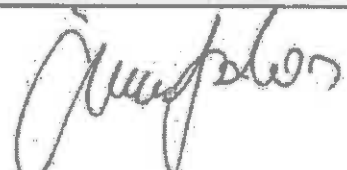
Gayrimenkulün Niteliği		Gayrimenkule İlişkin Takyidat
Eclipse Maslak		
1.	İstanbul ili Sarıyer ilçesinde bulunan, 1 numaralı ada, 157 numaralı parselde kayıtlı ve toplam 22017.16 m ² olan 40 katlı betonarme karkas bina ve arsası niteliğindeki taşınmaz 11.04.2014 tarihinde kat mülkiyetine çevrilmiş olup, 1. blok, 3.bodrum katı, C girişinde bulunan ofis niteliğindeki 16 numaralı bağımsız bölüm Şirket'in mülkiyetindedir.	İlgili taşınmaz üzerinde 12.02.1970 tarihinde İstanbul Belediyesi İETT Umum Müdürlüğü lehine seneliği 1 liradan 15 yıl müddetle kira şartı tesis edilmiştir. İlgili taşınmaz üzerinde 31.07.1973 tarihinde İ.E.T.T. İşletmeleri Genel Müdürlüğü lehine seneliği 1 liradan 30 seneliğine kira şartı tesis edilmiştir. İlgili taşınmaz üzerinde 22.02.2012 tarihinden itibaren başlamak üzere 99 yıllığı 1TL'den 99 yıllığına Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. ("TEDAŞ") lehine kira şartı (4651 nolu T.M. ve Kablo Geçiş Geçerğahı) tesis edilmiştir.
2.	İstanbul ili Sarıyer ilçesinde bulunan, 1 numaralı ada, 157 numaralı parselde kayıtlı ve toplam 22017.16 m ² olan 40 katlı betonarme karkas bina ve arsası niteliğindeki taşınmaz 11.04.2014 tarihinde kat mülkiyetine çevrilmiş olup, 1. blok, 3.bodrum katı, C girişinde bulunan ofis niteliğindeki 17 numaralı bağımsız bölüm Şirket'in mülkiyetindedir.	İlgili taşınmaz üzerinde 12.02.1970 tarihinde İstanbul Belediyesi İETT Umum Müdürlüğü lehine seneliği 1 liradan 15 yıl müddetle kira şartı tesis edilmiştir. İlgili taşınmaz üzerinde 31.07.1973 tarihinde İ.E.T.T. İşletmeleri Genel Müdürlüğü lehine seneliği 1 liradan 30 seneliğine kira şartı tesis edilmiştir. İlgili taşınmaz üzerinde 22.02.2012 tarihinden itibaren başlamak üzere 99 yıllığı 1TL'den 99 yıllığına TEDAŞ lehine kira şartı (4651 nolu T.M. ve Kablo Geçiş Geçerğahı) tesis edilmiştir.
Ayrap Residence & Office Ataköy		
3.	İstanbul ili Bakırköy ilçesinde bulunan 62 numaralı ada, 48 numaralı parselde kayıtlı ve toplam 8796.07 m ² olan 1. blokta mesken, ofis ve işyeri olan 20 katlı, 2. blokta ofis ve işyeri olan 18 katlı iki adet betonarme bina ve arsası niteliğindeki taşınmaz 15.12.2016 tarihinde kat mülkiyetine çevrilmiş olup, 2. blok, 1.bodrum katı, B girişinde bulunan dükkan niteliğindeki 2 numaralı bağımsız bölüm Şirket'in mülkiyetindedir.	İlgili mülkiyet üzerinde TEDAŞ lehine 99 yıllığı 1TL'den 99 yıl süre ile 04.03.2015 tarihinde kira sözleşmesi şartı tesis edilmiştir. İlgili mülkiyet üzerinde 02.04.2019 tarihinde Natural Estetik ve Sağlık Hizmetleri Anonim Şirketi lehine 785.640 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi (5 yıl süre ile toplam 11.400.000.00TL bedelle kira şartı) tesis edilmiştir.
