

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
HALKA ARZ
HUKUKÇU RAPORU

ASChukuk

AKSU ÇALIŞKAN BEYGO AVUKATLIK ORTAKLIĞI

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Gazi Mahallesi Zübeyde Hanım Bulvarı No:64 Hayat Evler Sitesi

A Blok Altı Şehitkamil/Gaziantep

6 Nisan 2023

İlgi: 14 Temmuz 2015 tarihinde yayımlanan ve 30 Kasım 2015 tarihinde yürürlüğe giren Borsa İstanbul A.Ş. Kotasyon Yönergesi'nin ("Kotasyon Yönergesi") 7'inci maddesinin 5'inci fıkrası, 12'inci maddesinin 1/b bendi uyarınca talep edilen hukukçu raporudur.

BAĞIMSIZ HUKUKÇU RAPORU

İşbu hukukçu raporu ("**Hukukçu Raporu**" veya "**Rapor**"), ASCE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("**Şirket**" veya "**ASCE**") paylarının halka arzı ve Borsa İstanbul A.Ş.'de ("**BİST**") kote edilmesi çalışmaları kapsamında, BİST ve talep edilmesi halinde Sermaye Piyasası Kurulu'na sunulmak üzere hazırlanmıştır.

Aksi işbu Hukukçu Raporu altında açıkça belirtilmedikçe, işbu Hukukçu Raporu, planlanan halka arz projesine ilişkin olarak, Şirket tarafından Şirket faaliyetlerine ilişkin sağlanan yazılı ve sözlü bilgilere, yine Şirket tarafından hazırlanan veri odalarında tarafımıza sunulan ve bir listesi Ek-1'de ("**İncelenen Dokümanlar Listesi**") bulunan belge ve bilgilere ve yürürlükte olan Türkiye Cumhuriyeti kanunları ve düzenlemelerine dayanılarak hazırlanmıştır. Bu kapsamda, İncelenen Dokümanlar Listesi oluşturulurken sadece Şirket'in sunduğu bilgi ve belgeler ile yetinilmemiş, tarafımızca eksikliği tespit edilerek Şirket'ten talep edilen ilave bilgi ve belgeler de, aksi işbu Hukukçu Raporu'nda açıkça belirtilmedikçe, hukuki incelememiz kapsamında dikkate alınmıştır.

İncelenen Dokümanlar Listesi tahtında yer alan resmi belgeler altındaki imzaların, düzenleyen makam, kişi ve kuruluşların ve/veya ilgili idarelerin söz konusu izin, ruhsat, onay veya sair belgeyi düzenlemek hususundaki yetkilerinin ve/veya takip edilen usul ve işlemlerin ilgili mevzuata uygun olduğu teyit edilmiştir. İşbu Rapor hazırlanırken (i) asılları sunulamayan incelenen belgelerin fotokopilerinin orijinalleriyle uyumlu olduğuna, tahrifat veya değişiklik yapılmadığına (ii) incelenen tüm belgeleri imzalayan tarafların usulüne uygun olarak kurulmuş ve faaliyette bulundukları ve söz konusu tüzel kişilikleri temsil eden imza sahiplerinin usulünce yetkilendirildiğine, (iii) incelenen tüm belgelerdeki imzaların gerçek olduğuna, imzası bulunan gerçek kişilerin temyiz kudretlerinin bulunduğu, resmi belgeler altındaki imzaların, düzenleyen makam, kişi ve kuruluşların ve/veya ilgili idarelerin söz konusu izin, ruhsat, onay veya sair belgeyi düzenlemek hususundaki yetkilerinin ve/veya takip edilen usul ve işlemlerin ilgili mevzuata uygun olduğuna, tarafımıza sunulan yazılı bilgilerin ya da yazılı alınamaması durumunda bahsi geçen konuyla ilgili sözlü olarak bildirilen bilgilerin doğru ve tam olduğuna, (iv) tarafımıza tasdikli şekilde veya suret olarak sunulan tüm belgelerin doğru, eksiksiz ve orijinali ile aynı olduğuna, bu belgelerde tahrifat ve değişiklik yapılmadığına, orijinal olarak paylaşılmış belgeler üzerinde tahrifat ya da değişiklik yapılmadığına ve gerçek durumu yansıttığına, (v) tarafımızla paylaşılan bilgi ve belgeler haricinde Rapor'a ilişkin olarak ve Rapor'un içeriğini etkileyecek nitelikte, başka bir sözleşme, belge veya bilginin mevcut olmadığına, sunulan tüm bilgi ve belgelerin güncel olduğuna ve bu bilgi ve belgelerin güncelliğini etkileyebilecek herhangi bir işlemde bulunulmadığına ilişkin Şirket tarafından verilen beyan yazısı işbu Hukukçu Raporu'nun Ek - 4'ünde (Hukukçu Raporu Kapsamında Hazırlanan Şirket Beyanı) yer almaktadır.

203

İşbu Hukukçu Raporu'nun, aksi işbu Hukukçu Raporu altında açıkça belirtilmedikçe, 6 Nisan 2023 tarihi itibarı ile incelenen dokümanlar çerçevesinde Şirket'e ilişkin mevcut hukuki durumu yansıttığı varsayılmaktadır. Aksu Çalışkan Beygo Avukatlık Ortaklığı'nın ("ASC") bu Hukukçu Raporu ile ilgili ileriye yönelik olarak herhangi bir güncelleme taahhüdü bulunmamaktadır. İşbu Hukukçu Raporu, Şirket'in Türkiye sınırlarında ve Türk mevzuatı kapsamında gerçekleştirdiği faaliyetleri ve hukuki durumu hakkında hazırlanmıştır.

İşbu Rapor, Şirket için hazırlanmıştır ve Şirket haricinde hiç kimse bu Rapor'a dayanmak hakkına sahip değildir. Bu Rapor'un kısmen veya tamamen muhatabı haricinde bir gerçek veya tüzel kişi tarafından görülmesi, kopyasının edinilmesi veya herhangi bir surette müzakere edilmesi, söz konusu kişi ile ASC arasında müvekkil-avukat ilişkisi doğurmayacaktır.

İzahnamede yer alan bilgiler, işbu Hukukçu Raporu'nda yer alan bilgilerden farklı olabilir. Yatırımcılara yönelik ve onları yönlendirme ve teşvik amacıyla hazırlanmamış olan bu Hukukçu Raporu'nun Şirket tarafından halka arz kapsamında hazırlanacak izahnamenin bir parçası olarak kullanılması durumunda, yatırımcılar yatırım kararlarını söz konusu izahname ve tüm eklerinin birlikte değerlendirilmesi sonucunda vermelidirler.

Yapmış olduğumuz bu inceleme neticesinde; özellikle aşağıdaki hususlarla ilgili olarak tespit ve hukuki görüşlerimizi bildirmekte yarar görmekteyiz.

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER.....	4
TANIMLAR.....	7
1. ŞİRKET BİLGİLERİ.....	11
1.1. Kuruluş ve Pay Sahipliği Yapısı.....	11
1.1.1. Kuruluş ve Unvan.....	11
1.1.2. İştirakler.....	12
1.1.3. Şirket'in Amacı ve Faaliyet Konuları.....	12
1.1.4. Sermayesi.....	13
1.1.5. Pay Sahipliği Yapısı.....	14
1.1.6. Pay Gruplarına Tanınan İmtiyazlar.....	15
1.1.6.1. Yönetim Kurulu Üyelerinin Seçiminde Aday Gösterme İmtiyazı.....	15
1.1.7. Pay Devirlerine İlişkin Esaslar.....	15
1.1.8. Paylar Üzerinde Takyidat.....	16
1.1.9. Finansman.....	16
2. ŞİRKETİN YÖNETİM YAPISI.....	16
2.1. Yönetim Kurulu.....	16
2.2. Yetki Devri, Temsil ve İlzam.....	17
2.3. Yönetim Kurulu Komiteleri.....	18
2.4. Kotasyon Yönergesi'nin 7. Maddesinin 5. Fıkrası Kapsamında Adli Sicil Kayıtları.....	19
2.5. Yönetim Kurulu Kararları.....	19
2.6. Genel Kurul.....	22
2.7. Bağımsız Denetçi.....	23
2.8. Şirket'in Şubeleri.....	24
3. ŞİRKET'İN MALVARLIKLARI.....	24
3.1. Taşınmazlar.....	24
3.1.1. Projeler.....	26
3.1.2. Taşınmazlar Üzerindeki Kısıtlamalar, Beyan ve Şerhler.....	27
3.1.2.1. Portföyde Yer Alan Taşınmazlar Bakımından.....	27
3.1.2.2. Portföyde Yer Almayan Ancak Şirket'in Tapu Kayıtlarında Mevcut Olan Taşınmazlar Bakımından.....	30
3.2. Menkuller.....	30
4. ÇALIŞANLAR.....	30
4.1. Şirket Çalışanları.....	30
4.2. SGK Borç Durumu.....	30
5. MEVZUATA UYUM, RUHSATLAR VE İZİNLER.....	31
5.1. Şirket'in Faaliyetleri.....	31
5.2. Şirket'in Tabi Olduğu Mevzuat.....	31
5.2.1. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Mevzuat.....	31
5.2.1.1. Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Sınırlamalar.....	32
5.2.1.2. İştiraklere İlişkin Sınırlamalar.....	34
5.2.1.3. Portföye İlişkin Sınırlamalar.....	34
5.2.1.4. Gayrimenkul Yatırım Ortaklarının Yapamayacakları İşler.....	34
5.2.1.5. GYO'ların Borçlanma Sınırı.....	35
5.2.1.6. GYO'ların Verebilecekleri Teminat, Rehin ve İpoteklere İlişkin Esaslar.....	35
5.2.1.7. GYO Mevzuatına Uyum.....	35
5.2.2. İmar Mevzuatı.....	35
5.2.2.1. Yapı Ruhsatları.....	36
5.2.2.2. Yapı Kullanma İzinleri.....	37
5.2.3. Kat Mülkiyeti Mevzuatı.....	39
5.2.4. Çevre Mevzuatı.....	39
5.2.4.1. Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği.....	39
5.2.4.2. Çevresel Etki Değerlendirmesi.....	40

5.2.4.3. Atık Yönetimi.....	41
5.2.5. Sair Mevzuat.....	41
5.2.5.1. Tüketici Hukuku Mevzuatı.....	41
5.2.5.2. İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik.....	42
5.2.5.3. Özel Güvenlik Hizmetlerine Dair Kanun.....	42
5.2.5.4. Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu	42
6. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER.....	43
6.1. Matbu Gayrimenkul Satış Sözleşmesi.....	43
6.2. Kira Sözleşmeleri.....	44
6.2.1. Matbu Kira Sözleşmesi	44
6.2.2. Şehircösteren Şubesi Kira Sözleşmesi	44
6.3. Devam Eden Projelere İlişkin Yapım İşleri Sözleşmeleri	44
6.3.1. Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri.....	44
6.3.1.1. Pancarlı Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri	44
6.3.1.2. Güvenevler 1 Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi	45
6.3.1.3. Barak Konutları Projesi Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi	46
6.3.1.4. Kanyon 1 ve 2 Projeleri Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri	46
6.3.2. Anahtar Teslim Götürü Bedel Eser Sözleşmeleri.....	47
6.3.2.1. Şelale Konakları İnşaat Sözleşmesi.....	47
6.3.2.2. Zeugma 2 İş Merkezi İnşaatı Yapım İşleri Sözleşmesi	48
6.3.2.3. Güvenevler Villaları Eser Sözleşmesi	48
6.4. Tamamlanmış Projelere İlişkin Yapım İşleri Sözleşmeleri	49
6.5. Hizmet Sözleşmeleri.....	50
6.6. Diğer Sözleşmeler.....	50
6.6.1. Halka Arza Aracılık ve Finansal Danışmanlık Sözleşmesi.....	50
6.6.2. GYO Dönüşümü Finansal Danışmanlık Sözleşmesi.....	50
6.6.3. Gayrimenkul Değerleme Sözleşmesi.....	50
6.6.4. Bağımsız Denetim Sözleşmesi.....	50
6.6.5. Hukuki Danışmanlık Sözleşmeleri.....	51
7. FİKRİ MÜLKİYET.....	51
7.1. Markalar.....	51
7.2. Patentler.....	52
7.3. Endüstriyel Tasarımlar	52
7.4. Alan Adları.....	52
8. BİLGİ TEKNOLOJİLERİ.....	52
8.1. Kişisel Verilerin Korunması	52
8.2. Ticari İletişim Yönetmeliği	53
9. SİGORTALAR.....	53
10. VERGİ	54
11. UYUŞMAZLIKLAR.....	54
12. SONUÇ.....	56
EKLER	58
Ek – 1: İNCELENEN DOKÜMANLAR LİSTESİ.....	59
Ek – 2: BAĞIMSIZ HUKUKÇU BEYAN YAZISI	113
Ek – 3: ŞİRKETİN TÜRK TİCARET KANUNU'NUN 376. VE 377. MADDELERİ KAPSAMINDA İNCELENMESİ SONUCUNDA HERHANGİ BİR SERMAYE KAYBI VE BORCA BATIKLIK DURUMUNUN BULUNMADIĞINA DAİR BEYAN	114
Ek – 4: HUKUKÇU RAPORU KAPSAMINDA HAZIRLANAN ŞİRKET BEYANI.....	115
Ek – 5: SİGORTA POLİÇE LİSTESİ.....	120
Ek – 6: PORTFÖYDE YER ALAN GAYRİMENKULLER LİSTESİ	135
Ek – 7: TAPU DEVRİ YAPILMAMIŞ GAYRİMENKULLER LİSTESİ.....	233
Ek – 8: KAT İRTİFAKI TESİS EDİLMİŞ GAYRİMENKULLER LİSTESİ	239

EK – 9: TAŞINMAZLAR ÜZERİNDEKİ KISITLAMALAR, BEYAN VE ŞERHLERE GÖRE TAŞINMAZ LİSTELERİ	280
i. 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun 7. Maddesi Uyarınca Belirtme	280
ii. 3083 Sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu’nun 13. Maddesi Uyarınca Kısıtlama	283
iii. Muhtelif İrtifak Hakları ve Kira Şerhleri.....	283
iv. Yabancı Uyruklu Kişilere Satış Yasağı.....	370
v. 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu Uyarınca Uygunluk Görüşü	371
vi. Zilyetliğe İlişkin Beyan	372
vii. Geçici (Mukavat) İnşaat Şerhi	372
viii. Muhdesat.....	373
ix. Rezerv Yapı Alanı	380
x. Riskli Yapı Beyanı.....	380
xi. Haciz Şerhleri	380
xii. İhtiyati Tedbir Kararları.....	382
Ek- 10: DAVA VE İCRA TAKİPLERİ DOSYALARI LİSTESİ.....	385

TANIMLAR

(İşbu Rapor içerisinde ayrıca tanımlanmış olmadıkça, aşağıdaki tanımlar karşısındaki anlamları ifade edeceklerdir.)

“ASC”	Aksu Çalışkan Beygo Avukatlık Ortaklığı
“ASCE Konut”	ASCE Konut Emlak Sanayi ve Ticaret A.Ş.
“Atık Yönetimi Yönetmeliği”	02.04.2015 tarihli 29314 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Atık Yönetimi Yönetmeliği
“Bakanlık” veya “Ticaret Bakanlığı”	T.C. Ticaret Bakanlığı
“BİST” veya “Borsa”	Borsa İstanbul A.Ş.
“Çevre Bakanlığı”	T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı
“Çevre Kanunu”	2872 sayılı Çevre Kanunu
“Çevresel Gürültü Kontrol Yönetmeliği”	30.11.2022 tarihli 32029 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Çevresel Gürültü Kontrol Yönetmeliği
“Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği”	10.09.2014 tarih ve 29115 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği
“ÇED”	Çevresel etki değerlendirmesi
“ÇED Yönetmeliği”	29.07.2022 tarihli 31907 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği
“ÇED Gerekli Değildir”	Çevresel etki değerlendirmesi gerekli değildir kararı
“ÇED Gereklidir”	Çevresel etki değerlendirmesi gereklidir kararı
“ÇED Olumlu Kararı”	Çevresel etki değerlendirmesi olumlu kararı
“ÇED Olumsuz Kararı”	Çevresel etki değerlendirmesi olumsuz kararı
“Esas Sözleşme”	Şirket’in Esas Sözleşmesi
“GYO”	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
“GYO Tebliği”	28.05.2013 tarihli 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan III-48.1 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği
“Hava Kalitesi Değerlendirme ve Yönetimi Yönetmeliği”	06.06.2008 tarihli 26898 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Hava Kalitesi Değerlendirme ve Yönetimi Yönetmeliği

“I. Pancarlı Sözleşmesi”	Şirket ile Poligon İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında Gaziantep 5. Noterliği huzurunda 3 Mart 2022 tarih ve 3762 yevmiye numarası ile tasdikli düzenleme şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi
“II. Pancarlı Sözleşmesi”	Şirket ile ASCE Konut Emlak Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında Gaziantep 5. Noterliği huzurunda 3 Mart 2022 tarih ve 3763 yevmiye numarası ile tasdikli düzenleme şeklinde Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapımı ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi
“İncelenen Dokümanlar Listesi” veya “İncelenen Belgeler”	Şirket tarafından planlanan halka arz projesine ilişkin olarak Şirket tarafından hazırlanan veri odasında tarafımıza sunulan ve listesi işbu Hukukçu Raporu Ek-1 ’de bulunan belge ve bilgileri
“İmar Kanunu”	3194 sayılı İmar Kanunu
“İYS”	Ticari Elektronik İletim Yönetim Sistemi
“KAP”	Kamuyu Aydınlatma Platformu
“Kotasyon Yönergesi”	Borsa İstanbul A.Ş. Kotasyon Yönergesi
“Kurumsal Yönetim İlkeleri”	03.01.2014 tarihli 28871 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Kurumsal Yönetim Tebliği’nde (II-17.1) yer alan kurumsal yönetim esasları
“Kurumsal Yönetim Tebliği”	03.01.2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği
“KVK”	Kurumlar Vergisi Kanunu
“KVKK”	07.04.2016 tarihli 29677 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 6698 Sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu
“KVKK Mevzuatı”	6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu ve ikincil mevzuat
“Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik”	27.11.2014 tarihli 29188 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik
“Pay Tebliği”	22.06.2013 tarihli 28685 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan VII-128.1 Pay Tebliği

“Rapor” veya “Hukukçu Raporu”	6 Nisan 2023 tarihli ASC tarafından Kotasyon Yönergesi uyarınca hazırlanarak Şirket’e sunulmuş olan hukukçu raporu
“Resmi Gazete”	Cumhurbaşkanlığı İdari İşler Başkanlığı Hukuk ve Mevzuat Genel Müdürlüğü’nce yayımlanan T.C. Resmi Gazetesi
“Sermaye Piyasası Kanunu” veya “SPKn”	30.12.2012 tarihli 28513 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
“SGK”	Sosyal Güvenlik Kurumu
“SPK” veya “Kurul”	T.C. Sermaye Piyasası Kurulu
“Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği”	31.12.2004 tarihli 25687 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği
“Şehircösteren Şubesi”	43666 sicil numarası ile Gaziantep Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde kayıtlı Asce Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Şehircösteren Şubesi
“Şirket” veya “Asce GYO”	Asce Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
“Taşınır Rehin Sicili”	28.10.2016 tarihli 29871 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 6750 sayılı Ticari İşlemlerde Taşınır Rehni Kanunu kapsamında Ticaret Bakanlığı tarafından oluşturulmuş sicili
“Taşınmaz Listesi”	İşbu Hukukçu Raporu’nun Ek-6’de yer alan Portföyde Yer Alan Gayrimenkuller Listesi, Ek-7’de yer alan Tapu Devri Yapılmamış Gayrimenkuller Listesi ve Ek-8’da yer alan Kat İrtifakı Tesis Edilmiş Gayrimenkuller Listesi
“TBK”	04.02.2011 tarihli 27836 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
“TEDAŞ”	Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş.
“Ticaret Sicil Gazetesi”	Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
“TKHK”	28.11.2013 tarihli 28835 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun
“TL”	Türk Lirası - Türkiye Cumhuriyeti resmi para birimi
“TMK”	08.12.2001 tarihli 24607 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu

“TTK”	14.02.2011 tarihli 27846 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
“Ticaret Bakanlığı”	T.C. Ticaret Bakanlığı
“Ticaret Sicil Gazetesi”	Türkiye Ticaret Sicili Gazeteleri
“TPMK”	Türk Patent ve Marka Kurumu
“ÜFE”	Üretici Fiyat Endeksi
“VERBİS”	Veri Sorumluları Sicil Bilgi Sistemi

1. ŞİRKET BİLGİLERİ

1.1. Kuruluş ve Pay Sahipliği Yapısı

1.1.1. Kuruluş ve Unvan

Şirket, “Ak Hilal Gayrimenkul Menkul İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi” unvanı ile Gaziantep Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde 23 Kasım 2010 tarihinde tescil edilerek 35423 sicil numarası ile Abdulkadir Konukoğlu, Ahmet Kileci, Mehmet Faruk Kolukisa, Zeynep Güner ve Derya Günay tarafından kurulmuştur. Şirket’in kuruluş esas sözleşmesi 1 Aralık 2010 tarihli ve 7698 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi’nin 876, 877 ve 878. sayfalarında yer almaktadır. Şirket, 29 Kasım 2011 tarihli ve 7950 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi’nin 546 ve 547. sayfalarında ilan edildiği üzere Asce İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi’ni birleşme yoluyla devralmış ve eş zamanlı olarak kendi unvanını “Asce İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi” olarak değiştirmiştir. Şirket’in şu anki merkezi 18 Eylül 2014 tarihli ve 8656 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi’nde ilan edildiği üzere Gazi Mahallesi, Zübeyde Hanım Bulvarı, No:64 Hayat Evler Sitesi, A blok Altı Şehitkamil-Gaziantep adresinde yer almaktadır.

Şirket, 21 Temmuz 2011 tarih ve 7863 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi’nin 113. sayfasında ilan edildiği üzere, Gaziantep Ticaret Sicili’ne 21897 sicil numarası ile kayıtlı Ecefil Tekstil Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi’ni ve Gaziantep Ticaret Sicili’ne 28919 sicil numarası ile kayıtlı Hilal Yapı Malzemeleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi’ni tasfiyesiz infisah yoluyla bütün aktif ve pasifleriyle birlikte aynen devralmıştır ve ilgili devir Gaziantep Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde 12 Temmuz 2011 tarihinde tescil edilmiştir. Şirket, 29 Kasım 2011 tarih ve 7950 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi’nin 546, 547 ve 548. sayfalarında ilan edildiği üzere, Gaziantep Ticaret Sicili’ne 30434 sicil numarası ile kayıtlı Asce İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi’ni tasfiyesiz infisah yoluyla bütün aktif ve pasifleriyle birlikte aynen devralarak, devrolunan şirketin adı altında birleşmiştir ve ilgili işlemler 22 Kasım 2011 tarihinde Gaziantep Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde tescil edilmiştir. Şirket, 8 Ocak 2014 tarih ve 8481 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi’nin 130 ve 131. sayfalarında ilan edildiği üzere, Gaziantep Ticaret Sicili’ne 20400 sicil numarası ile kayıtlı Eke Yatçılık ve Turizm İşletmeciliği Anonim Şirketi’ni 27 Aralık 2013 tarihinde Gaziantep Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde tescil olmak suretiyle tasfiyesiz infisah yoluyla bütün aktif ve pasifleriyle birlikte aynen devralmıştır. Şirket, 2 Aralık 2015 tarih ve 8959 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi’nin 713 ve 714. sayfalarında ilan edildiği üzere, Gaziantep Ticaret Sicili’ne 41989 sicil numarası ile kayıtlı Asce Yapı Malzemeleri İnşaat Taahhüt Anonim Şirketi’ni 27 Kasım 2015 tarihinde Gaziantep Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde tescil olmak suretiyle tasfiyesiz infisah yoluyla bütün aktif ve pasifleriyle birlikte aynen devralmıştır. Şirket, 29 Mart 2017 tarih ve 9294 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi’nin 101, 102 ve 103. sayfalarında ilan edildiği üzere, Gaziantep Ticaret Sicili’ne 30433 sicil numarası ile kayıtlı Ajk Yatırım Danışmanlık Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi’ni ve Gaziantep Ticaret Sicili’ne 43973 sicil numarası ile kayıtlı Hck Makine ve Tekstil Sanayi Ticaret Anonim Şirketi’ni 15 Mart 2017 tarihinde Gaziantep Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde tescil olmak suretiyle tasfiyesiz infisah yoluyla bütün aktif ve pasifleriyle birlikte aynen devralmıştır. Şirket, 29 Haziran 2017 tarih ve 9356 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi’nin 98, 99 ve 100. sayfalarında ilan edildiği üzere, Gaziantep Ticaret Sicili’ne 34253 sicil numarası ile kayıtlı Sela Mağazıcılık Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi’ni 15 Haziran 2017 tarihinde Gaziantep Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde tescil olmak suretiyle tasfiyesiz infisah yoluyla bütün aktif ve pasifleriyle birlikte aynen devralmıştır. Şirket, 16 Eylül 2022 tarih ve 10662 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi’nin 673. sayfasında ilan edildiği üzere, Gaziantep Ticaret Sicili’ne 41989 sicil numarası ile kayıtlı Konbay Yapı Turizm İnşaat Emlak ve Taahhüt Anonim Şirketi’ni 9 Eylül 2022 tarihinde Gaziantep Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde tescil olmak suretiyle devralmıştır.

GYO’ya dönüşüm ve esas sözleşmenin 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’nun (“SPKn”) amaç ve ilkeleri ile SPKn düzenlemelerine uygun hale getirilmesi amacıyla, VII-128.1 Pay Tebliği (“Pay Tebliği”) ve III-48.1 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (“GYO Tebliği”)’nin

İlgili hükümleri kapsamında gerekli olan değişiklikler 07.02.2023 tarih ve E-12233903-340.02-32788 sayılı SPK onayı ve 07.02.2023 tarih ve E-50035491-431.02-00082621793 sayılı Ticaret Bakanlığı onayına uygun olarak, 13.02.2023 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda kabul edilmiştir. Söz konusu Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda alınan kararlar 14.02.2023 tarihinde Gaziantep Ticaret Sicili nezdinde tescil edilmiş olup, esas sözleşme değişikliğinin ilan edildiği 15.02.2023 tarih ve 10770 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi tarafımızca incelenmiştir.

1.1.2. İştirakler

İşbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Şirket'in herhangi bir iştiraki bulunmamaktadır.

1.1.3. Şirket'in Amacı ve Faaliyet Konuları

Şirket'in amacı ve faaliyet konuları, Esas Sözleşme'nin "*Şirketin Amacı ve Faaliyet Konusu*" başlıklı 5'inci maddesinde belirtilmiş olup, Şirket, faaliyetlerini ilgili maddedeki hususlara uygun olarak yürütmektedir. Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca ("*SPK*" veya "*Kurul*") belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunmaktadır.

Şirket'in faaliyet kapsamı, faaliyet yasakları ve yatırım sınırlamalarına ilişkin düzenlemelere ise Esas Sözleşme'nin "*Faaliyet Kapsamı, Faaliyet Yasakları, Yatırım Sınırlamaları*" başlıklı 6'ncı maddesinde yer verilmiştir.

Şirket'in faaliyet alanları ve sınırları, yapabileceği yatırım faaliyetleri, tabi olduğu yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile aynı hakların tesisi ve tapu işlemleri hususlarında Kurul düzenlemeleri ile ilgili mevzuata uyulacaktır.

Esas Sözleşme'nin "*Faaliyet Kapsamı, Faaliyet Yasakları, Yatırım Sınırlamaları*" başlıklı 6'ncı maddesi kapsamında:

- (i) Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.
- (ii) Şirket'in faaliyet kapsamı, faaliyet yasakları, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile aynı hakların tesisi ve tapu işlemleri hususlarında Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri ile ilgili mevzuata uyulur. Şirket, hak ve alacaklarının tahsili ve temini için aynı ve şahsi her türlü teminatı alabilir, bunlarla ilgili tapuda, vergi dairelerinde ve benzeri kamu ve özel kuruluşlar nezdinde tescil, terkin ve diğer bütün işlemleri yapabilir.
- (iii) 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.
- (iv) Sermaye piyasası mevzuatı gereği izin verilen menkul kıymetleri, arsa, arazi, konut ve buna benzer gayrimenkulleri satın alabilir ve satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir, rehin alabilir, tesis edilmiş olan rehinleri kaldırabilir, ipotek alabilir, tesis edilmiş olan ipotekleri kaldırabilir, portföyünde bulunan varlıklar üzerinde, sermaye piyasası mevzuatında belirlenen sınırlar dahilinde üçüncü kişiler lehine rehin ve ipotek verebilir, özel haller kapsamında Sermaye Piyasası Kurulu'nca aranacak gerekli açıklamalar yapılması kaydıyla üçüncü kişiler lehine tasarrufta bulunabilir, irtifak, intifa, kat irtifakı, üst hakkı, inşaat hakkı tesis edebilir, devir ve ferağ edebilir, hukukun cevaz verdiği tüm işlemleri ifa ve icra edebilir, bu hakları tesis edebilir, tesis edilmiş olan hakları kaldırabilir.
- (v) Yatırım aracı niteliğinde olmamak ve faaliyet amacı ile bağlantılı olmak kaydıyla fikri değeri, patent, lisans, marka, know-how ve diğer sınai mülkiyet haklarını satın alabilir, satabilir.

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

Şirket, huzur hakkı, ücret, kar payı gibi faaliyetlerinin gerektirdiği ödemeler dışında mal varlığından ortaklarına, yönetim kurulu üyelerine ya da personeline herhangi bir menfaat sağlayamaz. Şirket tarafından gerçekleştirilen iş, işlem ve faaliyetler bakımından yatırımcıların yatırım kararlarını etkileyebilecek nitelikteki işlemlerde sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yatırımcıların aydınlatılmasını teminen Kurul'un kamunun aydınlatılmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca yapılması zorunlu açıklamalar yapılacaktır.

Söz konusu iş, işlem ve faaliyetler bakımından SPKn'nun örtülü kazanç aktarımı yasağına ilişkin düzenlemeleri saklıdır.

1.1.4. Sermayesi

Şirket esas sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8'inci maddesi uyarınca, Şirket, SPKn hükümlerine göre 23.000.000.000 (yirmi üç milyar) TL kayıtlı sermaye tavanına sahip olup, sermayesi her biri 1 (bir) TL itibari değerinde 23.000.000.000 (yirmi üç milyar) adet paya bölünmüştür.

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 560.000.000 (beş yüz altmış milyon) TL'dir. İşbu sermaye her biri 1 (bir) TL itibari değerinde, A grubu nama yazılı 5.600.000 (beş milyon altı yüz bin) adet, B grubu nama yazılı 22.400.000 (yirmi iki milyon dört yüz bin) adet ve C grubu nama yazılı 532.000.000 (beş yüz otuz iki milyon) adet olmak üzere toplam 560.000.000 (beş yüz altmış milyon) adet üç grup paya bölünmüştür. Çıkarılmış sermayenin tamamının ödendiği yeminli mali müşavir Ferit Zirek tarafından düzenlenen 10.10.2022 tarih ve YMM 27102030/2022/962-64 sayılı raporda belirtilmiştir.

SPK tarafından Şirket'e verilmiş olan kayıtlı sermaye tavanı izni 2023-2027 yılları için olmak üzere 5 (beş) yıl için geçerlidir. 2027 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, yönetim kurulunun 2027 yılından sonra sermaye artırımı kararı alabilmesi için, SPK'dan daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için izin almak suretiyle genel kuruldan 5 (beş) yılı geçmemek üzere yeni bir süre için yetki alması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınamaması durumunda yönetim kurulu kararı ile sermaye artırımı yapılamaz. Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.

Yönetim kurulu, 2023-2027 (2027 yılı sonuna kadar) yılları arasında SPKn hükümlerine ve SPK düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile sermaye piyasası mevzuatı hükümleri dahilinde imtiyazlı veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarılması konusunda karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.

Sermaye artırımlarında, A grubu paylar karşılığında A grubu, B grubu paylar karşılığında B grubu ve C grubu paylar karşılığında C grubu yeni paylar çıkarılır. Bununla birlikte, yönetim kurulunun pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtlaması halinde, çıkarılacak yeni payların tümü C grubu olarak çıkarılır.

