

**BATI EGE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**
KAYALAR MAH. 6030 SK. SINPAŞ AGUA CITY
F1 BLOK NO: 3/13 İÇ KAPI NO: 19
MERKEZEFENDİ / DENİZLİ

07.11.2023

İlgi: Borsa İstanbul A.Ş. tarafından Kotasyon Yönergesi'nin 7. maddesinin 5. bendi, 8. maddesinin 1/e bendi uyarınca talep edilen hukukçu raporudur.

BAĞIMSIZ HUKUKÇU RAPORU

6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun ("SPK'n") 4. maddesi ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") Seri: VII, No: 128.1 sayılı Pay Tebliği ("Pay Tebliği") 7. maddesi hükmü çerçevesinde, Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") sermaye artışı yoluyla çıkarılmış sermayesinin 525.000.000 TL'den 815.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle arttırılacak 290.000.000 TL nominal değerli 290.000.000 adet C Grubu payın halka arzı ve Borsa İstanbul Anonim Şirketi'ne ("Borsa İstanbul") kote edilmesi çalışmaları kapsamında işbu bağımsız hukukçu raporu ("Hukukçu Raporu") tarafınıza, Borsa İstanbul A.Ş.'ye ve talep edilmesi halinde SPK'ya sunulmak üzere arz edilmektedir.

Hukukçu Raporu, Borsa İstanbul A.Ş. Kotasyon Yönergesi'nin Kotasyona İlişkin Esaslar başlıklı 7. maddesinin 5. fıkrası ile 12. maddesinin 1. Fıkrasının (a) ve (b) bentleri kapsamında hazırlanmıştır.

Hukukçu Raporu hazırlanırken,

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

İlişkin Şirket'ten beyan alınmıştır. Kılavuz'a göre yalnızca Şirket'in sunduğu bilgi ve belgeler ile yetinilmemiş, faaliyetlerin hukuki durumuna ilişkin incelenmesi gereken diğer bilgi ve belgeler de incelenmiştir.

Şirket ile doğrudan veya dolaylı ilişkisi bulunmayan bağımsız hukukçu sıfatıyla işbu Hukukçu Raporu'nu verebilmek için yapmış olduğumuz hukuki inceleme çalışmalarında Ek 4'te (*İncelenen Belgeler*) bir listesi sunulan belgeler ("*İncelenen Belgeler*") tarafımızca incelenmiştir.

Hukukçu Raporu, Şirket tarafından sunulan *İncelenen Belgeler* incelenerek ve belge sunulamayan ve/veya belgeyle tespiti mümkün olmayan hususlarda Şirket beyanı esas alınarak ve Türkiye Cumhuriyeti kanunları ile düzenlemeleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Şirket'in mevcut hukuki durumunu yansıtmakta olup Hukukçu Raporu tarihinden sonra Şirket'in hukuki durumunda meydana gelebilecek değişiklikleri içermemektedir ve işbu Hukukçu Raporu'nu güncellemek taahhüdümüz bulunmamaktadır. Yatırımcıları yönlendirme ve teşvik amacıyla hazırlanmamış olan Hukukçu Raporu'nun Şirket tarafından halka arz kapsamında hazırlanacak *İzahname*'nin bir parçası olarak kullanılması durumunda, yatırımcılar yatırım kararlarını söz konusu *İzahname* ve tüm eklerinin birlikte değerlendirilmesi sonucunda vermelidirler.

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

1. ŞİRKET BİLGİLERİ

1.1. Kuruluş ve Unvan

Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("*Şirket*"), 1.000.000 TL kuruluş sermayesi ile 05.07.2011 tarihinde Ankara Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde 299648 sicil numarası ile "*Denizli Yeşilkent İnşaat ve Turizm İşletme Anonim Şirketi*" unvanıyla tescil edilerek süresiz olarak kurulmuştur. Kuruluş gazetesi 08.07.2011 tarihli ve 7854 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ("*TTSG*") yayımlanmıştır.

Şirketin kurucuları İlhan Adiloğlu, Can Adiloğlu, Cem Adiloğlu, Nurtap Adiloğlu ve Murat Altıntaş'tır.

Şirket merkez adresi Kayalar Mah. 6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi F1 Blok No:3/13 İç Kapı No:19 Merkezefendi/Denizli'dir. İşbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Şirket Denizli Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde Honaz-1013 sicil numarası ile kayıtlıdır.

1.2. Bağlı Ortaklıklar, İştirakler ve Şubeler

Şirket'in işbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla iştiraki, bağlı ortaklığı ve herhangi bir şubesi bulunmamaktadır.

1.3. Şirket'te Meydana Gelen Unvan Değişiklikleri

Şirket, 05.07.2011 tarihinde Ankara Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde 299648 sicil numarası ile "*Denizli Yeşilkent İnşaat ve Turizm İşletme Anonim Şirketi*" unvanıyla tescil edilerek kurulmuştur. 01.08.2012 tarih ve 8124 sayılı TTSG ilanı ile sabit olduğu üzere merkez nakli gerçekleştirilmiş ve Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü'nden Denizli Ticaret Sicil Müdürlüğü'nün yetki alanına geçerek Denizli Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde Honaz-1013 sicil numarası ile tescil edilmiştir.

Şirket'in unvanı 24.10.2012 tarih ve 8181 sayılı TTSG ile ilan edildiği şekilde "*Denizli Yeşilkent İnşaat ve Turizm İşletme Anonim Şirketi*"nden "*Batı Ege Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım Ticaret Anonim Şirketi*" olacak şekilde değişmiştir. Son olarak Şirket, SPK'nın 27.07.2023 tarih E-12233903-340.02-40139 sayılı iznini takiben gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşerek 15.08.2023 tarihinde tescil

edilerek işbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla "Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" unvanını almıştır.

1.4. Faaliyet Konusu

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

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

1. *Hak ve alacaklarının tahsili ve temini için ayni ve şahsi her türlü teminatı alabilir, bunlarla ilgili olarak tapuda, vergi dairelerinde ve benzeri kamu ve özel kuruluşlar nezdinde tescil, terkin ve diğer bütün işlemleri yapabilir.*
2. *Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde portföyünden ayrı, olağan faaliyetlerinin yürütülmesi için gerekli olan miktar ve değerde taşınır ve taşınmaz mal satın alabilir veya kiralayabilir.*
3. *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 Mevzuatı'nda belirlenen sınırlar dahilinde üçüncü kişiler lehine rehin ve ipotek verebilir, özel haller kapsamında Sermaye Piyasası Kurulu'na aranacak gerekli açıklamalar yapılması kaydıyla üçüncü kişiler lehine tasarrufla bulunabilir, irtifak, intifa, kat irtifakı, üst hakta, 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.*
4. *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.*

Şirket, SPK düzenlemelerine bağlı kalınması, sermaye piyasası mevzuatının örtülü kazanç aktarımı düzenlemelerine aykırılık teşkil edilmemesi, kendi amaç ve konusunun aksatılmaması, gerekli özel durum açıklamalarının yapılması ve yıl içinde yapılan bağışların genel kurulda ortakların bilgisine sunulması şartıyla çeşitli amaçlarla kurulmuş olan kurum, vakıf ve dernekler ile diğer çeşitli kurum ve kuruluşlara bağış yapabilir. Yapılacak bağışların üst sınırının genel kurul tarafından belirlenmesi

gerekmekte olup, bu sınırı aşan tutarda bağış dağıtılamaz. Sermaye Piyasası Kurulu bağış tutarına üst sınır getirmeye yetkilidir.

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

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

1.5. Esas Sözleşme

Esas Sözleşme'nin SPK düzenlemelerine ve SPK'nın amaç ve ilkelerine uygun hale getirilmesi amacıyla, SPK'nın 27.07.2023 tarih ve E-12233903-340.02-40139 sayılı izni ve T.C. Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün 03.08.2023 tarih ve E-50035491-431.02-00087806371 sayılı onay yazısı ile onaylanmış Esas Sözleşme değişiklikleri Şirket'in 15.08.2023 tarihinde yapılan 2022 yılı olağan genel kurul toplantısı ile onaylanmıştır. Esas Sözleşme değişikliklerine göre, Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 2.500.000.000 (iki milyar beş yüz milyon) TL olup beheri 1 (bir) TL itibari değerinde 2.500.000.000 (iki milyar beş yüz milyon) adet paya ayrılmıştır. Söz konusu genel kurul toplantısında alınan kararlar, 15.08.2023 tarihinde Denizli Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilmiş olup 16.08.2023 tarih ve 10894 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

1.6. Sermaye, Pay Sahipliği Yapısı ve Paylar

1.6.1. Kuruluş Sermayesi

Şirket, 05.07.2011 tarihinde 1.000.000,00 TL kuruluş sermayesi ile kurulmuş olup Şirket'in kuruluşu 08.07.2011 tarihli ve 7854 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir. Anılan sermaye; kuruluşta, her biri 1.000 TL itibari değerinde 1000 adet paya ayrılmıştır.

1.6.2. Sermaye Değişiklikleri

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

Tescil Tarihi	TTSG Tarihi	Artırım Öncesi Sermaye (TL)	Artırım Sonrası Sermaye (TL)	Artırım Kaynağı
05.07.2011	08.07.2011	Kuruluş	1.000.000,00	Kuruluş Sermayesi – Nakden
03.07.2015	09.07.2015	1.000.000,00	5.000.000,00	4.000.000 TL – Nakden
31.05.2022	31.05.2022	5.000.000,00	500.000.000,00	495.000.000 TL – Ortak Alacağı

27.02.2023	27.02.2023	500.000.000,00	525.000.000,00	25.000.000 TL – Nakden
------------	------------	----------------	----------------	------------------------

1.6.3. Güncel Sermaye

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 525.000.000 (beşyüzymibışmilyon) TL'dir. İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Mütşavirler Odası'na kayıtlı ve 34282645 ruhsat numaralı Serbest Muhasebeci Mali Mütşavir Ali Ordulu tarafından hazırlanan 22.02.2023 tarihli ve SMM- 202302 sayılı sermayenin ödendiğinin tespitine ilişkin Serbest Muhasebeci Mali Mütşavir Raporu uyarınca söz konusu çıkarılmış sermaye muvazaadan ari şekilde tamamen ödenmiştir. Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 2.500.000.000 (ikimilyarbeşyüzümilyon) TL'dir.

1.6.4. Paylar, Pay Grupları ve İmtiyazlar

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 525.000.000 (beşyüzymibışmilyon) TL değerinde olup söz konusu çıkarılmış sermayenin tamamı muvazaadan ari bir şekilde tamamen ödenmiştir. Bu sermaye; her biri 1,00 (bir) TL değerinde 525.000.000 (beşyüzymibışmilyon) adet paya bölünmüş olup, bunlardan 3.307.500 adedi nama yazılı A Grubu, 2.992.500 adedi nama yazılı B Grubu ve 518.700.000 (beşyüzonsekizmilyonyediyüzbin) adedi hamiline yazılı C Grubu pay olarak ayrılmıştır.

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

A ve B grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçimlerinde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. C Grubu payların hiçbir imtiyazı yoktur. A ve B Grubu payların sahip olduğu imtiyaz aşağıda detaylandırılmıştır:

Yönetim Kurulu Üye Seçiminde Aday Gösterme İmtiyazı

A ve B grubu payların yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı, Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14'üncü maddesinde düzenlenmiştir. Şirketin işleri ve idaresi, genel kurul tarafından Türk Ticaret Kanunu ("TTK") ve sermaye piyasası mevzuatı ile SPK'nın düzenlemeleri çerçevesinde en fazla 3 yıl için seçilecek 8 (sekiz) üyeden oluşan bir yönetim kurulu tarafından yürütülür.

Yönetim kurulu ilk toplantısında B Grubu pay sahipleri tarafından aday gösterilerek seçilen üyeler arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekâlet etmek üzere bir başkan vekili seçer. Yönetim kurulu üyeleri; 2 adedi bağımsız yönetim kurulu üyesi olmak üzere 5 adedi B Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından; 1 adedi bağımsız yönetim kurulu üyesi olmak üzere 3 adedi ise A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere genel kurul tarafından seçilir.

Şirket'in mevcut pay sahipliği yapısının pay gruplarına ve imtiyaza göre dağılımı aşağıdaki tabloda sunulmaktadır:

Grubu	Nama/Hamiline Olduğu	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	1	3.307.500	0,63
B	Nama	1	2.992.500	0,57
C	Hamiline	1	518.700.000	98,8
		TOPLAM	525.000.000	100

1.6.5. Kayıtlı Sermaye Sistemine Geçiş

Esas Sözleşme'nin SPK düzenlemelerine ve SPK amaç ve ilkelerine uygun hale getirilmesi amacıyla, SPK'nın 27.07.2023 tarih ve E-12233903-340.02-40139 sayılı izni ve T.C. Ticaret Bakanlığı, İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün 03.08.2023 tarih ve E-50035491-431.02-00087806371 sayılı onay yazısı ile onaylanmış Esas Sözleşme değişiklikleri Şirket'in 15.08.2023 tarihinde yapılan 2022 yılı olağan genel kurul toplantısı ile onaylanmıştır.