4.	İstanbul ili Bakırköy ilçesinde bulunan 62 numaralı ada, 48 numaralı parselde kayıtlı ve toplam 8796.07 m ² olan 1. blokta mesken, ofis ve işyeri olan 20 katlı, 2. blokta ofis ve işyeri olan 18 katlı iki adet betonarme bina ve arsası niteliğindeki taşınmaz 15.12.2016 tarihinde kat mülkiyetine çevrilmiş olup, 1. blok, zemin katı, B girişinde bulunan dükkan niteliğindeki 5 numaralı bağımsız bölüm Şirket'in mülkiyetindedir.	İlgili mülkiyet üzerinde TEDAŞ lehine 99 yıllığı 1TL'den 99 yıl süre ile 04.03.2015 tarihinde kira sözleşmesi şartı tesis edilmiştir. İlgili mülkiyet üzerinde 02.04.2019 tarihinde Natural Estetik ve Sağlık Hizmetleri Anonim Şirketi lehine 896.640 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi (5 yıl süre ile toplam 11.400.000.00TL bedelle kira şartı) tesis edilmiştir.
5.	İstanbul ili Bakırköy ilçesinde bulunan 62 numaralı ada, 48 numaralı parselde kayıtlı ve toplam 8796.07 m ² olan 1. blokta mesken, ofis ve işyeri olan 20 katlı, 2. blokta ofis ve işyeri olan 18 katlı iki adet betonarme bina ve arsası niteliğindeki taşınmaz 15.12.2016 tarihinde kat mülkiyetine çevrilmiş olup, 1. blok, zemin katı, B girişinde bulunan dükkan niteliğindeki 6 numaralı bağımsız bölüm Şirket'in mülkiyetindedir.	İlgili mülkiyet üzerinde TEDAŞ lehine 99 yıllığı 1TL'den 99 yıl süre ile 04.03.2015 tarihinde kira sözleşmesi şartı tesis edilmiştir. İlgili mülkiyet üzerinde 02.04.2019 tarihinde Natural Estetik ve Sağlık Hizmetleri Anonim Şirketi lehine 378.420 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi (5 yıl süre ile toplam 11.400.000.00TL bedelle kira şartı) tesis edilmiştir.



6.	Istanbul ili Bakırköy ilçesinde bulunan 62 numaralı ada. 48 numaralı parselde kayıtlı ve toplam 8796.07 m ² olan 1. blokta mesken, ofis ve işyeri olan 20 katlı, 2. blokta ofis ve işyeri olan 18 katlı iki adet betonarme bina ve arsası niteliğindeki taşınmaz 15.12.2016 tarihinde kat mülkiyetine çevrilmiş olup, 2. blok 2. kat, A girişinde bulunan ofis niteliğindeki 7 numaralı bağımsız bölüm Şirket'in mülkiyetindedir.	İlgili mülkiyet üzerinde 04.03.2015 tarihinde TEDAŞ lehine 99 yıllık 1 TL'den 99 yıl süre ile kira sözleşmesi şerh edilmiştir.
7.	Istanbul ili Bakırköy ilçesinde bulunan 62 numaralı ada. 48 numaralı parselde kayıtlı ve toplam 8796.07 m ² olan 1. blokta mesken, ofis ve işyeri olan 20 katlı, 2. blokta ofis ve işyeri olan 18 katlı iki adet betonarme bina ve arsası niteliğindeki taşınmaz 15.12.2016 tarihinde kat mülkiyetine çevrilmiş olup, 2. blok 2. kat, A girişinde bulunan ofis niteliğindeki 9 numaralı bağımsız bölüm Şirket'in mülkiyetindedir.	İlgili mülkiyet üzerinde 04.03.2015 tarihinde TEDAŞ lehine 99 yıllık 1 TL'den 99 yıl süre ile kira sözleşmesi şerh edilmiştir.
8.	Istanbul ili Bakırköy ilçesinde bulunan 62 numaralı ada. 48 numaralı parselde kayıtlı ve toplam 8796.07 m ² olan 1. blokta mesken, ofis ve işyeri olan 20 katlı, 2. blokta ofis ve işyeri olan 18 katlı iki adet betonarme bina ve arsası niteliğindeki taşınmaz 15.12.2016 tarihinde kat mülkiyetine çevrilmiş olup, 2. blok 2. kat, A girişinde bulunan ofis niteliğindeki 10 numaralı bağımsız bölüm Şirket'in mülkiyetindedir.	İlgili mülkiyet üzerinde 04.03.2015 tarihinde TEDAŞ lehine 99 yıllık 1 TL'den 99 yıl süre ile kira sözleşmesi şerh edilmiştir.