Şirket'in kuruluşundan bu yana sermayesinde işbu Rapor tarihi itibarıyla gerçekleştirilmiş olan artırımlar aşağıdaki tabloda belirtildiği şekildedir:

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. SERMAYE ARTIRIMLARI				
Tescil Tarihi	TTSG Tarihi ve Sayısı	Eski Sermaye (TL)	Yeni Sermaye (TL)	Sermaye Artırımının Türü ve Kaynağı
23.11.2010	01.12.2010 - 7698	-	12.200.000	Kuruluş sermayesinin 11.074,46 TL'si nakdi olarak, 12.188.925,54 TL'si aynı olarak karşılanmıştır.
15.07.2011	21.07.2011 - 7863	12.200.000	20.000.000	Artırılan 7.800.000,00 TL'lik sermayenin 7.799.990,00 TL'si nakdi olarak dış kaynaklardan, 10,00 TL'si ise birleşilen şirketlerin öz varlıklarının Şirket sermayesine eklenmesi suretiyle aynı olarak ve tamamen dış kaynaklardan karşılanmıştır.
22.11.2011	29.11.2011 - 7950	20.000.000	20.001.000	Artırılan 1.000,00 TL'lik sermaye birleşmeden kaynaklı olarak eklenmiş (aynı olarak) ve dış kaynaklardan karşılanmıştır.
27.12.2011	02.01.2012 - 7974	20.001.000	30.000.000	Artırılan 9.999.000,00 TL'lik sermaye nakdi olarak ve dış kaynaklardan karşılanmıştır.
05.02.2013	13.02.2013 - 8257	30.000.000	60.000.000	Artırılan 30.000.000,00 TL'lik sermaye nakdi olarak ve dış kaynaklardan karşılanmıştır.
27.12.2013	08.01.2014 - 8481	60.000.000	60.000.005	Artırılan 5,00 TL'lik sermaye birleşmeden kaynaklı olarak özvarlıkların Şirket sermayesine eklenmesi suretiyle aynı olarak ve dış kaynaklardan karşılanmıştır.
15.09.2014	25.09.2014 - 8661	60.000.005	100.000.000	Artırılan 39.999.995,00 TL'lik sermayenin 27.799.998,00 TL'si Şirket ortaklarının alacaklarını mahsuben aynı olarak dış kaynaklardan, 12.199.997,00 TL'si ise nakdi olarak dış kaynaklardan karşılanmıştır.
05.03.2015	18.03.2015 - 8781	100.000.000	150.000.000	Artırılan 50.000.000,00 TL'lik sermaye nakdi olarak dış kaynaklardan karşılanmıştır.
15.06.2017	29.06.2017 - 9356	150.000.000	350.000.000	Artırılan 200.000.000,00 TL'lik sermaye birleşmeden kaynaklı olarak özvarlıkların Şirket sermayesine eklenmesi sureti ile aynı olarak ve dış kaynaklardan karşılanmıştır.
14.12.2021	21.12.2021 - 10477	350.000.000	500.000.000	Artırılan 150.000.000,00 TL'lik sermayenin 119.628.006,81 TL'si aynı ve 30.371.993,19 TL'si nakdi olarak dış kaynaklardan karşılanmıştır.
09.09.2022	16.09.2022 - 10662	500.000.000	560.000.000	Artırılan 60.000.000,00 TL'lik sermayenin 46.800.000,00 TL'si birleşmeden kaynaklı olarak özvarlıkların Şirket sermayesine eklenmesi sureti ile aynı olarak dış kaynaklardan, 1.858.507,62 TL'si sermaye düzeltmesi olumlu farklarından aynı olarak iç kaynaklardan, 2.841.492,38 TL'si ise nakdi olarak dış kaynaklardan karşılanmıştır.

1.1.5. Pay Sahipliği Yapısı

Şirket'in çıkarılmış sermayesini temsil eden payların her biri 1 (bir) TL itibari değerinde, nama yazılı 5.600.000 (beş milyon altı yüz bin) adet A grubu, nama yazılı 22.400.000 (yirmi iki milyon dört yüz

bin) adet B grubu ve nama yazılı 532.000.000 (beş yüz otuz iki milyon) adet C grubu olmak üzere sermaye toplam 560.000.000 (beş yüz altmış milyon) adet üç grup paya bölünmüştür.

Şirket'in pay sahipliği yapısı aşağıdaki gibidir:

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. PAY SAHİPLİĞİ YAPISI					
Pay Sahibinin Adı	Türü	Pay Grubu	Pay Adedi	Sermayedeki Pay Miktarı (TL)	Sermayedeki Payı (yaklaşık %)
Abdulkadir Konukoğlu	Nama Yazılı	A	5.600.000	386.400.000	69
		B	22.400.000		
		C	358.400.000		
Ülgen Konukoğlu	Nama Yazılı	C	39.200.000	39.200.000	7
Sami Konukoğlu	Nama Yazılı	C	39.200.000	39.200.000	7
Emine Koçer	Nama Yazılı	C	39.200.000	39.200.000	7
Cengiz Konukoğlu	Nama Yazılı	C	39.200.000	39.200.000	7
Abdulkadir Konukoğlu (Sami Oğlu)	Nama Yazılı	C	16.800.000	16.800.000	3
TOPLAM			560.000.000	560.000.000	100

1.1.6. Pay Gruplarına Tanınan İmtiyazlar

Esas sözleşmenin SPK'n hükümleri ve SPK düzenlemelerine uygun hale getirilmesi amacıyla 13 Şubat 2023 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda esas sözleşme tadil edilerek pay grupları A grubu paylar, B grubu paylar ve C grubu paylar olarak düzenlenmiştir. C grubu paylara herhangi bir imtiyaz tanınmamış olup, A ve B grubu paylara tanınan imtiyazlar ise şu şekildedir:

1.1.6.1. Yönetim Kurulu Üyelerinin Seçiminde Aday Gösterme İmtiyazı

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14'üncü maddesi uyarınca 7 (yedi) üyeden oluşan yönetim kurulu üyelerinden 1'i (biri) A grubu, diğer yönetim kurulu üyeleri ise B grubu pay sahipleri tarafından gösterilen adaylar arasından genel kurulca seçilecektir. Bununla birlikte, Esas Sözleşme'nin "İmtiyaz Tanınan Menkul Kıymetler" başlıklı 9'uncu maddesi uyarınca sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, Şirket faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, Şirket'in SPK düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre 5 (beş) yıl üst üste dönem zararı etmesi halinde imtiyazlı paylar SPK kararı ile ortadan kalkar.

1.1.7. Pay Devirlerine İlişkin Esaslar

Esas Sözleşme'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8'inci maddesi uyarınca nama yazılı payların devri kısıtlanamaz. Bununla birlikte, Esas Sözleşme'nin "İmtiyaz Tanınan Menkul Kıymetler" başlıklı 9'uncu maddesinde belirtildiği üzere halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 (yüzde on) ve daha fazlasını temsil eden payların devri ve halka arzdan sonraki dönemde yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri SPK iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

1.1.8. Paylar Üzerinde Takyidat

İşbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Şirket'in payları üzerinde herhangi bir rehin veya takyidat bulunmamaktadır. İlâveten, Şirket'in paylarının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı herhangi bir husus, Şirket'in paylarının halka arzına ve Borsa'da işlem görmesine hukuki açıdan engel teşkil eden herhangi bir durum mevcut değildir.

1.1.9. Finansman

Şirket'in finansman ihtiyacı Şirket'in pay sahipleri tarafından verilen hissedar kredileri ile karşılanmaktadır.

2. ŞİRKETİN YÖNETİM YAPISI

2.1. Yönetim Kurulu

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14'üncü maddesi uyarınca; Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzami, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ("TTK") ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok 3 (üç) yıl için seçilen TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz 7 (yedi) üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu üyelerinin ve tüzel kişi yönetim kurulu üyesi adına tescil edilecek gerçek kişinin tam ehliyetli olmaları ve TTK ve sermaye piyasası mevzuatının gayrimenkul yatırım ortaklarına ilişkin düzenlemelerinde belirtilen koşulları taşımaları şarttır. Üyeliği sona erdiren sebepler seçilmeye de engeldir.

Yönetim kuruluna 2 (iki)'den az olmamak üzere, SPK'nın kurumsal yönetim ilkelerinde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

SPK tarafından hazırlanan 03.01.2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ("Kurumsal Yönetim Tebliği") uyarınca bağımsız yönetim kurulu üyesi olunabilmesi için Şirket ile kendisi arasında son 5 (beş) yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmaması gerekmektedir.

Yukarıda açıklanan, yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı uyarınca yönetim kurulu üyelerinden 1'i (biri) A grubu pay sahiplerinin göstereceği adaylar arasından, diğer yönetim kurulu üyeleri ise B grubu pay sahiplerinin göstereceği adaylar arasından seçilir.

Şirket'in 13 Şubat 2023 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda; Ahmet Uğur, Hilal Savcı, Mehmet Arif Sami Çağlı, Mehmet Koçer, Erdal Ata (bağımsız üye), Sadık Küçükkinacı (bağımsız üye) ve Hanifi Çanakçı (bağımsız üye) 13.02.2024 tarihine kadar 1 (bir) yıl süreyle görev yapmak üzere yönetim kurulu üyesi olarak seçilmiştir. Şirket'in yönetim kurulu üyelerinin seçimine ilişkin söz konusu karar 14.02.2023 tarihinde tescil edilmiş ve Ticaret Sicil Gazetesi'nin 15.02.2023 tarih ve 10770 sayılı nüshasında yayımlanmıştır. Şirket'e bağımsız yönetim kurulu üyeleri olarak atanan Erdal Ata, Sadık Küçükkinacı ve Hanifi Çanakçı'nın 03.01.2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin ekinde yer alan kurumsal yönetim ilkeleri çerçevesinde belirlenmiş olan bağımsız yönetim kurulu üyelerinin sahip olması gereken kriterleri sağladıkları tespit edilmiştir.

Şirket'in halihazırdaki yönetim kurulu üyeleri ve bunların görevleri aşağıda belirtilmiştir:

YÖNETİM KURULU ÜYESİ	GÖREVİ
Ahmet Uğur	Yönetim Kurulu Başkanı, Genel Müdür
Hilal Savcı	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Mehmet Arif Sami Çağlı	Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet Koçer	Yönetim Kurulu Üyesi
Erdal Ata	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Sadık Küçükkinacı	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Hanifi Çanakcı	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14'üncü maddesi uyarınca; yönetim kurulu TTK, SPKn, Şirket Esas Sözleşmesi, genel kurul kararları ve ilgili mevzuat hükümleri ile verilen görevleri yerine getirir. Kanunla veya Esas Sözleşme ile genel kurul tarafından karar alınmasına bağlı tutulan hususların dışında kalan tüm konularda yönetim kurulu karar almaya yetkilidir.

Esas Sözleşme'nin "Borçlanma Sınırı ve Menkul Kıymet İhracı" başlıklı 7'nci maddesi uyarınca Şirket, kısa süreli fon ihtiyaçlarını veya portföyüyle ilgili maliyetlerini karşılayabilmek ya da faaliyetlerinin finansmanı amacıyla, sermaye piyasası mevzuatındaki sınırlamalar dahilinde kredi kullanabilir, borçlanma aracı ile gayrimenkul sertifikası ihraç edebilir. İhraç edilecek borçlanma araçlarının limiti hususunda SPKn ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine uyulur. Şirket yönetim kurulu, SPKn'nin 31'inci maddesi çerçevesinde borçlanma aracı niteliğindeki sermaye piyasası aracı ihraç yetkisine sahiptir. Ayrıca, yönetim kurulu kayıtlı sermaye tavanı içerisinde yukarıda detayları belirtildiği şekilde pay çıkarma yetkisine de sahiptir.

Esas Sözleşme'nin "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum" başlıklı 16'ncı maddesi uyarınca SPK tarafından uygulanması zorunlu tutulan kurumsal yönetim ilkelerine uyulması gerekmektedir. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan yönetim kurulu kararları geçersiz olup, bunlar Esas Sözleşme'ye aykırı sayılır.

2.2. Yetki Devri, Temsil ve İlzam

Şirket'in yönetimi, temsili ve ilzamu Esas Sözleşme'nin "Şirketin Yönetim, Temsil ve İlzamu" başlıklı 18'inci maddesinde düzenlenmiştir. İlgili madde uyarınca, Şirket yönetim kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil ve ilzam olunur. Yönetim kurulu, TTK, SPKn ve ilgili diğer mevzuatla ve genel kurulca kendisine verilen görevleri ifa eder. Yönetim kurulu düzenleyeceği bir iç yönerge ile TTK'nin 375'inci maddesinde öngörülen devredilemez görev ve yetkiler ile diğer maddelerdeki devredilemez görev ve yetkiler saklı kalmak üzere, yönetimi, kısmen veya tamamen bir veya birkaç yönetim kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkilidir. Bu iç yönerge Şirket'in yönetimini düzenler; bunun için gerekli olan görevleri, tanımlar, yerlerini gösterir, özellikle kimin kime bağlı ve bilgi sunmakla yükümlü olduğunu belirler. Yönetim kurulu, istem üzerine pay sahiplerini ve korunmaya değer menfaatlerini ikna edici bir biçimde ortaya koyan alacaklıları, bu iç yönerge hakkında, yazılı olarak bilgilendirir. Şirket'in temsil ve yönetimine ilişkin iç yönergenin çıkarılması veya iç yönergede yapılacak değişikliklere ilişkin tüm yönetim kurulu kararlarında A grubu pay sahiplerinin aday gösterdiği yönetim kurulu üyesinin olumlu oyunun bulunması şarttır.

Esas Sözleşme'ye göre, temsil yetkisi 3 (üç) imza ile kullanılmak üzere yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu, temsil yetkisini bir veya daha fazla murahhas üyeye veya müdür olarak üçüncü kişilere devredebilir. En az bir yönetim kurulu üyesinin temsil yetkisini haiz olması şarttır. Yönetim, devredilmediği takdirde, yönetim kurulunun tüm üyelerine aittir. Yönetim kurulu görev süresini aşan sözleşmeler akdedebilir. Şirketin son yıllık mali tablolarında yer alan aktif toplamının binde ikisini aşan

tutardaki sözleşmeler ve borçlandırııcı işlemler önemli nitelikteki işlem niteliğindedir. Anılan önemli nitelikteki işlemlerin şirket bakımından bağlayıcı olması için 3 (üç) imza kuralına tabi olmak kaydıyla A grubu pay sahiplerinin gösterdiği yönetim kurulu üyesinin imzasının bulunması şarttır. Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve yapılacak sözleşmelerin geçerli olabilmesi için, bunların Şirket unvanı altına konmuş ve Şirket'i ilzama yetkili kişi veya kişilerin imzasını taşıması gereklidir. Şirket'in, 01.03.2023 tarih ve 10780 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilen 27.02.2023 tarih ve 19 numaralı yönetim kurulu kararı uyarınca Mehmet Koçer, Ahmet Uğur ve Hilal Savcı müşterek imzaları ile Şirket'i en geniş şekilde temsil edebilmektedir.

Şirket'in 27.02.2023 tarihli Yönetim Kurulunun Temsil Yetkilerinin Devrine İlişkin 3 Numaralı Temsil İç Yönergesi, Gaziantep Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde 28.02.2023 tarihinde tescil edilerek, 28.02.2023 tarihli ve 10779 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir. Söz konusu iç yönerge uyarınca Şirket'in son yıllık mali tablolarında yer alan aktif toplamının binde ikisini aşan tutardaki sözleşmeler ve borçlandırııcı işlemler önemli nitelikte işlemler olarak tanımlanmış olup bu önemli nitelikteki işlemlerin bağlayıcı olması için bir A grubu ve temsile yetkili herhangi iki B grubu yönetim kurulu üyesinin müşterek imzaları gerekmektedir. Bunlar haricindeki işlemlerin bağlayıcı olması için ise herhangi bir sınırlı imza yetkilisi ile herhangi iki temsile yetkili A veya B grubu yönetim kurulu üyesinin müşterek imzaları yeterlidir.

Harun Konukoğlu ve Hasan Öztürk Şirket'in 27.02.2023 tarihli Yönetim Kurulu Temsil Yetkilerinin Devrine İlişkin 3 Numaralı Temsil İç Yönergesi uyarınca Sınırlı İmza Yetkilisi olarak atanmıştır.

Ek olarak, Şirket 23.02.2023 tarihli ve 16 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile kabul edilen Yönetim Kurulu'nun Yönetim Yetkilerinin Devrine İlişkin 3 Numaralı İç Yönerge'si uyarınca yönetim kurulunun birtakım yönetim yetkileri organizasyon şemasında belirtilen pozisyonlara devredilmiştir.

Genel Müdür ve Müdürler

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

Genel müdür bakımından GYO Tebliği kapsamında çeşitli düzenlemeler getirilmiştir. Şöyle ki, GYO Tebliği'nin 18'inci maddesi uyarınca, genel müdürün sahip olması gereken asgari eğitim düzeyi ve iş tecrübesi alanları belirlenmiştir. Ayrıca genel müdürün münhasıran ve tam zamanlı olarak bu görev için istihdam edilecek olması zorunludur.

Genel müdür, yönetim kurulu kararları doğrultusunda ve TTK, SPKn, sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre Şirket'i yönetmekle yükümlüdür.

Tarafımıza sunulan belgeler incelediğinde, Ahmet Uğur'un 24.02.2023 tarihli 17 sayılı yönetim kurulu kararı ile genel müdür olarak atandığı tespit edilmektedir.

2.3. Yönetim Kurulu Komiteleri

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

Kurumsal Yönetim Tebliği hükümleri uyarınca komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden oluşacağı, yönetim kurulu tarafından belirlenir ve Kamuyu Aydınlatma Platformu ("KAP")'ta açıklanır.

20.02.2023 tarihli ve 14 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 Erdal Ata (Başkan) ve Sadık Küçükkinacı olmak üzere 2 (iki) üyeden, Kurumsal Yönetim Komitesi Hanifi Çanakçı (Başkan) ve Erdal Ata olmak üzere 2 (iki) üyeden, Riskin Erken Saptanması Komitesi ise Sadık Küçükkinacı (Başkan) ve Hanifi Çanakçı olmak üzere 2 (iki) üyeden oluşmaktadır.

Şirket bünyesinde oluşturulacak komitelere atanacak üyelerin GYO Tebliği'nin 17'nci maddesinin 2'nci fıkrasında aranan şartları taşımaları gerekmektedir.

2.4. Kotasyon Yönergesi'nin 7. Maddesinin 5. Fıkrası Kapsamında Adli Sicil Kayıtları

Tarafımızca incelenen adli sicil kayıtları ve adli sicil arşiv kayıtları çerçevesinde, Şirket yönetim kurulu üyelerinin, genel müdürün ve yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların Kotasyon Yönergesi'nin 7'nci maddesinin 5'inci fıkrası kapsamında, sermaye piyasası mevzuatında ve 19/10/2005 tarihli ve 5411 sayılı Bankacılık Kanununda yer alan suçlar, 26/9/2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun 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, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, bilişim sistemini engelleme, bozma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçlarından hüküm giymemiş olması şartını sağladıkları, ayrıca Türk Ceza Kanununun 53'üncü maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına çarptırılmamış oldukları tespit edilmiştir.

2.5. Yönetim Kurulu Kararları

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu Toplantıları" başlıklı 15'inci maddesi uyarınca yönetim kurulu, üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile alır. Toplantılarda her bir üyenin 1 (bir) oy hakkı vardır. Yönetim kurulu üyeleri birbirlerini temsilen oy veremezler ve toplantılara vekil aracılığıyla katılamazlar. Oylar eşit olduğu takdirde ilgili konu gelecek toplantıya bırakılır. İkinci toplantıda da eşitlik olursa söz konusu öneri reddedilmiş sayılır. Kararların geçerliliği yazılıp imza edilmiş olmalarına bağlıdır. Yönetim kurulunda oylar kabul veya ret olarak kullanılır. Ret oyu veren, kararın altına ret gerekçesini yazarak imzalar.

Aynı madde uyarınca, Şirket'in yönetim kurulu toplantısına katılma hakkına sahip olanlar bu toplantılara TTK'nın 1527'nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir.

Şirket'in işbu Rapor tarihine kadar 2020, 2021, 2022 ve 2023 yıllarına ait gerek Şirket'in olağan işlerine ve yönetimine gerekse gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümüne ilişkin İncelenen Dokümanlar Listesi'nde tarih ve sayısı belirtilen tüm yönetim kurulu kararları incelenmiştir. Tarafımıza sunulan, anılan dönemlere ilişkin yönetim kurulu kararlarının incelenmesi neticesinde tespit edilen bazı önemli kararlar şu şekildedir:

- (i) 04.12.2020 tarihli ve 2020/26 sayılı yönetim kurulu kararı ile; Esas Sözleşme'deki "Şirketin Amaç ve Konusu" ile ilgili 3'üncü maddenin tadil edilerek değiştirilmesine ve ilgili değişikliğin görüşülüp karara bağlanması için genel kurulun toplantıya davet olunmasına karar verilmiştir.
- (ii) 06.12.2021 tarihli ve 2021/9 sayılı yönetim kurulu kararı ile; Esas Sözleşme'deki "Sermaye ve Pay Senetlerinin Nev'i" ile ilgili 6'ncı maddesinin tadil edilerek sermayenin 350.000.000 (üç yüz elli milyon) TL'den 500.000.000 (beş yüz milyon) TL'ye çıkartılmasına, artırılacak olan 150.000.000 (yüz elli milyon) TL sermayenin 119.628.006,81 (yüz on dokuz milyon altı yüz

- yirmi sekiz bin altı virgöl seksen bir) TL'sinin aynı olarak 30.371.993,19 (otuz milyon üç yüz yetmiş bir bin dokuz yüz doksan üç virgöl on dokuz) TL'sinin ise nakdi olarak artırılacak olup bu miktarın 25.871.993,19 (yirmi beş milyon sekiz yüz yetmiş bir bin dokuz yüz doksan üç virgöl on dokuz) TL'sinin Şirket pay sahiplerinden Abdulkadir Konukoğlu'nun Şirket'teki alacaklarından karşılanmasına ve ilgili değişikliğin görüşülüp karara bağlanması için genel kurulun toplantıya davet edilmesine karar verilmiştir.
- (iii) 25.03.2022 tarihli ve 2022/6 sayılı yönetim kurulu kararı ile; Şirket'in Gazi Mahallesi Zübeyde Hanım Bulv. A Blok Sit. Hayat Evler Apt. No:64/1 Şehitkamil/Gaziantep adresinde faaliyette olan "ASCE İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi / Ges Şubesi" unvanlı şubesinin kapatılmasına karar verilmiştir.
- (iv) 30.06.2022 tarihli ve 2022/11 sayılı yönetim kurulu kararı ile; Şirket'in 15 Temmuz Mah. Gülbahar Cad. No:43 K:5 Bağcılar / İstanbul adresinde faaliyette olan "ASCE İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi/Yat İşletmeciliği Şubesi" unvanlı şubesinin kapatılmasına karar verilmiştir.
- (v) 22.08.2022 tarihli ve 2022/13 sayılı yönetim kurulu kararı ile; Şirket'in Sanko Park Alışveriş Merkezi Zemin Kat No: Rz 89/ Şehitkamil/Gaziantep adresinde faaliyette olan "ASCE İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi Sankopark Mağazacılık Şubesi" unvanlı şubesinin kapatılmasına karar verilmiştir.
- (vi) 02.09.2022 tarihli ve 2022/14 sayılı yönetim kurulu kararı ile; Şirket'in tasfiyesiz infisah yoluyla, bütün aktif pasifi ile birlikte, kül halinde, küllü halefiyet yoluyla Gaziantep Ticaret Sicili Müdürlüğü'nün 49312 sicil numarasında kayıtlı Konbay Yapı Turizm İnşaat Emlak ve Taahhüt Anonim Şirketi ile Gaziantep Ticaret Sicil Müdürlüğü'nün 67062 sicil numarasında kayıtlı Sanbir Enerji Üretim Anonim Şirketi ile kolaylaştırılmış şekilde birleşmesine karar verilmiştir.
- (vii) 06.09.2022 tarihli ve 2022/15 sayılı yönetim kurulu kararı ile; Şirket Esas Sözleşmesi'ndeki "Sermaye" ile ilgili 6'ncı maddenin tadil edilerek sermayenin 500.000.000 (beş yüz milyon) TL'den 560.000.000 (beş yüz altmış milyon) TL'ye çıkartılmasına, artırılacak olan 60.000.000 (altmış milyon) TL'nin 46.800.000 (kırk altı milyon sekiz yüz bin) TL'sinin Sanbir Enerji Üretim Anonim Şirketi'nden, 8.500.000 (sekiz milyon beş yüz bin) TL'sinin Konbay Yapı Turizm İnşaat Emlak ve Taahhüt Anonim Şirketi'nden, 1.858.507,62 (bir milyon sekiz yüz elli sekiz bin beş yüz yedi virgöl altmış iki) TL'sinin Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farklarından ve 2.841.492,38 (iki milyon sekiz yüz kırk bir bin dört yüz doksan iki virgöl otuz sekiz) TL'sinin ise nakit olarak karşılanmasına karar verilmiştir.
- (viii) 17.11.2022 tarihli ve 2022/20 sayılı yönetim kurulu kararı ile; Şirket'in kayıtlı sermaye sistemine geçmesine, kayıtlı sermaye tavanının 23.000.000.000 (yirmi üç milyar) TL olarak belirlenmesine ve bu kapsamda gerekli başvuruların yapılmasına, Şirket unvanının "ASCE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" olarak değiştirilmesine, Esas Sözleşme'nin SPKn ve ikincil düzenlemelerine uygun olarak tadil edilmesine, bu kapsamda gerekli izinlerin alınması ve her türlü iş ve işlemlerin yürütülmesine, gerekli izinlerin alınmasını takiben esas sözleşme tadilinin Şirket genel kurulunun onayına sunulmasına, ilgili organ kararı ile birlikte tadil metninin Gaziantep Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde tescil ve ilan edilmesine karar verilmiştir.
- (ix) 20.02.2023 tarihli ve 2023/6 sayılı yönetim kurulu kararı ile; 14.02.2023 tarihinde tescil edilen Esas Sözleşme'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8'inci maddesinin tadil edilmesi, pay gruplarının adedinin ve payların pay sahipleri arasındaki dağılımının değişmiş olması nedeniyle tüm pay senetlerinin iptal edilmesine ve hükümsüz kılınması için gerekli tüm işlemlerin yapılmasına, Şirket'in toplam 560.000.000 (beş yüz altmış milyon) TL tutarındaki sermayesinin tamamının beher pay değeri 1 TL (bir) olan ve toplam 560.000.000 (beş yüz altmış milyon) adet

- payı temsil eden 10. tertip, 10 (on) adet yeni nama yazılı pay senedinin ihraç edilerek pay sahiplerine dağılımına ve bu dağılımın pay defterine yansıtılmasına, yeni pay senetlerinin bastırılması ve ihracına ilişkin olarak tamamlanması ve yapılması gereken tüm iş ve işlemlerin eksiksiz ve usulüne uygun bir şekilde gerçekleştirilmesi hususunda Şirket yönetim kurulu üyelerinden ikisinin müştereken yetkilendirilmelerine karar verilmiştir.
- (x) 20.02.2023 tarihli ve 2023/10 sayılı yönetim kurulu kararı ile; Şirket'in kar dağıtım politikasının kabulüne ve ilk genel kurul toplantısında Şirket ortaklarının onayına sunulmasına karar verilmiştir.
- (xi) 20.02.2023 tarihli ve 2023/11 sayılı yönetim kurulu kararı ile; Şirket'in bilgilendirme politikasının kabulüne ve kamuya duyurulmasına karar verilmiştir.
- (xii) 20.02.2023 tarihli ve 2023/12 sayılı yönetim kurulu kararı ile; Şirket'in ücretlendirme politikasının kabulüne, ilgili politikanın Şirket'in paylarının borsada işlem görmeye başlaması sonrasında yapılacak ilk genel kurul toplantısında Şirket'in pay sahiplerinin bilgisine sunulmasına ve kamuya duyurulmasına karar verilmiştir.
- (xiii) 20.02.2023 tarihli ve 2023/13 sayılı yönetim kurulu kararı ile; Şirket'in bağış ve yardım politikasının kabulüne şirketin paylarının borsada işlem görmeye başlaması sonrasında yapılacak ilk genel kurul toplantısında Şirket pay sahiplerinin onayına sunulmasına karar verilmiştir.
- (xiv) 20.02.2023 tarihli ve 2023/14 sayılı yönetim kurulu kararı ile; kurumsal yönetim komitesi, denetimden sorumlu komite ve riskin erken saptanması komitesinin kurulmasına ve Hukukçu Raporu'nun "Yönetim Kurulu Komiteleri" başlıklı 2.3'üncü maddesinde belirtilen kişilerin atanmasına karar verilmiştir.
- (xv) 13.03.2023 tarihli ve 2023/20 sayılı yönetim kurulu kararı ile; Esas Sözleşme'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı uyarınca verilen yetkiye istinaden 23.000.000.000 (yirmi üç milyar) TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalarak 560.000.000 (beş yüz altmış milyon) TL tutarındaki sermayenin 99.000.000 (doksan dokuz milyon) TL artırılarak 659.000.000 (altı yüz elli dokuz milyon) TL'ye çıkarılmasına, sermaye artırım kapsamında ihraç edilen toplam 99.000.000 TL (doksan dokuz milyon) tutarındaki sermayeyi temsil etmek üzere beheri 1 (bir) TL itibari değerinde nama yazılı 99.000.000 (doksan dokuz milyon) adet C Grubu pay ihraç edilmesine ve bu kapsamda pay sahiplerinin rüçhan haklarının kısıtlanmasına, ihraç edilen 99.000.000 (doksan dokuz milyon) TL nominal değerinde nama yazılı 99.000.000 (doksan dokuz milyon) adet C Grubu payın halka arz fiyatından primli olarak çıkarılmasına ve artırılan sermayenin halka arz gelirlerinden karşılanmasına, Şirket pay sahiplerinden Abdulkadir Konukoğlu'na ait 66.000.000 (altmış altı milyon) nominal değerinde nama yazılı 66.000.000 (altmış altı milyon) adet C grubu payın ortak satışı yolu ile halka arz edilmesine dair taleplerinin uygun görülmesine ve söz konusu payların halka arzı için gerekli işlemlerin gerçekleştirilmesine, sermaye artırım ve halka arz işlemlerinin tamamlanmasını müteakiben Esas Sözleşme'nin nihai sermaye artırım tutarını yansıtabilecek şekilde tadil edilmesi amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na gerekli başvuruların yapılmasına ve tadil tasarısına dair onayın alınmasını müteakip esas sözleşmesinin tadili için gerekli tescil ve ilan işlemlerinin gerçekleştirilmesine karar verilmiştir.
- (xvi) 27.03.2023 tarihli ve 22 sayılı yönetim kurulu kararı ile şirket paylarının Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmeye başlamasından itibaren 1 (bir) yıl boyunca herhangi bir bedelli sermaye artırım yapılmayacağı ve bu suretle dolaşımdaki pay miktarını artırılmayacağına ilişkin taahhüt verilmesine karar verilmiştir.
- (xvii) 27.03.2023 tarihli ve 2023/23 sayılı yönetim kurulu kararı ile; sermaye artırımından elde edilecek fonun hangi amaçlarla kullanılacağına ilişkin olarak hazırlanan rapor görüşülmüş ve halka arzdan elde edilecek tahmini net gelirin ilgili yönetim kurulu kararının ekinde yer alan

sermaye artırımından elde edilecek fonun kullanım amacına ilişkin yönetim kurulu raporunun içeriğine uygun bir şekilde kullanılmasına karar verilmiştir.

İncelememiz neticesinde, Şirket yönetim kurulu kararlarının TTK kapsamında ve Esas Sözleşme’de belirlenen toplantı ve karar nisaplarına uygun olarak alınmış olduğu ve üyelerden herhangi birinin çekimser oy kullanmadığı veya şerh düşülen vb. herhangi bir kararın bulunmadığı tespit edilmiştir.

2.6. Genel Kurul

Genel kurul toplantıları ile ilgili hususlar Esas Sözleşme’nin “Genel Kurul Toplantıları” başlıklı 22’nci maddesi, “Genel Kurul Toplantısına Elektronik Ortamda Katılım” başlıklı 23’üncü maddesi, “Toplantı Yeri ve Genel Kurula Çağrı” başlıklı 24’üncü maddesi, “Toplantıda İlgili Bakanlık Temsilcisinin Bulunması” başlıklı 25’inci maddesi, “Temsilci Tayini” başlıklı 26’ncı maddesi, “Oyların Kullanılma Şekli” başlıklı 27’nci maddesi ve “İlanlar” başlıklı 28’inci maddesinde düzenlenmiştir.

Esas Sözleşme’nin “Genel Kurul Toplantıları” başlıklı 22’nci maddesi uyarınca genel kurul olağan ve olağanüstü olarak toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, yönetim kurulunun yıllık raporuna, karın kullanım şekline, dağıtılacak kar ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, yönetim kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır ve karar alınır.

Gerektiği takdirde genel kurul olağanüstü toplantıya çağrılır. Olağanüstü genel kurul, TTK ve esas sözleşmede yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü genel kurulun toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur.

Genel kurul toplantıya, Şirket’in internet sitesinde, KAP’ta ve Ticaret Sicili Gazetesi’nde yayımlanan ilânla çağrılır. Söz konusu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere toplantı tarihinden en az üç hafta önce yapılır.

Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantı ve karar nisapları, TTK ve SPKn ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine tabidir. Genel kurul toplantılarında pay sahipleri kendilerini diğer pay sahipleri veya tayin edecekleri bir vekil vasıtası ile temsil ettirebilirler. Şirket’te pay sahibi olan vekiller, kendi oylarından başka, temsil ettikleri pay sahiplerinin sahip oldukları oyları da kullanmaya yetkilidirler.

Esas Sözleşme’nin “Genel Kurul Toplantısına Elektronik Ortamda Katılım” başlıklı 23’üncü maddesi uyarınca genel kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, TTK’nın 1527’nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket genel kuruluna elektronik ortamda katılım, Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.

Şirket’in 2020, 2021, 2022 ve 2023 yıllarına ilişkin olarak gerçekleştirdiği, İncelenen Dokümanlar Listesi’nde tarih ve sayısı belirtilen tüm genel kurul kararları incelenmiştir:

- (i) 23.12.2020 tarihinde gerçekleştirilen 2019 yılı olağan genel kurul toplantısında, yıllık faaliyet raporunun ve bağımsız denetim kuruluşu raporunun onaylanmasına, finansal tabloların onaylanmasına, ilgili yıla ait bilançoda gözüken karın geçmiş yıl zararlarından düşülmesine, yönetim kurulu üyelerinin ibralarına, Şirket Esas Sözleşmesi’nde yer alan “Şirketin Amaç ve Konusu” ile ilgili 3’üncü maddesinin değiştirilmesine, denetçi atanmasına ilişkin kararlar alınmıştır.
- (ii) 09.12.2021 tarihinde gerçekleştirilen 2020 yılı olağan genel kurul toplantısında, yıllık faaliyet raporunun ve bağımsız denetim kuruluşu raporunun onaylanmasına, finansal tabloların onaylanmasına, bilançoda gözüken kardan geçmiş yıl zararlarının düşülmesine ve bakiye kalan karın da dağıtılmayarak kanuni mükellefiyetler düşüldükten sonra geri kalan miktarın Şirket

- bünyesinde bırakılmasına, yönetim kurulu üyelerinin ibralarına, istifa eden yönetim kurulu üyelerinin yerine yenilerinin seçimine, Şirket'in sermayesinin 350.000.000 (üç yüz elli milyon) TL'den 500.000.000 (beş yüz milyon) TL'ye çıkarılmasına ve artırılan sermayenin bir kısmının aynı bir kısmının ise nakden karşılanmasına, denetçi atanmasına ilişkin kararlar alınmıştır.
- (iii) 25.04.2022 tarihinde gerçekleştirilen 2021 yılı olağan genel kurul toplantısında, yıllık faaliyet raporunun ve bağımsız denetim kuruluşu raporunun onaylanmasına, finansal tabloların onaylanmasına, bilançoda gözüken kardan geçmiş yıl zararlarının düşülmesine ve bakiye kalan karın da dağıtılmayarak kanuni mükellefiyetler düşüldükten sonra geri kalan miktarın Şirket bünyesinde bırakılmasına, yönetim kurulu üyelerinin ibralarına, yönetim kurulu başkanına ve ve yönetim kurulu üyelerine aylık olarak verilecek ücretlerin belirlenmesine, yönetim kurulu üyelerinin seçimine, yönetim kurulu üyelerinin TTK 395 ve 396'ncı maddelerinde yazılı işlemleri yapabilmeleri için izin verilmesine ve denetçi atanmasına ilişkin kararlar alınmıştır.
- (iv) 07.09.2022 tarihinde gerçekleştirilen olağanüstü genel kurul toplantısında, Sanbir Enerji Üretim Anonim Şirketi ve Konbay Yapı Turizm İnşaat Emlak ve Taahhüt Anonim Şirketi'nin kolaylaştırılmış usulle birleşme raporu hazırlanmaksızın Şirket'e devrolmasına ilişkin birleşme işleminin yapılmasına, ilgili birleşme işlemine ilişkin 06.09.2022 tarihli birleşme sözleşmesinin imzalanmasına, ilgili birleşme işleminin tasfiyesiz infisah yoluyla bütün aktif ve pasifi ile birlikte, küll halinde, külli halefiyet yoluyla gerçekleştirilmesine ve ilgili işlemin ticaret siciline tescil edildiği tarih itibarıyla geçerlilik kazanacağına, özvarlık hesaplamasında esas alınan 31.08.2022 tarihli bilançosunun onaylanmasına, Şirket'in sermayesinin 500.000.000 (beş yüz milyon) TL'den 560.000.000 (beş yüz altmış milyon) TL'ye çıkarılmasına ve artırılan sermayenin bir kısmının devralınan şirketlerin sermayelerinden, bir kısmının ise sermaye düzeltmesi olumlu farklarından ve nakden karşılanmasına ilişkin kararlar alınmıştır.

Ek olarak:

Şirket'in 13.02.2023 tarihli ve 2022 yılı olağan genel kurul toplantı tutanağı uyarınca Şirket'in sermaye piyasası mevzuatı hükümleri tahtında GYO'ya dönüşmesine, unvanın bu kapsamda değiştirilmesine ve kayıtlı sermaye sistemine geçmesine, Şirket'in 2023-2027 yılları için geçerli olacak kayıtlı sermaye tavanının 23.000.000.000 (yirmi üç milyar) TL olmasına, Şirket sermayesinin her biri 1 (bir) TL nominal değerli 23.000.000.000 (yirmi üç milyar) adet paya bölünmesine, SPK'nın 07.02.2023 tarih ve E-12233903-340.02-32788 sayılı izni ve Ticaret Bakanlığı'nın 07.02.2023 tarihli ve E-50035491-431.02-00082621793 sayılı onay yazısı ile onaylanmış esas sözleşme tadilinin gerçekleştirilmesine ve Şirket sermayesini temsil eden 560.000.000 (beş yüz altmış milyon) adet Şirket payının 5.600.000 (beş milyon altı yüz bin) TL nominal bedelli 5.600.000 (beş milyon altı yüz bin) adet A grubu nama yazılı, 22.400.000 TL (yirmi iki milyon dört yüz bin) nominal bedelli 22.400.000 (yirmi iki milyon dört yüz bin) adet B grubu nama yazılı ve 532.000.000 (beş yüz otuz iki milyon) TL nominal bedelli 532.000.000 (beş yüz otuz iki milyon) adet C grubu nama yazılı paya ayrılmasına ve pay dağılımının yapılmasına, 2022 yıllık faaliyet raporunun ve finansal tablolarının onaylanmasına, bilançoda gözüken kardan kanuni mükellefiyetler düşüldükten sonra geriye kalan miktarın şirket bünyesinde bırakılmasına, yönetim kurulu üyelerinin ibralarına, yeni yönetim kurulu üyelerinin seçimine ve kendilerine ödenecek ücretlere, 2023 yılı için denetçi atanmasına ilişkin kararlar alınmıştır.

Şirket'in 2020, 2021, 2022 ve 2023 yıllarına ilişkin, İncelenen Dokümanlar Listesi'nde yer alan genel kurul kararlarının TTK kapsamında ve Esas Sözleşme'de belirlenen toplantı ve karar nisaplarına uygun olarak alınmış olduğu ve herhangi bir pay sahibinin çekimser oy kullandığı veya şerh düşülen herhangi bir kararın bulunmadığı tespit edilmiştir.

2.7. Bağımsız Denetçi

Esas Sözleşme'nin "Denetçi" başlıklı 21'inci maddesi kapsamında, bağımsız denetimde SPK düzenlemelerine tabi olan Şirket'in genel kurulunca her faaliyet dönemi itibarıyla bir denetçi seçileceği, denetçinin seçiminden sonra yönetim kurulunun, denetleme görevini hangi denetçiye verdiğini gecikmeksizin ticaret siciline tescil ettireceği ve bu hususun Ticaret Sicil Gazetesi ile internet sitesinde ilan edileceği düzenlenmiştir.

23.12.2020 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantı Tutanağı uyarınca 2020 yılı için İtimat Bağımsız Denetim Anonim Şirketi, 09.12.2021 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantı Tutanağı uyarınca 2021 yılı için İtimat Bağımsız Denetim Anonim Şirketi ve 25.04.2022 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantı Tutanağı uyarınca 2022 yılı için Eren Bağımsız Denetim Anonim Şirketi, 13.02.2023 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantı Tutanağı uyarınca ise 2023 yılı için Eren Bağımsız Denetim Anonim Şirketi'nin Şirket'in bağımsız denetimi konusunda yetkilendirilmesine karar verilmiştir.

2.8. Şirket'in Şubeleri

Şirket'in, "Asce Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Şehircösteren Şubesi" unvanı ve 43666 sicil numarası ile Gaziantep Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde kayıtlı, merkezi Şehircösteren Mahallesi 68087 Nolu Sokak No:2 Şehitkamil/Gaziantep adresinde bulunan 1 (bir) adet şubesi bulunmaktadır.

25.03.2022 tarihli ve 2022/6 sayılı yönetim kurulu kararı ile Şirket'in, "Asce İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi GES Şubesi" unvanı ve 58330 sicil numarası ile Gaziantep Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde kayıtlı, merkezi Gazi Mahallesi Zübeyde Hanım Blv. A Blok Sit. Hayat Evler Apt. No: 64/1 Şehitkamil/Gaziantep adresinde bulunan şubesi kapatılmıştır. 30.06.2022 tarih ve 2022/11 sayılı yönetim kurulu kararı ile Şirket'in, "Asce İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi Yatırım Ortaklığı" unvanı ve 870340-0 sicil numarası ile İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde kayıtlı, merkezi 15 Temmuz Mah. Gülbahar Cad. No:43 K:5 Bağcılar / İstanbul adresinde bulunan şubesi kapatılmıştır. 22.08.2022 tarih ve 2022/13 sayılı yönetim kurulu kararı ile Şirket'in, "Asce İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi Sankopark Mağazacılık Şubesi" unvanı ve 49383 sicil numarası ile Gaziantep Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde kayıtlı, merkezi Sanko Park Alış Veriş Merkezi Zemin Kat No:Rz89/ Şehitkamil/Gaziantep adresinde bulunan şubesi kapatılmıştır.

3. ŞİRKET'İN MALVARLIKLARI

3.1. Taşınmazlar

Şirket'in, portföyündeki taşınmazların satışı ve arsalar üzerinde projelendirme çalışmaları devam etmektedir. Söz konusu satışlar ve çalışmalar Şirket'in portföyünde yer alan taşınmazların sayısını ve niteliğini etkilemektedir.

İşbu Hukukçu Raporu kapsamında Şirket'in mülkiyetinde yer alan taşınmazlara ilişkin hususlar, İncelenen Dokümanlar Listesi'nde detaylarına yer verilen web tapu kayıtları esas alınarak incelenmiştir. Buna göre 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Ankara İli, Çankaya İlçesi, Büyükesat Mahallesi, 29285 Ada ve 7 Parsel'de kayıtlı arsa hariç 130 (yüz otuz) adet arsa, 49 (kırk dokuz) adet arazi (arazi, bağ, tarla, zeytinlik vb.) ve 869 (sekiz yüz altmış dokuz) adet bağımsız bölüm (mesken, konut, daire, büro, ofis, mağaza, dükkan vb.) olmak üzere Şirket'in mülkiyetinde Gaziantep, Ankara, İstanbul ve Sakarya'da yer alan toplam 1048 (bin kırk sekiz) taşınmaz olduğu tespit edilmiştir. Ancak Şirket tarafından verilen bilgiye göre, 31 Aralık 2022 tarihli tapu kayıtlarında yer alan ve Hukukçu Raporu Ek - 7'de yer alan Tapu Devri Yapılmamış Gayrimenkuller Listesi'nde belirtilen taşınmazlar portföyden çıkarıldığı halde, henüz tapu devrinin yapılmamış olması nedeniyle tapu kayıtlarında Şirket malik olarak görünmektedir.

İlaveten, Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihli tapu kayıtları incelendiğinde Ankara İli, Çankaya İlçesi, Büyükesat Mahallesi, 29285 Ada ve 7 Parsel'de kayıtlı arsa üzerinde kat irtifakı kurulması sebebiyle kat irtifakında belirtilen bağımsız bölüm sayısı kadar tapu kaydı olduğu ancak bu bağımsız bölümlerin

inşaatının henüz tamamlanmadığı ve bu nedenle mali tablolarda ilgili taşınmazın arsa olarak değerlendirildiği tespit edilmiştir. Kat irtifakı tesis edilen bu bağımsız bölümlere ilişkin detaylı bilgiler Hukukçu Raporu Ek - 8'de yer alan Kat İrtifakı Tesis Edilmiş Gayrimenkul Listesi'nde yer almaktadır.

Yukarıda belirtilen hususlar kapsamında Şirket'in portföyünde Ankara İli, Çankaya İlçesi, Büyükesat Mahallesi, 29285 Ada ve 7 Parsel'de kayıtlı arsa da dahil olmak üzere 747 (yedi yüz kırk yedi) adet taşınmaz bulunmakta olup yukarıda değinilen nedenlerle web tapu kayıtları ile Şirket'in mali tablolarında ve portföyünde görülen taşınmazlar arasındaki farklılıkların detaylarına ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

i. Şirket Portföyünde Yer Alan Gayrimenkuller

Şirket'in portföyünde yer alan 747 (yedi yüz kırk yedi) adet taşınmaza ilişkin detayları gösteren tablo işbu Hukukçu Raporu Ek 6'da yer alan Portföyde Yer Alan Gayrimenkuller Listesi'nde yer almaktadır. Şirket portföyünde yer alan 747 (yedi yüz kırk yedi) taşınmazdan 567 (beş yüz altmış yedi) adedi mesken, dükkan ve benzeri niteliğe sahiptir. Bu bağımsız bölümlerden bir kısmı satış amacıyla, diğer kısmı ise kiralama amacıyla Şirket portföyünde tutulmaktadır. Şirket tarafından kiraya verilen ve kiralanan taşınmazlara ilişkin bilgiler işbu Hukukçu Raporu'nun 6'ncı bölümündeki "Önemli Sözleşmeler" bölümünde yer almaktadır.

Şirket'in portföyünde yer alan arsa ve arazilerin büyük bir kısmında Şirket ilgili taşınmazın tamamının sahibi olmakla birlikte portföyde yer alan bazı taşınmazların muhtelif oranlarda sahibidir. Şirket'in portföyünde yer alan taşınmazlarındaki hisse oranlarına Ek 6'da yer alan Portföyde Yer Alan Gayrimenkuller Listesi'nde yer verilmiştir.

ii. Tapu Devri Yapılmayan Gayrimenkuller

Şirket tarafından verilen bilgi uyarınca 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Hukukçu Raporu Ek - 7'de yer alan Tapu Devri Yapılmamış Gayrimenkuller Listesi'nde belirtilen 60 (altmış) adet taşınmazdan 59 (elli dokuz) adet mesken, adi yazılı şekilde akdedilen gayrimenkul satış sözleşmesiyle alıcılara taksitli olarak satılmış olup alıcıların taksit ödemelerinin tamamlanmamış olması nedeniyle Şirket tarafından henüz tapu devirleri gerçekleştirilmediğinden tapu kayıtlarında ilgili taşınmazlar Şirket'in mülkiyetinde görünmektedir.

Şirket'in müşterilerinin büyük bir bölümünü 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun ("Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun" veya "TKHK") kapsamında tüketiciler oluşturmaktadır ve müşteriler ile akdedilen gayrimenkul satışlarına ilişkin sözleşmeler adi yazılı şekilde yapılmaktadır. TKHK kapsamında ön ödemeli konut satışının tapu müdürlüklerinde veya noterde satış vaadi olarak düzenlenmesi gerekmektedir. Aksi halde satıcının, sonradan sözleşmenin geçersizliğini tüketicinin aleyhine olacak şekilde ileri süremeyeceği hüküm altına alınmıştır. TKHK uyarınca satıcı geçerli bir sözleşme yapmış olmadıkça tüketiciden herhangi bir isim altında ödeme yapmasını veya tüketiciyi borç altına sokan herhangi bir belge vermesini isteyemez. Şirket tarafından adi yazılı şekilde akdedilen gayrimenkul satışlarına ilişkin sözleşmeler akabinde ilgili sözleşmelerdeki bedellere uygun şekilde gayrimenkullerin tapuda devri gerçekleştirildiğinden söz konusu şekil şartı eksikliğinin Şirket bakımından herhangi bir esaslı risk oluşturmadığı değerlendirilmektedir. Tapu devri henüz gerçekleşmeyen taşınmazlara ilişkin sözleşmeler bakımından ise ilgili taşınmazın tapu devrinin gerçekleşmediği süre boyunca müşterilerin talep etmesi halinde Şirket, aldığı edimleri iade etmekle yükümlü olacaktır.

iii. Kat İrtifakı Tesis Edilmiş Gayrimenkuller

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Hukukçu Raporu Ek-8'de yer alan Kat İrtifakı Tesis Edilmiş Gayrimenkuller Listesi'nde belirtilen; tapusu Şirket üzerinde gözüken Asce Kanyon - 1 projesinde yer

alan 242 (iki yüz kırk iki) adet bağımsız bölüm Ankara İli, Çankaya İlçesi, Büyükesat Mahallesi, 29285 Ada ve 7 Parsel'de kayıtlı arsa üzerinde Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi uyarınca kat irtifakı tesis edilmesi sebebiyle tapu kayıtlarında bağımsız bölüm olarak yer almakta olup ilgili projenin inşaatı devam etmektedir. İlgili sözleşme uyarınca toplam 242 (iki yüz kırk iki) adet bağımsız bölümün 107 (yüz yedi) adedi proje tamamlandığında Şirket'in mülkiyetinde, kalan 135 (yüz otuz beş) adet bağımsız bölüm müteahhit firmanın mülkiyetinde olacaktır. Sözleşmeye ilişkin detaylı bilgilere işbu Hukukçu Raporu'nun 6'ncı bölümünde yer alan "Önemli Sözleşmeler" başlığı altında yer verilmiştir.

3.1.1. Projeler

Şirket'in halihazırda yapı ruhsatı alınmış 8 (sekiz) adet gayrimenkul projesi bulunmaktadır. Bu gayrimenkul projelerinden birinin inşaatı tamamlanmak üzere, üçünün inşaatı devam etmekte olup dördünün inşaatına henüz başlanmamıştır. Projelere ilişkin olarak akdedilen kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve eser sözleşmelerine ilişkin ayrıntılı bilgiler işbu Rapor'un 6'ncı maddesindeki "Önemli Sözleşmeler" bölümünde yer almaktadır.

- **Ankara – Kanyon 1 Projesi**

Ankara ili Çankaya ilçesi Büyükesat mahallesi 29285 ada 7 parselde yer alan toplam 9.300 m² büyüklüğündeki arsa Şirket'in mülkiyetinde olup proje için yapı ruhsatı alınmıştır. Projenin inşaatı devam etmektedir.

- **Ankara – Kanyon 2 Projesi**

Proje inşaatının gerçekleştirileceği Ankara ili Çankaya ilçesi Büyükesat mahallesi 29285 ada 5 parselde yer alan toplam 2.500 m² büyüklüğündeki arsa Şirket'in mülkiyetinde olup proje için yapı ruhsatı alınmıştır. Proje için Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından 102 numaralı yapı ruhsatı 8 Ağustos 2017 tarihinde verilmesine rağmen projenin inşaatına henüz başlanmamıştır. İmar Kanunu'nun 29'uncu maddesi uyarınca yapı ruhsatı verilmesinden itibaren iki yıl içinde inşaat başlanması gerekir. Bu süre zarfında yapıya başlanmadığı veya yapıya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun, başlama süresiyle birlikte beş yıl içinde bitirilmediği takdirde verilen ruhsat hükümsüz sayılır. Bu kapsamda Şirket tarafından verilen beyana göre Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından 8 Ağustos 2017 tarihinde verilen 102 numaralı yapı ruhsatının yenileme işlemlerine başlanmış olup süreç devam etmektedir.

- **Gaziantep – Barak Konutları Projesi**

Proje inşaatının gerçekleştirileceği Gaziantep ili Şahinbey ilçesi Barak mahallesinde 5488 ada 2 parselde yer alan 16.973,01 m² büyüklüğündeki arsa Şirket'in mülkiyetinde olup proje için yapı ruhsatı alınmıştır. Projenin inşaatına henüz başlanmamıştır.

- **Gaziantep – Zeugma 2 İş Merkezi Projesi**

Gaziantep ili Şehitkamil ilçesi 15 Temmuz mahallesi 6429 ada 1 parselde yer alan toplam 2.834,43 m² arsa Şirket'in mülkiyetinde olup proje için yapı ruhsatı alınmıştır. Projenin inşaatı devam etmektedir.

- **Gaziantep - Pancarlı Konutları Projesi**

Gaziantep ili Şehitkamil ilçesi Pancarlı mahallesi 5946 ada 4 parselde yer alan toplam 8.221,24 m² arsa Şirket'in mülkiyetinde olup proje için yapı ruhsatı alınmıştır. Arsa üzerinde geliştirilecek proje iki kısma ayrılmış ve iki ayrı müteahhit firma ile Mart 2022'de iki ayrı arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Projenin inşaatı devam etmektedir.

- **Gaziantep - Güvenevler 1 (Villa 1) Projesi**

Proje inşaatının gerçekleştirileceği Gaziantep ili Şehitkamil ilçesi Güvenevler mahallesi 4811 ada 5 parselde yer alan toplam 1.822,81 m² arsa Şirket'in mülkiyetinde olup proje için yapı ruhsatı alınmıştır. Projenin inşaatına henüz başlanmamıştır.

- **Gaziantep - Güvenevler 2 Projesi**

Proje inşaatının gerçekleştirileceği Gaziantep ili Şehitkamil ilçesi Güvenevler mahallesi 2400 ada 8 parselde yer alan toplam 506,92 m² arsa Şirket'in mülkiyetinde olup proje için yapı ruhsatı alınmıştır. Projenin inşaatına henüz başlanmamıştır.

- **Gaziantep - Selale Konakları Projesi**

Gaziantep ili Şahinbey ilçesi Şahintepe Mahallesi 923 ada 1 parselde yer alan toplam 9.869,31 m² arsa Şirket'in mülkiyetinde olup proje için yapı ruhsatı alınmıştır. Projenin inşaatı tamamlanmış olup yapı kullanma izin belgesi ve kat mülkiyetine geçiş aşamasına gelinmiştir.

3.1.2. Taşınmazlar Üzerindeki Kısıtlamalar, Beyan ve Şerhler

3.1.2.1. Portföyde Yer Alan Taşınmazlar Bakımından

Şirket'in portföyünde yer alan taşınmazlara ilişkin detaylar ile üzerindeki kısıtlamalara, beyan ve şerhlere ilişkin açıklamalara Hukukçu Raporu'nun Ek-6'da yer alan Portföyde Yer Alan Gayrimenkuller Listesi, Ek - 7'de yer alan Tapu Devri Yapılmamış Gayrimenkuller Listesi ve Ek-8'de yer alan Kat İrtifakı Tesis Edilmiş Gayrimenkuller Listesi'nde (Birlikte "**Taşınmaz Listesi**" olarak anılacaktır.) yer verilmiştir. Aşağıda detaylı olarak belirtildiği üzere bu beyan, kayıt ve sınırlamaların Şirket'in faaliyetlerini önemli derecede etkileyecek ve GYO mevzuatına aykırı nitelikte olmadığı değerlendirilmektedir. Bahse konu kısıtlama, beyan ve şerhlerin bazıları aşağıdaki gibidir:

i. 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. Maddesi Uyarınca Belirtme

Kamulaştırma Kanunu'nun 7'nci maddesi uyarınca idare kamulaştırma kararı verdikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesini kamulaştırmaya konu taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu idaresine bildirir. İdare tarafından, şerh tarihinden itibaren 6 (altı) ay içinde kamulaştırma bedelinin tespitiyle taşınmazın idare adına tescili istendiğine dair mahkemeden alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde ilgili şerhlerin tapu idaresinde resen sicilden silinmesi gerekmektedir. Şirket portföyünde yer alan ve Kamulaştırma Kanunu'nun 7'nci maddesi uyarınca beyan işlenmiş 14 (on dört) adet taşınmaz işbu Hukukçu Raporu Ek - 9' un (Taşınmazlar Üzerindeki Kısıtlamalar, Beyan ve Şerhlere Göre Taşınmaz Listeleri) "i. 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. Maddesi Uyarınca Belirtme" başlığı altında listelenmiştir. Bu taşınmazlar bakımından 6 (altı) aylık kanuni sürenin dolması nedeniyle ilgili şerhlerin tapu sicilinden terkin edilmesi yeterli olacağından ilgili kaydın, taşınmazın Şirket portföyüne alınmasına engel teşkil etmediği değerlendirilmektedir.

ii. 3083 Sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu'un 13. Maddesi Uyarınca Kısıtlama

3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu'un 13'üncü maddesinde belirlenen uygulama alanlarında Cumhurbaşkanı kararının Resmi Gazete'de yayımı tarihinden itibaren kamulaştırma, toplulaştırma, arazi değiştirilmesi ve dağıtım işlemlerinin tamamlanması veya tapu tescili sonuçlandırılincaya kadar gerçek kişilerle özel hukuk tüzel kişilerine ait arazinin mülkiyeti ve zilyetliği 5 (beş) yıllık kısıtlama süresi (sulama alanlarında toplulaştırma çalışmaları kısıtlama süresi içerisinde sonuçlandırılmadığı takdirde, Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün teklifi ve Tarım ve Orman Bakanlığı'nın onayı ile kısıtlama süresi en fazla 5 (beş) yıla kadar uzatılabilmektedir) boyunca devir ve temlik edilemeyeceği düzenlenmiştir. Şirket portföyünde yer alan söz konusu kısıtlamaya tabi 4 (dört) adet taşınmaz işbu Hukukçu Raporu Ek - 9'un (Taşınmazlar Üzerindeki Kısıtlamalar, Beyan ve Şerhlere Göre Taşınmaz Listeleri) "ii. 3083 Sayılı Sulama

Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu'un 13'üncü Maddesi Uyarınca Kısıtlama" başlığı altında listelenmiştir. Bu taşınmazların tapu sicillerinde ilgili beyanların tarihi 29.11.2013 olarak belirtilmiş olup 5 (beş) yıllık kısıtlama süresi geçtiğinden kısıtlamaların hükümsüz kaldığı tespit edilmektedir. İlgili kısıtlama sürelerinde herhangi bir uzatma ve uzatmaya neden olacak bir durum tespit edilmemiştir. Bu sebeple; ilgili kısıtlamanın, taşınmazın Şirket portföyüne alınmasına engel teşkil etmediği değerlendirilmektedir.

iii. Muhtelif İrtifak Hakları ve Kira Şerhleri

Şirket'in portföyünde yer alan taşınmazların bazılarında alt yapı hizmetlerinin sağlanması bakımından kamu kurum ve kuruluşları ile alt yapı şirketleri lehine tanınan irtifak hakları ve kira şerhleri ile bazı parseller lehine geçit irtifakları ve daimi irtifaklar tesis edilmiştir. Bu 251 (iki yüz elli bir) adet taşınmaz işbu Hukukçu Raporu Ek – 9'un (Taşınmazlar Üzerindeki Kısıtlamalar, Beyan ve Şerhlere Göre Taşınmaz Listeleri) "iii. Muhtelif İrtifak Hakları ve Kira Şerhleri" başlığı altında listelenmiştir. İlgili şerhlerin, taşınmazın Şirket portföyüne alınmasına engel teşkil etmediği değerlendirilmektedir.

iv. Yabancı Uyruklu Kişilere Satış Yasağı

Şirket'in portföyünde yer alan taşınmazların bir kısmına ilişkin tapu kayıtlarında "Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinemezler." şeklinde beyan bulunmaktadır. Bu 2 (iki) adet taşınmaz işbu Hukukçu Raporu Ek – 9'un (Taşınmazlar Üzerindeki Kısıtlamalar, Beyan ve Şerhlere Göre Taşınmaz Listeleri) "iv. Yabancı Uyruklu Kişilere Satış Yasağı" başlığı altında listelenmiştir. Söz konusu beyan taşınmazların Türk vatandaşlarına devrine engel olmadığı için taşınmazların GYO portföyüne alınmasına esaslı bir engel teşkil etmemekte olduğu değerlendirilmektedir.

v. 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu Uyarınca Uygunluk Görüşü

4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu uyarınca organize sanayi bölgesi içerisinde yer alan ve organize sanayi bölgesi mülkiyetinde bulunmayan taşınmazların tamamının tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde organize sanayi bölgesinden uygunluk görüşü alınması zorunluluğuna ilişkin şerh konulması zorunludur. Şirket'in portföyünde yer alan bazı taşınmazların tapu kaydında ilgili şerh işlenmiş olup bu taşınmazlar devredilmesi bakımından herhangi bir engel teşkil etmemekle birlikte ilgili organize sanayi bölgesinden uygunluk görüşü alınması gerekmektedir. Bu şerhin konulduğu 3 (üç) adet taşınmaz işbu Hukukçu Raporu Ek – 9'un (Taşınmazlar Üzerindeki Kısıtlamalar, Beyan ve Şerhlere Göre Taşınmaz Listeleri) "v. 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu Uyarınca Uygunluk Görüşü" başlığı altında listelenmiştir.

vi. Zilyetliğe İlişkin Beyan

Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Beylerbeyi Mahallesi, 2750 parselde bulunan taşınmazın tapu kaydında zilyetlik beyanı mevcuttur. Tapu Müdürlüğü'nden alınan sözlü bilgi uyarınca zilyetliğe ilişkin beyanın taşınmazın kadastro işlemlerinin yapılması sırasında tapu siciline işlendiği tespit edilmiştir. İlgili taşınmazın kadastro işlemlerinin ve tapu siciline kayıt işlemlerinin tamamlanmış olması sebebiyle kadastro işlemleri aşamasında tapu siciline işlenen zilyetlik beyanın herhangi bir hükmü kalmadığı anlaşılmaktadır. Bu sebeple; ilgili beyanın, taşınmazın Şirket portföyüne alınmasına engel teşkil etmediği değerlendirilmektedir. Bu taşınmaza ilişkin detaylara işbu Hukukçu Raporu Ek – 9'un (Taşınmazlar Üzerindeki Kısıtlamalar, Beyan ve Şerhlere Göre Taşınmaz Listeleri) "vi. Zilyetliğe İlişkin Beyan" başlığı altında yer verilmiştir.

vii. Geçici (Mukavat) İnşaat Şerhi

Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Beylerbeyi Mahallesi, 939 Ada, 1 Parsel'de bulunan taşınmazın tapu kaydında 01.02.2003 tarihli 10 (on) yıl süreli geçici yapıların belirtilmesine ilişkin mukavat inşaat şerhi

bulunmaktadır. İncelenen Dokümanlar Listesi'nde belirtilen tapu kayıtlarından ilgili şerhin süresi dolduğu anlaşılmakta olup ilgili şerhin herhangi bir geçerliliğinin kalmadığı tespit edilmiştir. Bu sebeple; ilgili şerhin, taşınmazın Şirket portföyüne alınmasına engel teşkil etmediği değerlendirilmektedir.