Esas Sözleşme değişikliklerine göre, Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 2.500.000.000 (iki milyar beş yüz milyon) TL olup beheri 1 (bir) TL itibari değerinde 2.500.000.000 (iki milyar beş yüz milyon) adet paya ayrılmıştır. Söz konusu 2022 olağan genel kurul toplantısında alınan kararlar, 15.08.2023 tarihinde Denizli Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilmiş olup 16.08.2023 tarih ve 10894 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

SPK tarafından verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2023-2027 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2027 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşılmamış olsa dahi, verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için SPK'dan izin almak suretiyle genel kuruldan 5 (beş) yılı geçmemek üzere yeni bir süre için yetki alınması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda yönetim kurulu kararıyla sermaye artırımını yapamaz.

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

1.6.6. Güncel Pay Sahipliği Yapısı

Şirket'in güncel pay sahipliği yapısı T.C. Honaz Noterliği tarafından 07.12.2012 tarih ve 4760 yevmiye numarası ile onaylanmış Şirket pay defterine göre aşağıdaki gibidir:

Pay Sahibi	Pay Adedi	Sermaye (TL)	Toplam Pay Oranı (%)	Pay Grubu	Pay Türü
Deniz Tekstil Sanayi ve	2.614.000	2.614.000	0,5	A	Nama Yazılı

Ticaret Anonim Şirketi					
Hürsan Havlu Üretim Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	567.000	567.000	0.11	A	Nama Yazılı
Derya Baltah	126.000	126.000	0.02	A	Nama Yazılı
Sinpaş Yapı Endüstri Anonim Şirketi	2.992.500	2.992.500	0.57	B	Nama Yazılı
Sinpaş Yapı Endüstri Anonim Şirketi	246.382.500	246.382.500	46.93	C	Hamiline Yazılı
Deniz Tekstil Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	215.260.500	215.260.500	41	C	Hamiline Yazılı
Derya Baltah	10.374.000	10.347.000	1.98	C	Hamiline Yazılı
TOPLAM	525.000.000	525.000.000	100,00		

1.6.7. Paylar Üzerinde Takyidat ve Payların Şekli İncelenmesi

T.C. Honaz Noterliğince 07.12.2012 tarih ve 4760 yevmiye numarası ile onaylanmış Şirket pay defteri ve İncelenen Belgeler kapsamında Borsa İstanbul'da işlem görecekt hamiline paylar üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

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

2. ŞİRKET'İN YÖNETİM YAPISI

2.1. Yönetim Kurulu

2.1.1. Yönetim Kurulu'nun Oluşumu

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesi uyarınca Şirket'in işleri ve idaresi TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok 3 (üç) yıl için seçilecek 8 (sekiz) üyeden oluşan bir yönetim kurulu tarafından yürütülür. Yönetim kurulu ilk toplantısında B Grubu pay sahipleri tarafından aday gösterilerek seçilen üyeler arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekâlet etmek üzere bir başkan vekili seçer. Bir tüzel kişi yönetim kuruluna üye seçildiği takdirde, tüzel kişiyle birlikte, tüzel kişi adına, tüzel kişi tarafından belirlenen, sadece bir gerçek kişi de tescil ve ilan olunur; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, şirketin internet sitesinde hemen açıklanır.

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

Yönetim kurulu, TTK, SPKn, Esas Sözleşme, genel kurul kararları ve ilgili mevzuat hükümleri ile verilen görevleri yerine getirir. Kanunla veya esas sözleşme ile genel kuruldan karar alınmasına bağlı tutulan hususların dışında kalan tüm konularda yönetim kurulu karar almaya yetkilidir.

Yönetim kuruluna 3 (üç)'ten az olmamak üzere, SPK'nın Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

A ve B grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyeleri; 2 adedi bağımsız yönetim kurulu üyesi olmak üzere 5 adedi B Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından; 1 adedi bağımsız yönetim kurulu üyesi olmak üzere 3 adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

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

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

15.08.2023 tarihinde yapılan olağan genel kurul toplantısında yönetim kurulu üyeliklerine Sinpaş Yapı Endüstri Anonim Şirketi (Gerçek kişi temsilci: Avni Çelik), Ahmet Çelik, Derya Baltalı, Deniz Tekstil Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi (Gerçek kişi temsilci: Deniz Baltalı), Mehmet Bulut, Bahattin Işık, Ömer Okan Çağlar, Mahmut Sefa Çelik'in seçilmelerine ve 15.08.2026 tarihine görev yapmalarına karar verilmiştir. Söz konusu genel kurul kararı 16.08.2023 tarih ve 10894 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

Şirket yönetim kurulunun 15.08.2023 tarih ve 2023/32 sayılı yönetim kurulu kararı ile Sinpaş Yapı Endüstrisi Anonim Şirketi ("Sinpaş") yönetim kurulu başkanı, Ahmet Çelik ve Derya Baltalı yönetim kurulu başkan vekili olarak belirlenmiştir.

Aşağıda Şirket'in mevcut yönetim kurulu üyelerine ilişkin bilgiler yer almaktadır:

Adı-Soyadı	Görevi	Görev Süresi
Sinpaş Yapı Endüstri Anonim Şirketi (Gerçek kişi temsilci: Avni Çelik)	Yönetim Kurulu Üyesi	15.08.2026 tarihine kadar
Derya Baltalı	Yönetim Kurulu Üyesi	15.08.2026 tarihine kadar
Ahmet Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi	15.08.2026 tarihine kadar
Deniz Tekstil Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi. (Gerçek kişi temsilci: Deniz Baltalı)	Yönetim Kurulu Üyesi	15.08.2026 tarihine kadar
Ömer Okan Çağlar	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	15.08.2026 tarihine kadar
Mahmut Sefa Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi	15.08.2026 tarihine kadar
Bahattin Işık	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	15.08.2026 tarihine kadar
Mehmet Bulut	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	15.08.2026 tarihine kadar

2.1.2. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesi uyarınca, yönetim kuruluna 3 (üç)'ten az olmamak üzere seçilecek olan bağımsız yönetim kurulu üyelerinin sayıları ve nitelikleri SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

İşbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla, Şirket'in yönetim kurulunda görev alan bağımsız yönetim kurulu üyeleri Ömer Okan Çağlar, Bahattin Işık ve Mehmet Bulut'tur. Bağımsız yönetim kurulu üyeleri, 15.08.2023 tarihli 2022 yılı olağan genel kurul toplantısında 15.08.2026 tarihine kadar görev yapmak üzere seçilmiştir.

2.1.3. Yönetim Kurulu Kararları

Şirket'e ait son üç yıllık yönetim kurulu kararları incelenmiş ve bu kararlara ilişkin olarak işbu 2.1.3. no'lu bölümde aktarılanlar dışında aktarılması gereken başkaca bir hususa rastlanmamıştır.

Şirket'in 2022 ve 2023 yıllarına ait yönetim kurulu karar defterleri incelendiğinde incelenen yönetim kurulu kararlarından 2022/9, 2022/12, 2022/14, 2022/15, 2022/17, 2022/18 ve 2023/29 numaralı kararların iptal edildiği tespit edilmiştir. Şirket'ten alınan 07.11.2023 tarihli beyan uyarınca işbu

kararların içerikte yapılan bazı hatalar nedeniyle iptal edildiği ve düzeltilmiş kararların bir sonraki sayfa ve karar numaralarıyla alınarak deftere yapıştırıldığı beyan edilmiştir. Tarafımızca yapılan incelemede iptal edilen kararlarla, işbu kararların bir sonraki sayfalarında yer alan kararların konu olarak aynı olduğu teyit edilmiştir.

Şirket'e ait incelenen yönetim kurulu kararlarının TTK hükümlerine ve Esas Sözleşme'deki toplantı ve karar nisaplarına uygun olarak alındığı, kararlarda üyelerden bir veya birkaçının kararlara ilişkin çekimser kalma, şerh vb. durumlarının olmadığı tespit edilmiştir.

2.1.4. Yetki Devri, Temsil ve İlzam

Esas Sözleşme'nin "Şirketin Yönetim, Temsil ve İlzamı" başlıklı 18. maddesi uyarınca, Şirket'in idaresi ve dışarıya karşı temsili yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu, TTK, SPKn, ilgili diğer mevzuat ve genel kurulca uyarınca kendisine verilen görevleri ifa eder.

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

Yönetim, devredilmediği takdirde, yönetim kurulunun tüm üyelerine aittir.

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

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

Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla 15.08.2023 tarihinde Denizli Ticaret Sicil müdürlüğü nezdinde tescil ve 16.08.2023 tarihli ve 10894 sayılı TTSG'de ilan edildiği üzere Sinpaş, Ahmet Çelik, Alper Baltalı ve Derya Baltalı'dan herhangi biri ile Şirket'i müştereken temsile yetkilidir. Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş adına Avni Çelik gerçek kişi temsilcisi olarak hareket etmektedir.

2.1.5. Genel Müdür ve Müdürler

Esas Sözleşme'nin 19. maddesi uyarınca Şirket işlerinin yürütülmesi için yönetim kurulunca bir genel müdür ve yeterli sayıda müdür atanır. Genel müdür olarak görev yapacak kişinin sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz olması zorunludur.

III-48.1. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin ("GYO Tebliği") 18. maddesi uyarınca genel müdürün münhasıran ve tam zamanlı olarak bu görev için istihdam edilmiş olması zorunludur. Genel müdürlük görevine 12 aylık süre içerisinde 6 aydan fazla vekalet edilemez. Bu sürenin sonunda bu göreve yeniden vekaleten atama yapılamaz. Genel müdür, yönetim kurulu kararları

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

Şirket yönetim kurulunun 15.08.2023 tarih ve 2023/32 sayılı yönetim kurulu kararı ile Alper Baltalı 15.08.2026 tarihine kadar "Genel Müdür" olarak seçilmiştir. Şirket'in 07.11.2023 tarihli beyanı uyarınca genel müdür olarak seçilen Alper Baltalı'nın GYO Tebliği başta olmak üzere genel müdür olması için taşıması gerekli mevzuatsal yükümlülükleri taşıdığına ilişkin beyan verilmiştir. GYO Tebliği m. 18 uyarınca genel müdürlük görevine yeni bir atama yapılması halinde atamaya ilişkin karar, atanan kişinin GYO Tebliği'ndeki şartları sağladığını tevsik edici belgelerle birlikte atamayı takip eden en geç 10 iş günü içinde SPK'ya ve Sermaye Piyasası Lisanslama ve Sicil ve Eğitim Kuruluşu A.Ş.'ye gönderilir.

2.1.6. Yönetim Kurulu Komiteleri

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Süresi" başlıklı 14. maddesi uyarınca, yönetim kurulu tarafından, Yönetim Kurulu'nun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için Yönetim Kurulu bünyesinde TTK, SPK'n, SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemeleri ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre gerekli komiteler oluşturulur.

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.

17.08.2023 tarihli ve 2023/33 sayılı yönetim kurulu kararı ile Kurumsal Yönetim Komitesi, Denetimden Sorumlu Komite 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; Kurumsal Yönetim Komitesi Bahattin Işık (Başkan), Mehmet Bulut ve Ömer Okan Çağlar olmak üzere 3 (üç) üyeden, Denetimden Sorumlu Komite Ömer Okan Çağlar (Başkan), Bahattin Işık ve Mehmet Bulut olmak üzere 3 (üç) üyeden, Riskin Erken Saptanması Komitesi ise Mehmet Bulut (Başkan), Bahattin Işık ve Ömer Okan Çağlar olmak üzere 3 (üç) üyeden oluşmaktadır.

2.1.7. Adli Sicil Kayıtları

Şirket'in yönetim kurulu üyeleri, tüzel kişi yönetim kurulu üyelerinin gerçek kişi temsilcileri ve genel müdürü için adli sicil ve adli sicil arşiv kayıtları tarafımıza sunulmuştur.