9.	Istanbul ili Bakırköy ilçesinde bulunan 62 numaralı ada. 48 numaralı parselde kayıtlı ve toplam 8796.07 m ² olan 1. blokta mesken, ofis ve işyeri olan 20 katlı, 2. blokta ofis ve işyeri olan 18 katlı iki adet betonarme bina ve arsası niteliğindeki taşınmaz 15.12.2016 tarihinde kat mülkiyetine çevrilmiş olup, 2. blok 8. kat, A girişinde bulunan ofis niteliğindeki 31 numaralı bağımsız bölüm Şirket'in mülkiyetindedir.	İlgili mülkiyet üzerinde 04.03.2015 tarihinde TEDAŞ lehine 99 yıllık 1 TL'den 99 yıl süre ile kira sözleşmesi şerh edilmiştir. İlgili mülkiyet üzerinde 02.04.2019 tarihinde Natural Estetik ve Sağlık Hizmetleri Anonim Şirketi lehine 834.600 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi (5 yıl süre ile toplam 11.400.000,00TL bedelle kira şerhi) tesis edilmiştir.
10.	Istanbul ili Bakırköy ilçesinde bulunan 62 numaralı ada. 48 numaralı parselde kayıtlı ve toplam 8796.07 m ² olan 1. blokta mesken, ofis ve işyeri olan 20 katlı, 2. blokta ofis ve işyeri olan 18 katlı iki adet betonarme bina ve arsası niteliğindeki taşınmaz 15.12.2016 tarihinde kat mülkiyetine çevrilmiş olup, 2. blok 8. kat, A girişinde bulunan ofis niteliğindeki 32 numaralı bağımsız bölüm Şirket'in mülkiyetindedir.	İlgili mülkiyet üzerinde 04.03.2015 tarihinde TEDAŞ lehine 99 yıllık 1 TL'den 99 yıl süre ile kira sözleşmesi şerh edilmiştir. İlgili mülkiyet üzerinde 02.04.2019 tarihinde Natural Estetik ve Sağlık Hizmetleri Anonim Şirketi lehine 663.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi (5 yıl süre ile toplam 11.400.000,00TL bedelle kira şerhi) tesis edilmiştir.
11.	Istanbul ili Bakırköy ilçesinde bulunan 62 numaralı ada. 48 numaralı parselde kayıtlı ve toplam 8796.07 m ² olan 1. blokta mesken, ofis ve işyeri olan 20 katlı, 2. blokta ofis ve işyeri olan 18 katlı iki adet	İlgili mülkiyet üzerinde 04.03.2015 tarihinde TEDAŞ lehine 99 yıllık 1 TL'den 99 yıl süre ile kira sözleşmesi şerh edilmiştir. İlgili mülkiyet üzerinde 02.04.2019 tarihinde Natural Estetik ve Sağlık Hizmetleri Anonim Şirketi lehine 884.100 TL bedel



	betonarme bina ve arsası niteliğindeki taşınmaz 15.12.2016 tarihinde kat mülkiyetine çevrilmiş olup, 2. blok 8. kat. A girişinde bulunan ofis niteliğindeki 33 numaralı bağımsız bölüm Şirket'in mülkiyetindedir.	karşılığında kira sözleşmesi (5 yıl süre ile toplam 11.400.000,00TL bedelle kira çerhi) tesis edilmiştir.
12.	İstanbul ili Bakırköy ilçesinde bulunan 62 numaralı ada, 48 numaralı parselde kayıtlı ve toplam 8796.07 m ² olan 1. blokta mesken, ofis ve işyeri olan 20 katlı, 2. blokta ofis ve işyeri olan 18 katlı iki adet betonarme bina ve arsası niteliğindeki taşınmaz 15.12.2016 tarihinde kat mülkiyetine çevrilmiş olup, 2. blok 8. kat. A girişinde bulunan ofis niteliğindeki 34 numaralı bağımsız bölüm Şirket'in mülkiyetindedir.	İlgili mülkiyet üzerinde 04.03.2015 tarihinde TEDAŞ lehine 99 yıllık 1 TL'den 99 yıl süre ile kira sözleşmesi çerh edilmiştir. İlgili mülkiyet üzerinde 02.04.2019 tarihinde Natural Estetik ve Sağlık Hizmetleri Anonim Şirketi lehine 618.300 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi (5 yıl süre ile toplam 11.400.000,00TL bedelle kira çerhi) tesis edilmiştir.
13.	İstanbul ili Bakırköy ilçesinde bulunan 62 numaralı ada, 48 numaralı parselde kayıtlı ve toplam 8796.07 m ² olan 1. blokta mesken, ofis ve işyeri olan 20 katlı, 2. blokta ofis ve işyeri olan 18 katlı iki adet betonarme bina ve arsası niteliğindeki taşınmaz 15.12.2016 tarihinde kat mülkiyetine çevrilmiş olup, 1. blok 1. bodrum katı. B girişinde bulunan dükkan niteliğindeki 1 numaralı bağımsız bölüm Şirket'in mülkiyetindedir.	İlgili mülkiyet üzerinde 04.03.2015 tarihinde TEDAŞ lehine 99 yıllık 1 TL'den 99 yıl süre ile kira sözleşmesi çerh edilmiştir. İlgili mülkiyet üzerinde 02.04.2019 tarihinde Natural Estetik ve Sağlık Hizmetleri Anonim Şirketi lehine 616.380 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi (5 yıl süre ile toplam 11.400.000,00TL bedelle kira çerhi) tesis edilmiştir.