İlaveten, Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, 29 Ekim Mahallesi, 8902 Ada, 4 Parsel'de bulunan taşınmaz 25.09.1984 tarihli geçici inşaat şerhi bulunmaktadır. Tapu kayıtlarından ilgili şerhin geçerlilik süresinin dolduğu tespit edilmiştir. İlgili şerhin, taşınmazın Şirket portföyüne alınmasına engel teşkil etmediği değerlendirilmektedir. Bu 2 (iki) taşınmaza ilişkin detaylara işbu Hukukçu Raporu Ek – 9'un (Taşınmazlar Üzerindeki Kısıtlamalar, Beyan ve Şerhlere Göre Taşınmaz Listeleri) "vii. Geçici (Mukavat) İnşaat Şerhi" başlığı altında yer verilmiştir.

viii. Muhdesat

Gaziantep İli, Şahinbey İlçesi, Güneykent Mahallesi, 4071 Ada, 6 Parselde yer alan bağımsız bölümlere ilişkin tapu kayıtlarında muhdesat beyanı bulunmaktadır. Ancak 4071 Ada, 6 Parsel üzerinde kat mülkiyeti tesis edilmiş olduğundan ve 4071 Ada, 6 Parsel üzerinde herhangi bir bağ bulunmadığından tapu kayıtlarında yer alan muhdesat beyanı konusuz kalmıştır. İlgili kaydın, taşınmazın Şirket portföyüne alınmasına engel teşkil etmediği değerlendirilmektedir. 4071 Ada 6 Parsel'de bulunan bu taşınmaz üzerindeki 40 (kırk) adet bağımsız bölüme ilişkin detaylara işbu Hukukçu Raporu Ek – 9'un (Taşınmazlar Üzerindeki Kısıtlamalar, Beyan ve Şerhlere Göre Taşınmaz Listeleri) "viii. Muhdesat" başlığı altında yer verilmiştir.

ix. Rezerv Yapı Alanı

Rezerv Yapı Alanı 6303 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı veya belediyeler veya il özel idarelerinin taleplerine bağlı olarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından belirlenen alanlardır. İlgili kaydın, taşınmazın Şirket portföyüne alınmasına engel teşkil etmediği değerlendirilmektedir. İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Tatarcık Mahallesi, 113 Ada 1 Parsel'de yer alan bu taşınmaza ilişkin detaylara işbu Hukukçu Raporu Ek – 9'un (Taşınmazlar Üzerindeki Kısıtlamalar, Beyan ve Şerhlere Göre Taşınmaz Listeleri) "ix. Rezerv Yapı Alanı" başlığı altında yer verilmiştir.

x. Riskli Yapı Beyanı

Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Burak Mahallesi 6081 Ada 1 Parsel'de yer alan ve Şirket'in takriben %4,99 payına sahip olduğu arsa niteliğindeki taşınmaz üzerinde bulunan yapı bakımından riskli yapı beyanı işlenmiştir. Bu beyan uyarınca arsa üzerinde yer alan yapının yıkılması gerekecektir. Bununla birlikte, ilgili beyan taşınmazdaki Şirket payının devrine engel teşkil etmediğinden ilgili taşınmazın Şirket portföyüne alınmasına engel teşkil etmediği değerlendirilmektedir. Bu taşınmaza ilişkin detaylara işbu Hukukçu Raporu Ek – 9'un (Taşınmazlar Üzerindeki Kısıtlamalar, Beyan ve Şerhlere Göre Taşınmaz Listeleri) "x. Riskli Yapı Beyanı" başlığı altında yer verilmiştir.

xi. Haciz Şerhleri

Şirket'in paylarının bir kısmına sahip olduğu birtakım taşınmazlarda diğer payların sahiplerinin payları üzerinde muhtelif haciz şerhleri bulunmaktadır. Bu 2 (iki) taşınmaz işbu Hukukçu Raporu'nun Ek – 9'un (Taşınmazlar Üzerindeki Kısıtlamalar, Beyan ve Şerhlere Göre Taşınmaz Listeleri) "xi. Haciz Şerhleri" başlığı altındalistelenmiştir. Şirket'in ilgili taşınmazdaki payları üzerinde herhangi bir haciz şerhi bulunmadığından ilgili şerhler Şirket'in ilgili taşınmazdaki payları bakımından taşınmazların Şirket portföyüne alınmasına engel teşkil etmediği değerlendirilmektedir.

3.1.2.2. Portföyde Yer Almayan Ancak Şirket'in Tapu Kayıtlarında Mevcut Olan Taşınmazlar Bakımından

i. İhtiyati Tedbir Kararları

Gaziantep İli, Şehitkamil İlçe, Atatürk Mahallesi, 4683 Ada, 1 Parsel numaralı A Blok 5, 7, 8 ve 10 numaralı bağımsız bölümler üzerinde Gaziantep 2. Tüketici Mahkemesi'nin kararları ile konulmuş üçüncü kişilere devir ve temlik önlenmesine ilişkin ihtiyati tedbir mevcuttur. Şirket tarafından; ilgili taşınmazlar fatura karşılığında tapu devri olmaksızın haricen satıldığı ve devam eden yargılamaların bitmesi ve ihtiyati tedbirlerin mahkemece kaldırılması halinde tapu devirlerinin alıcı lehine yapılacağı belirtilmiştir.

Davaların Şirket lehine sonuçlanması halinde Şirket tarafından alıcılara tapu devirleri yapılacağından ihtiyati tedbir kararlarından kaynaklanan bir riskin bulunmadığı değerlendirilmektedir. İlgili davaların Şirket aleyhine sonuçlanması halinde ise haricen satışlardan elde edilen gelirlerin alıcıya iade edilmesi gerekliliği riskinin Şirket'in halka arzına engel teşkil etmeyeceği değerlendirilmektedir. Bu 4 (dört) adet taşınmaza ilişkin detaylara işbu Hukukçu Raporu Ek – 9'un (Taşınmazlar Üzerindeki Kısıtlamalar, Beyan ve Şerhlere Göre Taşınmaz Listeleri) "xii. İhtiyati Tedbir Kararları" başlığı altında yer verilmiştir.

3.2. Menkuller

Şirket tarafından incelememize sunulan demirbaş listesine göre Şirket'in mülkiyetindeki yüksek değerli menkuller 15 (on beş) adet otomobildir. Otomobiller ve Şirket'in diğer taşınmazları üzerinde üçüncü kişiler lehine tesis edilmiş herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Taşınır Rehin Sicili nezdinde yapmış olduğumuz inceleme kapsamında da Ticari İşlemlerde Taşınır Kanunu'nu kapsamında Taşınır Rehin Sicili nezdinde tesis edilmiş herhangi bir rehin hakkı bulunmadığı tespit edilmiştir.

4. ÇALIŞANLAR

4.1. Şirket Çalışanları

Şirket bünyesinde 20 Şubat 2022 tarihi itibarıyla 33 (otuz üç) çalışan bulunmaktadır.

Şirket, çalışanları ile 2 (iki) aylık deneme süresine tabi belirsiz süreli iş sözleşmeleri akdetmektedir. Tarafımızla belirsiz süreli iş sözleşmelerine ilişkin matbu örnek paylaşılmış olup, bu örnek üzerinden incelemeler gerçekleştirilmiştir.

Şirket ile çalıştırdığı personel arasında uygulama ve mevzuata uygun olarak akdedilmiş yazılı iş sözleşmelerinde olağanın dışında veya Şirket'in faaliyetlerini, işleyişini ve mali durumunu olumsuz etkileyebilecek herhangi bir hüküm yer almamaktadır. Akdedilen belirsiz süreli iş sözleşmeleri standart hükümleri barındırmakla birlikte sözleşmelerin içerisinde kişisel verilerin kullanılmasına ilişkin bilgilendirmeler yer almakta, yürütülen faaliyetler dahilinde kişisel verilerin korunmasına ilişkin hükümlere yer verilmektedir.

Şirket tarafından verilen bilgiye göre, Şirket ve çalışanları arasında akdedilmiş toplu iş sözleşmesi bulunmamaktadır.

4.2. SGK Borç Durumu

22.02.2023 tarihinde alınan SGK borcu yoktur yazısı uyarınca Şirket'in istihdam ettiği çalışanlara ilişkin ilgili mevzuattan doğan herhangi bir muaccel borcunun ve dolayısıyla Şirket'i etkileyebilecek menfi bir durumun bulunmadığı tespit edilmiştir.



5. MEVZUATA UYUM, RUHSATLAR VE İZİNLER

5.1. Şirket'in Faaliyetleri

Şirket; gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurul'ca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Şirket'in inşası tamamlanan ve inşası devam eden projeleri ile projelendirilmesi planlanan ve yatırım amaçlı arsaları bulunmaktadır. Şirket ağırlıklı olarak tüm bu projelerdeki ofis, dükkan, mesken gibi bağımsız bölümlerin kiralanması ve satılması ile gayrimenkul yatırımlarında bulunulması gibi alanlarda faaliyet göstermektedir.

5.2. Şirket'in Tabi Olduğu Mevzuat

Şirket'in yürüttüğü faaliyetler genel olarak SPKn ve GYO Tebliği'nin yanı sıra 3194 sayılı İmar Kanunu, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, 2644 sayılı Tapu Kanunu, 5393 sayılı Belediye Kanunu, 5543 sayılı İskan Kanunu, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu başta olmak üzere Türkiye Cumhuriyeti Kanunlarına ve ilgili ikincil mevzuat hükümlerine tabidir.

İşbu Rapor'da aksi belirtilen hususlar haricinde, Şirket'in faaliyetlerini tabi olduğu mevzuata uygun olarak sürdürdüğü tespit edilmiştir.

İşbu Hukukçu Raporu'nun Şirket'e uygulanacak mevzuata, düzenlemelere ve uygulamalara ilişkin bu bölümü yalnızca burada verilen bilgiler ile sınırlı olmaksızın ilgili mevzuatın tümüyle birlikte bir bütün teşkil edecek şekilde değerlendirilmelidir.

5.2.1. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Mevzuat

Gayrimenkul yatırım ortaklığı ("GYO"); gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, altyapı yatırım ve hizmetleri, sermaye piyasası araçları, Takasbank para piyasası ve ters repo işlemleri TL cinsinden vadeli mevduat veya katılma hesabı, yabancı para cinsinden vadeli ve vadesiz mevduat veya özel cari ve katılma hesapları ile iştirakler ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan bir sermaye piyasası kurumudur. GYO'lar başlangıçta GYO olarak kurulabileceği gibi, esas sözleşmelerini SPKn ve GYO Tebliği hükümlerine uygun olarak değiştirilerek GYO'ya da dönüştürülebilmektedir. GYO Tebliği'nin 8. maddesi uyarınca GYO'ya dönüşecek ortaklıkların, SPK'ye başvurusu zorunlu olup SPK tarafından dönüşüm başvurusunun uygun görülmesi halinde esas sözleşme değişikliklerinin onaylanması talebi ile Ticaret Bakanlığı'na başvuru yapmaları gerekmektedir. Şirket, 01.12.2010 tarih ve 7698 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edildiği üzere 23.11.2010 tarihinde tescil edilerek bir anonim şirket olarak kurulmuş olup Şirket'in GYO'ya dönüşümüne ilişkin talebi Kurul'un 07.02.2023 tarih ve E-12233903-340.02-32788 sayılı kararı uyarınca olumlu karşılanmıştır. Kurul'un onayını takiben Esas Sözleşme değişikliklerinin onaylanması talebi ile Şirket tarafından Ticaret Bakanlığı'na başvuruda bulunulmuştur. Söz konusu Esas Sözleşme tadil metni Ticaret Bakanlığı'nın 07.02.2023 tarih ve E-50035491-431.02-00082621793 sayılı yazısı ile onaylanmıştır. Şirket'in esas Sözleşme değişikliği 14.02.2022 tarihinde tescil edilmiş ve Şirket Asce Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanını alarak GYO'ya dönüşmüştür. Şirket, başta SPKn ve GYO Tebliği olmak üzere Kurul'un düzenlemelerine tabidir. İşbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla İncelenen Belgeler kapsamında ve Şirket'ten edinilen bilgiler uyarınca Şirket'in tabi olduğu SPKn ve GYO mevzuatı düzenlemelerine uymadığını işaret eden herhangi bir dava, tetkik, uyarı veya ihtar bulunmamaktadır.

GYO Tebliği, GYO'ların kuruluşlarına ve kurucularına, paylarının ihracına, satışına ve devrine, faaliyet esaslarına, yönetim ilkelerine, portföy sınırlamalarına, portföylerinde bulunan varlıkların ve hakların

değerlemesine, varlıkların saklanması, imtiyazlı pay ihracına, ortaklarında ve yöneticilerinde aranacak niteliklere, kamuyu aydınlatma ve yatırımcıların bilgilendirilmesi yükümlülüklerine, kâr dağıtımına, GYO statüsünden çıkmalarına, tabi olacakları diğer yükümlülüklerle ve anonim ortaklıkların GYO'ya dönüşümüne ilişkin esasları düzenlemektedir. GYO Tebliği GYO'ların kuruluş usul ve esaslarının yanı sıra, ortaklıkların sürdürebilecekleri yatırım faaliyetlerini de düzenlemekte ve bunlara ilişkin birtakım sınırlamalar öngörmektedir. Bu kapsamda, GYO'lar alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı taahhüt edebilir. Bununla birlikte, GYO Tebliği'nin 22'nci maddesinin 1'inci fıkrasının (b) bendi uyarınca GYO'ların portföylerine alacakları her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve kat mülkiyetinin tesis edilmesi 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, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16'ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir. Diğer taraftan, GYO Tebliği'nin 22'nci maddesinin 1'inci fıkrasının (r) bendi uyarınca ortaklıkların mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması ya da tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması durumunda bu şart aranmaz ve ilgili gayrimenkul ortaklık portföyüne arsa olarak dahil edilebilir. Bununla birlikte, ortakların söz konusu muafiyetten yararlanabilmesi için söz konusu gayrimenkulün yukarıda sayılan nitelikleri haiz olduğunun bir gayrimenkul değerlendirme raporu ile tespit ettirilmesi ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı SPK'ya beyan edilmiştir.

GYO Tebliği'nin 26'ncı 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, rehinli alacakların serbest dereceye ilerleme haklarının ve ortaklığın kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhi zorunludur.

GYO Tebliği uyarınca GYO'ların yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar getirilmiş ve aynı zamanda yapamayacakları işler öngörülmüştür. Bu başlıkta yalnızca temel düzenlemelere ilişkin ana başlıklar yer almakta olup, GYO'ların uyum sağlaması gereken başkaca düzenlemelere ilişkin hükümler saklıdır.

5.2.1.1. Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Sınırlamalar

- GYO'lar alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaat edebilir.
- GYO'ların portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur.
- GYO'ların portföylerinde ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.

- GYO'ların kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsa üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının SPK tarafından uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur.
- GYO'ların gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaatı başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması zorunludur.
- GYO'ların mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ve ipotek tesis edilmiş arsalar üzerinde proje geliştirilebilmesi için, tesis edilen ipotek bedelinin söz konusu arsa için en son hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan arsa değerinin %50'sini geçmemesi ve her halükârda üzerinde proje geliştirilecek ipotekli arsaların ipotek bedellerinin, ortaklığın kamuya açıkladığı bağımsız denetimden geçmiş son finansal tablolarında yer alan aktif toplamının %10'unu aşmaması gereklidir.
- GYO'lar faaliyete geçirilebilmesi için belirli asgari donanım ihtiyacı duyan gayrimenkullerin kiraya verilmeden önce tefrisini temin edebilirler.
- GYO'lar üçüncü kişilerin mülkiyetindeki gayrimenkuller üzerinde kendi lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakları üçüncü kişilere devredebilirler.
- GYO'lar maliki oldukları gayrimenkuller üzerinde başka kişiler lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakların üçüncü kişilere devrine izin verebilirler.
- GYO'lar mülkiyetlerini edinmek kaydıyla yurt dışındaki gayrimenkullere ve yabancı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilirler.
- GYO'ların gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine ilişkin aynı hakları TMK hükümlerine göre tesis edilir. İrtifak haklarından tapuya tescil edilmesi şartıyla yalnızca intifa hakkı, devre mülk irtifakı ve üst hakkı tesis ettirilebilir.
- GYO'lar herhangi bir şekilde, devredilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilemez.
- GYO'lar aracılık faaliyeti kapsamında olmamak kaydıyla yerli ve yabancı sermaye piyasası araçlarını alabilir ve satabilir. Takasbank para piyasası ve ters repo işlemi yapabilir, TL cinsinden vadeli mevduat veya katılma hesabı, yabancı para cinsinden ise vadeli ve vadesiz mevduat veya özel cari ve katılma hesabı açtırabilirler, sermaye piyasası araçlarını ödünç verebilirler. GYO'lar, SPK'nın ilgili düzenlemeleri çerçevesinde yapılacak bir sözleşme ile herhangi bir anda portföylerindeki 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 ortaklık adına Takasbank'ta bloke edilmesi şartıyla yapılabilir. Teminat tutarının ödünç verilen sermaye piyasası araçlarının piyasa değerinin %80'inin altına düşmesi halinde teminatın tamamlanması istenir. Ortaklığın taraf olduğu ödünç verme sözleşmelerine, sözleşmenin ortaklık lehine tek taraflı olarak feshedilebileceğine ilişkin bir hükmün konulması zorunludur.
- GYO'lar hiçbir şirkette sermaye veya oy haklarının %5'inden fazlasına sahip olamazlar.
- Ortaklığın tek bir ihraççıya ait para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı ortaklığın aktif toplamının %10'unu aşamaz.
- GYO'lar altın, kıymetli madenler ve diğer emtialar ile bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamazlar.

- Yatırım fonları payları ve türev araçlar hariç, borsalarda veya borsa dışı teşkilatlanmış piyasalarda işlem görmeyen sermaye piyasası araçlarına yatırım yapamazlar, sermaye piyasası araçlarının alım satımlarının borsa kanalıyla yapılması zorunludur.
- Sermaye piyasası araçlarını açığa satamazlar, kredili menkul kıymet işlemi yapamazlar ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamazlar.
- Türev araçları kullanarak koruma amacını aşan işlemler yapamazlar.
- Kanunen ödemekle yükümlü oldukları vergi, harç ve benzeri diğer giderler hariç olmak üzere varlıkların portföye alımı ve portföyden satımı sırasında varlık değerinin %3'ünü aşan komisyon ücreti ödeyemezler ve benzeri giderler yapamazlar.

5.2.1.2. İştiraklere İlişkin Sınırlamalar

GYO Tebliği uyarınca, Şirket yalnızca (i) işletmecisi şirketlere, (ii) diğer GYO'lara (iii) yap-işlet-devret projeleri kapsamında kurulan şirketlere, (iv) belirli gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ya da gayrimenkule dayalı hakların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere doğrudan veya sadece bu amacı gerçekleştirmek üzere yurt dışındaki şirketlere yatırım yapmak üzere yurt içinde/yurt dışında kurulan özel amaçlı şirketlere, (v) gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların değerinin, iştirak edilecek şirketin 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 mevzuatına 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.

5.2.1.3. Portföye İlişkin Sınırlamalar

GYO Tebliği'nde, GYO'ların portföyünü oluştururken uyması gereken sınırlama ve kurallara da yer verilmiştir. Buna göre Şirket, aktif toplamının en az %51'i oranında (i) gayrimenkullere, (ii) gayrimenkul projelerine, (iii) gayrimenkule dayalı haklara ve (iv) yalnızca bunların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere doğrudan veya sadece bu amacı gerçekleştirmek üzere yurt dışındaki şirketlere yatırım yapmak üzere yurt içinde veya yurt dışında kurulan ve sermayesine %100 oranında iştirak ettiği özel amaçlı şirketlere yatırım yapmak zorundadır. Ancak Şirket'in hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladığı finansal tablolarda söz konusu asgari oran sağlanamıyorsa, Şirket'in talebi ve SPK'nın uygun görmesi halinde ilgili portföy sınırlamalarına uyulması için Şirket'e aykırılığın olduğu hesap döneminin sonundan itibaren bir yıl süre verilebilir. SPK tarafından verilen sürenin sonunda da asgari oranın sağlanamaması halinde, sürenin bitiminden itibaren en geç üç ay içinde ortaklıkların esas sözleşme hükümlerini GYO faaliyetini kapsamayacak şekilde değiştirmek üzere SPK'ya başvuruları gerekmekte olup bu değişikliklerin yapılmaması halinde GYO, TTK'nın 529'uncu maddesinin birinci fıkrasının (b) ve (c) bentleri hükümleri gereğince sona ermiş sayılır.

Şirket'in portföyünde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı, Şirket'in aktif toplamının %20'sini aşamaz. Şirket'in kurulduktan sonra GYO'ya dönüşmüş olması sebebiyle bu süre, dönüşüme ilişkin esas sözleşme değişikliğinin ticaret siciline tescil edildiği tarihten itibaren başlar.

5.2.1.4. Gayrimenkul Yatırım Ortaklarının Yapamayacakları İşler

GYO Tebliği'nde GYO'ların yapamayacağı işler düzenlenmiştir. Şirket'in iş ve işlemlerini gerçekleştirirken söz konusu sınırlamalara uyması gerekmektedir. Bu kısıtlamalar uyarınca Şirket;

- Hiçbir şekilde gayrimenkullerin, altyapı yatırım ve hizmetlerinin inşaat işlerini kendisi üstlenemez ve bu amaçla personel ve ekipman edinemez.
- Otel, hastane, alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süper marketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işletemez ve bu amaçla personel istihdam edemez.
- 5411 sayılı Bankacılık Kanununda tanımlandığı üzere mevduat veya katılım fonu toplayamazlar ve mevduat veya katılım fonu toplama sonucunu verecek iş ve işlemler yapamaz.
- GYO Tebliği'nde izin verilen işlemler dışında ticari, sınai veya zirai faaliyetlerde bulunamaz.
- 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.
- Belgeye dayandırılmayan ve piyasa rayicinden bariz farklılık gösteren bir harcama veya komisyon ödemesinde bulunamaz.
- Sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamaz.
- Kredi veremez.
- Sermayesine %100 oranında iştirak ettiği bağlı ortaklıkları haricindeki ilişkili taraflara herhangi bir mal veya hizmet satımı işlemine dayanmayan borç veremez.

5.2.1.5. GYO'ların Borçlanma Sınırı

GYO'lar, fon ihtiyaçlarını veya portföyleri ile ilgili maliyetleri karşılamak amacıyla hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları konsolide olmayan veya bireysel finansal tablolarında yer alan öz sermayelerinin beş katı kadar kredi kullanabilirler. Söz konusu kredilerin üst sınırının hesaplanmasında ortaklığın finansal kiralama işlemlerinden doğan borçları ve gayri nakdi kredileri de dikkate alınır.

Ortaklıklar sermaye piyasası mevzuatındaki sınırlamalar dahilinde borçlanma aracı ihraç edebilirler.

5.2.1.6. GYO'ların Verebilecekleri Teminat, Rehin ve İpoteklere İlişkin Esaslar

Şirket kendi tüzel kişiliği lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa Şirket'in esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur. Ancak Şirket, sermayesine %100 oranında iştirak ettiği şirketler tarafından kullanılan tüm krediler için kendi portföyündeki malvarlıkları üzerinde teminat tesis edebilir.

5.2.1.7. GYO Mevzuatına Uyum

SPKn'nun 103. maddesi uyarınca, SPKn ile SPK'nın düzenlemelerine aykırı hareket eden kişilere 2023 yılı için SPK tarafından 155.567 (yüz elli beş bin beş yüz altmış yedi) TL'den 1.944.578 (bir milyon dokuz yüz kırk dört bin beş yüz yetmiş sekiz) TL'ye kadar idari para cezası uygulanabilmektedir. SPKn veya SPK'nın düzenlemelerindeki yükümlülüğe aykırılıktan dolayı menfaat elde edilmiş olması halinde verilecek idari para cezasının miktarı elde edilen menfaatin iki katından az olamaz. Buna ek olarak, yükümlülüğe aykırı hareket eden tüzel kişilere, aykırılığın ağırlığı ve etkilediği mağdur sayısı dikkate alınarak birinci cümlede 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 verilebilecektir.

5.2.2. İmar Mevzuatı

3194 sayılı İmar Kanunu'nun ("İmar Kanunu") 21. maddesi uyarınca İmar Kanunu kapsamına giren tüm yapıların belediye imar planlarına uygun olarak inşa edilmesi ve ilgili yapılar için belediye veya

valiliklerden yapı ruhsatı alınması gerekir. Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. İmar Kanunu'nun 29'uncu maddesi uyarınca yapı ruhsatı verilmesinden itibaren iki yıl içinde inşaata başlanması gerekir. Bu süre zarfında yapıya başlanmadığı veya yapıya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun, başlama süresiyle birlikte beş yıl içinde bitirilmediği takdirde verilen ruhsat hükümsüz sayılır. Bu durumda yeniden ruhsat alınması mecburidir. İmar Kanunu'nun 30'uncu maddesi uyarınca, yapının inşaatının yapı ruhsatına, İmar Kanunu'na ve kullanım amacına uygun olarak tamamlanmasının ardından bu hususu tasdik eden yapı kullanma izni alınması gerekmektedir. GYO Tebliği uyarınca GYO'ların portföylerinde yer alan bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izinlerinin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur.

Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkullerinin yapı ruhsatları ve yapı kullanma izinlerine ilişkin ayrıntılı bilgiye işbu Hukukçu Raporu'nun 5.2.2.1. bölümü "Yapı Ruhsatları" ve 5.2.2.2. bölümü "Yapı Kullanma İzinleri"nde yer verilmiştir.

İncelenen Belgeler kapsamında Şirket'in inşa edilen yapıların tamamına ilişkin yapı kullanım izinlerine, yapı ruhsatlarına sahip olduğu ve Şirket'in faaliyetlerini imar mevzuatına uygun şekilde yürüttüğü tespit edilmiştir. İşbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla İncelenen Belgeler kapsamında Şirket'in tabii olduğu imar mevzuatı düzenlemelerine uymadığına ilişkin herhangi bir dava, tetkik, uyarı veya ihtar bulunmamaktadır.

5.2.2.1. Yapı Ruhsatları

Tapu kayıtlarına göre Şirket'in mülkiyetinde bulunan taşınmazlara ilişkin olarak aşağıda listelenen toplam 26 (yirmi altı) adet yapı ruhsatı bulunmaktadır:

#	Yapı Kimlik No	İl/İlçe	Pafta	Ada	Parsel	Blok	Ruhsat Numarası	Ruhsat Veren Kurum	Veriliş Amacı	Veriliş Tarihi	Gecerlilik Tarihi
1.	473030526	Gaziantep / Şehitkamil	N38C-17D-3D/4C	6429	1	-	447	Gaziantep Şehitkamil Belediye Başkanlığı	Tadilat	22 Ağustos 2022	22 Ağustos 2027
2.	737456186	Ankara / Çankaya	-	29285	7	-	53	Ankara Büyükşehir Belediyesi	Yeniden	21 Aralık 2021	-
3.	710199373	Ankara / Çankaya	-	29285	5	-	102	Ankara Büyükşehir Belediyesi	İsim Değişikliği	8 Ağustos 2017	-
4.	526789441	Gaziantep/Şahinbey	18K-4B	923	1	A	410	Gaziantep Şahinbey Belediye Başkanlığı	İsim Değişikliği	30 Kasım 2020	30 Kasım 2025
5.	446985129	Gaziantep/Şahinbey	18K-4B	923	1	B	410	Gaziantep Şahinbey Belediye Başkanlığı	İsim Değişikliği	30 Kasım 2020	30 Kasım 2025
6.	731537171	Gaziantep/Şahinbey	18K-4B	923	1	C	410	Gaziantep Şahinbey Belediye Başkanlığı	İsim Değişikliği	30 Kasım 2020	30 Kasım 2025
7.	596656249	Gaziantep/Şahinbey	18K-4B	923	1	D (Trafo)	410	Gaziantep Şahinbey Belediye Başkanlığı	İsim Değişikliği	30 Kasım 2020	30 Kasım 2025
8.	696887827	Gaziantep/Şahinbey	19M-2D	5488	2	A	311	Şahinbey Belediyesi	İsim Değişikliği	28 Eylül 2022	28 Eylül 2027
9.	450824917	Gaziantep/Şahinbey	19M-2D	5488	2	B	311	Şahinbey Belediyesi	İsim Değişikliği	28 Eylül 2022	28 Eylül 2027
10.	598756476	Gaziantep/Şahinbey	19M-2D	5488	2	C	311	Şahinbey Belediyesi	İsim Değişikliği	28 Eylül 2022	28 Eylül 2027
11.	636272619	Gaziantep/Şahinbey	19M-2D	5488	2	D	311	Şahinbey Belediyesi	İsim Değişikliği	28 Eylül 2022	28 Eylül 2027
12.	541538799	Gaziantep/Şahinbey	19M-2D	5488	2	E	311	Şahinbey Belediyesi	İsim Değişikliği	28 Eylül 2022	28 Eylül 2027
13.	619905417	Gaziantep/Şahinbey	19M-2D	5488	2	F	311	Şahinbey Belediyesi	İsim Değişikliği	28 Eylül 2022	28 Eylül 2027
14.	671010155	Gaziantep/Şahinbey	19M-2D	5488	2	G	311	Şahinbey Belediyesi	İsim Değişikliği	28 Eylül 2022	28 Eylül 2027
15.	627383789	Gaziantep/Şahinbey	19M-2D	5488	2	H	311	Şahinbey Belediyesi	İsim Değişikliği	28 Eylül 2022	28 Eylül 2027

#	Yapı Kimlik No	il/ilçe	Pafta	Ada	Parsel	Blok	Ruhsat Numarası	Ruhsat Veren Kurum	Veriliş Amacı	Veriliş Tarihi	Gecerlilik Tarihi
16	684741242	Gaziantep/Şahinbey	19M-2D	5488	2	I	311	Şahinbey Belediyesi	İsim Değişikliği	28 Eylül 2022	28 Eylül 2027
17	417310810	Gaziantep / Şehitkamil	20K-1A	5946	4	A	543	Gaziantep Şehitkamil Belediye Başkanlığı	Tadilat	7 Ekim 2022	7 Ekim 2027
18	614321644	Gaziantep / Şehitkamil	20K-1A	5946	4	B	543	Gaziantep Şehitkamil Belediye Başkanlığı	Tadilat	7 Ekim 2022	7 Ekim 2027
19	739573905	Gaziantep / Şehitkamil	20K-1A	5946	4	C	543	Gaziantep Şehitkamil Belediye Başkanlığı	Tadilat	7 Ekim 2022	7 Ekim 2027
20	625638465	Gaziantep / Şehitkamil	20K-1A	5946	4	D	543	Gaziantep Şehitkamil Belediye Başkanlığı	Tadilat	7 Ekim 2022	7 Ekim 2027
21	710130915	Gaziantep / Şehitkamil	20K-1A	5946	4	E	543	Gaziantep Şehitkamil Belediye Başkanlığı	Tadilat	7 Ekim 2022	7 Ekim 2027
22	652334616	Gaziantep / Şehitkamil	21K-2D	2400	8	-	593	Gaziantep Şehitkamil Belediye Başkanlığı	İsim Değişikliği	27 Ekim 2022	27 Ekim 2027
23	591866207	Gaziantep / Şehitkamil	21K-2D	4811	5	A	594	Gaziantep Şehitkamil Belediye Başkanlığı	İsim Değişikliği	27 Ekim 2022	27 Ekim 2027
24	591318837	Gaziantep / Şehitkamil	21K-2D	4811	5	B	594	Gaziantep Şehitkamil Belediye Başkanlığı	İsim Değişikliği	27 Ekim 2022	27 Ekim 2027
25	729183202	Gaziantep / Şehitkamil	21K-2D	4811	5	C	594	Gaziantep Şehitkamil Belediye Başkanlığı	İsim Değişikliği	27 Ekim 2022	27 Ekim 2027
26	470079575	Gaziantep / Şehitkamil	21K-2D	4811	5	D	594	Gaziantep Şehitkamil Belediye Başkanlığı	İsim Değişikliği	27 Ekim 2022	27 Ekim 2027

Yukarıda belirtildiği üzere İmar Kanunu'nun 29'uncu maddesi uyarınca yapı ruhsatı verilmesinden itibaren iki yıl içinde inşaat başlanması gerekir. Bu süre zarfında yapıya başlanmadığı veya yapıya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun, başlama süresiyle birlikte beş yıl içinde bitirilmediği takdirde verilen ruhsat hükümsüz sayılır. Bu kapsamda Şirket tarafından verilen bilgiye göre Ankara ili Çankaya ilçesi Büyükesat mahallesi 29285 ada 5 parselde yapılacak projenin inşaatına henüz başlanmamış olup Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından 8 Ağustos 2017 tarihinde verilen 102 numaralı yapı ruhsatının yenileme işlemleri devam etmektedir.