Şirket'in yönetim kurulu üyeleri, tüzel kişi yönetim kurulu üyelerinin gerçek kişi temsilcileri ile genel müdürü, sermaye piyasası mevzuatında ve 5411 sayılı Bankacılık Kanunu'nda yer alan suçlar, 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu'nun 282'nci maddesinde düzenlenen suçtan (alt sınırı altı ay veya daha fazla hapis cezasını gerektiren bir suçtan kaynaklanan malvarlığı değerlerini, yurt dışına çıkaran veya bunların gayrimeşru kaynağını gizlemek veya meşru bir yolla elde edildiği konusunda kanaat uyandırmak maksadıyla, çeşitli işlemlere tâbi tutmak suçu) kaynaklanan malvarlığı değerlerini aklama suçundan ve ödünç para verme işleri hakkında mevzuata aykırılıktan, Devletin güvenliğine karşı suçlar, Anayasal düzene ve bu düzenin işleyişine karşı suçlar, milli savunmaya karşı suçlar, devlet sırlarına karşı suçlar ve casusluk, zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, bilişim sistemini engelleme, bozma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi

karıtlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçlarından hüküm giymemiş ve kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle ve ayrıca 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu'nun 53'üncü maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına çarptırılmamıştır. Bu incelememiz Alper Baltalı, Derya Baltalı ve Deniz Baltalı'nın 17.08.2023 tarihli ve Avni Çelik, Ahmet Çelik, Mahmut Sefa Çelik, Ömer Okan Çağlar, Bahattin Işık ve Mehmet Bulut'un 21.08.2023 tarihli adli sicil kayıtları ve arşiv kayıtlarını da gösterir adli sicil kayıtları ile bu kişilerin iletmış oldukları beyanlar çerçevesinde yapılmıştır.

2.2. Genel Kurul

Esas Sözleşme'nin genel kurulun işleyişine ilişkin 22 ile 27. maddeleri arasındaki düzenlemeler uyarınca, genel kurul toplantılarında aşağıdaki esaslar uygulanır:

Genel kurullar olağan veya olağanüstü olarak toplanır. Genel kurul toplantılarının teşkili ve icrası hakkındaki sair hususlarda TTK ve SPKn mevzuatı hükümlerine uyulur.

- a. **Davet Şekli:** Toplantılara davet, toplantıların teşkili ve icrası hususunda TTK, SPKn hükümleri, Genel Kurul İç Yönergesi ve ilgili mevzuat hükümleri uygulanır. Genel kurul toplantıya, Şirket'in internet sitesinde, Kamuyu Aydınlatma Platformu ile SPK tarafından belirlenen diğer yerlerde ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde yayımlanan ilanla çağrılır. Bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere toplantı tarihinden en az üç hafta önce yapılır. Bu duyuruya, gündem ve toplantı ile ilgili diğer belgeler de eklenir. Genel kurul süresi dolmuş olsa bile, yönetim kurulu tarafından toplantıya çağrılabilir. Tasfiye memurları da görevleri ile ilgili konular için genel kurulu toplantıya çağrılabilirler. Yönetim kurulunun devamlı olarak toplanamaması, toplantı nisabının sağlanamayacak olması veya mevcut olmaması durumunda, mahkemenin izniyle, tek bir pay sahibi genel kurulu toplantıya çağrılabilir. TTK'nın 411 ve 416 ncı maddeleri saklıdır.
- b. **Toplantı Zamanı:** Olağan Genel Kurul, Şirket'in hesap döneminin sonundan itibaren üç ay içerisinde ve senede en az bir defa, Olağanüstü Genel Kurullar ise Şirket işlerinin gerektirdiği hallerde ve zamanlarda toplanır.
- c. **Genel Kurula Katılma, Oy Verme ve Vekil Tayini:** Genel Kurul toplantılarında pay sahipleri kendilerini diğer pay sahipleri veya hariçten tayin edecekleri vekil vasıtasıyla temsil ettirebilirler. Vekaleten oy kullanmaya ilişkin SPK düzenlemelerine uyulur. Şirkette pay sahibi olan vekiller kendi oylarından başka temsil ettikleri pay sahibinin sahip olduğu oyları da kullanmaya yetkilidirler. Oylar T. C. Ticaret Bakanlığı düzenlemelerine uygun olarak hazırlanacak iç yönergeye göre verilir. Katılma haklarını temsilci olarak kullanan kişi, temsil edilenin talimatına uyar ancak talimata aykırılık oyu geçersiz kılmaz.
- d. **Toplantı ve Karar Nisabı:** Şirket Genel Kurul toplantılarında ilgili mevzuatın öngördüğü asgari hususlar müzakere edilerek gerekli kararlar alınır. Genel Kurul toplantıları ve toplantılardaki karar nisabı TTK ve SPKn mevzuatı hükümlerine tabidir.
- e. **Toplantı Yeri:** Genel Kurul, Şirket merkezi veya şirket merkezinin bulunduğu şehrin elverişli bir yerinde toplanır.
- f. **Genel Kurul Toplantısına Elektronik Ortamda Katılım:** Şirketin genel kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, TTK 1527nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara

İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca hak sahiplerinin genel kurul toplantılarına elektronik ortamda katılmalarına, görüş açıklamalarına, öneride bulunmalarına ve oy kullanmalarına imkân tanıyacak elektronik genel kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak tüm genel kurul toplantılarında esas sözleşmenin bu hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır. Şirket genel kuruluna elektronik ortamda katılım, Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleşir.

- g. **Toplantıya İlişkin Usul ve Esasların Belirlenmesi:** Genel kurul toplantısının işleyiş şekli, bir iç yönerge ile düzenlenir. Genel kurul toplantısı, TTK, sermaye piyasası mevzuatı hükümleri ve iç yönergeye uygun olarak yürütülür. Şirket'in 06.06.2014 tarihli Genel Kurul Çalışma Esas ve Usulleri Hakkında İç Yönergesi 25.06.2014 tarihinde Denizli Ticaret Sicili Müdürlüğü'nde tescil edilmiş ve TTSG'nin 02.07.2014 tarihli ve 8603 sayılı nüshasında ilan edilmiştir.

Şirket'in işbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla son üç yıl içinde yapmış olduğu genel kurul toplantıları, mevzuatta belirtilen toplantı ve karar nisaplarına uygun gerçekleşmiştir. Bu genel kurul toplantılarına ilişkin tutanaklarda çekimser oy veya herhangi bir şerh bulunmamaktadır. Şirket işbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla çok pay sahipli anonim şirket türündedir.

2.3. Bağımsız Denetçi

Esas Sözleşme'nin "Denetçi" başlıklı 21. maddesi uyarınca, Şirket'in ve mevzuatta öngörülen diğer hususların denetiminde SPKn ve ilgili diğer mevzuat ile TTK hükümlerine uyulur. Seçilen denetçi gecikmeksizin ticaret siciline tescil ettirilir ve Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi ile internet sitesinde ilan olunur.

15.08.2023 tarih ve 2023/2 no'lu genel kurul kararı ile 01.01.2023-31.12.2023 dönemi için Arsen Bağımsız Denetim Anonim Şirketi'nin bağımsız denetçi olarak seçilmesine karar verilmiştir.

3. GAYRİMENKULLER

3.1. Şirket'in Maliki Olduğu Gayrimenkuller

Şirket'in 14.09.2023 tarihli WebTapu Kayıt bilgilerine maliki olduğu 418 adet gayrimenkulü bulunmaktadır. Bu gayrimenkullerden 344 adedi, 556 ada ve 10 parsel numaralı Kayaköy (Bozburun) Mahallesi, Merkezefendi/Denizli adresinde bulunan 64.531,91 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde yer alan ("Ana Taşınmaz"); (i) 341 adet mesken ve (ii) 3 adet dükkan amacıyla kullanılan bağımsız bölümlerden oluşmaktadır. Gayrimenkullerden 68 adedi ise, 556 ada ve 11 parsel numaralı Kayaköy (Bozburun) Mahallesi, Merkezefendi/Denizli adresinde bulunan 36.964,72 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde ("Sinpaş AquaMall AVM") dükkan amacıyla kullanılan bağımsız bölümlerden oluşmaktadır. Şirket ayrıca aşağıda detayları verilmiş olan 5 adet arsanın ve 1 adet alışveriş merkezi ("Metro Gross Market") olarak kullanılan binanın malikidir. Şirket'in maliki olduğu gayrimenkullerin listesi Ek 1'de (Bağımsız Bölümler) yer alan tabloda listelenmiştir.

Şirket'in maliki olduğu gayrimenkullere ilişkin alınan 14.09.2023 tarihli WebTapu bilgileri tarafımızla paylaşılmış olup işbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Şirket'in kullanımında bulunan gayrimenkullere ilişkin tespit edilen önemli hususlar aşağıdaki gibidir:

3.1.1. Toplu Konut Projesi

Şirket, 556 ada ve 10 parsel numaralı Kayaköy (Bozburun) Mahallesi, Merkezefendi/Denizli adresinde bulunan 64.531,91 metrekarelik taşınmazın üzerinde yer alan 344 adet mesken ve 3 adet dükkan niteliğinde bağımsız bölümün malikidir ("Sinpaş Aqua City"). Ana Taşınmaz kat mülkiyetine geçmiş

olup ana gayrimenkulün niteliği tapu takyidat belgesinde “A-1, B1-A, B1-B Nolu Bloklar 17 Katlı B2, B3, D1, D2 Nolu Bloklar 12 Katlı D3 Nolu Blok 11 Katlı, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7 Nolu Bloklar 7 Katlı F1, Nolu Blok 31 Katlı Betonarme Apartman ve KE Nolu Blok 1 Katlı Betonarme İşyeri ve Arsası” olarak yer almaktadır. Şirket’in bu proje kapsamında maliki olduğu bazı bağımsız bölümler üzerinde genel kredi sözleşmeleri tahtında kullanılan kredilerin teminatını oluşturmak üzere çeşitli ipotekler tesis edilmiştir. Söz konusu bağımsız bölümler üzerindeki ipoteklere ilişkin açıklamalara Ek 1’de yer alan listede yer verilmiştir.

Bağımsız Bölümler Üzerinde Bulunan Takyidat Bilgileri

Şirket’in mülkiyetinde bulunan ve Ek 1’deki Bağımsız Bölümler’de listelenen bağımsız bölümlerin hepsinin üzerinde aynı takyidatlar bulunmakta olup bağımsız bölümler üzerinde bulunan takyidat bilgileri, 14.09.2023 tarihli WebTapu Kayıt bilgilerine göre aşağıdaki şekilde sıralanmaktadır.

Takyidat Bilgisi	Tarih ve Yevmiye Numarası
Kat mülkiyetine çevrilmiştir.	27.12.2019 tarih ve 34260 yevmiye no
Yönetim Planı: 20/07/2017	28.07.2019 tarih ve 18313 yevmiye no
Kayaköy 55 Ada 10 Parsel lehine Kayaköy 556 Ada 4 Parsel aleyhine 299 m2 geçit hakkı vardır.	28.03.2017 tarih ve 7678 yevmiye no
6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.	02.04.2014 tarih ve 8516 yevmiye no
6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.	12.03.2014 tarih ve 6589 yevmiye no
6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.	12.03.2014 tarih ve 6568 yevmiye no
6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.	12.03.2014 tarih ve 6567 yevmiye no
6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.	12.03.2014 tarih ve 6566 yevmiye no
6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.	12.03.2014 tarih ve 6563 yevmiye no
1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi.	28.06.2017 tarih ve 15879 yevmiye no

06.01.2023 tarihli ve 2022/1573 numaralı Değerleme Raporu uyarınca taşınmazlar üzerindeki TEDAŞ lehine olan kira sözleşmesi şerhi elektrik kablosu, trafo alanı gibi sebeplerle koyulmuştur. Taşınmazlar üzerindeki riskli yapı şerhlerine ilişkin olarak T.C. Denizli Valiliği’nin 11.10.2014 tarihli yazıları incelenmiş olup söz konusu şerhlerin 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında kentsel dönüşüm uygulamasına istinaden konulduğu ve bu yapıların yıktırıldığı tespit edilmiştir. Şirket’ten alınan 07.11.2023 tarihli beyan uyarınca riskli yapı şerhi parsel üzerindeki yıkılmış olan eski yapılara aittir.

A1-1, A1-4, A1-6, A1-8, A1-10, C1-3, C1-5, C4-4, C4-6, C4-7, C4-8, C4-10, C4-11, C4-12, C4-14, C7-1, C7-3, C7-9, C7-11, C7-14, D2- 12, D2-16, D2-20, D4-1, D5-1, F1-18, F1-19 no’lu taşınmazlar olmak üzere toplamda 27 adet bağımsız bölüm üzerinde Ziraat Katılım Bankası A.Ş. lehine 11.03.2019 tesis tarihli 106.650.000 TL bedelli faizsiz 1. dereceden ipotek bulunmaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (Tebliğ) nin “İpotek, rehin ve sınırlı ayni hak tesisi” başlıklı 30. maddesi uyarınca arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın

alınması sırasında yalnızca bu işlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer aynı haklar tesis edebilmektedir. Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Dan. A.Ş.'nin ("Lotus Gayrimenkul Değerleme") 10.08.2023 tarihli ve 2023/530 numaralı Değerleme Raporu'nda yer alan 26.06.2023 tarihli Şirket beyanı ve 13.06.2023 tarihli Ziraat Katılım Bankası A.Ş. tarafından hazırlanan kredi yazısı uyarınca söz konusu ipotekler Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesine istinaden inşaat giderlerinin finansmanı amacıyla koyulmuş olduğu görüldüğünden taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı ("GYO") portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir.