14.	İstanbul ili Bakırköy ilçesinde bulunan 62 numaralı ada, 48 numaralı parselde kayıtlı ve toplam 8796.07 m ² olan 1. blokta mesken, ofis ve işyeri olan 20 katlı, 2. blokta ofis ve işyeri olan 18 katlı iki adet betonarme bina ve arsası niteliğindeki taşınmaz 15.12.2016 tarihinde kat mülkiyetine çevrilmiş olup, 2. blok 1. bodrum katı. B girişinde bulunan dükkan niteliğindeki 3 numaralı bağımsız bölüm Şirket'in mülkiyetindedir.	İlgili mülkiyet üzerinde 04.03.2015 tarihinde TEDAŞ lehine 99 yıllık 1 TL'den 99 yıl süre ile kira sözleşmesi çerh edilmiştir. İlgili mülkiyet üzerinde 02.04.2019 tarihinde Natural Estetik ve Sağlık Hizmetleri Anonim Şirketi lehine 675.240 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi (5 yıl süre ile toplam 11.400.000,00TL bedelle kira çerhi) tesis edilmiştir.
15.	İstanbul ili Bakırköy ilçesinde bulunan 62 numaralı ada, 48 numaralı parselde kayıtlı ve toplam 8796.07 m ² olan 1. blokta mesken, ofis ve işyeri olan 20 katlı, 2. blokta ofis ve işyeri olan 18 katlı iki adet betonarme bina ve arsası niteliğindeki taşınmaz 15.12.2016 tarihinde kat mülkiyetine çevrilmiş olup, 1. blok 1. bodrum katı. B girişinde bulunan dükkan niteliğindeki 4 numaralı bağımsız bölüm Şirket'in mülkiyetindedir.	İlgili mülkiyet üzerinde 04.03.2015 tarihinde TEDAŞ lehine 99 yıllık 1 TL'den 99 yıl süre ile kira sözleşmesi çerh edilmiştir. İlgili mülkiyet üzerinde 02.04.2019 tarihinde Natural Estetik ve Sağlık Hizmetleri Anonim Şirketi lehine 1.494.240 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi (5 yıl süre ile toplam 11.400.000,00TL bedelle kira çerhi) tesis edilmiştir.
16.	İstanbul ili Bakırköy ilçesinde bulunan 62 numaralı ada, 48 numaralı parselde kayıtlı ve toplam 8796.07 m ² olan 1. blokta mesken, ofis ve işyeri olan 20 katlı, 2. blokta ofis ve işyeri olan 18 katlı iki adet betonarme bina ve arsası niteliğindeki taşınmaz 15.12.2016 tarihinde kat mülkiyetine çevrilmiş olup, 2. blok, zemin katı. B girişinde bulunan dükkan	İlgili mülkiyet üzerinde 04.03.2015 tarihinde TEDAŞ lehine 99 yıllık 1 TL'den 99 yıl süre ile kira sözleşmesi çerh edilmiştir. İlgili mülkiyet üzerinde 02.04.2019 tarihinde Natural Estetik ve Sağlık Hizmetleri Anonim Şirketi lehine 378.640 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi (5 yıl süre ile toplam 11.400.000,00TL bedelle kira çerhi) tesis edilmiştir.



	niteliğindeki 6 numaralı bağımsız bölüm Şirket'in mülkiyetindedir.	
17.	İstanbul ili Bakırköy ilçesinde bulunan 62 numaralı ada, 48 numaralı parselde kayıtlı ve toplam 8796.07 m ² alan 1. blokta mesken, ofis ve işyeri olan 20 katlı, 2. blokta ofis ve işyeri olan 18 katlı iki adet betonarme bina ve arsası niteliğindeki taşınmaz 15.12.2016 tarihinde kat mülkiyetine çevrilmiş olup, 2. blok, zemin kat, B girişinde bulunan dükkan niteliğindeki 7 numaralı bağımsız bölüm Şirket'in mülkiyetindedir.	İlgili mülkiyet üzerinde 04.03.2015 tarihinde TEDAŞ lehine 99 yıllığı 1 TL'den 99 yıl süre ile kira sözleşmesi şerh edilmiştir. İlgili mülkiyet üzerinde 02.04.2019 tarihinde Natural Estetik ve Sağlık Hizmetleri Anonim Şirketi lehine 1.348.020 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi (5 yıl süre ile toplam 11.400.000,00TL bedelle kira şerhi) tesis edilmiştir.