5.2.2.2. Yapı Kullanma İzinleri

Şirket'in portföyünde bulunan, işbu Hukukçu Raporu'nun Ek-6 Portföyde Yer Alan Gayrimenkuller Listesi'ndeki taşınmazlara ilişkin olarak aşağıda listelenen toplam 47 (kırk yedi) adet yapı kullanma izni bulunmaktadır:

#	il/ilçe	Pafta	Ada	Parsel	Blok	Bağımsız Bölüm	Belge Numarası	Belgeyi Veren Kurum	Onay Tarihi
1.	Gaziantep / Şehitkamil	22M-2C	3878	12	A	-	146	Gaziantep Şehitkamil Belediye Başkanlığı	3 Ağustos 2018
2.	Gaziantep / Şehitkamil	22M-2C	3878	10	-	-	145	Gaziantep Şehitkamil Belediye Başkanlığı	3 Ağustos 2018
3.	Gaziantep / Şahinbey	18L-1C-1D	236	2	A	-	155	Gaziantep Şahinbey Belediye Başkanlığı	21 Haziran 2016
4.	Gaziantep / Şahinbey	18L-1C-1D	236	2	B	-	155	Gaziantep Şahinbey Belediye Başkanlığı	21 Haziran 2016
5.	Gaziantep / Şahinbey	18L-1C-1D	236	2	D	-	155	Gaziantep Şahinbey Belediye Başkanlığı	21 Haziran 2016
6.	Gaziantep / Şahinbey	18L-1C-1D	236	2	E	-	155	Gaziantep Şahinbey Belediye Başkanlığı	21 Haziran 2016
7.	Gaziantep / Şehitkamil	21K-2D	5170	4	-	-	279	Gaziantep Şehitkamil Belediye Başkanlığı	8 Aralık 2020

#	il/ilçe	Pafta	Ada	Parsel	Blok	Bağımsız Bölüm	Belge Numarası	Belgeyi Veren Kurum	Onay Tarihi
8.	Gaziantep / Şehitkamil	21L-3A	5809	3	-	-	294	Gaziantep Şehitkamil Belediye Başkanlığı	8 Eylül 2022
9.	Gaziantep / Şahinbey	18L-4A	252	6	D	-	156	Gaziantep Şahinbey Belediye Başkanlığı	21 Haziran 2016
10.	Gaziantep / Şehitkamil	132	127	643	-	-	289	Gaziantep Şehitkamil Belediye Başkanlığı	17 Aralık 2020
11.	Gaziantep / Şahinbey	18L-1D	263	1	C	-	262	Gaziantep Şahinbey Belediye Başkanlığı	2 Kasım 2016
12.	Gaziantep / Şahinbey	36	229	19	B	-	225 ¹	Şahinbey Belediyesi	20 Kasım 2014
13.	Gaziantep / Şahinbey	36	229	19	A	-	225 ²	Şahinbey Belediyesi	20 Kasım 2014
14.	Gaziantep / Şehitkamil	22K-1D	5171	1	A	-	022	Şehitkamil Belediyesi	30 Ocak 2014
15.	Gaziantep / Şehitkamil	22K-1D	5171	1	B	-	022	Şehitkamil Belediyesi	30 Aralık 2014
16.	Gaziantep / Şehitkamil	22K-1D	5171	1	C1	-	022	Şehitkamil Belediyesi	30 Ocak 2014
17.	Gaziantep / Şehitkamil	22K-1D	5171	1	C2	-	022	Şehitkamil Belediyesi	30 Ocak 2014
18.	Gaziantep / Şehitkamil	22K-1D	5171	1	D	-	022	Şehitkamil Belediyesi	30 Ocak 2014
19.	Gaziantep / Şahinbey	18L-1B, 1C	211	7	A	-	216	Gaziantep Şahinbey Belediye Başkanlığı	31 Aralık 2019
20.	Gaziantep / Şahinbey	18L-1B, 1C	211	7	B	-	216	Gaziantep Şahinbey Belediye Başkanlığı	31 Aralık 2019
21.	Gaziantep / Şahinbey	18L-1B, 1C	211	7	C	-	216	Gaziantep Şahinbey Belediye Başkanlığı	31 Aralık 2019
22.	Gaziantep / Şahinbey	18L-1B, 1C	211	7	D	-	216	Gaziantep Şahinbey Belediye Başkanlığı	31 Aralık 2019
23.	Gaziantep / Şahinbey	18L-1B, 1C	211	7	E	-	216	Gaziantep Şahinbey Belediye Başkanlığı	31 Aralık 2019
24.	Gaziantep / Şahinbey	18L-1B, 1C	211	7	F	-	216	Gaziantep Şahinbey Belediye Başkanlığı	31 Aralık 2019
25.	Gaziantep / Şahinbey	18L-1B, 1C	211	7	G	-	216	Gaziantep Şahinbey Belediye Başkanlığı	31 Aralık 2019
26.	Gaziantep / Şahinbey	18L-1B, 1C	211	7	H	-	216	Gaziantep Şahinbey Belediye Başkanlığı	31 Aralık 2019
27.	Gaziantep / Şahinbey	18L-1B, 1C	211	7	I	-	216	Gaziantep Şahinbey Belediye Başkanlığı	31 Aralık 2019
28.	Gaziantep / Şahinbey	18L-1D	235	3	D	-	164	Gaziantep Şahinbey Belediye Başkanlığı	15 Ağustos 2017
29.	Gaziantep / Şahinbey	19J-3B	4071	6	-	-	231	Şahinbey Belediyesi	31 Aralık 2013
30.	Gaziantep / Şehitkamil	118	5295	1	A	-	199	Şehitkamil Belediyesi	21 Ağustos 2013
31.	Gaziantep / Şehitkamil	118	5295	1	B	-	199	Şehitkamil Belediyesi	21 Ağustos 2013
32.	Gaziantep / Şehitkamil	118	5295	1	C	-	199	Şehitkamil Belediyesi	21 Ağustos 2013
33.	Gaziantep / Şehitkamil	118	5295	1	D	-	199	Şehitkamil Belediyesi	21 Ağustos 2013
34.	Gaziantep / Şahinbey	20K-2D	8707 (222)	14	-	-	115	Şahinbey Belediyesi	4 Ekim 2022
35.	Gaziantep / Şahinbey	18L-1A	208	3	A	-	13	Gaziantep Şahinbey Belediye Başkanlığı	18 Şubat 2021
36.	Gaziantep / Şahinbey	18L-1A	208	3	B	-	13	Gaziantep Şahinbey Belediye Başkanlığı	18 Şubat 2021
37.	Gaziantep / Şahinbey	18L-1A	208	3	C	-	13	Gaziantep Şahinbey Belediye Başkanlığı	18 Şubat 2021
38.	Gaziantep / Şahinbey	18L-1A	208	3	D	-	13	Gaziantep Şahinbey Belediye Başkanlığı	18 Şubat 2021
39.	Gaziantep / Şahinbey	18L-1A	208	3	E	-	13	Gaziantep Şahinbey Belediye Başkanlığı	18 Şubat 2021
40.	Gaziantep / Şahinbey	18L-1A	208	3	F	-	13	Gaziantep Şahinbey Belediye Başkanlığı	18 Şubat 2021
41.	Gaziantep / Şahinbey	18K-2B	203	1	D	-	115	Şahinbey Belediyesi	30 Haziran 2014
42.	Gaziantep/Şehitkamil	142	266	670	-	-	004	Şehitkamil Belediyesi	19 Ocak 2012

¹ Şirket tarafından verilen bilgiye göre, yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi sonrasında Şahinbey Kadastro Müdürlüğünce 04.01.2021 tarihinde 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun Ek 1. maddesi uyarınca yüzölçüm ve cins değişikliği işlemleri yapılmış, taşınmazın ada ve parsel numarası 8706 ada 6 parsel olarak tescil edilmiştir.

² Şirket tarafından verilen bilgiye göre, yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi sonrasında Şahinbey Kadastro Müdürlüğünce 04.01.2021 tarihinde 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun Ek 1. maddesi uyarınca yüzölçüm ve cins değişikliği işlemleri yapılmış, taşınmazın ada ve parsel numarası 8706 ada 6 parsel olarak tescil edilmiştir.

#	İl/ilçe	Pafta	Ada	Parsel	Blok	Bağımsız Bölüm	Belge Numarası	Belgeyi Veren Kurum	Onay Tarihi
43.	Gaziantep/Şehitkamil	142	266	673	-	-	007	Şehitkamil Belediyesi	19 Ocak 2012
44.	Gaziantep/Şehitkamil	18	673	34	-	-	552	Şehitkamil Belediyesi	5 Temmuz 2007
45.	Gaziantep/Şehitkamil	118	678	100	-	-	46	Şehitkamil Belediyesi	24 Mart 2011
46.	Gaziantep/Şehitkamil	-	2232 ³	2	-	-	-	Şehitkamil Belediyesi	3 Kasım 1994
47.	Gaziantep/Şehitkamil	21J-2B	4683	1	A	-	146	Gaziantep Şehitkamil Belediye Başkanlığı	17 Temmuz 2017

Şirket tarafından Gaziantep ili Şahinbey ilçesi Şahintepe Mahallesi 923 ada 1 parselde yer alan toplam 9.869,31 m² arsa üzerinde yer alan ASCE Şelale Konakları projesinde inşaat işlerinin tamamlandığı ancak yapı kullanma izni ve kat mülkiyeti tesisine ilişkin işlemlerin devam ettiği beyan edilmiştir.

5.2.3. Kat Mülkiyeti Mevzuatı

GYO Tebliği uyarınca GYO'ların portföylerinde yer alan bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izinlerinin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Bir inşaatın tamamlanmasının ve yapı kullanma izin şartlarının yerine getirilmesinin ardından, kat mülkiyeti ilgili tapu siciline tescil ile tesis edilebilir. Tapu siciline tescil, mülk sahibinin yazılı talebi üzerine tapu sicil memurları tarafından re'sen yapılır. Kat mülkiyeti üniteler üzerinde kurulduğunda ve tapu siciline tescil edildiğinde her bir ünite ayrı mülkiyet haklarına tabi iken ortak alanlar, aksi kararlaştırılmadıkça, arsa payları oranında birim sahiplerinin ortak mülkiyetindedir.

İncelenen Belgeler kapsamında tarafımıza sunulan belgeler üzerinden gerçekleştirmiş olduğumuz inceleme ve Şirket tarafından verilen beyan uyarınca Şirket'in faaliyetlerini kat mülkiyeti mevzuatına uygun şekilde yürüttüğü tespit edilmiştir. İşbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla İncelenen Belgeler kapsamında Şirket'in tabi olduğu kat mülkiyeti düzenlemelerine uymadığına ilişkin herhangi bir dava, tetkik, uyarı veya ihtar bulunmamaktadır.

5.2.4. Çevre Mevzuatı

Şirket faaliyetinin işleyebilmesi için çevre mevzuatı kapsamındaki yükümlülüklerini yerine getirmelidir. Zira, çevre mevzuatına ilişkin yükümlülüklerin ihlali Şirket faaliyetlerinin geçici veya kalıcı olarak durdurulmasına ve/veya idari para cezası verilmesine neden olabilecektir. 2872 sayılı Çevre Kanunu ("Çevre Kanunu") çevreyi korumak için teşebbüsler tarafından alınması gereken tedbirleri ve tedbirlerin yerine getirilmemesi halinde uygulanacak yaptırımları genel hatlarıyla düzenlemektedir.

İşbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla İncelenen Belgeler kapsamında Şirket'in tabi olduğu çevre mevzuatı düzenlemelerine uymadığına ilişkin herhangi bir dava, tetkik, uyarı veya ihtar bulunmamaktadır.

5.2.4.1. Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği

10.09.2014 tarih ve 29115 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği ("Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği") ile, Çevre Kanunu kapsamında alınması gereken çevre izin ve lisansı sürecinde uyulacak usul ve esaslar düzenlenmektedir. Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği kapsamında çevre iznine veya çevre izin ve lisansına tabi işletmeler, çevresel etkilerine göre Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği'nin ekindeki Ek-1 ve Ek-2 listelerinde sınıflandırılmıştır. Ek-1 ve Ek-2 listelerinde yer alan işletmeler, faaliyette bulunabilmeleri için, öncelikle geçici faaliyet belgesi almak zorundadır. Geçici faaliyet belgesi alan işletmeler belge tarihinden itibaren 1 (bir) yıl içerisinde çevre

³ Şirket tarafından verilen bilgiye göre işbu yapı kullanma izni 2122 ada 1 parsel'deki taşınmaz için alınmış olup yapı kullanma izninin alındığı tarihte ilgili taşınmazın ada numarası 2232 parsel numarası 2 olduğundan yapı kullanma izninde taşınmaz 2232 ada 2 parsel olarak belirtilmiştir.

izin veya çevre izin ve lisans belgesi almak zorundadır. İşletmelere verilen çevre izin ve lisans belgeleri 5 (beş) yıl süre ile geçerlidir.

Şirket'in projeleri Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği'nin ekindeki Ek-1 ve Ek-2 listelerinde sayılan projeler arasında yer almamakta olup Şirket'in ilgili mevzuat tahtında geçici faaliyet belgesi, çevre izni veya çevre izin ve lisans belgesi almasını gerektiren bir durum bulunmamaktadır.

5.2.4.2. Çevresel Etki Değerlendirmesi

Çevresel etki değerlendirmesine ilişkin usul ve esaslar, 29.07.2022 tarih 31907 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği ("ÇED Yönetmeliği") ile düzenlenmektedir. Çevresel etki değerlendirmesi ("ÇED") gerçekleştirilmesi planlanan projelerin çevreye olabilecek olumlu ve olumsuz etkilerinin belirlenmesinde, olumsuz yöndeki etkilerin önlenmesi ya da çevreye zarar vermeyecek ölçüde en aza indirilmesi için alınacak önlemlerin, seçilen yer ile teknoloji alternatiflerinin belirlenerek değerlendirilmesinde ve projelerin uygulanmasının izlenmesi ve kontrolünde sürdürülecek çalışmalar anlamına gelmektedir.

ÇED Yönetmeliği kapsamında ilgili projenin çevresel etkilerinin değerlendirilmesi bakımından, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ("Çevre Bakanlığı") tarafından dört farklı karar verilmesi mümkündür. Şöyle ki;

- Çevresel etki değerlendirmesi gerekli değildir ("ÇED Gerekli Değildir") kararı ÇED Yönetmeliği Ek-2'deki listede yer alan çevresel etkileri ön inceleme ve değerlendirmeye tabi projelerin, çevre üzerindeki muhtemel olumsuz etkilerinin, alınacak önlemler sonucunda ilgili mevzuat ve bilimsel esaslara göre kabul edilebilir düzeyde olduğunun belirlenmesi üzerine, projenin gerçekleşmesinde çevre açısından sakınca görülmediğini belirten Çevre Bakanlığı kararıdır. ÇED Gerekli Değildir kararı verilen proje için 5 (beş) yıl içinde mücbir sebep bulunmaksızın yatırıma başlanmaması durumunda ÇED Gerekli Değildir kararı geçersiz sayılır.
- Çevresel etki değerlendirmesi gereklidir ("ÇED Gereklidir") kararı ÇED Yönetmeliği Ek-2'deki listede yer alan çevresel etkileri ön inceleme ve değerlendirmeye tabi projelerin, incelenmesi ve değerlendirilmesi sonucunda çevresel etki değerlendirmesi raporu hazırlanmasının gerektiğini belirten Çevre Bakanlığı kararıdır.

ÇED Yönetmeliği Ek-1'deki listede yer alan projelere, "ÇED Gereklidir" kararı verilen projelere, kapsam dışı değerlendirilen veya kanunen muafiyeti bulunan projelere ilişkin kapasite artırımı ve/veya alan genişletilmesinin planlanması halinde, mevcut proje kapasitesi ve kapasite artışları toplamı ile birlikte projenin yeni kapasitesinin Ek-1'deki listede yer aldığı projelere ilişkin olarak ÇED Raporu hazırlanması zorunludur. ÇED Raporu Çevre Bakanlığı tarafından yeterlik verilmiş kurum ve kuruluşlar tarafından ÇED Yönetmeliği kapsamındaki form ve içeriğe uygun olarak hazırlanır. ÇED Raporunun hazırlanması üzerine aşağıdaki kararlar verilir.

- Çevresel etki değerlendirmesi olumlu kararı ("ÇED Olumlu Kararı"), ÇED Raporu hakkında Komisyon tarafından yapılan değerlendirmeler dikkate alınarak projenin çevre üzerindeki muhtemel olumsuz etkilerinin, alınacak önlemler sonucu ilgili mevzuat ve bilimsel esaslara göre kabul edilebilir düzeylerde olduğunun belirlenmesi üzerine projenin gerçekleşmesinde çevre açısından sakınca görülmediğini belirten Çevre Bakanlığı kararıdır.
- Çevresel etki değerlendirmesi olumsuz kararı ("ÇED Olumsuz Kararı") ÇED Raporu hakkında ilgili komisyonca yapılan değerlendirmeler dikkate alınarak, projenin çevre üzerindeki muhtemel olumsuz etkileri nedeniyle gerçekleştirilmesinde çevre açısından sakınca görüldüğünü belirten Çevre Bakanlığı kararıdır.

ÇED Yönetmeliği'ne tabi projeler için "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" kararı veya "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararı alınmadıkça bu projelerle ilgili teşvik, onay, izin, yapı ve

kullanım ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanamaz ve ihale edilemez. ÇED Olumlu Kararı veya ÇED Gerekli Değildir kararı alınmadan başlanan faaliyetler süre verilmeksizin durdurulur ve “ÇED Olumlu Kararı” ya da “ÇED Gerekli Değildir” kararı alınmadıkça yatırıma ilişkin durdurma kararı kaldırılmaz.

Şirket'in projeleri ÇED Yönetmeliği kapsamında Ek-1 ve Ek-2'deki listede sayılan projeler arasında yer almamakta olup ÇED Yönetmeliği kapsamında yukarıda belirtilen kararları temin etmesi gerekmemektedir.

5.2.4.3. Atık Yönetimi

Proje faaliyetleri kapsamında ortaya çıkan atıkların muhafazası ve bertarafının Atık Yönetimi Yönetmeliği, Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, Hava Kalitesi Değerlendirme ve Yönetimi Yönetmeliği, Çevresel Gürültü Kontrol Yönetmeliği hükümlerine uygun şekilde yürütülmesi ve bunların yönetiminin çevre ve insan sağlığına zarar vermeden sağlanması gerekmektedir.

İşbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla İncelenen Belgeler uyarınca, Şirket'in projeleri kapsamında hafriyat toprağı, inşaat ve yıkıntı atıklarının dökülmesi, atıkların toplanması, depolanması, muhafazası, bertarafı, yönetimi, yıkım ve inşaat faaliyetleri sırasında Şirket'in tabi olduğu çevre mevzuatı düzenlemelerine uymadığına ilişkin herhangi bir dava, tetkik, uyarı veya ihtar bulunmamaktadır.

5.2.5. Sair Mevzuat

5.2.5.1. Tüketici Hukuku Mevzuatı

6502 sayılı TKHK amacı; kamu yararına uygun olarak tüketicinin sağlık ve güvenliği ile ekonomik çıkarlarını koruyucu, zararlarını tazmin edici, çevresel tehlikelerden korunmasını sağlayıcı, tüketiciyi aydınlatıcı ve bilinçlendirici önlemleri almak, tüketicilerin kendilerini koruyucu girişimlerini özendirmek ve bu konulardaki politikaların oluşturulmasında gönüllü örgütlenmeleri teşvik etmeye ilişkin hususları düzenlemektir.

TKHK uyarınca, kanunlarda veya taraflar arasındaki sözleşmede daha uzun bir süre belirlenmediği takdirde, konut veya tatil amaçlı taşınmaz mallarda ayıplı maldan sorumluluk, ayıp daha sonra ortaya çıkmış olsa bile taşınmazın teslim tarihinden itibaren 5 (beş) yıldır. Ayıp, ağır kusur ya da hile ile gizlenmişse zamanaşımı hükümleri uygulanmaz.

TKHK'un 40. maddesi uyarınca, ön ödemeli konut satış sözleşmesi, tüketicinin konut amaçlı bir taşınmazın satış bedelini önceden peşin veya taksitle ödemeyi, satıcının da bedelin tamamen veya kısmen ödenmesinden sonra taşınmazı tüketiciye devir veya teslim etmeyi üstlendiği sözleşmedir. Yapı ruhsatı alınmadan, tüketicilerle ön ödemeli konut satış sözleşmesi yapılamamaktadır. Ticaret Bakanlığı'nın projedeki konut adedi ya da projenin toplam bedeli kriterine göre belirlenecek büyüklüğün üzerindeki projeler için satıcının ön ödemeli konut satışına başlamadan önce; kapsamı, koşulları ve uygulama esasları Hazine Müsteşarlığınca belirlenen bina tamamlama sigortası yaptırması veya Ticaret Bakanlığı belirlenen diğer teminat ve şartları sağlaması zorunludur. Ön ödemeli konutun sözleşmede taahhüt edilen süre içinde tüketiciye teslim edilmesi zorunludur. Bu süre her hâlükârda sözleşme tarihinden itibaren kırk sekiz ayı geçemez. Kat irtifakının tüketici adına tapu siciline tescil edilmesiyle birlikte zilyetliğin devri hâlinde de devir ve teslim yapılmış sayılır. Şirket satışlarının çoğunluğu ön ödemeli konut satış sözleşmesi ile gerçekleştirmektedir. Bu kapsamda Şirket ön ödemeli satışlar bakımından uygulama alanı bulan, Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik de dahil olmak üzere tüketici hukuku mevzuatına uymakla yükümlüdür. İşbu Hukukçu Raporu'nda aksi belirtilen hususlar haricinde, Şirket'in TKHK ve ilgili ikincil düzenlemelere uyduğu tespit edilmiştir.

5.2.5.2. İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik'in 6'ncı maddesi uyarınca; yetkili idarelerden usulüne uygun olarak işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmadan işyeri açılmaz ve çalıştırılmaz. İşyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmadan açılan işyerleri yetkili idareler tarafından kapatılır. İlgili yönetmelik uyarınca işyeri açma ve çalışma ruhsatının verilebilmesi işyerlerinin bir takım fiziki şartları taşımaya ve kira sözleşmesi ve itfaiye raporu gibi bazı evrakların başvuru sırasında ilgili mercie sunulmasına bağlıdır.

Şirket'in sahip olduğu ve tarafımıza sunulan işyeri açma ve çalışma ruhsatı aşağıdaki gibidir:

Düzenleyen Kurum	Faaliyet Konusu	İşyeri Adresi	İşyeri Sınıfı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Sayısı/Seri No
T.C. Şehitkamil Belediyesi Ruhsat ve Denetim Müdürlüğü	İnşaat Bürosu	Gazi mah. Zübeyde Hanım Bulv. No:64	Sihhi Müessese	17.11.2011	958

Şirket tarafından verilen bilgiye göre Şirket'in satış, kiralama ve yatırım faaliyetleri yukarıda işyeri açma ve çalışma ruhsatı bilgilerine yer verilen işyerinde yürütülmektedir.

Şirket'in, Gaziantep Sicil Müdürlüğü nezdinde 43666 sicil numarası ile kayıtlı Şehircösteren Şubesi'nin işyeri açma çalışma ruhsatı alınmamış olmakla birlikte Şirket tarafından Şehircösteren Şubesi için işyeri açma çalışma ruhsatının alınmasına ilişkin süreç 24.03.2023 tarihinde başlatılmıştır.

İşbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla İncelenen Belgeler kapsamında Şirket'in tabi olduğu işyeri mevzuatı düzenlemelerine uymadığına ilişkin herhangi bir dava, tetkik, uyarı veya ihtar bulunmamaktadır.

5.2.5.3. Özel Güvenlik Hizmetlerine Dair Kanun

26.06.2004 tarihli ve 25504 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 5188 sayılı Özel Güvenlik Hizmetlerine Dair Kanun uyarınca kurum ve kuruluşlar bünyesinde özel güvenlik birimi kurulması veya güvenlik hizmetinin şirketlere gördürülmesi, ilgili valiliğin iznine tabidir. Özel güvenlik iznini almadan özel güvenlik görevlisi istihdam eden kişiler veya kuruluşların yöneticileri 3 aydan 1 yıla kadar hapis veya adli para cezası ile cezalandırılır.

Şirket, Şehircösteren Şubesi'nde özel güvenlik personeli bulundurmaktadır. Ancak Şehircösteren Şubesi'nde bulundurulmuş özel güvenlikler için alınan izin Şirket adına değil Şirket'in pay sahibi adına alınmıştır. Bu kapsamda, Gaziantep Valiliği İl Özel Güvenlik Komisyonu'nun 25.07.2017 tarih ve 2017/173 sayılı oluru ile düzenlenen özel güvenlik izninin, Asce Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına düzenlenmesi için gerekli değişikliklerin yapılmasına ilişkin olarak Şirket tarafından 30.03.2023 tarihli ve 2023/24 sayılı yönetim kurulu kararı alınmış olup Gaziantep Valiliği'ne başvuruda bulunulmuştur. Güvenlik izninin yenilenmesine ilişkin işlemler devam etmektedir.

5.2.5.4. Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu

5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu'nun amacı sosyal sigortaların ve genel sağlık sigortasının işleyişi ile ilgili usul ve esasları düzenlemek olup, Şirket, işveren sıfatıyla kanunda işverenler için öngörülen yükümlülükleri uymakla yükümlüdür. 5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu uyarınca işveren, örneği SGK tarafından hazırlanacak işyeri bildirgesini en geç sigortalı çalıştırmaya başladığı tarihte, SGK'ya vermekle yükümlüdür. Şirket kuruluşunun ticaret sicili memurluklarına bildirilmesi halinde yapılan bu bildirim SGK'ya yapılmış sayılır ve ilgililerce ayrıca işyeri bildirgesi düzenlenmez. Ayrıca işverenin iş güvenliği hakkında yükümlülükleri bulunmaktadır.

6. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

Şirket'in faaliyetlerini yürütebilmek üzere akdettiği ve tarafımıza sunulan sözleşmeler (i) matbu gayrimenkul satış sözleşmesi, (ii) kira sözleşmeleri, (iii) devam eden projelere ilişkin yapım işleri sözleşmeleri ve (iv) tamamlanmış projelere ilişkin yapım işleri sözleşmeleri, (v) hizmet sözleşmeleri ve (vi) diğer sözleşmeler olmak üzere toplamda 6 (altı) farklı başlık altında incelenmiştir.

6.1. Matbu Gayrimenkul Satış Sözleşmesi

Şirket'in gayrimenkul satışlarında müşterileri ile akdettiği sözleşmelerde matbu sözleşme taslağı kullanılmaktadır. Tarafımızla bu matbu örnek paylaşılmış olup, incelemelerimiz bu örnek üzerinden gerçekleştirilmiştir.

Sözleşmenin taraflarının ad, soyad/unvanlarının ve adreslerinin açıkça eklenebileceği kısımlar olduğu görülmüştür. Ayrıca sözleşme kapsamında konuta ilişkin il, ilçe, ada/parsel gibi ayırt edici bilgilere, satış bedelinin ödenme şekline, bağımsız bölümünü teslim usulüne, fesih imkanlarına yer verilmiştir.

Sözleşmeye göre peşin satışta tüm ödemeyi, taksitli satışta ödeme planında belirlenen peşinat ödemesini takip eden 15 (on beş) gün içerisinde tamamen bitmiş, kullanıma hazır olan bağımsız bölüm, karşılıklı olarak düzenlenecek daire/işyeri teslim tutanağı ile alıcıya teslim edilecektir.

Tüketicinin bir taşınmazın satış bedelini önceden peşin veya taksitle ödemeyi, satıcının da bedelin tamamen veya kısmen ödenmesinden sonra taşınmazı devir veya teslim etmeyi üstlendiği bu sözleşmeler TKHK kapsamında ön ödemeli konut satış sözleşmesi olarak tanımlanmakta olup, TKHK ve ikincil mevzuatı niteliğinde olan Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik ile öngörülen esaslar uygulama alanı bulacaktır. TKHK m. 40 uyarınca, tüketicilere sözleşmenin kurulmasından en az bir gün önce bir ön bilgilendirme formu verilmek zorundadır.

İlgili mevzuat uyarınca tüketici, 14 (on dört) gün içinde herhangi bir gerekçe göstermeksizin ve cezai şart ödemeksizin ön ödemeli konut satış sözleşmesinden cayma hakkına sahiptir. Ayrıca ön ödemeli konut satışında sözleşme tarihinden itibaren yirmi dört aya kadar tüketicinin herhangi bir gerekçe göstermeden sözleşmeden dönme hakkı vardır.

Tarafımızla paylaşılan matbu taslakta, Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmeliği madde 7 uyarınca öngörülen asgari unsurlara esaslı şekilde uyum sağlandığı görülmektedir. Matbu sözleşme taslağının ilgili mevzuat kapsamında tespit edilen eksikler çerçevesinde 20 Şubat 2023 tarihinde revize edildiği ve bu tarih itibarıyla ilgili sözleşmelerin güncellenmiş matbu versiyon üzerinden akdedildiği hususunda Şirket tarafından bilgi verilmiştir. Şirket tarafından ayrıca matbu örnek ile müşteriler arasında akdedilen sözleşme hükümlerinin aynı içerikte olduğuna ve ayrıca TKHK madde 40 hükmü ile uyumlu olacak şekilde yapı ruhsatı alınmadan ön ödemeli konut satış sözleşmeleri akdedilmediğine dair beyan alınmıştır.

Ödemelerin yapılacağı banka hesabı Sözleşme'de belirtilmiş olup, ödemelere ilişkin plan sözleşmenin eki olarak sunulacak ödeme planında yer almaktadır. Alıcı, Şirket'e sözleşme kapsamında ödemesi gereken borçlarını süresinde kısmen veya tamamen ödemediği takdirde ödenmeyen borcuna aylık gecikme zammı uygulanacaktır.

Bağımsız bölümün tesliminden sonra emlak vergisi, çevre ve temizlik vergisi vb. tüm vergi, harç ve masrafların ödeme yükümlülüğü tapu devri yapılmaya kadar alıcıya aittir.

Alıcının sözleşmeden doğan haklarının üçüncü kişilere devir ve temlik yasaklanmıştır.

Mevzubahis sözleşmeler kapsamında Şirket paylarının tedavülünü veya halka arzını engelleyecek ya da olumsuz etkileyebilecek herhangi bir hüküm olmadığı tespit edilmiştir.

6.2. Kira Sözleşmeleri

6.2.1. Matbu Kira Sözleşmesi

Şirket'in kiraya veren olarak taraf olduğu kiralama işlemlerinde akdettiği sözleşmelerde matbu sözleşme taslağı kullanılmaktadır.

Kiraya verilen taşınmazın kullanım amacının konut olduğuna, kira süresine, kira bedeline ve ödeme usulüne yer verildiği görülmektedir. Kiralama dönemi olarak bir kira dönemi belirlenmiş olup, sözleşmeler belirli süreli kira sözleşmesi niteliğindedir. Mevzubahis sözleşme taslağı kiraya verilenin kullanım amacına ilişkin hüküm revize edilmek suretiyle, Şirket'in kiralamış olduğu işyeri niteliğindeki taşınmazlara ilişkin olarak da kullanılmakta olduğuna dair Şirket tarafından bilgi verilmiştir.

Kira sözleşmesinin yenilenmesi halinde kira bedeli yeni dönem için Üretici Fiyat Endeksi ("ÜFE") oranından az olmayacak şekilde artırılacağı düzenlenmiştir.

Kiracı, kiralanın verilebilecek zararlara istinaden taraflar mutabık kalmamak tutarda depozito ödemekle yükümlü olacaktır.

Mevzubahis sözleşmeler kapsamında Şirket paylarının tedavülünü veya halka arzını engelleyecek ya da olumsuz etkileyebilecek herhangi bir hüküm olmadığı tespit edilmiştir.

6.2.2. Şehirgösteren Şubesi Kira Sözleşmesi

Şirket, Gaziantep Sicil Müdürlüğü nezdinde 43666 sicil numarası ile kayıtlı Şehirgösteren Şubesi'nin faaliyet gösterdiği binanın kullanımına ilişkin olarak Abdülkadir Konukoğlu ile 01.04.2014 kira başlangıç tarihli kira sözleşmesi akdetmiştir. Sözleşme kapsamında kiranın 3 (üç) aylık olarak ödeneceği düzenlenmiştir.

Kira dönemi 5 (beş) yıl olarak düzenlenmiş olup, taraflarca sözleşmenin feshi talep edilmediğinden, kira sözleşmesi aynı hüküm ve koşullarla yürürlüktedir.

Şirket kiralanın, kiralamış olduğu hali ile teslim etmekle yükümlü kılınmıştır. Kiralanın yerin kullanımından doğan masraflar Şirket'e aittir.

TBK hükümleri uyarınca, kiracının en az 15 (on beş) gün önceden yazılı bir bildirimle sözleşmenin feshine ilişkin bildirimde bulunmadığı sürece, belirli süreli olarak akdedilen işyeri kira sözleşmeleri, sözleşme süresinin sona ermesinden sonra birer yıllık sürelerle uzamaktadır. İlgili mevzuatta öngörülen istisnai haller haricinde kiraya verenin kira sözleşmesini sona erdirmeye hakkı bulunmamaktadır. Kiraya veren ancak TBK m. 347 uyarınca, 10 (on) yıllık uzama süresinin sonunda, bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla sözleşmeyi feshedebilecektir.

İlgili sözleşme kapsamında Şirket paylarının tedavülünü veya halka arzını engelleyecek ya da olumsuz etkileyebilecek herhangi bir hüküm olmadığı tespit edilmiştir.

6.3. Devam Eden Projelere İlişkin Yapım İşleri Sözleşmeleri

6.3.1. Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri

Şirket'in akdetmiş olduğu kat karşılığı inşaat sözleşmeleri aşağıda açıklanmış olup, mevzubahis sözleşmeler kapsamında Şirket paylarının tedavülünü veya halka arzını engelleyecek ya da olumsuz etkileyebilecek herhangi bir hüküm olmadığı tespit edilmiştir.

6.3.1.1. Pancarlı Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri

Gaziantep ili Şehitkamil ilçesi Pancarlı mahallesinde yapılacak olan konut projesi kapsamında A, B ve C bloklar için Şirket ile Poligon İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında Gaziantep 5. Noterliği huzurunda 3 Mart 2022 tarih ve 3762 yevmiye numarası ile tasdikli düzenleme şeklinde Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapımı ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi ("I. Pancarlı Sözleşmesi")

akdedilmiştir. Bu sözleşme, konut projesinin toplam 48 (kırk sekiz) adet daireden oluşan A, B ve C bloklarının arsa payı karşılığı olarak inşasına ilişkindir.