3.1.2. Sinpaş AquaMall AVM

Şirket, 556 ada ve 11 parsel numaralı Kayaköy (Bozburun) Mahallesi, Merkezefendi/Denizli adresinde bulunan 36.964,72 metrekarelik taşınmazın üzerinde yer alan 68 adet dükkân niteliğinde bağımsız bölümün malikidir. Ana Taşınmaz kat mülkiyetine geçmiş olup ana gayrimenkulün niteliği tapu takyidat belgesinde "İki katlı betonarme 68 adet iş yeri ve arsası" olarak yer almaktadır. Söz konusu alışveriş merkezinde bulunan 68 adet mağaza niteliğindeki bağımsız bölümlerin kiralınmasına ilişkin olarak incelenen kira sözleşmeleri kapsamında bazı kapı numaralarının birden fazla kira sözleşmesine konu edilmiş olduğu görülmüş olup Şirket'ten alınan 07.11.2023 tarihli yazılı beyan uyarınca birden fazla kez yazılan kapı numaralarının sehven yazıldığı anlaşılmıştır. Şirket'ten alınan 07.11.2023 tarihli beyan uyarınca bağımsız bölümlerin tamamı, Şirket tarafından 3. kişilere kiraya verilmiş olup ilgili kira sözleşmesine ilişkin detaylı açıklamalar işbu Hukukçu Raporu'nun 8.1.1 bölümü altında yer almaktadır.

Bağımsız Bölümler Üzerinde Bulunan Takyidat Bilgileri

Şirket'in mülkiyetinde bulunan ve Ek 1'deki Bağımsız Bölümler'de listelenen bağımsız bölümlerin hepsinin üzerinde aynı takyidatlar bulunmakta olup bağımsız bölümler üzerinde bulunan takyidat bilgileri, 14.09.2023 tarihli WebTapu Kayıt bilgilerine göre aşağıdaki şekilde sıralanmaktadır.

Takyidat Bilgisi	Tarih ve Yevmiye Numarası
Yönetim Planı: 19/04/2017	27.04.2017 tarihli ve 10724 yevmiye no
6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.	02.04.2014 tarih ve 8516 yevmiye no
6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.	12.03.2014 tarih ve 6589 yevmiye no
6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.	12.03.2014 tarih ve 6568 yevmiye no
6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.	12.03.2014 tarih ve 6567 yevmiye no
6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.	12.03.2014 tarih ve 6566 yevmiye no
6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.	12.03.2014 tarih ve 6563 yevmiye no
1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi.	28.06.2017 tarih ve 15879 yevmiye no
HSBC Bank A.Ş. lehine, %26 değişken faiz ile, FBK (Fekki bildirilinceye kadar) süreli, 1. dereceden, 125.000.000. TL tutarında ipotek kaydı vardır.	29.03.2017 tarih ve 7827 yevmiye no

Sinpaş AquaMall AVM bünyesinde bulunan 68 adet bağımsız bölüm üzerinde HSBC Bank A.Ş. lehine, %26 değişken faiz ile, FBK süreli, 1. dereceden, 125.000.000. TL ipotek bulunmaktadır. Lotus Gayrimenkul Değerleme'nin 10.08.2023 tarihli ve 2023/532 numaralı Değerleme Raporu'nda yer alan 26.06.2023 tarihli Şirket beyanı ve 30.09.2022 tarihli HSBC Bank A.Ş. tarafından hazırlanan kredi yazısı uyarınca söz konusu ipotekler Tebliğin 30. maddesine istinaden AquaMall AVM ve Metro Grossmarket projelerinin finansmanı amacıyla koyulmuş olduğundan taşınmazların GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir.

3.1.3. Arsalar

Şirket'in Merkezefendi/Denizli'de maliki olduğu sağlık, ibadet, sosyal tesis, eğitim tesisi, konut ve ticaret alanları olmak üzere çeşitli amaçlar ile kullanılan toplam 5 adet taşınmazı bulunmaktadır:

- 1- Şirket, 556 ada ve 5 parsel numaralı Kayaköy (Bozburun) Mahallesi, Merkezefendi/Denizli adresinde bulunan 92.343 metrekare bir adet taşınmazın malikidir. Taşınmazın niteliği tapu takyidat belgesinde arsa olarak yer almaktadır. Şirket'ten alınan 07.11.2023 tarihli beyan uyarınca taşınmaz boş arsa olarak kullanılmaktadır. Halihazırda parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmaz üzerinde Ziraat Katılım Bankası A.Ş. lehine 19.12.2016 tesis tarihli 325.000.000 TL bedelli faizsiz 1. dereceden ipotek bulunmaktadır. Lotus Gayrimenkul Değerleme'nin 10.08.2023 tarihli ve 2023/533 numaralı Değerleme Raporu'nda yer alan 26.06.2023 tarihli Şirket beyanı ve 13.06.2023 tarihli Ziraat Katılım Bankası A.Ş. tarafından hazırlanan kredi yazısı uyarınca söz konusu ipotekler tebliğin 30. Maddesine istinaden inşaat giderlerinin finansmanı amacıyla koyulmuş olduğundan taşınmazların GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir. İlave taşınmaz üzerinde 12.03.2014 tarihinde tesis edilen 6306 sayılı kanun uyarınca riskli yapı şerhi mevcuttur. Şirket'ten alınan 07.11.2023 tarihli beyan uyarınca değerleme raporuna konu edilen taşınmazlar üzerinde bulunan ipoteklerin ilgili tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuştur.
- 2- Şirket, 556 ada ve 6 parsel numaralı Kayaköy (Bozburun) Mahallesi, Merkezefendi/Denizli adresinde bulunan 10.123 metrekare bir adet taşınmazın malikidir. Taşınmazın niteliği tapu takyidat belgesinde arsa olarak yer almaktadır. Şirket'ten alınan 07.11.2023 tarihli beyan uyarınca taşınmaz boş arsa olarak kullanılmaktadır. Halihazırda parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmaz üzerinde 12.03.2014 tarihinde tesis edilen 6306 sayılı kanun uyarınca riskli yapı şerhi mevcuttur.
- 3- Şirket, 556 ada ve 7 parsel numaralı Kayaköy (Bozburun) Mahallesi, Merkezefendi/Denizli adresinde bulunan 3.374 metrekare bir adet taşınmazın malikidir. Taşınmazın niteliği tapu takyidat belgesinde arsa olarak yer almaktadır. Şirket'ten alınan 07.11.2023 tarihli beyan uyarınca taşınmaz boş arsa olarak kullanılmaktadır. Halihazırda parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmaz üzerinde 12.03.2014 tarihinde tesis edilen 6306 sayılı kanun uyarınca riskli yapı şerhi mevcuttur.
- 4- Şirket, 556 ada ve 8 parsel numaralı Kayaköy (Bozburun) Mahallesi, Merkezefendi/Denizli adresinde bulunan 3.384 metrekare bir adet taşınmazın malikidir. Taşınmazın niteliği tapu takyidat belgesinde arsa olarak yer almaktadır. Şirket'ten alınan 07.11.2023 tarihli beyan uyarınca taşınmaz boş arsa olarak kullanılmaktadır. Halihazırda parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmaz üzerinde 12.03.2014 tarihinde tesis edilen 6306 sayılı kanun uyarınca riskli yapı şerhi mevcuttur.
- 5- Şirket, 557 ada ve 1 parsel numaralı Kayaköy (Bozburun) Mahallesi, Merkezefendi/Denizli adresinde bulunan 10.123 metrekare bir adet taşınmazın malikidir. Taşınmazın niteliği tapu takyidat belgesinde eğitim tesis alanı olarak yer almaktadır. Şirket'ten alınan 07.11.2023 tarihli beyan uyarınca taşınmaz boş arsa olarak kullanılmaktadır. Halihazırda parsel üzerinde herhangi

bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmaz üzerinde işbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

3.1.4. Metro Gross Market

Bunlara ilaveten, Şirket, 556 ada ve 4 parsel numaralı Kayaköy (Bozburun) Mahallesi, Merkezefendi/Denizli adresinde bulunan 17.652 metrekare bir adet taşınmazın malikidir. Taşınmazın niteliği tapu takyidat belgesinde iki katlı betonarme bina olarak yer almaktadır. Taşınmaz, Şirket tarafından Metro Grossmarket Bakırköy Alışveriş Hizmetleri Ticaret Limited Şirketi'ne kiraya verilmiş olup Şirket'ten alınan 07.11.2023 tarihli beyan uyarınca taşınmaz alışveriş merkezi olarak kullanılmaktadır. İlgili kira sözleşmesine ilişkin detaylı açıklamalar Hukukçu Raporu'nun 8.1.1 bölümü altında yer almaktadır.

Taşınmaz üzerinde:

1. HSBC Bank A.Ş. lehine 29.03.2017 tesis tarihli 125.000.000 TL bedelli %26 değişken faizli 1. dereceden ipotek bulunmaktadır. Lotus Gayrimenkul Değerleme'nin 10.08.2023 tarihli ve 2023/531 numaralı Değerleme Raporu'nda yer alan 26.06.2023 tarihli Şirket beyanı ve 30.09.2022 tarihli HSBC Bank A.Ş. tarafından hazırlanan kredi yazısı uyarınca söz konusu ipotekler GYO Tebliği'nin 30. maddesine istinaden Aquamall AVM ve Metro Grossmarket projelerinin finansmanı amacıyla koyulmuş olduğundan taşınmazların GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir.
2. Metro Grossmarket Bakırköy Alışveriş Hizmetleri Tic. Ltd. Şti lehine 22.415.250 TL bedel karşılığında 16.01.2014 tarihli kira sözleşmesi şerhi bulunmaktadır.
3. 556 ada 4 parsel numaralı Kayaköy Mahallesi Merkezefendi/Denizli adresinde bulunan taşınmaz lehine 28.03.2017 tarihinde 299 metrekare geçit hakkı tesis edilmiştir.

İncelenen Belgeler uyarınca Şirket'in maliki olduğu başka bir gayrimenkul bulunmamaktadır.

3.2. Şirket'in Kullanımında Olan ve Mülkiyeti Üçüncü Kişilere Ait Olan Gayrimenkuller

Şirket'ten alınan 07.11.2023 tarihli beyan uyarınca Şirket'in kiracı olarak kullanmakta olduğu gayrimenkul bulunmamaktadır.

3.3. Şirket'in Maliki Olduğu ve Üçüncü Kişilerin Kullanımında Olan Taşınmazlar

Şirket'in "kiraya veren" sıfatıyla akdetmiş olduğu 27 adet kira sözleşmesine ilişkin detaylı bilgiler aşağıda sıralanmaktadır:

No	Kiracı	Kiraya Veren	Sözleşme Tarihi/Süresi	Adres	Kullanım Amacı
1.	Metro Grossmarket Bakırköy Alışveriş Hizmetleri Ticaret Limited Şirketi ("Metro")	Şirket	16.01.2014 /15 yıl	Denizli ili, Kayalar Mahallesi 556 ada ve 4 parsel	Söz konusu arazi üzerinde Metro tarafından bir hipermarket inşa edilmesi ve hipermarket ile onunla ilişkili alanların Metro tarafından işletilmesi.

No	Kiracı	Kiraya Veren	Sözleşme Tarihi/Süresi	Adres	Kullanım Amacı
2.	İstanbul Tayfun Spor Kulübü Derneği İktisadi İşletmesi	Şirket	23.03.2022 / 5 yıl	556 ada ve 11 parsel numaralı Kayaköy (Bozburun) Mahallesi, Merkezefendi/Denizli zemin kat, No: 55	AquaMall içerisinde kiracı tarafından "İstanbul Fitness A" markası altında spor kompleksi olarak işletmek üzere fitness salonu, spor stüdyosu, kapalı yüzme havuzu, spa alanı ve vitamin kafe alanları olarak hizmet vermesi.
3.	Topya Mağazacılık Ticaret Anonim Şirketi	Şirket	01.08.2016/ 10 yıl	556 ada ve 11 parsel numaralı Kayaköy (Bozburun) Mahallesi, Merkezefendi/Denizli zemin kat, No: 24	AquaMall içerisinde kiracı tarafından "Topyz Shop" markası altında her türlü oyuncak, hediyelik eşya, kırtasiye malzemeleri, elektronik oyunlar ve gereçleri, oyun spor malzemeleri, vb. ürünlerin satılması.
4.	Tufan YEL-Mehmet Onur Günay	Şirket	05.10.2021/ 3 yıl	556 ada ve 11 parsel numaralı Kayaköy (Bozburun) Mahallesi, Merkezefendi/Denizli zemin kat, No: 58	AquaMall içerisinde "Tufan Yel - Mehmet Onur Günay/Ekip Class Aqua Kuaför" markası altında kiracı tarafından kuaför dükkanı amacıyla kullanılması.
5.	Özdilek Alışveriş Merkezleri ve Tekstil San. A.Ş.	Şirket	15.06.2017/ 5 yıl	556 ada ve 11 parsel numaralı Kayaköy (Bozburun) Mahallesi, Merkezefendi/Denizli zemin kat No: 38	AquaMall içerisinde "Özdilek" markası altında çeşitli ürünlerin satışının yapılması.
6.	SHAYA Kahve Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	Şirket	01.03.2016/10 yıl	556 ada ve 11 parsel numaralı Kayaköy (Bozburun) Mahallesi, Merkezefendi/Denizli zemin kat No: 27	AquaMall içerisinde "Starbucks" markası altında çeşitli ürünlerin satışının yapılması.
7.	Pizza Palermo Gıda Paz. San. Tic. Ltd. Şti.	Şirket	31.07.2021/ 5 yıl	556 ada ve 11 parsel numaralı Kayaköy (Bozburun) Mahallesi, Merkezefendi/Denizli zemin kat No: 21	AquaMall içerisinde "Pizza Palermo" markası altında pizza, meşrubat çeşitleri, çorba çeşitleri, tatlı ve salata çeşitlerinin satışı faaliyetinin yürütülmesi.