18.	İstanbul ili Bakırköy ilçesinde bulunan 62 numaralı ada, 48 numaralı parselde kayıtlı ve toplam 8796.07 m ² alan 1. blokta mesken, ofis ve işyeri olan 20 katlı, 2. blokta ofis ve işyeri olan 18 katlı iki adet betonarme bina ve arsası niteliğindeki taşınmaz 15.12.2016 tarihinde kat mülkiyetine çevrilmiş olup, 2. blok, 2. kat, A girişinde bulunan ofis niteliğindeki 8 numaralı bağımsız bölüm Şirket'in mülkiyetindedir.	İlgili mülkiyet üzerinde 04.03.2015 tarihinde TEDAŞ lehine 99 yıllığı 1 TL'den 99 yıl süre ile kira sözleşmesi şerh edilmiştir.
19.	İstanbul ili Bakırköy ilçesinde bulunan 62 numaralı ada, 48 numaralı parselde kayıtlı ve toplam 8796.07 m ² alan 1. blokta mesken, ofis ve işyeri olan 20 katlı, 2. blokta ofis ve işyeri olan 18 katlı iki adet betonarme bina ve arsası niteliğindeki taşınmaz 15.12.2016 tarihinde kat mülkiyetine çevrilmiş olup, 2. blok, 1. bodrum kat, B girişinde bulunan dükkan niteliğindeki 1 numaralı bağımsız bölüm Şirket'in mülkiyetindedir.	İlgili mülkiyet üzerinde 04.03.2015 tarihinde TEDAŞ lehine 99 yıllığı 1 TL'den 99 yıl süre ile kira sözleşmesi şerh edilmiştir. İlgili mülkiyet üzerinde 02.04.2019 tarihinde Natural Estetik ve Sağlık Hizmetleri Anonim Şirketi lehine 1.626.780 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi (5 yıl süre ile toplam 11.400.000,00TL bedelle kira şerhi) tesis edilmiştir.
DemirLife Projesi⁴		
20.	İstanbul ili Büyükçekirgeçe ilçesinde bulunan 154 numaralı ada, 2 numaralı parselde kayıtlı ve toplam 49467.87 m ² arsa niteliğindeki taşınmaz üzerinde 12.11.2020 tarihinde kat irtifakı tesis edilmiş olup, A blok, 1. katta bulunan mesken niteliğindeki 7 numaralı bağımsız bölüm Şirket'in mülkiyetindedir.	İlgili taşınmaz üzerinde 23.10.2020 tarihinde 154 ada 3 parsel lehine 8682,68 m ² irtifak hakkı tesis edilmiştir. İlgili mülkiyet üzerinde 18.10.2022 tarihinde TEDAŞ lehine 1 TL bedel karşılığında 99 yıllığına kira şerhi tesis edilmiştir.
21.	İstanbul ili Büyükçekirgeçe ilçesinde bulunan 154 numaralı ada, 2 numaralı parselde kayıtlı ve toplam 49467.87 m ² arsa niteliğindeki taşınmaz üzerinde 12.11.2020 tarihinde kat irtifakı tesis edilmiş olup, A blok, 1. katta bulunan mesken niteliğindeki 8 numaralı bağımsız bölüm Şirket'in mülkiyetindedir.	İlgili taşınmaz üzerinde 23.10.2020 tarihinde 154 ada 3 parsel lehine 8682,68 m ² irtifak hakkı tesis edilmiştir. İlgili mülkiyet üzerinde 18.10.2022 tarihinde TEDAŞ lehine 1 TL bedel karşılığında 99 yıllığına kira şerhi tesis edilmiştir.
22.	İstanbul ili Büyükçekirgeçe ilçesinde bulunan 154 numaralı ada, 2 numaralı parselde kayıtlı ve toplam	İlgili taşınmaz üzerinde 23.10.2020 tarihinde 154 ada 3 parsel lehine 8682,68 m ² irtifak hakkı tesis edilmiştir.

⁴ Söz konusu liste 27.10.2023 tarihi itibarıyla Şirket'in mülkiyetinde olan taşınmazları içermekte olup bu projede satışların devam etmesi nedeniyle işbu Rapor'un imza tarihi itibarıyla kontrol edilecek ve güncellenecektir.