Aynı projenin toplam 24 (yirmi dört) bloktan oluşan D ve E bloklarının inşası için ise, Şirket ile ASCE Konut Emlak Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("ASCE Konut") arasında Gaziantep 5. Noterliği huzurunda 3 Mart 2022 tarih ve 3763 yevmiye numarası ile tasdikli düzenleme şeklinde Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapımı ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi akdedilmiştir ("II. Pancarlı Sözleşmesi").

Her iki Sözleşme'nin de önemli hükümleri incelendiğinde, iş sürelerinin projeler özelinde alınacak yapı ruhsat tarihlerinden itibaren 24 (yirmi dört) ay olarak belirlendiği görülmektedir. İşlerin süresi içerisinde tamamlanamaması halinde, iş sahibi tarafından 6 (altı) aylık ek süre verilebileceği hükme bağlanmıştır.

I. Pancarlı Sözleşmesi kapsamında bağımsız bölümlerin yüklenici ve iş sahibi olarak Şirket arasındaki paylaşım oranları sırasıyla, %49,21 ve %50,79 olarak belirlenmiştir. II. Pancarlı Sözleşmesi kapsamında ise bağımsız bölümlerin yüklenici ve iş sahibi olarak Şirket arasındaki paylaşım oranları %50 - %50'dir.

Her iki Sözleşme kapsamında paylaşım planı her bir blokta yer alan daireler özelinde sözleşmede düzenlenmiştir. Yükleniciye inşaat karşılığı devredilecek arsa payına tekabül eden bağımsız bölümler, sözleşmede düzenlendiği şekilde belirli iş kalemlerinin bitirilmesi akabinde arsa payı için tapudan ferağ verilmek suretiyle peyderpey devredilecektir.

Sözleşmeler kapsamındaki işler nedeniyle doğacak olan, emlak vergisi ve benzer vergi ve cezalar, takyidatların kaldırılması için gerekli ödemeler, DASK sigorta poliçe gider ve primleri, yapı kullanma izin belgelerine ilişkin harçlar ve Şirket'e isabet eden bağımsız bölümlere ait su, elektrik, doğalgaz abonelik sayaç ve masrafları Şirket tarafından, geri kalan diğer tüm vergi, resim ve harçlar ise yüklenici tarafından karşılanacaktır.

Yüklenicinin aralıksız olarak 3 (üç) ay inşaatla devam etmemesi halinde tanınacak mehil içerisinde inşaatla başlamaması, yüklenicinin iflası gibi hallerde iş sahibinin her iki Sözleşme tahtında da fesih hakkı bulunmaktadır. Bu kapsamda iş sahibinin Sözleşmeler ile beklenen menfaatlerinin zamanında sağlanmasını teminen koruyucu hükümlere yer verildiği tespit edilmektedir.

Yüklenici ayrıca Sözleşmeler'de de düzenlenmiş olduğu üzere iş kapsamında söz konusu olacak gizli ve açık ayıplardan TBK hükümleri çerçevesinde sorumludur.

6.3.1.2. Güvenciler 1 Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi

Şirket ile ASCE Konut arasında Gaziantep 5. Noterliği huzurunda 18 Ekim 2022 tarih ve 16765 yevmiye numarası ile tasdikli düzenleme şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi akdedilmiştir. Sözleşme, Gaziantep ili Şehitkamil ilçesinde yapılacak olan mesken nitelikli 4 (dört) adet villanın kat karşılığı olarak inşasına ilişkindir.

Sözleşme'nin önemli hükümleri incelendiğinde, öncelikle iş süresinin yapı ruhsat tarihinden itibaren 24 (yirmi dört) ay olarak belirlendiği görülmektedir. İşin süresi içerisinde tamamlanamaması halinde, iş sahibi tarafından 6 (altı) aylık ek süre verilebileceği hükme bağlanmıştır.

Bağımsız bölümlerin yüklenici ve iş sahibi olarak Şirket arasındaki paylaşım oranı sırasıyla %50 -%50 olarak belirlenmiştir. Yükleniciye inşaat karşılığı devredilecek arsa payına tekabül eden bağımsız bölümler, Sözleşme'de düzenlendiği şekilde belirli iş kalemlerinin bitirilmesi akabinde arsa payı için tapudan ferağ verilmek suretiyle peyderpey devredilecektir.

Sözleşme kapsamındaki işler nedeniyle doğacak olan, emlak vergisi ve benzer vergi ve cezalar, takyidatların kaldırılması için gerekli ödemeler, DASK sigorta poliçe gider ve primleri, yapı kullanma izin belgelerine ilişkin harçlar ve Şirket'e isabet eden bağımsız bölümlere ait su, elektrik, doğalgaz

abonelik sayaç ve masrafları Şirket tarafından, geri kalan diğer tüm vergi, resim ve harçlar ise yüklenici tarafından karşılanacaktır.

Yüklenicinin iflası halinde iş sahibinin Sözleşme'yi fesih hakkı düzenlenmiştir. Bu kapsamda iş sahibinin Sözleşme ile beklenen menfaatlerinin zamanında sağlanmasını teminen koruyucu hükümlere yer verildiği tespit edilmektedir.

Yüklenici ayrıca Sözleşme'de de düzenlenmiş olduğu üzere iş kapsamında söz konusu olacak gizli ve açık ayıplardan TBK hükümleri çerçevesinde sorumludur.

6.3.1.3. Barak Konutları Projesi Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi

Şirket ile Sanko Park Alışveriş Merkezi A.Ş. arasında Gaziantep 5. Noterliği huzurunda 1 Haziran 2022 tarih ve 8589 yevmiye numarası ile tasdikli düzenleme şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi akdedilmiştir. Sözleşme, Gaziantep ili Şahinbey ilçesinde yapılacak olan 9 (dokuz) adet bloktan oluşan mesken ve ticari konut nitelikli bağımsız bölümlerin kat karşılığı olarak inşasına ilişkindir.

Sözleşme'nin önemli hükümleri incelendiğinde, öncelikle iş süresinin yapı ruhsat tarihlerinden itibaren 48 (kırk sekiz) ay olarak belirlendiği görülmektedir. İşin süresi içerisinde tamamlanamaması halinde, iş sahibi tarafından 6 (altı) aylık ek süre verilebileceği hükme bağlanmıştır.

Bağımsız bölümlerin yüklenici ve iş sahibi olarak Şirket arasındaki paylaşım oranları sırasıyla %55 ve %45 olarak belirlenmiştir. Yükleniciye inşaat karşılığı devredilecek arsa payına tekabül eden bağımsız bölümler, Sözleşme'de düzenlendiği şekilde belirli iş kalemlerinin bitirilmesi akabinde arsa payı için tapudan ferağ verilmek suretiyle peyderpey devredilecektir.

Sözleşme kapsamındaki işler nedeniyle doğacak olan, emlak vergisi ve benzer vergi ve cezalar, taksitlerin kaldırılması için gerekli ödemeler, DASK sigorta poliçe gider ve primleri, yapı kullanma izin belgelerine ilişkin harçlar, yapı denetim harç, resim, vergileri ile ücretleri Şirket tarafından, geri kalan diğer tüm vergi, resim ve harçlar ise yüklenici tarafından karşılanacaktır.

Yüklenicinin 3 (üç) ay aralıksız şekilde inşaatı devam etmemesi halinde tanınacak mehil içerisinde inşaatı tamamlamaması veya yüklenicinin iflası halinde iş sahibinin sözleşmeyi fesih hakkı düzenlenmiştir. Bu kapsamda iş sahibinin Sözleşme ile beklenen menfaatlerinin zamanında sağlanmasını teminen koruyucu hükümlere yer verildiği tespit edilmektedir.

Yüklenici ayrıca Sözleşme'de de düzenlenmiş olduğu üzere iş kapsamında söz konusu olacak gizli ve açık ayıplardan TBK hükümleri çerçevesinde sorumludur.

6.3.1.4. Kanyon 1 ve 2 Projeleri Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri

Şirket ile Asce Gayrimenkul İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında Gaziantep 5. Noterliği huzurunda 24 Temmuz 2017 tarihli ve 21783 numara ile tasdikli düzenleme şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi akdedilmiştir. Sözleşme, Ankara ili Çankaya ilçesi Büyükesat Mahallesinde 29285 ada 7 parsel üzerinde 107 (yüz yedi) adet mesken ve ticari konut nitelikli 107 (yüz yedi) adet bağımsız bölümün kat karşılığı olarak inşasına ilişkindir.

Aynı proje kapsamında bu sefer 29285 ada 5 No'lu parsel için, Şirket ile Asce Gayrimenkul İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında Gaziantep 5. Noterliği huzurunda 24 Temmuz 2017 tarihli ve 21782 numara ile tasdikli düzenleme şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi akdedilmiştir.

Sözleşmeler incelendiğinde her iki sözleşme hükümlerinin de içerik olarak uyumlu olduğu görülmüştür.

Sözleşmeler'in önemli hükümleri incelendiğinde, işlerin süresi olarak projeler özelinde alınacak yapı ruhsat tarihlerinden itibaren 24 (yirmi dört) ay belirlendiği görülmektedir. İşin süresi içerisinde tamamlanamaması halinde, iş sahibi tarafından ek süre verilebileceği hükme bağlanmıştır. Sözleşmeler kapsamında üstlenilen inşaat işlerinin, sözleşmelerde öngörülen süreler içerisinde tamamlanmamış olduğu tespit edilmiştir. Bu kapsamda Şirket tarafından, Kanyon 1 projesi bakımından yapı kullanma iznine başvurulması sebebiyle herhangi bir uzatma yapmaya gerek olmadığı, Kanyon 2 projesi bakımından ise ilgili yükleniciye ek süre tanınarak işlerin süresinin uzatılmasına ilişkin taraflarca şifahi mutabık kalındığı ve ek protokol akdedilerek uzatılan sürenin sözleşmeye yansıtılacağı yönünde bilgi verilmiştir.

Bağımsız bölümlerin yüklenici ve iş sahibi olarak Şirket arasındaki paylaşım oranları sırasıyla %54 ve %46 olarak belirlenmiştir. Yükleniciye inşaat karşılığı devredilecek arsa payına tekabül eden bağımsız bölümler, sözleşmelerde düzenlendiği şekilde belirli iş kalemlerinin bitirilmesi akabinde arsa payı için tapudan ferağ verilmek suretiyle peyderpey devredilecektir.

Sözleşmeler kapsamındaki işler nedeniyle doğacak olan, yapı denetim masrafları, harç, resim, vergiler ve ücretlerinin tamamı yüklenici tarafından ödenecek olup, bunun dışında kalan her türlü vergi, resim ve harç iş sahibi tarafından ödenecektir.

Yüklenicinin 3 (üç) ay aralıksız şekilde inşaatı devam etmemesi halinde tanınacak mehil içerisinde inşaatı tamamlamaması veya yüklenicinin iflası halinde iş sahibinin sözleşmeleri fesih hakkı düzenlenmiştir. Bu kapsamda iş sahibinin sözleşmeler ile beklenen menfaatlerinin zamanında sağlanmasını teminen koruyucu hükümlere yer verildiği tespit edilmektedir.

Yüklenici ayrıca sözleşmelerde de düzenlenmiş olduğu üzere iş kapsamında söz konusu olacak gizli ve açık ayıplardan TBK hükümleri çerçevesinde sorumludur.

6.3.2. Anahtar Teslim Götürü Bedel Eser Sözleşmeleri

Şirket'in akdetmiş olduğu anahtar teslim götürü bedel eser sözleşmeleri aşağıda açıklanmış olup, mevzu bahis sözleşmeler kapsamında Şirket paylarının tedavülünü veya halka arzını engelleyecek ya da olumsuz etkileyebilecek herhangi bir hüküm olmadığı tespit edilmiştir.

6.3.2.1. Şelale Konakları İnşaat Sözleşmesi

Şirket ile Asce Konut arasında Gaziantep 5. Noterliği huzurunda 4 Mart 2020 tarih ve 05327 yevmiye numarası ile tasdikli ASCE Safir Konutları İnşaatı Sözleşmesi akdedilmiştir. Sözleşme, Gaziantep ili Şahinbey ilçesi Küçükkızıllıhisar mahallesinde yapılacak olan mesken nitelikli taşınmazların anahtar teslim usulü inşası işine ilişkindir.

Sözleşme'nin önemli hükümleri incelendiğinde, öncelikle işin 30 Nisan 2021'de teslim edileceğinin düzenlendiği görülmektedir. Sözleşme kapsamında üstlenilen inşaat işinin, sözleşmede öngörülen süre içerisinde tamamlanmamış olduğu tespit edilmiştir. Bu kapsamda Şirket tarafından, Şelale Konakları projesi için yapı kullanma iznine başvurulması sebebiyle herhangi bir uzatma yapmaya gerek olmadığı yönünde bilgi verilmiştir. Şirket tarafından ayrıca Sözleşme kapsamında taahhüt edilen işin geçici kabulünün yapıldığı ve bu kapsamda yapı kullanım izninin alınması ve kat mülkiyeti tesisine ilişkin işlemlerin devam ettiği beyan edilmiştir.

Sözleşme konusu işin korunmasından yüklenici sorumlu kılınmış olup, Sözleşme'de düzenlenen sigortaların da paralel olarak yüklenici tarafından yaptırılacağı düzenlenmiştir. İlaveten iş kapsamında Şirket tarafından yapılacak hak ediş ödemeleri aylık olarak yüklenici tarafından düzenlenecek hak edişlerin onaylanmasını müteakip 15 (on beş) gün içerisinde gerçekleştirilecektir.

Yüklenicinin işi süresinde bitirememesi, işi Sözleşme'ye aykırı şekilde yapması gibi çeşitli hallerde iş sahibinin Sözleşme'yi fesih hakkı düzenlenmiştir. Ayrıca işin gecikeceği her bir gün için yüklenicinin günlük olarak gecikme cezası ödeyeceği hükme bağlanmıştır. Bu kapsamda iş sahibinin Sözleşme ile beklenen menfaatlerinin zamanında sağlanmasını teminen koruyucu hükümlere yer verildiği tespit edilmektedir.

Yüklenici ayrıca Sözleşme'de de düzenlenmiş olduğu üzere iş kapsamında söz konusu olacak gizli ve açık ayıplardan TBK hükümleri çerçevesinde sorumludur.

6.3.2.2. Zeugma 2 İş Merkezi İnşaatı Yapım İşleri Sözleşmesi

Şirket ile Asce Konut arasında Gaziantep 5. Noterliği huzurunda 3 Mart 2022 tarih ve 3725 yevmiye numarası ile tasdikli ASCE Zeugma 2 Ticaret Merkezi İnşaatı Eser Sözleşmesi akdedilmiştir. Sözleşme Gaziantep ili 15 Temmuz mahallesinde yapılacak olan ticaret merkezinin anahtar teslim usulü inşası işine ilişkindir.

Sözleşme'nin önemli hükümleri incelendiğinde, öncelikle işin 28 Kasım 2022 tarihinde tamamlanarak Şirket'e teslim edileceğinin düzenlenmiş olduğu görülmektedir. Sözleşme kapsamında üstlenilen inşaat işinin, sözleşmede öngörülen süre içerisinde tamamlanmamış olduğu tespit edilmiştir. Bu kapsamda Şirket tarafından, yükleniciye ek süre tanınarak işin süresinin uzatılmasına ilişkin taraflarca şifahi mutabık kalındığı ve ek protokol akdedilerek uzatılan sürenin sözleşmeye yansıtılacağı yönünde bilgi verilmiştir.

Sözleşme konusu işin korunmasından yüklenici sorumlu kılınmış olup, Sözleşme'de düzenlenen sigortaların da paralel olarak yüklenici tarafından yaptırılacağı düzenlenmiştir. İlâveten iş kapsamında Şirket tarafından yapılacak hakkeş ödemeleri aylık olarak yüklenici tarafından düzenlenecek hakkeşlerin onaylanmasını müteakip 15 (on beş) gün içerisinde gerçekleştirilecektir.

Yüklenicinin işi süresinde bitirememesi, işi Sözleşme'ye aykırı şekilde yapması gibi çeşitli hallerde iş sahibinin Sözleşme'yi fesih hakkı düzenlenmiştir. Ayrıca işin gecikeceği her bir gün için yüklenicinin günlük olarak gecikme cezası ödeyeceği hükme bağlanmıştır. Bu kapsamda iş sahibinin Sözleşme ile beklenen menfaatlerinin zamanında sağlanmasını teminen koruyucu hükümlere yer verildiği tespit edilmektedir.

Yüklenici ayrıca Sözleşme'de de düzenlenmiş olduğu üzere iş kapsamında söz konusu olacak gizli ve açık ayıplardan TBK hükümleri çerçevesinde sorumludur.

6.3.2.3. Güvenevler Villaları Eser Sözleşmesi

Şirket ile Asce Konut Emlak Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında Gaziantep 5. Noterliği huzurunda 18 Ekim 2022 tarih ve 16764 yevmiye numarası ile tasdikli Şehircösteren Villa-1 İnşaatı Eser Sözleşmesi akdedilmiştir. Sözleşme, Gaziantep ili Şehitkamil ilçesinde yapılacak olan meskenlerin anahtar teslim usulünde inşasına ilişkindir.

Sözleşme'nin önemli hükümleri incelendiğinde, öncelikle iş süresinin yer teslim tarihinden itibaren 24 (yirmi dört) ay olarak belirlendiği görülmektedir. İşin süresi içerisinde tamamlanamaması halinde, iş sahibi tarafından 6 (altı) aylık ek süre verilebileceği hükme bağlanmıştır.

Sözleşme konusu işin korunmasından yüklenici sorumlu kılınmış olup, Sözleşme'de düzenlenen sigortaların da paralel olarak yüklenici tarafından yaptırılacağı düzenlenmiştir.

İş bedeli KDV dahil olmaksızın belirlenmiştir. İlâveten iş kapsamında Şirket tarafından yapılacak hakkeş ödemelerinin aylık olarak yüklenici tarafından düzenlenecek hakkeşlerin onaylanmasını müteakip 15 (on beş) gün içerisinde gerçekleştirileceği düzenlenmiştir.

Yüklenicinin işi süresinde bitirememesi, işi Sözleşme'ye aykırı şekilde yapması gibi çeşitli hallerde iş sahibinin Sözleşme'yi fesih hakkı düzenlenmiştir. Ayrıca işin gecikeceği her bir gün için yüklenicinin günlük olarak gecikme cezası ödeyeceği hükme bağlanmıştır. Bu kapsamda iş sahibinin Sözleşme ile beklenen menfaatlerinin zamanında sağlanmasını teminen koruyucu hükümlere yer verildiği tespit edilmektedir.

Yüklenici ayrıca Sözleşme'de de düzenlenmiş olduğu üzere iş kapsamında söz konusu olacak gizli ve açık ayıplardan TBK hükümleri çerçevesinde sorumludur.

6.4. Tamamlanmış Projelere İlişkin Yapım İşleri Sözleşmeleri

Tamamlanmış projelere ilişkin olarak tarafımızla paylaşılan yapım işleri sözleşmeleri incelendiğinde, devam eden projeler bakımından olduğu üzere kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve eser sözleşmeleri akdedildiği görülmektedir.

Tarafımızla paylaşılan sözleşmeler kapsamında Şirket paylarının tedavülünü veya halka arzını engelleyecek ya da olumsuz etkileyebilecek herhangi bir hüküm olmadığı tespit edilmiştir.

Mevzubahis sözleşmeler kapsamında tarafların yükümlülüklerinin ifa edildiği ve sözleşmelerin sona erdiği tespit edilmiştir. Sözleşmelerin detaylarına ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer aldığı şekildedir:

Sözleşme Adı	Sözleşme Konusu	Sözleşme Tarafı	Sözleşme Tarihi	Sözleşme Süresi/ Teslim Tarihi
Gazikent Akdeniz Konutları İnşaatı Eser Sözleşmesi	Anahtar Teslim İnşaat İş	İK Yapı Mühendislik İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti.	09 Ocak 2017	350 gün
ASCE Butik Konutları İnşaatı Eser Sözleşmesi	Anahtar Teslim İnşaat İş	Demir DMR Proje Mimarlık İnşaat Gayrimenkul Danışmanlık Sanayi ve Ticaret Ltd.	29 Mayıs 2018	420 gün
ASCE Zeugma Ticaret Merkezi İnşaatı Eser Sözleşmesi	Anahtar Teslim İnşaat İş	Demir DMR Proje Mimarlık İnşaat Gayrimenkul Danışmanlık Sanayi ve Ticaret Ltd.	29 Ağustos 2019	30 Kasım 2020
Akkent Çamlıca Konutları İnşaatı Eser İkmal Sözleşmesi	Anahtar Teslim İnşaat İş	İK Yapı Mühendislik İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti.	8 Eylül 2015	240 gün
ASCE Fatih Konutları Eser Sözleşmesi	Anahtar Teslim İnşaat İş	Demir DMR Proje Mimarlık İnşaat Gayrimenkul Danışmanlık Sanayi ve Ticaret Ltd.	14 Eylül 2018	30 Mart 2020
Akkent Kadıköy Konutları İnşaatı Eser İkmal Sözleşmesi	Anahtar Teslim İnşaat İş	İK Yapı Mühendislik İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti.	4 Eylül 2015	315 gün
Ortaköy Konutları İnşaatı Eser Sözleşmesi	Anahtar Teslim İnşaat İş	İK Yapı Mühendislik İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti.	28 Nisan 2017	690 gün
ASCE Sarıyer Konutları İnşaatı Sözleşmesi	Anahtar Teslim İnşaat İş	ASCE Konut Emlak Sanayi ve Ticaret A.Ş.	4 Mart 2020	30 Mayıs 2020
ASCE Sarıyer Konutları İnşaatı Sözleşmesi Ek Sözleşmesi	Anahtar Teslim İnşaat İş	Candemir Gayrimenkul İnşaat Pet. San. ve Tic. Ltd. Şti.	30 Aralık 2019	Bedel artışına ilişkin olduğundan tarih belirtilmemiştir.
ASCE Sarıyer Konutları - Düzenleme Şeklinde Eser Sözleşmesi	Anahtar Teslim İnşaat İş	Candemir Gayrimenkul İnşaat Pet. San. ve Tic. Ltd. Şti.	16 Ekim 2017	30 Kasım 2019
Akkent Üsküdar Konutları İnşaatı Eser Sözleşmesi	Anahtar Teslim İnşaat İş	Karen Gayrimenkul İnşaat Mühendislik San. ve Tic. Ltd. Şti.	1 Ekim 2015	540 gün
Gazikent Ege Konutları İnşaatı Eser Sözleşmesi	Anahtar Teslim İnşaatı Eser Sözleşmesi	Çankaya Yapı İnşaat ve Taahhüt San. ve Tic. Ltd. Şti.	06 Aralık 2016	480 gün

Gazikent Marmara Konutları İnşaatı Eser Sözleşmesi	Anahtar Teslimi İnşaatı Eser Sözleşmesi	Çankaya Yapı İnşaat ve Taahhüt San. ve Tic. Ltd. Şti.	20 Haziran 2016	420 gün
ASCE Öğretmenevleri Konutları İnşaatı Eser Sözleşmesi	Anahtar Teslimi İnşaatı Eser Sözleşmesi	D. Grup Yapı San. ve Tic. Ltd. Şti.	4 Kasım 2019	30 Eylül 2020

6.5. Hizmet Sözleşmeleri

Şirket çalışanları ile matbu hizmet sözleşmeleri akdetmekte olup bu sözleşmelere ilişkin detaylı bilgilere işbu Hukukçu Raporu'nun 4.1. bölümünde “Şirket Çalışanları” başlığı altında yer verilmiştir.

Çalışanlar ile akdedilen sözleşmelerde paylaşılan matbu örnek üzerinden ilerlendiği Şirket tarafından beyan edilmiştir.

Mevzubahis sözleşmeler kapsamında Şirket paylarının tedavülünü veya halka arzını engelleyecek ya da olumsuz etkileyebilecek herhangi bir hüküm olmadığı tespit edilmiştir.

6.6. Diğer Sözleşmeler

Şirket gerek olağan ticari faaliyetlerini yürütmek gerekse halka arz işlemleri kapsamında çeşitli danışmanlık sözleşmeleri akdetmiş olup, bu sözleşmelerin önemli hükümlerine ilişkin bilgiler aşağıda sunulmaktadır.

Mevzubahis danışmanlık sözleşmeleri kapsamında Şirket paylarının tedavülünü veya halka arzını engelleyecek ya da olumsuz etkileyebilecek herhangi bir hüküm olmadığı tespit edilmiştir.

6.6.1. Halka Arza Aracılık ve Finansal Danışmanlık Sözleşmesi

Şirket ile Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. arasında 20 Mayıs 2022 tarihinde Şirket'in paylarının halka arzı işlemine aracılık edilmesi amacıyla Halka Arza Aracılık ve Finansal Danışmanlık Sözleşmesi ve bu sözleşmenin komisyon maddesinde yapılacak tadile ilişkin 23 Mayıs 2022 tarihinde bir Ek Protokol imzalanmıştır.

6.6.2. GYO Dönüşümü Finansal Danışmanlık Sözleşmesi

Şirket ile Murat Parmakçı arasında Şirket'in GYO'ya dönüşümü ve paylarının halka arzı işlemleri kapsamında finansal danışmanlık hizmetlerinin temini için 1 Mayıs 2022 tarihinde Danışmanlık Sözleşmesi imzalanmıştır. Danışmana, sunacağı danışmanlık hizmetleri karşılığında aylık ödeme yapılacağı ve ayrıca halka arz geliri üzerinden başarı primi ödemesi yapılacağı hükme bağlanmıştır. Sözleşme 1 (bir) yıl süreli olarak düzenlenmiş olup, taraflar 1 (bir) ay öncesinden bildirimde bulunmak koşuluyla sözleşmeyi tek taraflı olarak feshetme hakkını haizlerdir.

6.6.3. Gayrimenkul Değerleme Sözleşmesi

Şirket ile Zeugma Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında Şirket'in sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılması gereken gayrimenkul değerleme hizmetlerini temin etmek üzere ve gayrimenkul değerleme raporlarının tanzimi için 2 Eylül 2022 tarihinde bir hizmet sözleşmesi imzalanmıştır. Hizmet veren, gayrimenkul değerleme raporlarını ilgili mevzuata uygun şekilde hazırlayıp sunmayı ve Şirket ise karşılığında sözleşmede mutabık kalınan bedeli ödemeyi taahhüt etmiştir. Taraflar sözleşme kapsamındaki yükümlülüklerini ifa etmiş olup, sözleşme sona ermiştir.

6.6.4. Bağımsız Denetim Sözleşmesi

Şirket ile Eren Bağımsız Denetim A.Ş. arasında 16 Mayıs 2022 tarihinde Şirket'in GYO'ya dönüşümü nedeniyle Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Standartları Hakkında Tebliğ kapsamında 30.06.2022, 31.12.2021, 31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait mali cetvellerine ilişkin bağımsız denetim çalışması gerçekleştirmek ve denetlenen mali cetvellere ilişkin bağımsız denetim raporlarının tanzimi için Genel Bağımsız Denetim Sözleşmesi imzalanmıştır.

Sözleşme kapsamında, hizmetler karşılığı ödenecek ücretin %50'sinin ön denetimi müteakip yapılacağı, kalanın ise her bir ekip üyesi bazında belirlenen saatlik tutarlar üzerinden hesaplanmak suretiyle belirlenmesi üzerine gerçekleştirileceği düzenlenmiştir.

6.6.5. Hukuki Danışmanlık Sözleşmeleri

Şirket ile Aksu Çalışkan Beygo Avukatlık Ortaklığı arasında Halka Arz projesi kapsamında verilecek hukuki danışmanlık hizmetlerine ilişkin olarak bir Hukuki Danışmanlık ve Ücret Sözleşmesi 18 Mayıs 2022 tarihinde akdedilmiştir. Sözleşme kapsamında Şirket sabit olarak belirlenen ücreti ödemekle yükümlüdür.

Şirket dahil olmak üzere Abdulkadir Konukoğlu Holding A.Ş. (eski unvanıyla ASCE Holding A.Ş.)'nin ve pay sahiplerinin doğrudan ve dolaylı iştiraki olan 22 (yirmi iki) şirket ile Avukat Ercan Çalışkan arasında ise 1 Nisan 2020 tarihinde bir Hukuk Müşavirliği Hizmet Sözleşmesi akdedilmiştir. Bu sözleşme anılan şirketlere verilecek her nevi hukuki hizmetleri kapsamakta olup, aylık bedel ödeneceği düzenlenmiştir.

Mevzubahis sözleşmeler kapsamında Şirket paylarının tedavülünü veya halka arzını engelleyecek ya da olumsuz etkileyebilecek herhangi bir hüküm olmadığı tespit edilmiştir.

7. FİKRİ MÜLKİYET

7.1. Markalar

İncelenen Dokümanlar Listesi'nde belirtilen dokümanlar ve Türk Patent ve Marka Kurumu ("TPMK")'nın elektronik kayıtları (<https://www.turkpatent.gov.tr/arastirma-yap?form=trademark>) üzerinden gerçekleştirilen incelemelerimiz neticesinde Şirket adına TPMK nezdinde tescilli 6 (altı) adet marka bulunduğu tespit edilmiştir. Şirket adına TPMK nezdinde tescil edilen markalara ilişkin detaylı bilgi aşağıdaki gibidir:

No	Marka	Başvuru Numarası	Başvuru Tarihi	Tescil Tarihi	Koruma Süresinin Sona Erme Tarihi	Sınıf
1.	ASCE	2017/80333	13.09.2017	13.07.2018	13.09.2027	01 / 02 / 03 / 04 / 05 / 06 / 07 / 08 / 09 / 10 / 11 / 12 / 13 / 14 / 15 / 16 / 17 / 18 / 19 / 20 / 21 / 22 / 23 / 24 / 25 / 26 / 27 / 28 / 29 / 30 / 31 / 32 / 33 / 34 / 35 / 36 / 37 / 38 / 39 / 40 / 41 / 42 / 43 / 44 / 45
2.	ASCE PARK AVM	2017/102179	13.11.2017	15.10.2018	13.11.2027	01 / 02 / 03 / 04 / 05 / 06 / 07 / 08 / 09 / 10 / 11 / 12 / 13 / 14 / 15 / 16 / 17 / 18 / 19 / 20 / 21 / 22 / 23 / 24 / 25 / 26 / 27 / 28 / 29 / 30 / 31 / 32 / 33 / 34 / 35 / 36 / 37 / 38 / 39 / 40 / 41 / 42 / 43 / 44 / 45
3.	ASCE KONUT MARKET	2017/102175	13.11.2017	05.10.2018	13.11.2027	01 / 02 / 03 / 04 / 05 / 06 / 07 / 08 / 09 / 10 / 11 / 12 / 13 / 14 / 15 / 16 / 17 / 18 / 19 / 20 / 21 / 22 / 23 / 24 / 25 / 26 / 27 / 28 / 29 / 30 / 31 / 32 / 33 / 34 / 35 / 36 / 37 / 38 / 39 / 40 / 41 / 42 / 43 / 44 / 45
4.		2016/38308	27.04.2016	20.11.2017	27.04.2026	06 / 07 / 08 / 09 / 16 / 20 / 24 / 27 / 32 / 37 / 44 / 45
5.		2011/98620	24.11.2011	12.05.2014	24.11.2031	01 / 02 / 03 / 04 / 05 / 06 / 07 / 08 / 09 / 10 / 11 / 12 / 13 / 14 / 15 / 16 / 17 / 18 / 19 / 20 / 21 / 22 / 23 / 24 / 25 / 26 / 27 / 28 / 29 / 30 / 31 / 32 / 33 / 34 / 38 / 39 / 40 / 41 / 42 / 43 / 44 / 45
6.		2010/37277	07.06.2010	04.11.2011	07.06.2030	35/36/37

7.2. Patentler

Yoktur.

7.3. Endüstriyel Tasarımlar

Yoktur.

7.4. Alan Adları

Şirket'in alan adlarına ilişkin tarafımıza sunmuş olduğu liste uyarınca, 2 (iki) adet alan adı bulunmakta olup Şirket'e tahsis edilen ve aktif şekilde kullanılan alan adları aşağıda listelendiği gibidir:

No	İsim	Uzantı	Alındığı Tarih	Süresi	Satıcı
1.	ascegyo	com.tr	23.12.2022	5 Yıl	Turkticaret.Net Yazılım Hizmetleri Sanayi Ticaret A.Ş.
2.	ascegyo	com	23.12.2022	5 Yıl	Turkticaret.Net Yazılım Hizmetleri Sanayi Ticaret A.Ş.