No	Kiracı	Kiraya Veren	Sözleşme Tarihi/Süresi	Adres	Kullanım Amacı
8.	Tab Gıda san. Ve Tic. A.Ş.	Şirket	01.06.2016/ 10 yıl	556 ada ve 11 parsel numaralı Kayaköy (Bozburun) Mahallesi, Merkezefendi/Denizli zemin kat No: 17-18	AquaMall içerisinde "Burger King" markası altında hazır yemek, her nevi gıda ve malzemelerinin imalı, alımı, satımı, ithal ve ihraç faaliyetinin yürütülmesi.
9.	Penti Giyim Ticaret A.Ş.	Şirket	15.06.2021/ 5 yıl	556 ada ve 11 parsel numaralı Kayaköy (Bozburun) Mahallesi, Merkezefendi/Denizli zemin kat No: 34	AquaMall içerisinde "Penti" markası altında her türlü tuhafiyeye, çorap, iç giyim, aksesuar ve kozmetik ürünün satış faaliyetinin yürütülmesi.
10.	Naturel Kozmetik Ticaret A.Ş.	Şirket	10.10.2022/ 5 yıl	556 ada ve 11 parsel numaralı Kayaköy (Bozburun) Mahallesi, Merkezefendi/Denizli zemin kat No: 19	AquaMall içerisinde "Yves Rocher" markası altında çeşitli ürünlerin teşhir ve satış faaliyetinin yürütülmesi.
11.	Mehmet Teke Tekstil Gıda Spor Eğitim Turizm Tarım San. Tic. A.Ş.	Şirket	01.12.2020/ 4 yıl	556 ada ve 11 parsel numaralı Kayaköy (Bozburun) Mahallesi, Merkezefendi/Denizli Kat 2 No: 32,33,59,60	AquaMall içerisinde "Mehmet Teke Tekstil Gıda Turizm San. Tic. A.Ş." markası altında multi brand Puma, Skechers, Adidas, Nike, Hummel, Under Armour, New Balance, Lumberjack vb. markaların spor ayakkabı, spor malzemeleri ve tekstil ürün çeşitlerinin ürün satış faaliyetinin yürütülmesi ve mağaza içerisinde kafe olarak faaliyet gösterilmesi.
12.	Mehmet Teke Tekstil Gıda Spor Eğitim Turizm Tarım San. Tic. A.Ş.	Şirket	15.04.2023/ 5 yıl	556 ada ve 11 parsel numaralı Kayaköy (Bozburun) Mahallesi, Merkezefendi/Denizli Zemin Kat No: 31	AquaMall içerisinde "Kappa" markası altında spor ayakkabı, spor malzemeleri ve çeşitli tekstil ürün satışının yapılması.
13.	LC Waikiki Mağazacılık	Şirket	01.09.2016/ 10 yıl	556 ada ve 11 parsel numaralı Kayaköy (Bozburun) Mahallesi, Merkezefendi/Denizli	AquaMall içerisinde "LC Waikiki" tabelası veya kiracının sahip olduğu, olacağı veya satış-

No	Kiracı	Kiraya Veren	Sözleşme Tarihi/Süresi	Adres	Kullanım Amacı
	Hizmetleri Tic. A.Ş.			Zemin ve Asma Katlar No: 25,26,28,29	pazarlama hakkı olan, olacağı markalar ile bay, bayan, çocuk ve unisex giyim ve aksesuarları, parfüm, kozmetik ve perakende satışa uygun her nevi ürünün satış faaliyetinin yürütülmesi.
14.	Mavi Giyim Sanayi ve Tic. A.Ş.	Şirket	30.06.2021/5 yıl	556 ada ve 11 parsel numaralı Kayaköy (Bozburun) Mahallesi, Merkezefendi/Denizli Zemin Kat No: 40, 41,42	AquaMall içerisinde "Mavi" markası altında, "Mavi" tabelası dahil ancak sınırlı olmamak üzere kiracının adına tescilli ürünler ile satımına yetkili olduğu ürünlerin satışı ve teşhiri faaliyetlerinin yürütülmesi.
15.	Köfteci Yusuf Hazır Yemek Temizlik Canlı Hay. A.Ş.	Şirket	01.10.2015/ 10 yıl	556 ada ve 11 parsel numaralı Kayaköy (Bozburun) Mahallesi, Merkezefendi/Denizli Zemin Kat No:44,45,46,47,48,49, 50,51,52,53	AquaMall içerisinde "Köfteci Yusuf" markası altında et ve kümes hayvanları etlerinden üretilen et yemekleri, ızgara çeşitleri, kahvaltı ve salata çeşitleri, tatlı ve alkolsüz meşrubat çeşitlerinin satışı faaliyetinin yürütülmesi.
16.	H&M Hennes&M auritz Tekstil Limited Şirketi	Şirket	04.03.2016/ 5 yıl	556 ada ve 11 parsel numaralı Kayaköy (Bozburun) Mahallesi, Merkezefendi/Denizli Zemin Kat No: 6,7,8,9,10,11,12,13,62 ,63,64	AquaMall içerisinde kiracı tarafından tekstil, ayakkabı, aksesuar, kozmetik, ev eşyası, ev tekstili ve kiracının ulusal ve uluslararası mağaza konseptlerinde tipik olarak yer alan yan çeşitlerden oluşan perakende mağazası işletimi faaliyetlerinin yürütülmesi.
17.	Koçtaş Yapı Marketleri Ticaret A.Ş.	Şirket	16.01.2021/ 5 yıl	556 ada ve 11 parsel numaralı Kayaköy (Bozburun) Mahallesi, Merkezefendi/Denizli Zemin Kat No: 36,37,57 ve Bodrum	Aqua Mall içerisinde Koçtaş Markası ile Hırdavat, Elektrik malzemeleri perakende mağazası işletimi

No	Kiracı	Kiraya Veren	Sözleşme Tarihi/Süresi	Adres	Kullanım Amacı
				kattaki 90 metrekarelik alan	faaliyetlerinin yürütülmesi.
18.	Hasan Arda Kantarcı	Şirket	01.03.2022/ 5 yıl	556 ada ve 11 parsel numaralı Kayaköy (Bozburun) Mahallesi, Merkezefendi/Denizli Zemin Kat No: 56	AquaMall içerisinde "Eczane Arda Kantarcı" markası altında eczane faaliyetinin yürütülmesi.
19.	Ziylan Mağazacılık ve Pazarlama A.Ş.	Şirket	09.06.2021/ 5 yıl	556 ada ve 11 parsel numaralı Kayaköy (Bozburun) Mahallesi, Merkezefendi/Denizli Zemin Kat No: 1,2,3,4,65,66,67,68	AquaMall içerisinde "Flo" markası altında bay, bayan ve çocuk ayakkabı satışı faaliyetlerinin yürütülmesi.
20.	Elanes Gıda Tekstil Tarım Hayv. Turizm San. Tic. Ltd. Şti.	Şirket	01.10.2018/5 yıl	556 ada ve 11 parsel numaralı Kayaköy (Bozburun) Mahallesi, Merkezefendi/Denizli Zemin Kat No: 16	AquaMall içerisinde "Alaçatı Muhallebicişi" markası altında muhallebi çeşitleri, kumru, kahvaltı vb. çeşitlerinin satışı faaliyetlerinin yürütülmesi.
21.	Evpa Çelik Züccaciye İç ve Dış Ticaret Ltd. Şti.	Şirket	01.01.2023/ 5 yıl	556 ada ve 11 parsel numaralı Kayaköy (Bozburun) Mahallesi, Merkezefendi/Denizli Zemin Kat No: 39	AquaMall içerisinde "Karaca Züccaciye" markası altında ev tekstili ürünler, züccaciye, mutfak ürünleri satışı faaliyetlerinin yürütülmesi
22.	Deniz Tekstil San. Tic. A.Ş.	Şirket	01.06.2019/ 5 yıl	556 ada ve 11 parsel numaralı Kayaköy (Bozburun) Mahallesi, Merkezefendi/Denizli Zemin Kat No: 61	AquaMall içerisinde "Deniz Tekstil Outlet" markası altında bayan giyim, tekstil vb. ürünlerin satış faaliyetlerinin yürütülmesi.
23.	Armağan Oyuncak San. Ve Tic. A.Ş.	Şirket	15.12.2021/ 5 yıl	556 ada ve 11 parsel numaralı Kayaköy (Bozburun) Mahallesi, Merkezefendi/Denizli Zemin Kat No: 43,54 ve Teras alanında 249 metrekarelik alan	AquaMall içerisinde "Armağan Oyuncak" markası altında her türlü oyuncak çeşitleri, kitap ve kırtasiye ürün çeşitleri ile Coffee konsepti olarak alkolstüz soğuk, sıcak içecek çeşitlerinin satışı faaliyetlerinin yürütülmesi.
24.	Bay Döner Restoranlar A.Ş.	Şirket	01.06.2022/ 5 yıl	556 ada ve 11 parsel numaralı Kayaköy (Bozburun) Mahallesi,	AquaMall içerisinde "Bay Döner ve Pidem by Pide" markası altında yeme

No	Kiracı	Kiraya Veren	Sözleşme Tarihi/Süresi	Adres	Kullanım Amacı
25.	CNG Dayanıklı Tüketim Malları İnşaat Otomotiv San. Ve Tic. Ltd. Şti.	Şirket	01.05.2022/ 5 yıl	Merkezefendi/Denizli Zemin Kat No: 14,15 556 ada ve 11 parsel numaralı Kayaköy (Bozburun) Mahallesi, Merkezefendi/Denizli Zemin Kat No: 22,23	içme hizmetlerinin sunulması. AquaMall içerisinde "LG" tabelası altında beyaz eşya, cep telefonları çeşitleri ve diğer markaların da elektronik ev ürün çeşitlerinin satışı faaliyetlerinin yürütülmesi.
26.	AKZ emlak İnşaat Turizm Tic. Ltd. Şti.	Şirket	15.04.2021/ 5 yıl	556 ada ve 11 parsel numaralı Kayaköy (Bozburun) Mahallesi, Merkezefendi/Denizli Zemin Kat No: 20	AquaMall içerisinde "İstiot" markası altında pide, lahmacun, yatık döner, çorba çeşitleri, içli köfte, tatlı ve salata çeşitleri ile alkolstüz soğuk, sıcak içecek çeşitlerinin satışı faaliyetlerinin yürütülmesi.
27.	A.S. Watson Güzellik ve Bakım Ürünleri Tic. A.Ş.	Şirket	20.06.2021/ 5 yıl	556 ada ve 11 parsel numaralı Kayaköy (Bozburun) Mahallesi, Merkezefendi/Denizli Zemin Kat No: 35	AquaMall içerisinde Watsons ünvanı ve A.S. Watson Grubu mağazalarında satılan her türlü güzellik ve kişisel bakım ürünlerinin, parfümeri, sağlık ve zindelik ürünleri ekipmanları, diyet destekleyiciler, vitaminler, sağlık ürünleri ve tuhafiyeye ürünlerinin satışı faaliyetlerinin yürütülmesi.
28.	Reeder Elektronik Akademi ve Mağazacılık Ticaret A.Ş.	Şirket	01.10.2023/ 5 yıl	556 ada ve 11 parsel numaralı Kayaköy (Bozburun) Mahallesi, Merkezefendi/Denizli Zemin Kat No: 5	AquaMall içerisinde "Reeder" markası altında elektronik ürün ve aksesuar çeşitlerinin satış ve servis faaliyetlerinin yürütülmesi.

Şirket'in 07.11.2023 tarihli beyanı uyarınca işbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla kiraya vermekte olduğu başka bir gayrimenkul bulunmamaktadır.

4. MEVZUATA UYUM, RUHSATLAR VE İZİNLER

4.1 Şirket'in Tabi Olduğu Mevzuat

Şirket 23.12.2022 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm amacıyla esas sözleşme değişikliğine izin verilmesi talebiyle SPK'ya başvuruda bulunmuştur. Şirket'in esas sözleşme değişikliği başvurusu SPK'nın 27.07.2023 tarih ve E-12233903-340.02-40139 sayılı yazısı ile onaylanmıştır. Bu kapsamda Şirket, başta SPKn ve GYO mevzuatı olmak üzere 2872 sayılı Çevre Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu ve 5543 sayılı İskân Kanunu ve Türk hukuk mevzuatının genel düzenlemelerine tabidir.

Mevzuat kapsamında belirli düzenlemeler Şirket'in faaliyetlerini doğrudan, birtakım mevzuat düzenlemeleri ise dolaylı olarak etkilemektedir. Şirket'in faaliyetleri başlıca aşağıda yer alan düzenlemelere tabidir.

Şirket, başta SPKn ve GYO mevzuatı olmak üzere 2872 sayılı Çevre Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu ve 5543 sayılı İskân Kanunu ve Türk hukuk mevzuatının genel hükümlerine tabi olmakla birlikte, işbu Hukukçu Raporu'nun Şirket'e uygulanacak mevzuata, düzenlemelere ve uygulamalara ilişkin aşağıda belirtilen bu bölümü, yalnızca aşağıda yer alan bilgiler ile değil, ilgili mevzuatın tümüyle birlikte bir bütün teşkil edecek şekilde değerlendirilmelidir.

4.1.1. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Mevzuat

Şirket, SPK'dan aldığı 27.07.2023 tarih ve E-12233903-340.02-40139 sayılı izin sonrası GYO'ya dönüşmüş olduğundan, SPKn ve SPK'nın GYO'lara ilişkin esaslarının düzenlendiği GYO Tebliği başta olmak üzere sermaye piyasası mevzuatına tabi olarak faaliyet göstermektedir. GYO Tebliği, GYO'ların kuruluşlarına, kurucularına, payların ihracına, satışına ve devrine, faaliyet esaslarına, yönetim ilkelerine, portföy sınırlamalarına, portföylerinde bulunan varlıkların ve hakların değerlemesine, varlıkların saklanması, imtiyazlı pay ihracına, ortaklarında ve yöneticilerinde aranacak niteliklere, kamuyu aydınlatma ve yatırımcıların bilgilendirilmesi yükümlülüklerine, kar dağıtımına, gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünden çıkarılmasına, tabi olacakları diğer yükümlülüklerle ve anonim ortaklıkların gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümüne ilişkin esasları düzenlemektedir. GYO Tebliği uyarınca GYO'ların yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar getirilmiş ve aynı zamanda yapamayacakları işler öngörülmüştür. GYO'ların uyum sağlaması gereken başkaca düzenlemeler saklı kalmak üzere, bu başlıkta yalnızca temel düzenlemelere ilişkin hususlar açıklanmaktadır.

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

Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden üç ay içinde çıkarılmış sermayesinin asgari %25'ini temsil eden payların halka arzına ilişkin izahnamenin onaylanması talebiyle SPK'ya başvuruda bulunmaları gerekmektedir. Bu kapsamda Şirket 23.08.2023 tarihinde, çıkarılmış sermayesinin 525.000.000 TL'den 815.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabilecek 290.000.000 TL nominal değerli 290.000.000 adet C Grubu payın halka arzına ilişkin izahnamenin ve tasarruf sahiplerine satış duyurusunun onaylanması talebi ile SPK'ya başvuruda bulunmuştur.

4.1.2. GYO'ların Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Esaslar

GYO Tebliği GYO'ların kuruluş usul ve esaslarının yanı sıra, GYO Tebliği'nin 22. maddesi ve devamında, ortaklıkların sürdürebilecekleri yatırım faaliyetlerini düzenlemektedir.

GYO Tebliği'nin 22. maddesi GYO'ların yapabilecekleri yatırım faaliyetlerini düzenlerken 23. maddesi de bu konudaki yasaklamaları öngörmektedir. GYO Tebliği'nin 22. maddesi yapılabilecek yatırım faaliyetleri ile birlikte bunlara ilişkin birtakım sınırlandırmalar da barındırmaktadır.

GYO Tebliği'nin 22. maddesinin 1. fıkrasının (a) bendi uyarınca; GYO'lar alım satım kârı veya kira gelirleri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı taahhüt edebilir. Münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.

GYO'ların portföylerine alınacak bina ve benzeri yapılar için yapı kullanma izninin alınması ve kat mülkiyetinin tesis edilmesi zorunlu tutulmuştur. İmar Kanunu'nun geçici 16. maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

Mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması istisna olarak kabul edilir.

GYO Tebliği'nin 22. maddesinin 1. fıkrasının (r) bendi uyarınca GYO'ların mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması ya da tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması durumunda yapı kullanma izni alınması ve kat mülkiyetinin tesis edilmesi şartı aranmaz. Bu madde kapsamında, ilgili gayrimenkulün ortaklık portföyüne arsa olarak dahil edilebilmesi için iki şart mevcuttur: (i) ilk olarak söz konusu gayrimenkulün yukarıda sayılan nitelikleri haiz olduğunun bir gayrimenkul değerlendirme raporu ile tespit ettirilmesi ve (ii) varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurul'a beyan edilmesi gerekmektedir.

Şirket'ten alınan 07.11.2023 tarihli beyan uyarınca Şirket portföyündeki arsalar boş arsa olarak kullanılmakta olup ilgili parsel üzerinde halihazırda herhangi bir yapı kullanılmamaktadır.

4.1.3. GYO'ların Yatırımlara Yönelik Sınırlamalar

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

- GYO'lar alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı 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 etkileyebilecek 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 yoksa ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca 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, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerin 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 geliştirebilmesi için, tesis edilen ipotegün bedelinin söz konusu arsa için en son hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan arsa değerinin %50'sini geçmemesi ve her halükarda üzerinde proje geliştirecek ipotekli arsaların ipotek bedellerinin, ortaklığın kamuya açıkladığı bağımsız denetimden geçmiş son finansal tablolarında yer alan aktif toplamının %10'unu aşmaması gereklidir.
- GYO'lar faaliyete geçirebilmesi 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 ettirebilirler.
- GYO'lar herhangi bir şekilde, devredilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulu'ndan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir olarak değerlendirilmez.
- 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 verebilir.
- GYO'lar hiçbir şirkette 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.

İşbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla İncelenen Belgeler kapsamında Şirket'in tabi olduğu SPKn ve GYO düzenlemelerine uymadığına işaret eden herhangi bir dava, tetkik, uyarı veya ihtar görülmemiştir. Şirket'in fiili olarak faaliyetlerini SPKn ve GYO mevzuatına uygun yürütüp yürütmediği sorgulanmış ve 01 Ocak – 30 Haziran 2023 Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Özel Bağımsız Denetçi Raporu Ek Dipnot – Portföy Sınırlamalarına Uyum Kontrolü Tablosu uyarınca Şirket'in tabi olduğu SPK ve GYO düzenlemelerine uyduğu teyit edilmiştir.

4.1.4. GYO'ların İştiraklerine İlişkin Esaslar

GYO Tebliği uyarınca, Şirket yalnızca;

- İşletmeci şirketlere,
- Diğer GYO'lara,
- yap-işlet-devret projeleri kapsamında kurulan şirketlere,
- 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,
- gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların değerinin, iştirak edilecek şirketin tabi olduğu mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının olduğu mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının en az %75'ini oluşturduğu Türkiye'de kurulu şirketlere ve
- portföylerinde yer alan ve/veya yer alması planlanan gayrimenkul, gayrimenkule dayalı hak veya gayrimenkul projelerine ilişkin yol, su, elektrik, kanalizasyon, peyzaj, çevre gibi hizmetlerin ilgili mevzuatta yer alan yasal zorunluluklar gereği yalnızca bu hizmetlerin yerine getirilmesi amacıyla sınırlı olarak kurulmuş veya kurulacak şirketler tarafından gerçekleştirilmesinin zorunlu olması halinde bu şirketlere iştirak edebilir.

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

İncelenen Belgeler uyarınca, Şirket'in işbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla herhangi bir iştirak ve/veya bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

GYO'ların Portföylerine İlişkin Esaslar

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

- gayrimenkullere,
- gayrimenkul projelerine,
- gayrimenkule dayalı haklara ve
- yalnızca bunların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere doğrudan ve sadece bu amacı gerçekleştirmek üzere yurt dışındaki şirketlere yatırım yapmak üzere yurt içinde veya yurt

dışında kurulan ve sermayesine %100 oranında iştirak ettiği özel amaçlı şirketlere yatırım yapmak zorundadır.

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

Şirket'in portföyünde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunmayan arsa ve arazilerin oranı, Şirket'in aktif toplamının %20'sini aşamaz. Şirket'in kurulduktan sonra GYO'ya dönüştürmüş olması sebebiyle bu süre, GYO dönüşümüne ilişkin Esas Sözleşme değişikliğinin TTSG'ye tescil edildiği tarihten itibaren başlar.

4.1.5. GYO'ların Yapamayacakları İşler

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

- Şirket 5411 sayılı Bankacılık Kanunu'nda tanımlandığı üzere mevduat veya katılım fonu toplayamaz ve mevduat veya katılım fonu toplama sonucunu verecek iş ve işlemler yapamaz.
- Şirket hiçbir şekilde gayrimenkullerin, altyapı yatırım ve hizmetlerinin inşaat işlerini kendisi üstlenemez ve bu amaçlar personel ve ekipman edinemez.
- Şirket otel, hastane, alışveriş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süper marketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işletemez ve bu amaçla personel istihdam edemez.
- 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.
- Şirket portföyünde yer alan arsa, arazi, haklar, henüz inşaatına başlanmamış projeler ve sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere tüm varlıkların oluşabilecek her hasara karşı rayiç değerleri dikkate alınarak sigortalanması zorunludur.
- Şirket sermayesinde %100 oranında iştirak ettiği bağlı ortaklıkları haricindeki ilişkili taraflara herhangi bir mal veya hizmet satımı işlemine dayanmayan borç veremez.
- Belgeye dayandırılmayan ve piyasa rayicinden bariz farklılık gösteren bir harcama veya komisyon ödemesinde bulunamazlar.
- Sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamaz.

4.1.6. Çevre Mevzuatı

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

Cevresel Etki Değerlendirmesi

Çevreyi kirlletme riski taşıyabilecek faaliyetlerde bulunan işletmeler, Çevre Kanunu madde 11 kapsamında 29.07.2022 tarihli ve 31907 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği ("ÇED Yönetmeliği") uyarınca ÇED raporu almak ve çeşitli çevre

lisansları ve ikincil mevzuat kapsamında gereken ilgili diğer lisansları almakla yükümlüdür. ÇED Yönetmeliği kapsamında, ilgili projenin çevresel etkilerinin değerlendirilmesi bakımından Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ("Çevre Bakanlığı") tarafından dört şekilde karar verilmesi mümkündür:

- Çevresel etki değerlendirilmesi gerekli değildir kararı ("ÇED Gerekli Değildir" kararı) ilgili Yönetmelik EK-2'deki listede yer alan çevresel etkileri ön inceleme ve değerlendirmeye tabi projelerin çevresel etkilerinin incelenerek çevre üzerindeki muhtemel olumsuz etkilerinin, alınacak önlemler sonucu ilgili mevzuat ve bilimsel esaslara göre kabul edilebilir düzeylerde olduğunun belirlenmesi üzerine projenin gerçekleşmesinde çevre açısından sakınca görülmediğini belirten karardır. "ÇED Gerekli Değildir" kararı verilen proje için 5 yıl içinde mücbir sebep bulunmaksızın yatırıma başlanmaması durumunda "ÇED Gerekli Değildir" kararı geçersiz sayılır.
- Çevre Bakanlığı'nın bir projeye ilişkin "ÇED Gerekli değildir" kararı vermesi üzerine, anılan projeye ilişkin olarak ÇED raporu hazırlanması gerekmektedir. ÇED Raporu, ÇED Yönetmeliği'nin ekindeki ilgili forma uygun olarak hazırlanarak, Çevre Bakanlığı tarafından kurulan ilgili komisyona sunulur.
- Çevresel etki değerlendirilmesi olumlu kararı ("ÇED Olumlu" kararı), ÇED Raporu hakkında ilgili komisyon tarafından yapılan değerlendirmeler dikkate alınarak, projenin çevre üzerindeki muhtemel olumsuz etkilerinin, alınacak önlemler sonucu ilgili mevzuat ve bilimsel esaslara göre kabul edilebilir düzeyde olduğunun belirlenmesi üzerine projenin gerçekleşmesinde çevre açısından sakınca görülmediğini belirten karardır. "ÇED Olumlu" kararı verilen proje için beş yıl içinde mücbir sebep bulunmaksızın yatırıma başlanmaması durumunda "ÇED Olumlu" kararı geçersiz sayılır.
- Çevresel etki değerlendirilmesi olumsuz kararı ("ÇED Olumsuz" kararı) ise, ÇED Raporu hakkında komisyonca yapılan değerlendirmeler dikkate alınarak, projenin çevre üzerindeki muhtemel olumsuz etkileri nedeniyle gerçekleştirilmesinde çevre açısından sakınca görüldüğünü belirten karardır.