8. BİLGİ TEKNOLOJİLERİ

8.1. Kişisel Verilerin Korunması

Veri sorumlusu olan kişiler, 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu ("KVKK") ve ikincil mevzuatına ("KVKK Mevzuatı") uyum sağlamakla yükümlüdür. KVKK kapsamında "veri sorumlusu" kişisel verilerin işleme amaçlarını ve vasıtalarını belirleyen, veri kayıt sisteminin kurulmasından ve yönetilmesinden sorumlu olan gerçek veya tüzel kişi olarak tanımlanmaktadır. Buna göre veri sorumlularının, kişisel verilerin elde edilebilmesi için öncelikle ilgili kişileri verilerin hangi amaç ile işleneceği, bu verilerin toplanma yöntemi ve hukuki sebebi gibi KVKK madde 10 ile sayılan unsurları içerecek şekilde aydınlatması ve ayrıca kural olarak bu verilerin işlenmesine ilişkin ilgili kişilerin açık rızasını alma yükümlülüğü bulunmaktadır.

Kişisel Verileri Koruma Kurulu tarafından istisna tanınan kişiler haricinde, kişisel verileri işleyen gerçek ve tüzel kişiler, veri işlemeye başlamadan önce Veri Sorumluları Sicil Bilgi Sistemi'ne ("VERBİS") kayıt yaptırmak zorundadır. Bu kapsamda VERBİS'e kayıt yükümlülüğü olan Şirket VERBİS sistemine kayıtlıdır.

İşbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Şirket tarafından hazırlanan Kişisel Verilerin Korunması ve İşlenmesi Genel Aydınlatma Bildirimi, Kişisel Verilerin Korunması Kanunu Aydınlatma Metni, Açık Rıza Metni, Çalışanlar İçin Açık Rıza Beyanı, çalışanlar ile akdedilen; Kişisel Verilerin Korunması Sözleşmesi ve Personel Gizlilik Sözleşmesi, Kişisel Verilerin Korunması ve Gizliliği Protokolü tarafımız ile paylaşılmıştır. Belirtilen belgeler incelendiğinde belgelerin KVKK Mevzuatı'na esaslı biçimde uygun olarak hazırlandığı görülmekte olup Şirket'in KVKK Mevzuatı'na uyum süreci devam etmektedir.

İşbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla İncelenen Belgeler kapsamında Şirket'in KVKK Mevzuatı'na aykırılığı nedeni ile herhangi bir uyuşmazlık, soruşturma, ihlal bildirimine konu ve/veya taraf olmadığı tespit edilmekte olup incelediğimiz dokümanların esaslı şekilde KVKK mevzuatına uygun olduğu tespit edilmiştir. Kişisel verilerin saklanması ve işlenmesi faaliyetleri bakımından herhangi bir ihlal olup olmadığı tarafımızca incelenememekle birlikte bu hususta herhangi bir uyuşmazlık, soruşturma, ihlal bildirimini tespit edilmemiştir.

8.2. Ticari İletişim Yönetmeliği

6563 sayılı Elektronik Ticaretin Düzenlenmesi Hakkında Kanun ile 15.07.2015 tarihli ve 29417 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Ticari İletişim ve Ticari Elektronik İletiler Hakkında Yönetmelik uyarınca hizmet sağlayıcıların; mal ve hizmetlerini tanıtmak, pazarlamak, işletmesini tanıtmak ya da kutlama ve temenni gibi içeriklerle tanınırlığını artırmak amacıyla alıcıların elektronik iletişim adreslerine ticari ileti gönderebilmesi için alıcının önceden izin vermiş olması şarttır. Bu izin yazılı şekilde ya da her türlü elektronik iletişim cihazı kullanılarak alınabilir. Ticari elektronik ileti gönderilmesi noktasında alınacak onay ticari elektronik ileti göndermek suretiyle alınamamaktadır. Hizmet sağlayıcının, alıcıların elektronik iletişim adreslerine gönderdiği ticari elektronik iletiler için kendisi tarafından ya da Ticari Elektronik İleti Yönetim Sistemi (“İYS”) üzerinden önceden onay alınır. Onay, reddetme hakkı kullanılıncaya kadar geçerlidir. Ticari elektronik ileti göndermek isteyen gerçek ve tüzel kişiler İYS’ye kaydolur.

Bu kapsamda Şirket tarafından İYS sistemine kaydolmak için 24.03.2023 tarihinde VM9LB1NN başvuru numarası ile başvuru yapılmıştır.

9. SİGORTALAR

III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 29’uncu 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 tür hasara karşı rayiç değerleri dikkate alınarak sigortalannması zorunludur”.

Şirket’in yürüttüğü faaliyetler ve projeleri kapsamında yaptırılan sigorta poliçeleri arasında işbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla inşaatı devam eden projeler için İnşaat Tüm Riskler Sigorta Poliçeleri, Konut Paket Sigorta Poliçeleri, Yangın Sivil (Çoklu) Sigorta Poliçeleri, Kasko Sigorta Poliçeleri, Karayolları Motorlu Araçlar Zorunlu Mali Sorumluluk Sigorta (Trafik Sigortası) Poliçeleri ve Zorunlu Deprem Sigortası (DASK) Poliçeleri bulunmaktadır. Pancarlı Konutları Projesi ve Zeugma 2 İş Merkezi Projesi hariç olmak üzere tüm sigorta poliçeleri için Sigortalı/Sigorta Ettiren Asce GYO’dur. Pancarlı Konutları Projesi ve Zeugma 2 İş Merkezi Projesi’ne ilişkin İnşaat Tüm Riskler (All Risk) Poliçelerinde ise sigorta ettiren yüklenicidir. Şirket, tüm gayrimenkullerinin sigortalarını yaptırmış ve bu kapsamda Şirket veya üçüncü kişiler üzerinde doğabilecek zararlara karşı Şirket gayrimenkulleri güvence altına alınmıştır. Ancak, Şirket’in portföyünde bulunan bazı taşınmazların Doğal Afet Sigortaları Kurumu (DASK) poliçelerinin 2023 yılının Ocak, Şubat ve Mart ayları içerisinde süreleri dolmuş olup, anılan taşınmazlar 06.02.2023 tarihinde meydana gelen depremlerden etkilenen Gaziantep ilinde yer almaktadır. Söz konusu bölgede OHAL ilan edilmesi nedeniyle ilgili poliçeler sigorta şirketleri tarafından yenilenememektedir.

Şirket gayrimenkullerine ilişkin sigorta poliçelerinin detaylı listesi Ek-6’da (Sigorta Poliçe Listesi) yer almaktadır.

Şirket’in sigorta poliçeleri Sampo Sigorta A.Ş., Türkiye Sigorta A.Ş., Aksigorta A.Ş., Bereket Sigorta A.Ş., Quick Sigorta A.Ş., UNICO Sigorta A.Ş., Groupama Sigorta A.Ş. ve Zurich Sigorta A.Ş. tarafından yaptırılmış olup, Şirket’ten alınan beyan kapsamında, Şirket’e ait tüm sigorta poliçelerinde ödenmesi gereken primlerin ödendiği, yukarıda yer verilen ve OHAL nedeniyle yenilenemeyen DASK poliçeleri haricinde tüm poliçelerin yürürlükte olduğu ve olağan risklerin tamamının sigorta ettirilmiş olduğu teyit edilmiştir. İşbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Şirket’in taraf olduğu herhangi bir sigorta uyumsuzluğu bulunmamaktadır.

10. VERGİ

T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığı İnternet Vergi Dairesi tarafından hazırlanan Güneşli Vergi Dairesi, Soma Vergi Dairesi, Şehitkamil Vergi Dairesi, Şahinbey Vergi Dairesi, Yeğenbey Vergi Dairesi, Hisar Vergi Dairesi, Kozanlı Vergi Dairesi ve Nakil Vasıta Vergi Dairesi tarafından tasdik edilmiş 22 Şubat 2023 tarihli Vadesi Geçmiş Borç Durumunu Gösterir Belge incelenmiştir. İlgili belge incelendiğinde Şirket'in 22 Şubat 2023 tarihi itibarıyla herhangi bir vergi borcu bulunmadığı tespit edilmektedir.

Şirket'in 2020 ve 2021 yıllarına ait sunmakla yükümlü olduğu kurumlar vergisi beyannameleri tarafımızca incelenmiş olup, bu kapsamda vergi beyannameleri sunma yükümlülüğünün yerine getirildiği tespit edilmiştir.

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun ("KVK") 5/1 d-4 maddesi uyarınca GYO'ların kazançları (Esas faaliyet konusu itibarıyla gayrimenkul, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla kurulanlar dışında kalanların kazançları hariç), kurumlar vergisinden müstesnadır. KVK'nın 15/3. maddesi uyarınca GYO'ların kazançlarından, dağıtılın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 (yüzde on beş) oranında vergi kesintisi yapılır. Ancak Cumhurbaşkanı, bu maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bu kapsamda 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararının 1/10-ç hükmü uyarınca GYO'lara uygulanacak vergi kesintisi oranı %0 (yüzde sıfır) olarak belirlenmiştir. Dolayısıyla işbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla GYO'ların kazançları üzerinden kurumlar vergisi ve stopaj yükümlülüğü bulunmamaktadır. 488 sayılı Damga Vergisi Kanunu'nun 9. maddesi uyarınca, GYO'ların münhasıran gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ve gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri damga vergisinden müstesnadır.

Şirket yukarıda belirtilen istisna haricinde herhangi bir vergi avantajı, muafiyeti veya indiriminden faydalanmamıştır.

11. UYUŞMAZLIKLAR

Davalara ilişkin hukuki incelememiz Şirket tarafından tarafımıza ibraz edilen Av. Ercan Çalışkan tarafından hazırlanmış Şirket'in 31.12.2022 tarihine kadar ilgili durumuna ilişkin 18.01.2023 tarihli avukat mektubuna dayanmaktadır.

Şirket'in taraf olduğu dava ve icra takiplerine işbu Hukukçu Raporu Ek – 10'da yer alan Dava ve İcra Takipleri Dosyaları Listesi'nde detaylı şekilde yer verilmiştir. Buna göre;

31.12.2022 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine açılan derdest toplam 7 (yedi) dava bulunmaktadır. Bu davaların toplam tutarı işleyecek faiz, yargılama gider ve masrafları ile yargılama sürecinde ileri sürülebilecek olası ıslah talepleri hariç olmak üzere 2.976.687,70 (iki milyon dokuz yüz yetmiş altı bin altı yüz seksen yedi virgöl yetmiş) TL'dir.

31.12.2022 tarihi itibarıyla Şirket tarafından açılan derdest toplam 8 (sekiz) dava bulunmaktadır. Şirket'in bu davalardan talep ettiği toplam tutar işleyecek faiz, yargılama gider ve masrafları ile yargılama sürecinde ileri sürülebilecek olası ıslah talepleri hariç olmak üzere 3.783.754,95 (üç milyon yedi yüz seksen üç bin yedi yüz elli dört virgöl doksan beş) TL'dir.

Şirket'in taraf olduğu davalar genel itibarıyla aşağıdaki şekilde sınıflandırılabilir:

- (i) Şirket'in maliki olduğu taşınmaza ilişkin kiralandan yerin tahliyesine ilişkin açılan tahliye davaları,

- (ii) Şirket tarafından açılan taşınmaz satış vaadi sözleşmesine dayalı tapu iptali ve tescil davası, taşınmazın fiili kullanıcısına karşı açılan tahliye davası ve Şirket aleyhine açılan tapu iptali ve tescili davaları,
- (iii) Şirket ile tüketiciler arasındaki satış sözleşmeleri, ödemelerinin yapılmaması sebebiyle feshedilmiş ve sözleşme konusu taşınmazlar bakımından müdahalenin men-i davaları,
- (iv) Şirket aleyhine açılan irtifak kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescili davası,
- (v) Şirket'in yer aldığı sektör bünyesinde yapılan taksitli satış sözleşmesinin feshine ilişkin açılan müspet zarara ilişkin Şirket aleyhine açılan tüketici davası,
- (vi) Şirket'in kambiyo senetleri ve kira alacaklarına ilişkin başlattığı ve sıra cetveline itiraz başta olmak üzere farklı nevide takip ve davalar.

31.12.2022 tarihi itibarı ile Şirket tarafından açılmış 52 (elli iki) adet icra takibine ilişkin tarafımıza iletilen hesaplanabilir toplam alacak tutarı işleyecek faiz hariç olmak üzere 15.200.910,92 (on beş milyon iki yüz bin dokuz yüz on virgöl doksan iki) TL'dir.

Yapılan incelemeler kapsamında söz konusu dava ve icra takiplerinin aleyhe karara bağlanması halinde, Şirket'in faaliyeti, faaliyet sonuçları veya mali durumu üzerinde tek başına veya hep birlikte önemli derecede olumsuz etkisi olabilecek herhangi bir işlem, dava, tahkim veya sair takip bulunmadığı değerlendirilmektedir. Şirket'in faaliyetlerinde önemli aksaklığa yol açabilecek veya Şirket'in finansal durumunu önemli ölçüde etkileyebilecek bir davaya rastlanmamıştır.

12. SONUÇ

İşbu Rapor tahtında belirtilmiş olan bilgi, belge ve varsayımlara dayanarak, Şirket'in kuruluş ve faaliyetleri bakımından hukuki durumu incelendiğinde,

- (i) Şirket'in faaliyetini etkileyecek önemli hukuki uyumsuzluk bulunmadığı tespit edilmiştir.
- (ii) Şirket'in kuruluş ve faaliyet bakımından hukuki durumu ile payların hukuki durumunun tâbi oldukları mevzuata uygun olduğu tespit edilmiştir.
- (iii) Şirket'in (a) Ankara ili Çankaya ilçesi Büyükesat mahallesi 29285 ada 5 parselde henüz inşaatına başlanmamış projenin inşaatı için almış olduğu 8 Ağustos 2017 tarihinde verilen 102 numaralı yapı ruhsatının yenileme işlemleri henüz tamamlanmadığı için bu projenin inşaat ruhsatını, (b) Gaziantep ili Şahinbey ilçesi Şahintepe Mahallesi 923 ada 1 parselde yer alan toplam 9.869,31 m2 arsa üzerinde yer alan ASCE Şelale Konakları projesinde inşaat işlerinin tamamlandığı halde yapı kullanma izni ve kat mülkiyeti tesisine ilişkin işlemlerin tamamlanmamış olması nedeniyle bu projeye ilişkin yapı kullanma iznini, (c) Şehircösteren Şubesi için işyeri açma çalışma ruhsatının alınmasına ilişkin süreç 24.03.2023 tarihinde başlatılmış olmasına rağmen henüz ruhsat alınmadığı için Şehircösteren Şubesi'nin işyeri açma ve çalışma ruhsatını ve (d) Şirket'in Şehircösteren Şubesi'nde bulundurduğu özel güvenlikler için özel güvenlik iznine ilişkin tadil sürecinin devam ettiği tespit edilmekle birlikte Şirket'in faaliyetlerinin yürütülmesi bakımından esaslı ölçüde bir soruna yol açmayacağı, Şirket'in faaliyetlerinin yürütülmesi için tabi olduğu mevzuat uyarınca alması diğer gereken tüm yetki, izin, ruhsat vb. belgeye sahip olduğu tespit edilmiştir.
- (iv) Şirket yönetim kurulu üyeleri, genel müdür ve yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortaklar hakkında Kotasyon Yönergesi'nin 7. maddesinin 5. fıkrası kapsamında sermaye piyasası mevzuatında ve 19/10/2005 tarihli ve 5411 sayılı Bankacılık Kanununda yer alan suçlar, 26/9/2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun 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, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, bilişim sistemini engelleme, bozma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçlarından hüküm giymemiş olması şartını, 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 çarptırılmamış olduğu tespit edilmiştir.
- (v) Halka arz edilecek payların devir ve tedavülünü hukuken kısıtlayıcı herhangi bir husus bulunmadığı tespit edilmiştir.

Bu bilgiler ışığında Aksu Çalışkan Beygo Avukatlık Ortaklığı olarak, halka arz için yapılan hukuki inceleme dışında, Şirket ile doğrudan ya da dolaylı ilişkimiz bulunmadığını saygılarımızla bildiririz.

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 hazırlanmış olup yatırımcıları yönlendirmek veya tüm riskleri kapsayıcı bir şekilde açıklamak amacıyla veya yatırıma teşvik amacıyla hazırlanmamıştır. Her halükarda yatırımcılar sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararlarını İzahname'nin bütün olarak değerlendirilmesi sonucu vermelidir.

İşbu Hukukçu Raporu hiçbir şekilde yatırım danışmanlığı teşkil etmemektedir.

Saygılarımızla,

Aksu Çalışkan Beygo Avukatlık Ortaklığı adına

Av. Okan BEYGO

Kurucu Ortak



EKLER

Ek-1: İncelenen Dokümanlar Listesi

Ek-2: Bağımsız Hukukçu Beyan Yazısı

Ek-3: Şirketin Türk Ticaret Kanunu'nun 376. ve 377. Maddeleri Kapsamında İncelenmesi Sonucunda Herhangi Bir Sermaye Kaybı ve Borca Batıklık Durumunun Bulunmadığına Dair Beyan

Ek-4: Hukukçu Raporu Kapsamında Hazırlanan Şirket Beyanı

Ek-5: Sigorta Poliçe Listesi

Ek-6: Portföyde Yer Alan Gayrimenkuller Listesi

Ek-7: Tapu Devri Yapılmamış Gayrimenkuller Listesi

Ek-8: Kat İrtifakı Tesis Edilmiş Gayrimenkuller Listesi

Ek-9: Taşınmazlar Üzerindeki Kısıtlamalar, Beyan Ve Şerhlere Göre Taşınmaz Listeleri

Ek-10: Dava ve İcra Takipleri Dosyaları Listesi

Ek – 1: İNCELENEN DOKÜMANLAR LİSTESİ

İNCELENEN BELGELER LİSTESİ		
İndeks No	Doküman Türü	Açıklama
ŞİRKET BİLGİLERİ		
1.	Ticaret Sicili Gazetesi	Şirket'in 23.11.2010 tarihindeki kuruluşundan işbu Hukukçu Raporu'nun sunulduğu tarihe kadar yayımlanan tüm TTSG'lerin imza yetkililerine ait Gaziantep 5.Noterliği tarafından 6597 yevmiye numarasıyla 25.04.2022 tarihinde tasdiklenmiş imza sirküleri.
2.	İmza Sirküleri	Şirket'in imza yetkililerine ait Gaziantep 5.Noterliği tarafından 6597 yevmiye numarasıyla 25.04.2022 tarihinde tasdiklenmiş imza sirküleri.
3.	GYO Dönüşüm İzin Yazısı	Şirket'in tarafından Sermaye Piyasası Kurulu Başkanlığı Kurumsal Yatırımcılar Dairesi Başkanlığı'na yapılan gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm başvurusuna ilişkin 07.02.2023 tarih ve E-12233903-340.02-32788 sayılı izin yazısı.
4.	Organizasyon Şeması	Şirket'e ait organizasyon şeması.
5.	Yeminli Mali Müşavir Raporu	Önceki sermayenin tamamının ödendiğine, karşılıksız kalıp kalmadığına ve şirket özvarlığının, ortak alacaklarının (ortaklara borçlar) tespitine ilişkin 03.12.2021 tarih ve YMM 27102030/2021/888-74 sayılı yeminli mali müşavir raporu.
6.	Bilirkişi Heyet Raporu	İnşaat mühendisi gayrimenkul değerlendirme uzmanları Sabri Saka, Fatih Deniz ve Cem Ekmekçi tarafından 25.08.2021 tarihinde hazırlanan ve Gaziantep 1. Asliye Ticaret Mahkemesi Başkanlığı'nda dosya esas numarası 2021/561 olan aynı sermaye tespiti konulu görülen davaya ilişkin hazırlanan bilirkişi heyet raporu.
7.	Mahkeme Kararı	Şirket tarafından aynı sermaye tespiti konulu 2021/561 Esas ve 2021/550 Karar numaralı davaya ilişkin Gaziantep 1. Asliye Ticaret Mahkemesi tarafından 21.09.2021 tarihinde verilen karar.
8.	Yeminli Mali Müşavir Raporu	Önceki sermayenin tamamının ödendiğine, karşılıksız kalıp kalmadığına ve şirket özvarlığının tespitine ilişkin 10.10.2022 tarih ve YMM 27102030/2022/962-64 sayılı yeminli mali müşavir raporu.
9.	Ortaklık Yapısı Tablosu	Şirket'in ortaklık yapısını gösteren tablo.
10.	Esas Sözleşme Değişikliği İzin Yazısı	Şirket'in Esas Sözleşme değişikliğine ilişkin Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü tarafından 07.02.2023 tarih ve E-50035491-431.02-00082621793 sayılı izin yazısı.
11.	Faaliyet Raporu	Şirket 1 Ocak 2019 - 31 Aralık 2019 hesap dönemine ait faaliyet raporu.
12.	Faaliyet Raporu	Şirket 1 Ocak 2020 - 31 Aralık 2020 hesap dönemine ait faaliyet raporu.
13.	Faaliyet Raporu	Şirket 1 Ocak 2021 - 31 Aralık 2021 hesap dönemine ait faaliyet raporu.
14.	Olağan Genel Kurul Toplantı Tutanağı	Şirket'in 23.12.2020 tarihinde yapılan 2019 yılı Olağan Genel Kurul Toplantı Tutanağı, Hazirun Cetveli, Toplantı Gündemi.
15.	Olağan Genel Kurul Toplantı Tutanağı	Şirket'in 09.12.2021 tarihinde yapılan 2020 yılı Olağan Genel Kurul Toplantı Tutanağı, Hazirun Cetveli, Toplantı Gündemi.
16.	Olağan Genel Kurul Toplantı Tutanağı	Şirket'in 25.04.2022 tarihinde yapılan 2021 yılı Olağan Genel Kurul Toplantı Tutanağı, Hazirun Cetveli, Toplantı Gündemi.

17.	Olağanüstü Genel Kurul Toplantı Tutanağı	Şirket'in 07.09.2022 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantı Tutanağı, Hazirun Cetveli, Toplantı Gündemi.
18.	Olağan Genel Kurul Toplantı Tutanağı	Şirket'in 13.02.2023 tarihinde yapılan 2022 yılı Olağan Genel Kurul Toplantı Tutanağı, Hazirun Cetveli, Toplantı Gündemi.
19.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 14.02.2019 tarihli ve 2019/01 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
20.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 14.02.2019 tarihli ve 2019/02 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
21.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 14.02.2019 tarihli ve 2019/03 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
22.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 22.02.2019 tarihli ve 2019/04 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
23.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 28.02.2019 tarihli ve 2019/05 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
24.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 19.04.2019 tarihli ve 2019/06 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
25.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 19.04.2019 tarihli ve 2019/07 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
26.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 06.05.2019 tarihli ve 2019/08 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
27.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 06.05.2019 tarihli ve 2019/09 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
28.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 05.09.2019 tarihli ve 2019/10 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
29.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 05.09.2019 tarihli ve 2019/11 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
30.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 25.09.2019 tarihli ve 2019/12 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
31.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 25.09.2019 tarihli ve 2019/13 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
32.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 31.10.2019 tarihli ve 2019/14 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
33.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 04.11.2019 tarihli ve 2019/15 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
34.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 21.11.2019 tarihli ve 2019/16 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
35.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 29.11.2019 tarihli ve 2019/17 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
36.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 29.11.2019 tarihli ve 2019/18 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
37.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 29.11.2019 tarihli ve 2019/19 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
38.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 29.11.2019 tarihli ve 2019/20 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
39.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 29.11.2019 tarihli ve 2019/21 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
40.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 29.11.2019 tarihli ve 2019/22 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
41.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 29.11.2019 tarihli ve 2019/23 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
42.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 29.11.2019 tarihli ve 2019/24 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
43.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 12.12.2019 tarihli ve 2019/25 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
44.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 12.12.2019 tarihli ve 2019/26 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
45.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 12.12.2019 tarihli ve 2019/27 sayılı Yönetim Kurulu kararı.

46.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 12.12.2019 tarihli ve 2019/28 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
47.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 23.12.2019 tarihli ve 2019/29 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
48.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 20.01.2020 tarihli ve 2020/01 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
49.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 19.08.2020 tarihli ve 2020/02 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
50.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 21.08.2020 tarihli ve 2020/03 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
51.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 28.09.2020 tarihli ve 2020/04 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
52.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 30.09.2020 tarihli ve 2020/05 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
53.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 30.09.2020 tarihli ve 2020/06 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
54.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 30.09.2020 tarihli ve 2020/07 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
55.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 30.09.2020 tarihli ve 2020/08 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
56.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 07.10.2020 tarihli ve 2020/09 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
57.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 05.11.2020 tarihli ve 2020/10 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
58.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 06.11.2020 tarihli ve 2020/11 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
59.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 23.11.2020 tarihli ve 2020/12 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
60.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 23.11.2020 tarihli ve 2020/13 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
61.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 23.11.2020 tarihli ve 2020/14 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
62.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 23.11.2020 tarihli ve 2020/15 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
63.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 24.11.2020 tarihli ve 2020/16 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
64.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 24.11.2020 tarihli ve 2020/17 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
65.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 24.11.2020 tarihli ve 2020/18 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
66.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 24.11.2020 tarihli ve 2020/19 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
67.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 24.11.2020 tarihli ve 2020/20 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
68.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 24.11.2020 tarihli ve 2020/21 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
69.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 24.11.2020 tarihli ve 2020/22 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
70.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 24.11.2020 tarihli ve 2020/23 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
71.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 24.11.2020 tarihli ve 2020/24 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
72.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 25.11.2020 tarihli ve 2020/25 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
73.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 04.12.2020 tarihli ve 2020/26 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
74.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 04.12.2020 tarihli ve 2020/27 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
75.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 26.02.2021 tarihli ve 2021/01 sayılı Yönetim Kurulu kararı.

76.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 15.06.2021 tarihli ve 2021/02 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
77.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 01.09.2021 tarihli ve 2021/03 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
78.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 01.09.2021 tarihli ve 2021/04 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
79.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 12.11.2021 tarihli ve 2021/05 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
80.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 29.11.2021 tarihli ve 2021/06 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
81.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 30.11.2021 tarihli ve 2021/07 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
82.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 02.12.2021 tarihli ve 2021/08 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
83.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 06.12.2021 tarihli ve 2021/09 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
84.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 06.12.2021 tarihli ve 2021/10 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
85.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 28.02.2022 tarihli ve 2022/01 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
86.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 23.03.2022 tarihli ve 2022/02 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
87.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 24.03.2022 tarihli ve 2022/03 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
88.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 24.03.2022 tarihli ve 2022/04 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
89.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 25.03.2022 tarihli ve 2022/05 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
90.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 25.03.2022 tarihli ve 2022/06 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
91.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 04.04.2022 tarihli ve 2022/07 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
92.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 25.04.2022 tarihli ve 2022/08 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
93.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 25.04.2022 tarihli ve 2022/09 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
94.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 25.04.2022 tarihli ve 2022/10 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
95.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 30.06.2022 tarihli ve 2022/11 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
96.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 08.08.2022 tarihli ve 2022/12 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
97.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 22.08.2022 tarihli ve 2022/13 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
98.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 02.09.2022 tarihli ve 2022/14 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
99.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 06.09.2022 tarihli ve 2022/15 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
100.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 06.09.2022 tarihli ve 2022/16 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
101.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 02.02.2023 tarihli ve 2023/01 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
102.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 09.02.2023 tarihli ve 2023/02 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
103.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 13.02.2023 tarihli ve 2023/03 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
104.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 13.02.2023 tarihli ve 2023/04 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
105.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 15.02.2023 tarihli ve 2023/05 sayılı Yönetim Kurulu kararı.

106.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 20.02.2023 tarihli ve 2023/06 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
107.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 20.02.2023 tarihli ve 2023/07 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
108.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 20.02.2023 tarihli ve 2023/08 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
109.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 20.02.2023 tarihli ve 2023/09 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
110.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 20.02.2023 tarihli ve 2023/10 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
111.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 20.02.2023 tarihli ve 2023/11 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
112.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 20.02.2023 tarihli ve 2023/12 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
113.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 20.02.2023 tarihli ve 2023/13 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
114.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 20.02.2023 tarihli ve 2023/14 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
115.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 23.02.2023 tarihli ve 2023/15 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
116.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 23.02.2023 tarihli ve 2023/16 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
117.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 24.02.2023 tarihli ve 2023/17 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
118.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 27.02.2023 tarihli ve 2023/18 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
119.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 27.02.2023 tarihli ve 2023/19 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
120.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 13.03.2023 tarihli ve 2023/20 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
121.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 21.03.2023 tarihli ve 2023/21 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
122.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 27.03.2023 tarihli ve 2023/22 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
123.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 27.03.2023 tarihli ve 2023/23 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
124.	Yönetim Kurulu Kararı	Şirket'in 30.03.2023 tarihli ve 2023/24 sayılı Yönetim Kurulu kararı.
125.	Yeminli Mali Müşavir Raporu	Şirket birleşmelerinde sermayenin ödenip ödenmediği, karşılıksız kalıp kalmadığının, şirket alacaklılarının alacaklarının tehlikeye düşmediğinin ve özvarlık ve sicile tescilli zorunlu olan varlıkların tespitine ilişkin 05.09.2022 tarih ve YMM 27102030/2022/953-55 sayılı yeminli mali müşavir raporu.
126.	Ticaret Sicil Tasdiknamesi	Gaziantep Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından Şirket'e verilen 14.02.2023 tarih ve 2023-GD-2542 sayılı ticaret sicil tasdiknamesi.
127.	Vekâletname	Şirket'e ait, Gaziantep 5. Noterliği tarafından, 6606 yevmiye numarası ile 25.04.2022 tarihli onaylama şeklinde verilen vekâletname.
128.	Vekâletname	Şirket'e ait, Gaziantep 5. Noterliği tarafından, 11649 yevmiye numarası ile 19.07.2022 tarihli onaylama şeklinde verilen vekâletname.
129.	Vekâletname	Şirket'e ait, Gaziantep 5. Noterliği tarafından, 1822 yevmiye numarası ile 01.02.2022 tarihli onaylama şeklinde verilen vekâletname.
130.	Vekâletname	Şirket'e ait, Gaziantep 5. Noterliği tarafından, 13679 yevmiye numarası ile 22.05.2019 tarihli düzenleme şeklinde verilen vekâletname.

131.	Vekâletname	Şirket'e ait, Gaziantep 5. Noterliği tarafından, 12325 yevmiye numarası ile 29.07.2022 tarihli düzenleme şeklinde verilen vekâletname.
132.	Vekâletname	Şirket'e ait, Gaziantep 5. Noterliği tarafından, 03122 yevmiye numarası ile 05.05.2020 tarihli düzenleme şeklinde verilen vekâletname.
133.	Vekâletname	Şirket'e ait, Gaziantep 5. Noterliği tarafından, 14834 yevmiye numarası ile 12.09.2022 tarihli düzenleme şeklinde verilen vekâletname.
134.	Vekâletname	Şirket'e ait, Gaziantep 5. Noterliği tarafından, 14835 yevmiye numarası ile 12.09.2022 tarihli düzenleme şeklinde verilen vekâletname.
135.	Vekâletname	Şirket'e ait, Gaziantep 5. Noterliği tarafından, 7247 yevmiye numarası ile 10.05.2022 tarihli düzenleme şeklinde verilen vekâletname.
136.	Vekâletname	Şirket'e ait, Gaziantep 5. Noterliği tarafından, 6605 yevmiye numarası ile 25.04.2022 tarihli onaylama şeklinde verilen vekâletname.
137.	Vekâletname	Şirket'e ait, Gaziantep 5. Noterliği tarafından, 6608 yevmiye numarası ile 25.04.2022 tarihli onaylama şeklinde verilen vekâletname.
138.	Vekâletname	Şirket'e ait, Gaziantep 5. Noterliği tarafından, 6604 yevmiye numarası ile 25.04.2022 tarihli onaylama şeklinde verilen vekâletname.
139.	Vekâletname	Şirket'e ait, Gaziantep 5. Noterliği tarafından, 9096 yevmiye numarası ile 09.06.2022 tarihli onaylama şeklinde verilen vekâletname.
140.	Vekâletname	Şirket'e ait, Gaziantep 5. Noterliği tarafından, 15225 yevmiye numarası ile 20.09.2022 tarihli onaylama şeklinde verilen vekâletname.
141.	Vekâletname	Şirket'e ait, Gaziantep 5. Noterliği tarafından, 6603 yevmiye numarası ile 25.04.2022 tarihli onaylama şeklinde verilen vekâletname.
142.	Vekâletname	Şirket'e ait, Gaziantep 5. Noterliği tarafından, 13809 yevmiye numarası ile 23.05.2019 tarihli onaylama şeklinde verilen vekâletname.
143.	Vekâletname	Şirket'e ait, Gaziantep 5. Noterliği tarafından, 07664 yevmiye numarası ile 28.05.2020 tarihli onaylama şeklinde verilen vekâletname.
144.	Vekâletname	Şirket'e ait, Gaziantep 5. Noterliği tarafından, 13815 yevmiye numarası ile 23.05.2019 tarihli onaylama şeklinde verilen vekâletname.
145.	Vekâletname	Şirket'e ait, Gaziantep 5. Noterliği tarafından, 22240 yevmiye numarası ile 20.12.2022 tarihli onaylama şeklinde verilen vekâletname.
146.	Adli Sicil Kaydı Sorgulaması	Şirket'in pay sahiplerinden Abdulkadir Konukoğlu'na ilişkin 12.11.2022 tarihli adli sicil kaydı sorgulaması.
147.	Adli Sicil Kaydı Sorgulaması	Şirket'in pay sahiplerinden (Sami oğlu) Abdulkadir Konukoğlu'na ilişkin 15.11.2022 tarihli adli sicil kaydı sorgulaması.
148.	Adli Sicil Kaydı Sorgulaması	Şirket'in Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi Hanifi Çanakçı'ya ilişkin 12.11.2022 tarihli adli sicil kaydı sorgulaması.
149.	Adli Sicil Kaydı Sorgulaması	Şirket'in Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdür'ü Ahmet Uğur'a ilişkin 11.11.2022 tarihli adli sicil kaydı sorgulaması.
150.	Adli Sicil Kaydı Sorgulaması	Şirket'in Yönetim Kurulu üyesi Mehmet Arif Sami Çağlı'ya ilişkin 14.11.2022 tarihli adli sicil kaydı sorgulaması.
151.	Adli Sicil Kaydı Sorgulaması	Şirket'in Yönetim Kurulu üyesi Cengiz Konukoğlu'na ilişkin 12.11.2022 tarihli adli sicil kaydı sorgulaması.