Mevzuat uyarınca "ÇED Olumlu" kararı veya "ÇED Gerekli Değildir" kararı alınmadıkça, ÇED Yönetmeliği kapsamındaki projeler ile ilgili teşvik, onay, izin, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanamaz ve ihale edilemez.

"ÇED Olumlu" veya "ÇED Gerekli Değildir" kararı bulunan ve eşik değeri olan projelerde yapılacak kapasite artışı ve/veya alan genişletilmesinin planlanması durumunda, her bir kapasite artışı miktarının mevcut proje kapasite ile toplanması ve bu toplamın ÇED Yönetmeliği'nin EK-1'inde yer alan eşik değerde olması ya da üzerinde kalması durumunda ÇED Yönetmeliği'nin 8. maddesi kapsamında; EK-2'deki listede yer alan eşik değeri ve üzerinde kalması durumunda ÇED Yönetmeliği'nin 16. maddesi kapsamında yeniden başvuru yapılması gerekmektedir.

Şirket bu kapsamda Denizli Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 05.05.2014 tarihinde E-201448-41 sayılı yazı ile 556 ada, 10 numaralı parsel, Denizli İli, Denizli İlçesi Kayaköy (Bozburun) Mahallesi adresinde yer alan "Sinpaş Aquacity Toplu Konut Projesi" için ÇED Yönetmeliği kapsamında "ÇED Gerekli Değildir" belgesini almıştır.

Çevre İznı

Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği, çevre izin ve lisanslarına tabi işletmeleri iki kategoride sınıflandırmaktadır. Bunlar: çevre üzerinde kirlilik yaratma etkisi fazla olan faaliyetlerde bulunan işletmeler ve çevre üzerinde kirlilik yaratma etkisi olan faaliyetlerde bulunan işletmelerdir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Çevre Kanunu'nda veya ikincil mevzuatta belirtilen yükümlülüklerle uymayan işletmelere uyarıda bulunabilir ve meydana gelen ihlalin giderilmesi için ilgili işletmeye süresi 1 yılı aşmayan bir düzeltme süresi verebilir. İhlalin devam etmesi halinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı işletmenin faaliyetlerinin tamamının veya bir kısmının, geçici veya kalıcı olarak durdurulmasına karar verebilir. Çevre Kanunu hükümlerini ihlal eden işletmeler her ihlalin niteliği doğrultusunda değişiklik gösteren miktarda idari para cezalarına tabi tutulabilir. Buna ek olarak, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yapılan bir denetim sırasında denetçilere yanlış veya yanıltıcı bilgi verilmesi, sorumlulara altı aydan bir yıla kadar hapis cezası verilmesine neden olabilir. Şirket'in Denizli Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından "Sinpaş Aquacity Toplu Konut Projesi" için ÇED Yönetmeliği kapsamında "ÇED Gerekli Değildir" belgesi alınmış olması sebebiyle Şirket için çevre izni alınması gerekmemektedir.

4.1.7. 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.

4.1.8. Sıfır Atık

12.07.2019 tarihli ve 30829 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sıfır Atık Yönetmeliği, sıfır atık sistemi kurması zorunlu olan ve gönüllülük esasına dayalı olarak sıfır atık sistemi kurmak isteyen işletmelere ilişkin hususları düzenlemektedir. Bu kapsamda ÇED Yönetmeliği kapsamında ÇED uygulamasına tabi işletmeler ve seçme eleme kriterine tabi işletmelerin sırasıyla 31.12.2020 ve 31.12.2021 tarihleri itibarıyla sıfır atık sistemine geçmesi ve Sıfır Atık Belgesi alması zorunludur.

Sıfır atık yönetim sistemini kuran tesisler, sorumluluk alanları dahilindeki tüm kişi ve kuruluşları atıkları türlerine göre ayırmaya ve ayrı biriktirmeye teşvik etmekle, israfı önlemeye yönelik çalışmalarda bulunarak atık oluşumunun önlenmesini veya azaltılmasını sağlamakla, sıfır atık sistemine ilişkin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından çıkarılan kılavuzlara uymakla ve hizmetlerini bu kılavuzlara entegre etmekle, sıfır atık yönetim sistemini sorumluluk alanındaki tüm kişi ve kuruluşlara ilan yoluyla duyurmakla, sıfır atık yönetim sisteminin yaygınlaştırılması ve bu konudaki farkındalığın artırılmasına yönelik eğitim faaliyetleri yapmakla, sıfır atık bilgi sistemine kaydolarak gerekli bilgi ve belgeleri sisteme kaydetmekle yükümlüdür. Sıfır Atık Yönetmeliği hükümlerine aykırı hareket edenler hakkında, söz konusu aykırı fiilin niteliğine göre Çevre Kanunu, Büyükşehir Belediyesi Kanunu, Belediye Kanunu, Kabahatler Kanunu veya diğer mevzuatta öngörülen idari yaptırımlar uygulanır.

T.C. Denizli Valiliği Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından Şirket adına TS/20/B2/13/1 belge no.lu ve 24/12/2020 tarihli Sıfır Atık Belgesi düzenlenmiştir.

4.1.9. Sosyal Güvenlik Mevzuatı

Sosyal güvenliğe ilişkin mevzuat 5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu ("Sosyal Sigortalar Kanunu") ile bu kanuna dayanılarak çıkarılan ikincil mevzuattan oluşmaktadır. Sosyal güvenlik mevzuatı iş kazası, meslek hastalığı ve hastalık riskleri karşısında ekonomik açıdan korunmaya muhtaç durumda olan işçileri korumayı ve işverenlerin bu husustaki sorumluluklarını düzenler. Şirket'in işçi istihdamında bulunmasından kaynaklı işveren konumunda bulunması nedeniyle

Sosyal Sigortalar Kanunu ve ikincil mevzuatta işverenlere öngörülen yükümlülüklerle uymak zorundadır. Şirket en geç sigortalı çalıştırmaya başladığı tarihte işyeri bildirgesini Sosyal Güvenlik Kurumu'na vermekle yükümlüdür. Şirket kuruluşunun ticaret sicili memurluklarına bildirilmesi halinde bu bildirim Sosyal Güvenlik Kurumu'na yapılmış sayılır ve ilgililerce ayrıca işyeri bildirgesi düzenlenmez.

İncelenen Belgeler kapsamında, Şirket'in sosyal sigortalar konularına ilişkin yerine getirmediği herhangi bir borcu tespit edilmemiştir. Şirket'e, T.C. Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı tarafından 03.10.2023 tarihi itibarıyla anılan kurum nezdinde muaccel hale gelmiş bir borcun bulunmadığına dair 03.10.2023 tarihli e-Borcu Yoktur Belgesi verilmiştir.

4.1.10. İş Sağlığı ve Güvenliği

6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu ve ikincil mevzuatı kapsamında işyerleri tehlike sınıflarına göre üç kategoride sınıflandırılmaktadır: çok tehlikeli, tehlikeli ve az tehlikeli işyerleridir. 26.12.2012 tarihli ve 28509 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan İş Sağlığı ve Güvenliğine İlişkin İşyeri Tehlike Sınıfları Tebliği'nin EK-1 numaralı eki uyarınca sanayi ve imalat projelerine yönelik mühendislik ve danışmanlık faaliyetleri ve enerji projelerine yönelik mühendislik ve danışmanlık faaliyetleri az tehlikeli işyeri nitelendirmesine tabidir. İşveren, çalışanların işle ilgili sağlık ve güvenliğini sağlamakla yükümlü olup bu çerçevede (a) mesleki risklerin önlenmesi, eğitim ve bilgi verilmesi dahil her türlü tedbirin alınması, organizasyonun yapılması, gerekli araç ve gereçlerin sağlanması, sağlık ve güvenlik tedbirlerinin değişen şartlara uygun hale getirilmesi ve mevcut durumun iyileştirilmesi için çalışmalar yapar, (b) işyerinde alınan iş sağlığı ve güvenliği tedbirlerine uyulup uyulmadığını izler, denetler ve uygunsuzlukların giderilmesini sağlar, (c) risk değerlendirmesi yapar veya yaptırır, (ç) çalışana görev verirken, çalışanın sağlık ve güvenlik yönünden işe uygunluğunu göz önüne alır, (d) yeterli bilgi ve talimat verilenler dışındaki çalışanların hayatı ve özel tehlike bulunan yerlere girmemesi için gerekli tedbirleri alır.

Şirket, iş sağlığı ve güvenliği mevzuatı kapsamında aşağıdakilerden sorumludur:

İş sağlığı ve güvenliği kapsamında işyeri risk analizlerinin hazırlanması veya revizyonunda teknik destek verilmesi, acil durum planları, yangınla mücadele ve ilk yardım ile ilgili çalışmaların yürütülmesinde teknik destek verilmesi, yangın eğitiminin verilmesi ve tatbikatlarının yapılarak raporlanması, senaryolu yangın tahliye tatbikatlarının yapılması ve raporlanması, iş sağlığı ve güvenliği sistemi dokümantasyon yapısının oluşturulmasında teknik destek verilmesi, iş sağlığı ve güvenliği eğitimlerinin verilmesi, periyodik olarak denetimlerin yapılması ve raporlama, alt işverenlere yönelik örneklemeye yöntemi ile dokümantasyon denetimlerinin yapılması, işyerinde kullanılması gereken güvenlik ve sağlık işaretlerinin tespit edilmesi, işyerinde kullanılması gereken kişisel koruyucu donanım standartlarının hazırlanması, işyerinde çalışan personelin görevlerine göre yapılacak olan sağlık muayene ve tetkiklerini belirten sağlık standardının hazırlanması, işyerinde yapılacak olan test ve ölçümlere ilişkin izleme ve ölçme planının oluşturulması ve takibi, mevzuat değişikliklerinden firmanın haberdar edilmesi ve değişikliklerin işyerine entegre edilmesinde teknik destek verilmesi, iş müfettişleri tarafından yapılacak olan denetimlere iştirak edilmesi, kaza-araştırma raporlarının oluşturulması ve/veya oluşturulan raporların kontrolü ve kaza sonrası düzeltici faaliyetlerin belirlenmesinde teknik destek verilmesi ve 15.05.2013 tarihli ve 28648 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Çalışanların İş Sağlığı ve Güvenliği Eğitimlerinin Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik gereğince işyerinde çalışan üst düzey, orta düzey ve diğer çalışanlara yapılacak olan yıllık eğitim planına göre eğitimlerin verilmesi. İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu 6. maddesi uyarınca ilgili işyerlerinin iş güvenliği uzmanı ve işyeri hekimi görevlendirmesi gerekmektedir. Bu yükümlülüğü ihlal eden işverenler her ihlalin niteliği doğrultusunda değişiklik gösteren miktarda idari para cezalarına tabi tutulabilir. Bu kapsamda, iş

güvenliği uzmanı veya işyeri hekimi görevlendirmeyen işverene her bir görevlendirmede olduğu kişi için 2023 yılı itibarıyla en az 38.876 TL ve aykırılığın devam ettiği her ay için aynı miktar para cezası uygulanır. İş güvenliği uzmanı veya işyeri hekimi görevlendirmeyen işverene ilişkin para cezaları yüzde elli oranında artırılarak uygulanır.

Şirket, çok tehlikeli olarak sınıflandırılmış olan Batı Ege Aquacity F2 Blok Projesi için çeşitli Yüklenicilerle imzaladığı yüklenici ana sözleşmeleri kapsamında iş sağlığı ve güvenliği mevzuatına uyum sağlamak amacıyla her bir Yüklenici'yle ayrı ayrı İSG Teknik Şartnamesi imzalamak suretiyle Yüklenicilerin Şirket tarafından belirlenmiş OSGB firmasıyla çalışmasını zorunlu kılmıştır. Şirket halihazırda iş sağlığı ve güvenliği hizmetlerinin verilmesi amacıyla Kerem OSGB ile çalışmaktadır.

İncelenen Belgeler ve ilgili mevzuatın değerlendirilmesi neticesinde Şirket'in iş sağlığı ve güvenliği mevzuatını ihlal ettiğine ilişkin herhangi bir durum tespit edilmemiştir.