152.	Adli Sicil Kaydı Sorgulaması	Şirket'in Yönetim Kurulu üyesi Emine Koçer'e ilişkin 12.11.2022 tarihli adli sicil kaydı sorgulaması.
153.	Adli Sicil Kaydı Sorgulaması	Şirket'in Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi Erdal Ata'ya ilişkin 14.11.2022 tarihli adli sicil kaydı sorgulaması.
154.	Adli Sicil Kaydı Sorgulaması	Şirket'in Yönetim Kurulu Başkanı Vekili Hilal Savcı'ya ilişkin 13.11.2022 tarihli adli sicil kaydı sorgulaması.
155.	Adli Sicil Kaydı Sorgulaması	Şirket'in Yönetim Kurulu Üyesi Mehmet Koçer'e ilişkin 12.11.2022 tarihli adli sicil kaydı sorgulaması.
156.	Adli Sicil Kaydı Sorgulaması	Şirket'in Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi Mehmet Sadık Küçükkınacı'ya ilişkin 14.11.2022 tarihli adli sicil kaydı sorgulaması.
157.	Adli Sicil Kaydı Sorgulaması	Şirket'in pay sahiplerinden Sami Konukoğlu'na ilişkin 15.11.2022 tarihli adli sicil kaydı sorgulaması.
158.	Adli Sicil Kaydı Sorgulaması	Şirket'in pay sahiplerinden Ülgen Konukoğlu'na ilişkin 12.11.2022 tarihli adli sicil kaydı sorgulaması.
159.	Pay Defteri	Şirket'in güncel pay defteri.
160.	Temsil İç Yönergesi	27.02.2023 tarihli Yönetim Kurulu'nun Temsil Yetkilerinin Devrine İlişkin 3 Numaralı İç Yönergesi.
161.	Yönetim İç Yönergesi	Yönetim Kurulu'nun Yönetim Yetkilerinin Devrine İlişkin 3 Numaralı İç Yönergesi.
ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER		
162.	Konut Kira Sözleşmesi	Şirket'in kiralamalarda kullandığı matbu sözleşme.
163.	Şehirci Şubesi Kira Sözleşmesi	Abdulkadir Konukoğlu ile Şirket arasında akdedilmiş 01.04.2014 kira başlangıç tarihli sözleşme.
164.	Gazikent Akdeniz Konutları İnşaatı Eser Sözleşmesi	Şirket ile İK Yapı Mühendislik İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. arasında 01.11.2017 yevmiye numaralı Gaziantep 4.Noterliği tarafından 09.01.2017 tarihinde tasdiklenmiş sözleşme.
165.	Asce Safir Konutları İnşaatı Sözleşmesi	Şirket ile Asce Konut Emlak Sanayi Ve Ticaret A.Ş. arasında 05.237 yevmiye numaralı Gaziantep 5.Noterliği tarafından 04.03.2020 tarihinde tasdiklenmiş sözleşme.
166.	Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi Ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapımı Sözleşmesi	Şirket ile Asce Gayrimenkul İnşaat San. Ve Tic. A.Ş. arasında 21782 yevmiye numaralı Gaziantep 5.Noterliği tarafından 24.07.2017 tarihinde tasdiklenmiş Kanyon 1 Projesi'ne ilişkin sözleşme.
167.	Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi Ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapımı Sözleşmesi	Şirket ile Asce Gayrimenkul İnşaat San. Ve Tic. A.Ş. arasında 21783 yevmiye numaralı Gaziantep 5.Noterliği tarafından 24.07.2017 tarihinde tasdiklenmiş Kanyon 2 Projesi'ne ilişkin sözleşme.
168.	Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi Ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi	Şirket ile Sanko Park Alışveriş Merkezi A.Ş. arasında 8589 yevmiye numaralı Gaziantep 5.Noterliği tarafından 01.06.2022 tarihinde tasdiklenmiş Barak Konutları Projesi'ne ilişkin sözleşme.
169.	Asce Butik Konutları İnşaatı Eser Sözleşmesi	Şirket ile Demir DMR Proje Mimarlık İnşaat Gayrimenkul Danışmanlık Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. arasında 21775 yevmiye numaralı Gaziantep 5.Noterliği tarafından 29.05.2018 tarihinde tasdiklenmiş sözleşme.
170.	Asce Zeugma Ticaret Merkezi İnşaatı Eser Sözleşmesi	Şirket ile Demir DMR Proje Mimarlık İnşaat Gayrimenkul Danışmanlık Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. arasında 24471 yevmiye numaralı Gaziantep 5.Noterliği tarafından 29.08.2019 tarihinde tasdiklenmiş sözleşme.
171.	Akkent Çamlıca Konutları İnşaatı Eser Sözleşmesi	Asce Yapı Malzemeleri İnşaat Taahhüt A.Ş. ile İK Yapı Mühendislik İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. arasında 20090 yevmiye numaralı Gaziantep 5.Noterliği tarafından 08.09.2015 tarihinde tasdiklenmiş sözleşme.
172.	Gazikent Ege Konutları İnşaatı Eser Sözleşmesi	Şirket ile Çankaya Yapı İnşaat ve Taahhüt Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti arasında 08901 yevmiye numaralı Gaziantep 14.Noterliği tarafından 06.12.2016 tarihinde tasdiklenmiş sözleşme.

173.	Asce Fatih Konutları İnşaatı Eser Sözleşmesi	Şirket ile Demir DMR Proje Mimarlık İnşaat Gayrimenkul Danışmanlık Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. arasında 36543 yevmiye numaralı Gaziantep 5.Noterliği tarafından 14.09.2018 tarihinde akdedilmiş sözleşme.
174.	Akkent Kadıköy Konutları İnşaatı Eser İkmal Sözleşmesi	Asce Yapı Malzemeleri İnşaat Taahhüt A.Ş. ile İK Yapı Mühendislik İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. arasında 20089 yevmiye numaralı Gaziantep 5.Noterliği tarafından 08.09.2015 tarihinde tasdiklenmiş sözleşme.
175.	Gazikent Marmara Konutları İnşaatı Eser Sözleşmesi	Şirket ile Çankaya Yapı İnşaat ve Taahhüt Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. arasında 01168 yevmiye numaralı Gaziantep 14.Noterliği tarafından 20.06.2016 tarihinde tasdiklenmiş sözleşme.
176.	Ortaköy Konutları İnşaatı Eser Sözleşmesi	Şirket ile İK Yapı Mühendislik İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. arasında 17690 yevmiye numaralı Gaziantep 4.Noterliği tarafından 04.05.2017 tarihinde tasdiklenmiş sözleşme.
177.	Asce Öğretmenevleri Konutları İnşaatı Eser Sözleşmesi	Şirket ile D Grup Yapı Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. arasında 29494 yevmiye numaralı Gaziantep 5.Noterliği tarafından 04.11.2019 tarihinde tasdiklenmiş sözleşme.
178.	Asce Sarıyer Konutları İnşaatı Sözleşmesi	Şirket ile Asce Konut Emlak Sanayi Ticaret A.Ş. arasında 05238 yevmiye numaralı Gaziantep 5.Noterliği tarafından 04.03.2020 tarihinde tasdiklenmiş sözleşme.
179.	Sarıyer Konutları İnşaatı Eser Sözleşmesi	Şirket ile Candemir Gayrimenkul İnşaat Petrol Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında 24067 yevmiye numaralı Gaziantep 3.Noterliği tarafından 16.10.2017 tarihinde tasdiklenmiş sözleşme.
180.	Düzenleme Şeklinde Sözleşme	Şirket ile Candemir Gayrimenkul İnşaat Petrol Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında 35729 yevmiye numaralı Gaziantep 3.Noterliği tarafından 30.12.2019 tarihinde tasdiklenmiş Saryer Konutları Projesi'ne ilişkin sözleşme.
181.	Akkent Üsküdar Konutları İnşaatı Eser Sözleşmesi	Asce Yapı Malzemeleri İnşaat Taahhüt A.Ş. ile Karen Gayrimenkul İnşaat Mühendislik Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. arasında 21528 yevmiye numaralı Gaziantep 5.Noterliği tarafından 01.10.2015 tarihinde tasdiklenmiş sözleşme.
182.	Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi Ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi	Şirket ile Asce Konut Emlak Sanayi Ve Ticaret A.Ş. arasında 16765 yevmiye numaralı Gaziantep 5.Noterliği tarafından 18.10.2022 tarihinde tasdiklenmiş Güvenerler Kat Karşılığı İnşaat Projesi'ne ilişkin sözleşme.
183.	Anahtar Teslimi İnşaatı Eser Sözleşmesi	Şirket ile Asce Konut Emlak Sanayi Ve Ticaret A.Ş. arasında 16764 yevmiye numaralı Gaziantep 5.Noterliği tarafından 18.10.2022 tarihinde tasdiklenmiş Şehirciösteren villa inşaatına ilişkin sözleşme.
184.	Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi Ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi	Şirket ile Poligon İnşaat Turizm Sanayi Ve Ticaret A.Ş. arasında 3762 yevmiye numaralı Gaziantep 5.Noterliği tarafından 03.03.2022 tarihinde tasdiklenmiş Pancarlı konut projesine ilişkin sözleşme.
185.	Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi Ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi	Şirket ile Asce Konut Emlak Sanayi Ve Ticaret A.Ş. arasında 3763 yevmiye numaralı Gaziantep 5.Noterliği tarafından 03.03.2022 tarihinde tasdiklenmiş Pancarlı konut projesine ilişkin sözleşme.
186.	Asce Zeugma 2 Ticaret Merkezi İnşaatı Eser Sözleşmesi	Şirket ile Asce Konut Emlak Sanayi Ve Ticaret A.Ş. arasında 3725 yevmiye numaralı Gaziantep 5.Noterliği tarafından 03.03.2022 tarihinde tasdiklenmiş sözleşme.
187.	Hukuki Danışmanlık ve Avukatlık Ücret Sözleşmesi	Şirket ile Aksu Çalışkan Beygo Avukatlık Ortaklığı arasında 18.05.2022 tarihinde akdedilen sözleşme.
188.	Genel Bağımsız Denetim Sözleşmesi	Şirket ile Eren Bağımsız Denetim A.Ş. arasında 16.05.2022 tarihinde akdedilen genel bağımsız denetim sözleşmesi.
189.	Danışmanlık Sözleşmesi	Şirket ile Murat Parmakçı arasında 01.05.2022 tarihinde akdedilmiş danışmanlık sözleşmesi.
190.	Gayrimenkul Değerleme Sözleşmesi	Şirket ile Zeugma Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 02.09.2022 tarihinde akdedilen sözleşme.
191.	Satış Sözleşmesi	Şirket'in matbu ön ödemeli konut satış sözleşmesi.

192.	Bilgilendirme Formu	Şirket'in matbu ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesine ilişkin ön bilgilendirme formu.
193.	Hukuk Müşavirliği Hizmet Sözleşmesi	Şirket dahil olmak üzere Abdulkadir Konukoğlu Holding A.Ş. (eski unvanıyla ASCE Holding A.Ş.)'nin ve pay sahiplerinin doğrudan ve dolaylı iştiraki olan 22 (yirmi iki) şirket ile Avukat Ercan Çalışkan arasında 01.04.2020 tarihinde akdedilen hukuk müşavirliği hizmet sözleşmesi.
194.	Denetim ve Tasdik Sözleşmesi	Şirket ile Güncel Yeminli Mali Müşavirlik Ltd. Şti arasında 28.01.2022 tarihinde akdedilen denetim ve tasdik sözleşmesi.
195.	Halka Arza Aracılık ve Finansal Danışmanlık Sözleşmesi	Şirket ile Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. arasında 20.05.2022 tarihinde akdedilen halka arza aracılık ve finansal danışmanlık sözleşmesi.
196.	Halka Arza Aracılık ve Finansal Danışmanlık Sözleşmesi Ek Protokolü	Şirket ile Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. arasında 20.05.2022 tarihinde akdedilen halka arza aracılık ve finansal danışmanlık sözleşmesinin 23.05.2022 tarihinde imzalanan ek protokolü.
GAYRİMENKULLER		
197.	Takyidatlı Tapu Kaydı	Gaziantep ili Şahinbey ilçesi K.Kızılhisar mahallesinde 0 ada 3253 parsel numaralı tarlaya ilişkin Şirket adına düzenlenen 16.12.2022 tarihli web tapu kaydı.
198.	Takyidatlı Tapu Kaydı	Gaziantep ili Şehitkâmil ilçesi Aktoprak mahallesinde 0 ada 3746 parsel numaralı bağa ilişkin Şirket adına düzenlenen 24.03.2023 tarihli web tapu kaydı.
199.	Takyidatlı Tapu Kaydı	Gaziantep ili Şehitkâmil ilçesi Emek mahallesinde 127 ada 643 parsel numaralı 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 numaralı bağımsız bölümlere ilişkin Şirket adına düzenlenen 17.12.2022 tarihli web tapu kayıtları.
200.	Takyidatlı Tapu Kaydı	Gaziantep ili Şahinbey ilçesi Yamaçtepe köyünde 158 ada 33 parsel numaralı tarlaya ilişkin Şirket adına düzenlenen 16.12.2022 tarihli web tapu kaydı.
201.	Takyidatlı Tapu Kaydı	Gaziantep ili Şehitkâmil ilçesi Aktoprak mahallesinde 161 ada 166 parsel numaralı tarlaya ilişkin Şirket adına düzenlenen 17.12.2022 tarihli web tapu kaydı.
202.	Takyidatlı Tapu Kaydı	Gaziantep ili Şehitkâmil ilçesi Aktoprak mahallesinde 174 ada 4 parsel numaralı tarlaya ilişkin Şirket adına düzenlenen 17.12.2022 tarihli web tapu kaydı.
203.	Takyidatlı Tapu Kaydı	Gaziantep ili Şehitkâmil ilçesi Aktoprak mahallesinde 202 ada 3847 parsel numaralı bağa ilişkin Şirket adına düzenlenen 17.12.2022 tarihli web tapu kaydı.
204.	Takyidatlı Tapu Kaydı	Gaziantep ili Şahinbey ilçesi Bağlarbaşı mahallesinde 203 ada 1 parsel numaralı A Blok 11; B blok 3, 22, 32; C blok 3, 11, 23; D blok 2, 4, 6, 25; F blok 6 numaralı bağımsız bölümlere ilişkin Şirket adına düzenlenen 15.12.2022 tarihli web tapu kayıtları.
205.	Takyidatlı Tapu Kaydı	Gaziantep ili Şahinbey ilçesi Bağlarbaşı mahallesinde 208 ada 3 parsel numaralı A Blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, B blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, C blok 1, 2, 3, 4, 5, 7, 9, 21, D blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 11, 15, 47, 48, E blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 20, 24, 30, 42, 47, 48, F blok 1, 2, 3, 4, 5 numaralı bağımsız bölümlere ilişkin Şirket adına düzenlenen 16.12.2022 tarihli web tapu kayıtları.
206.	Takyidatlı Tapu Kaydı	Gaziantep ili Şahinbey ilçesi Bağlarbaşı mahallesinde 211 ada 7 parsel numaralı A Blok 1, 3, 4, 5, 7, 15, B blok 1, 3, 4, 5, 13, 15, C blok 1, 3, 4, 5, 11, 15, 16, D blok 1, 3, 7, 9, 15, E blok 1, 2, 3, 5, 13, 14, 15, F blok 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, G blok 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, H blok 1, 2, 3, 4, 12, I blok 1, 2, 3, 4, 5 numaralı bağımsız bölümlere ilişkin Şirket adına düzenlenen 16.12.2022 tarihli web tapu kayıtları.

207.	Takyidatlı Tapu Kaydı	Gaziantep ili Şahinbey ilçesi Bağlarbaşı mahallesinde 235 ada 3 parsel numaralı A Blok 11, 52, B blok 6, C blok 56, D blok 1, 2, numaralı bağımsız bölümlere ilişkin Şirket adına düzenlenen 16.12.2022 tarihli web tapu kayıtları.
208.	Takyidatlı Tapu Kaydı	Gaziantep ili Şahinbey ilçesi Bağlarbaşı mahallesinde 236 ada 2 parsel numaralı A Blok 1, 38, 43, 45, B blok 1, 6, D blok 18, 53, E blok 1, 2 numaralı bağımsız bölümlere ilişkin Şirket adına düzenlenen 16.12.2022 tarihli web tapu kayıtları.
209.	Takyidatlı Tapu Kaydı	Gaziantep ili Şahinbey ilçesi Bağlarbaşı mahallesinde 252 ada 6 parsel numaralı B blok 33, 37, 45, C blok 16, D blok 1, 2 numaralı bağımsız bölümlere ilişkin Şirket adına düzenlenen 16.12.2022 tarihli web tapu kayıtları.
210.	Takyidatlı Tapu Kaydı	Gaziantep ili Şahinbey ilçesi Bağlarbaşı mahallesinde 263 ada 1 parsel numaralı A blok 40, 54, B blok 10, C blok 1, 2 numaralı bağımsız bölümlere ilişkin Şirket adına düzenlenen 16.12.2022 tarihli web tapu kayıtları.
211.	Takyidatlı Tapu Kaydı	Gaziantep ili Şehitkamil ilçesi Gazi mahallesinde 266 ada 670 parsel numaralı 1 ve 2 numaralı bağımsız bölümlere ilişkin Şirket adına düzenlenen 17.12.2022 tarihli web tapu kayıtları.
212.	Takyidatlı Tapu Kaydı	Gaziantep ili Şehitkamil ilçesi Gazi mahallesinde 266 ada 673 parsel numaralı 1, 2, 3, 4, 8, 9, 11, 12, 13 numaralı bağımsız bölümlere ilişkin Şirket adına düzenlenen 17.12.2022 tarihli web tapu kayıtları.
213.	Takyidatlı Tapu Kaydı	Gaziantep ili Şehitkamil ilçesi Aktoprak mahallesinde 430 ada 11 parsel numaralı arsaya ilişkin Şirket adına düzenlenen 17.12.2022 tarihli web tapu kaydı.
214.	Takyidatlı Tapu Kaydı	Gaziantep ili Şehitkamil ilçesi Aktoprak mahallesinde 430 ada 14 parsel numaralı arsaya ilişkin Şirket adına düzenlenen 17.12.2022 tarihli web tapu kaydı.
215.	Takyidatlı Tapu Kaydı	Gaziantep ili Şehitkamil ilçesi Aktoprak mahallesinde 430 ada 15 parsel numaralı arsaya ilişkin Şirket adına düzenlenen 17.12.2022 tarihli web tapu kaydı.
216.	Takyidatlı Tapu Kaydı	Gaziantep ili Şehitkamil ilçesi Aktoprak mahallesinde 430 ada 16 parsel numaralı arsaya ilişkin Şirket adına düzenlenen 17.12.2022 tarihli web tapu kaydı.
217.	Takyidatlı Tapu Kaydı	Gaziantep ili Şehitkamil ilçesi Aktoprak mahallesinde 518 ada 5 parsel numaralı arsaya ilişkin Şirket adına düzenlenen 17.12.2022 tarihli web tapu kaydı.
218.	Takyidatlı Tapu Kaydı	Gaziantep ili Şehitkamil ilçesi Aktoprak mahallesinde 518 ada 6 parsel numaralı arsaya ilişkin Şirket adına düzenlenen 17.12.2022 tarihli web tapu kaydı.
219.	Takyidatlı Tapu Kaydı	Gaziantep ili Şehitkamil ilçesi Aktoprak mahallesinde 518 ada 7 parsel numaralı arsaya ilişkin Şirket adına düzenlenen 17.12.2022 tarihli web tapu kaydı.
220.	Takyidatlı Tapu Kaydı	Gaziantep ili Şehitkamil ilçesi Ulus mahallesinde 678 ada 100 parsel numaralı 9, 16, 21, 25 numaralı bağımsız bölümlere ilişkin Şirket adına düzenlenen 20.12.2022 tarihli web tapu kayıtları.
221.	Takyidatlı Tapu Kaydı	Gaziantep ili Şahinbey ilçesi Şahintepe mahallesinde 923 ada 1 parsel numaralı A blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 22, 23, 24, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 39, 42, 43, 46, 47, 49, 50, 54, 58, 62, 63, 66, 69, B blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 41, 42, 43, 45, 46, 47, 48, 49, 51, 53, 54, 55, 57, 58, 59, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, C blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 32, 33, 34, 35, 37, 38, 39, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 50, 51, 54, 55, 58, 59, 62, 64, 65, 66, 67, 69, 70, D blok Trafo bağımsız bölümlere ilişkin Şirket adına düzenlenen 16.12.2022 tarihli web tapu kayıtları.
222.	Takyidatlı Tapu Kaydı	Gaziantep ili Şehitkamil ilçesi Aktoprak mahallesinde 1007 ada 6 parsel numaralı arsaya ilişkin Şirket adına düzenlenen 17.12.2022 tarihli web tapu kaydı.

223.	Takyidatlı Tapu Kaydı	Gaziantep ili Şehitkâmil ilçesi Aktoprak mahallesinde 1012 ada 6 parsel numaralı arsaya ilişkin Şirket adına düzenlenen 17.12.2022 tarihli web tapu kaydı.
224.	Takyidatlı Tapu Kaydı	Gaziantep ili Şehitkâmil ilçesi Aktoprak mahallesinde 1012 ada 7 parsel numaralı arsaya ilişkin Şirket adına düzenlenen 17.12.2022 tarihli web tapu kaydı.
225.	Takyidatlı Tapu Kaydı	Gaziantep ili Şehitkâmil ilçesi Gazikent mahallesinde 2122 ada 1 parsel numaralı I numaralı bağımsız bölüme ilişkin Şirket adına düzenlenen 17.12.2022 tarihli web tapu kaydı.
226.	Takyidatlı Tapu Kaydı	Gaziantep ili Şahinbey ilçesi Kahveli Pınar mahallesinde 2611 ada 12 parsel numaralı bağa ilişkin Şirket adına düzenlenen 16.12.2022 tarihli web tapu kaydı.
227.	Takyidatlı Tapu Kaydı	Gaziantep ili Şahinbey ilçesi Kahveli Pınar mahallesinde 2611 ada 13 parsel numaralı bağa ilişkin Şirket adına düzenlenen 16.12.2022 tarihli web tapu kaydı.
228.	Takyidatlı Tapu Kaydı	Gaziantep ili Şehitkâmil ilçesi 15 Temmuz mahallesinde 3432 ada 12 parsel numaralı arsaya ilişkin Şirket adına düzenlenen 16.12.2022 tarihli web tapu kaydı.
229.	Takyidatlı Tapu Kaydı	Gaziantep ili Şehitkâmil ilçesi 15 Temmuz mahallesinde 3487 ada 413 parsel numaralı bağa ilişkin Şirket adına düzenlenen 16.12.2022 tarihli web tapu kaydı.
230.	Takyidatlı Tapu Kaydı	Gaziantep ili Şehitkâmil ilçesi Burak mahallesinde 3875 ada 12 parsel numaralı A blok 3 ve 11 numaralı bağımsız bölümlere ilişkin Şirket adına düzenlenen 17.12.2022 tarihli web tapu kayıtları.
231.	Takyidatlı Tapu Kaydı	Gaziantep ili Şehitkâmil ilçesi Burak mahallesinde 3878 ada 10 parsel numaralı 7, 13, 14 numaralı bağımsız bölümlere ilişkin Şirket adına düzenlenen 17.12.2022 tarihli web tapu kayıtları.
232.	Takyidatlı Tapu Kaydı	Gaziantep ili Şehitkâmil ilçesi Burak mahallesinde 3878 ada 12 parsel numaralı A blok 13 ve 14 numaralı bağımsız bölümlere ilişkin Şirket adına düzenlenen 17.12.2022 tarihli web tapu kayıtları.
233.	Takyidatlı Tapu Kaydı	Gaziantep ili Şehitkâmil ilçesi 15 Temmuz mahallesinde 3919 ada 15 parsel numaralı arsaya ilişkin Şirket adına düzenlenen 16.12.2022 tarihli web tapu kaydı.
234.	Takyidatlı Tapu Kaydı	Gaziantep ili Şahinbey ilçesi Güneykent mahallesinde 4071 ada 6 parsel numaralı 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40 numaralı bağımsız bölümlere ilişkin Şirket adına düzenlenen 16.12.2022 tarihli web tapu kayıtları.
235.	Takyidatlı Tapu Kaydı	Gaziantep ili Şehitkâmil ilçesi Burak mahallesinde 4220 ada 8 parsel numaralı 2 numaralı bağımsız bölüme ilişkin Şirket adına düzenlenen 17.12.2022 tarihli web tapu kaydı.
236.	Takyidatlı Tapu Kaydı	Gaziantep ili Şehitkâmil ilçesi Burak mahallesinde 4220 ada 15 parsel numaralı A blok 2, 5, B blok 4, 17 numaralı bağımsız bölümlere ilişkin Şirket adına düzenlenen 17.12.2022 tarihli web tapu kayıtları.
237.	Takyidatlı Tapu Kaydı	Gaziantep ili Şehitkâmil ilçesi Burak mahallesinde 4683 ada 1 parsel numaralı A blok 1, 5, 7, 8, 10, 13 numaralı bağımsız bölümlere ilişkin Şirket adına düzenlenen 17.12.2022 tarihli web tapu kayıtları.
238.	Takyidatlı Tapu Kaydı	Gaziantep ili Şehitkâmil ilçesi 15 Temmuz mahallesinde 4728 ada 2 parsel numaralı B blok 2 numaralı bağımsız bölüme ilişkin Şirket adına düzenlenen 16.12.2022 tarihli web tapu kaydı.
239.	Takyidatlı Tapu Kaydı	Gaziantep ili Şahinbey ilçesi Dumlupınar mahallesinde 4751 ada 27 parsel numaralı arsaya ilişkin Şirket adına düzenlenen 16.12.2022 tarihli web tapu kaydı.
240.	Takyidatlı Tapu Kaydı	Gaziantep ili Şahinbey ilçesi Bülbülzade mahallesinde 4840 ada 10 parsel numaralı B blok 23 numaralı bağımsız bölümlere ilişkin Şirket adına düzenlenen 16.12.2022 tarihli web tapu kayıtları.

241.	Takyidatlı Tapu Kaydı	Gaziantep ili Şahinbey ilçesi Bülülzade mahallesinde 4840 ada 11 parsel numaralı B blok 4 numaralı bağımsız bölüme ilişkin Şirket adına düzenlenen 16.12.2022 tarihli web tapu kaydı.
242.	Takyidatlı Tapu Kaydı	Gaziantep ili Şehitkâmil ilçesi 15 Temmuz mahallesinde 5075 ada 11 parsel numaralı arsaya ilişkin Şirket adına düzenlenen 16.12.2022 tarihli web tapu kaydı.
243.	Takyidatlı Tapu Kaydı	Gaziantep ili Şehitkâmil ilçesi 15 Temmuz mahallesinde 5076 ada 10 parsel numaralı arsaya ilişkin Şirket adına düzenlenen 16.12.2022 tarihli web tapu kaydı.
244.	Takyidatlı Tapu Kaydı	Gaziantep ili Şehitkâmil ilçesi Güvenevler mahallesinde 5171 ada 1 parsel numaralı A blok 15, B blok 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 15, C1 blok 2, 3, 4, 5, 8, 16, 18, C2 blok 2, 3, 4, D blok 2, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13 numaralı bağımsız bölüme ilişkin Şirket adına düzenlenen 17.12.2022 tarihli web tapu kayıtları.
245.	Takyidatlı Tapu Kaydı	Gaziantep ili Şahinbey ilçesi Barak mahallesinde 5488 ada 2 parsel numaralı arsaya ilişkin Şirket adına düzenlenen 16.12.2022 tarihli web tapu kaydı.
246.	Takyidatlı Tapu Kaydı	Gaziantep ili Şehitkâmil ilçesi Çakmak mahallesinde 5809 ada 3 parsel numaralı 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 numaralı bağımsız bölümlere ilişkin Şirket adına düzenlenen 17.12.2022 tarihli web tapu kayıtları.
247.	Takyidatlı Tapu Kaydı	Gaziantep ili Şehitkâmil ilçesi 15 Temmuz mahallesinde 6427 ada 2 parsel numaralı arsaya ilişkin Şirket adına düzenlenen 16.12.2022 tarihli web tapu kaydı.
248.	Takyidatlı Tapu Kaydı	Gaziantep ili Şehitkâmil ilçesi 15 Temmuz mahallesinde 6429 ada 1 parsel numaralı arsaya ilişkin Şirket adına düzenlenen 16.12.2022 tarihli web tapu kaydı.
249.	Takyidatlı Tapu Kaydı	Gaziantep ili Şahinbey ilçesi Yamaçtepe köyünde 7842 ada 4 parsel numaralı arsaya ilişkin Şirket adına düzenlenen 16.12.2022 tarihli web tapu kaydı.
250.	Takyidatlı Tapu Kaydı	Gaziantep ili Şahinbey ilçesi Öğretmenevleri mahallesinde 8706 ada 6 parsel numaralı A blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, B blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 numaralı bağımsız bölümlere ilişkin Şirket adına düzenlenen 16.12.2022 tarihli web tapu kayıtları.
251.	Takyidatlı Tapu Kaydı	Gaziantep ili Şahinbey ilçesi Öğretmenevleri mahallesinde 8707 ada 14 parsel numaralı 2, 3, 9, 12, 13, 14 numaralı bağımsız bölümlere ilişkin Şirket adına düzenlenen 16.12.2022 tarihli web tapu kayıtları.
252.	Takyidatlı Tapu Kaydı	Gaziantep ili Şehitkâmil ilçesi 29 Ekim mahallesinde 8901 ada 2 parsel numaralı arsaya ilişkin Şirket adına düzenlenen 17.12.2022 tarihli web tapu kaydı.
253.	Takyidatlı Tapu Kaydı	Gaziantep ili Şehitkâmil ilçesi 29 Ekim mahallesinde 8902 ada 2 parsel numaralı arsaya ilişkin Şirket adına düzenlenen 17.12.2022 tarihli web tapu kaydı.
254.	Takyidatlı Tapu Kaydı	Gaziantep ili Şehitkâmil ilçesi 29 Ekim mahallesinde 8902 ada 4 parsel numaralı arsaya ilişkin Şirket adına düzenlenen 17.12.2022 tarihli web tapu kaydı.
255.	Takyidatlı Tapu Kaydı	Gaziantep ili Şahinbey ilçesi K.Kızılhisar mahallesinde 9528 ada 3 parsel numaralı arsaya ilişkin Şirket adına düzenlenen 16.12.2022 tarihli web tapu kaydı.
256.	Takyidatlı Tapu Kaydı	Gaziantep ili Şahinbey ilçesi K.Kızılhisar mahallesinde 9543 ada 2 parsel numaralı arsaya ilişkin Şirket adına düzenlenen 16.12.2022 tarihli web tapu kaydı.
257.	Takyidatlı Tapu Kaydı	Gaziantep ili Şahinbey ilçesi K.Kızılhisar mahallesinde 9578 ada 2 parsel numaralı arsaya ilişkin Şirket adına düzenlenen 16.12.2022 tarihli web tapu kaydı.
258.	Takyidatlı Tapu Kaydı	Gaziantep ili Şahinbey ilçesi K.Kızılhisar mahallesinde 9580 ada 1 parsel numaralı arsaya ilişkin Şirket adına düzenlenen 16.12.2022 tarihli web tapu kaydı.