4.1.11. 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 hâlikârda 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. Şirket'in ön ödemeli konut satış sözleşmeleri incelendiğinde ilgili yönetmeliğe uygun olduğu tespit edilmiştir.

4.1.12. Veri Koruma

Türkiye'nin ilk veri koruma kanunu olan 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu ("KVKK"), 95/46/AT sayılı Avrupa Birliği Veri Koruma Direktifi örnek alınarak hazırlanmıştır. 7 Ekim 2016 tarihi itibarıyla kişisel verilerin yasadışı yollarla toplanması, işlenmesi ve iletilmesi durumunda 5237 sayılı

Türk Ceza Kanunu tahtında idari para cezaları ve cezai yaptırımlar getirilmiştir. KVKK aşağıdaki önemli hükümleri içermektedir:

- kişisel bilgiler sadece veri sahibinin açık rıza vermesi halinde işlenebilir;
- veri sahipleri kendi kişisel verilerine erişme ve veri sorumlusuna başvurma hakkına sahiptir;
- ülke dışına veri transferi için veri sahibinin açık rızası gereklidir ve
- kuruluşlar bilgi güvenliği sağlamak için gerekli güvenlik önlemlerini almak zorundadır.

KVKK, kişisel veri işleyen tüm şirketler için geçerlidir ve gerçek kişi müşterilere, tedarikçilere ve çalışanlara ilişkin kişisel verileri kapsamaktadır. KVKK uyarınca veri sorumlusu, kişisel verilerin işleme amaçlarını ve vasıtalarını belirleyen, veri kayıt sisteminin kurulmasından ve yönetilmesinden sorumlu olan gerçek veya tüzel kişiyi ifade eder.

Kişisel Verileri Koruma Kurulu'nun 06.07.2023 tarih ve 2023/1154 sayılı Kararı kapsamında:

- Yıllık çalışan sayısı 50'den çok veya yıllık mali bilanço toplamı 100 milyon TL'den çok olan gerçek ve tüzel kişi veri sorumluları ile yurtdışında yerleşik gerçek ve tüzel kişi veri sorumluları;
- Yıllık çalışan sayısı 50'den az ve yıllık mali bilanço toplamı 100 milyon TL'den az olup ana faaliyet konusu özel nitelikli kişisel veri işleme olan gerçek ve tüzel kişi veri sorumluları; ve
- Kamu kurum ve kuruluşları ile kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşu veri sorumluları Veri Sorumluları Siciline ("VERBİS") kaydolmak zorundadır.

KVKK'da, aralarında hapis cezalarının, idari para cezalarının ve tazminatların da bulunduğu çeşitli yaptırımlar bulunmaktadır. KVKK'yı ihlal eden veri sorumluları, bir yıldan dört yıla kadar hapis cezasını da kapsayan çeşitli cezalara çarptırılabilir. 2023 yılı için veri sorumlusunun (i) verilerin konusu olan kişiye gerekli bildirimlerde bulunmaması halinde 29.852 ila 597.191 TL; (ii) veri güvenliğiyle ilgili yükümlülüklerle uymadığı takdirde, 89.571 ila 5.971.989 TL; (iii) Kişisel Verileri Koruma Kurulu'nun verdiği kararlara uymadığı takdirde 149.285 TL ile 5.971.989 TL; (iv) VERBİS kayıt yükümlülüğünü yerine getirmediği takdirde, 119.428,98 ila 5.971.989 TL arasında para cezasına çarptırılabilir. Söz konusu tutarlar her yıl yeniden değerlendirme oranına göre artırılmaktadır. İlgili kişiler, veri sorumlularından ve veri işleyenlerden zararlarının tazminini talep etme hakkına sahiptirler.

İncelenen Belgeler uyarınca, Kişisel Verileri Koruma Kurumu nezdinde Şirket aleyhine yürütülen herhangi bir ceza, soruşturma veya talep bulunmadığı ve Kişisel Verileri Koruma Kurumu nezdinde Şirket aleyhine şikâyetle bulunulmadığı tespit edilmiştir.

KVKK'nın "Veri Sorumluları Sicili" başlıklı 16. maddesi uyarınca kişisel verileri işleyen gerçek ve tüzel kişiler, veri işlemeye başlamadan önce VERBİS'e kaydolmak zorundadır. Ancak, işlenen kişisel verinin niteliği, sayısı, veri işlemenin kanundan kaynaklanması veya üçüncü kişilere aktarılma durumu gibi Kurulca belirlenecek objektif kriterler göz önüne alınmak suretiyle, Kurul tarafından, VERBİS'e kayıt zorunluluğuna istisna getirilebilir. Kişisel Verileri Koruma Kurulu'nun 06.07.2023 tarih ve 2023/1154 sayılı Kararı kapsamında yıllık çalışan sayısı 50'den çok veya yıllık mali bilanço toplamı 100 milyon TL'den çok olan gerçek ve tüzel kişi veri sorumluları ile yurtdışında yerleşik gerçek ve tüzel kişi veri sorumluları VERBİS'e kayıtlı olmakla yükümlüdür.

Şirket'in yukarıda yer alan açıklamalar doğrultusunda VERBİS kayıt yükümlülükleri bulunmaktadır. KVKK'nın 18. maddesi uyarınca VERBİS'e ilişkin yükümlülüklerini yerine getirmeyen şirketler

hakkında yalnızca idari para cezası uygulanmakta olup VERBİS kayıt yükümlülüğünü yerine getirmeyen şirketler, 2023 yılı için 119.428,98 ile 5.971.989 TL arasında para cezasına çarptırılabilir.

Kamuya açık VERBİS sicili kayıtları uyarınca Şirket'in VERBİS'e kayıtlı olduğu tespit edilmiştir.

4.1.13. İmar, Yapı Kullanımı, İşyeri Açma ve İşletmeye İlişkin Mevzuat

İnşaat ve Yapı Kullanımı

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

GYO Tebliğ madde 22(1)'de belirtildiği üzere GYO'ların portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur.

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

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

Hukukçu Raporu'nun 3.1.1. Toplu Konut Projesi bölümünde açıklanan kat mülkiyeti kaydının F2 Blok için sehven tesis edildiği ve ilgili kaydın kat irtifakı olarak düzeltilmesi için ilgili tapu müdürlüğüne başvuruda bulunulduğu Şirket tarafından tarafımıza belirtilmiştir. Bu husus dışında; işbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla İncelenen Belgeler kapsamında Şirket'in tabi olduğu imar ve kat mülkiyeti düzenlemelerine uymadığına işaret eden herhangi bir eksiklik, dava, tetkik, uyarı veya ihtar görülmemiştir.

Yapı Ruhsatları

Tapu kayıtlarına göre Şirket'in mülkiyetinde bulunan taşınmazlara ilişkin olarak aşağıda listelenen toplam 37 adet yapı ruhsatı bulunmaktadır:

İl/İlçe	Pafta	Ada	Parce l	Blo k	Ruhsat Numarası	Ruhsat ı Veren Kurum	Verili ş Amacı	Verili ş Tarihi	Geçerlilik Tarihi
Denizli/ Merkezefendi	M22A1 7D1A1 B1C	556	1	C8-C9	1031/88	Denizli Büyükşehir	Yeni Yapı	27/03/ 2014	26/03/2019

İl/İlçe	Pafta	Ada	Parcele	Blok	Ruhsat Numarası	Ruhsatı Veren Kurum	Veriliş Amacı	Veriliş Tarihi	Geçerlilik Tarihi
						Belediyesi			
Denizli/ Merkezefendi	M22A1 7D1A1 B1C	556	3	F1-F2	1031/89	Denizli Büyükşehir Belediyesi	Yeni Yapı	27/03/2013	26/03/2019
Denizli/ Merkezefendi	M22A1 7D1A1 B1C	556	2	A1/B2/B3/D1/D2/D3/D4	1031/85	Denizli Büyükşehir Belediyesi	Yeni Yapı	27/03/2014	26/03/2019
Denizli/ Merkezefendi	M22A1 7D1A1 B1C	556	2	C1 C7	1031/81	Denizli Büyükşehir Belediyesi	Yeni Yapı	27/03/2014	26/03/2019
Denizli/ Merkezefendi	M22A1 7D1A1 B1C	556	2	KE 2	1031/82	Denizli Büyükşehir Belediyesi	Yeni Yapı	27/03/2014	26/03/2019
Denizli/ Merkezefendi	M22A1 7D1A1 B1C	556	2	-	1031/84	Denizli Büyükşehir Belediyesi	Yeni Yapı	27/03/2014	26/03/2019
Denizli/ Merkezefendi	M22A1 7D1A1 B1C	556	2	-	1031/83	Denizli Büyükşehir Belediyesi	Yeni Yapı	27/03/2014	26/03/2019
Denizli/ Merkezefendi	M22A1 7D1A1 B1C	556	1	D8	1031/87	Denizli Büyükşehir Belediyesi	Yeni Yapı	27/03/2014	26/03/2019
Denizli/ Merkezefendi	M22A1 7D1A1 B1C	556	1	KE 2	1031/80	Denizli Büyükşehir Belediyesi	Yeni Yapı	27/03/2014	26/03/2019
Denizli/ Merkezefendi	M22A1 7D1A1 B1C	556	1	-	1031/86	Denizli Büyükşehir Belediyesi	Yeni Yapı	27/03/2014	26/03/2019

İl/İlçe	Pafta	Ada	Parcele	Blok	Ruhsat Numarası	Ruhsatı Veren Kurum	Veriliş Amacı	Veriliş Tarihi	Geçerlilik Tarihi
Denizli/ Merkezefendi	M22A1 7D1A1 B1C	556	3	F1	961	Merkez efendi Belediy esi	Tadilat	27/02/ 2015	27/02/2020
Denizli/ Merkezefendi	M22A1 7D1A1 B1C	556	3	F2	962	Merkez efendi Belediy esi	Tadilat	27/02/ 2015	27/02/2020
Denizli/ Merkezefendi	M22A1 7D1A1 B1C	556	3	T Tic aret Blo ğu	918	Merkez efendi Belediy esi	Tadilat	13/02/ 2015	13/02/2020
Denizli/ Merkezefendi	M22A1 7D1A	556	10	F1	1255	Merkez efendi Belediy esi	Tadilat	13/07/ 2017	13/07/2022
Denizli/ Merkezefendi	M22A1 7D1A	556	10	F2	148	Merkez efendi Belediy esi	İsim Değiş i k l i ğ i	05/02/ 2019	05/02/2024
Denizli/ Merkezefendi	-	556	5	C8	247	Merkez efendi Belediy esi	Yeniden	27/03/ 2019	27/03/2024
Denizli/ Merkezefendi	M22A1 7D1A1 B1C	556	3	F1	1384	Merkez efendi Belediy esi	Tadilat	19/06/ 2015	19/06/2020
Denizli/ Merkezefendi	M22A1 7D1A1 B1C	556	3	F2	1385	Merkez efendi Belediy esi	Tadilat	19/06/ 2015	19/06/2020
Denizli/ Merkezefendi	M22A1 7D1A1 B1C	556	3	T Tic aret Blo ğu	1386	Merkez efendi Belediy esi	İsim Değiş i k l i ğ i	19/06/ 2015	19/06/2020
Denizli/ Merkezefendi	M22A1 7D1A, 1B1C	556	4	-	1025/32	Denizli B t y t k ŝ ehir Belediy esi	İstinat Duvarı	13/01/ 2014	12/01/2019
Denizli/Merkez efendi	M22A1 7D1A, 1B1C	556	4	-	1025/31	Merkez efendi Belediy esi	Yeni Yapı	13/01/ 2014	12/01/2019
Denizli/Merkez efendi	M22A1 7D1A1 B1C	556	3	T BL OK	1031/90	Merkez efendi	Yeni Yapı	27/03/ 2014	-

AKOL

İl/İlçe	Pafta	Ada	Parsel	Blok	Ruhsat Numarası	Ruhsatı Veren Kurum	Veriliş Amacı	Veriliş Tarihi	Geçerlilik Tarihi
						Belediyesi			
Denizli/Merkezefendi	M22A 17D1A 1B1C	556	2	4 NOLU (C1) BLOK	621	Merkezefendi Belediyesi	İsim Değişikliği	03/05/2016	03/05/2021
Denizli/Merkezefendi	M22A 17D1A 1B1C	556	2	5 NOLU (C2) BLOK	622	Merkezefendi Belediyesi	İsim Değişikliği	03/05/2016	03/05/2021
Denizli/Merkezefendi	M22A 17D1A 1B1C	556	2	6 NOLU (C3) BLOK	623	Merkezefendi Belediyesi	İsim Değişikliği	03/05/2016	03/05/2021
Denizli/Merkezefendi	M22A 17D1A 1B1C	556	2	11 NOLU (C4) BLOK	624	Merkezefendi Belediyesi	İsim Değişikliği	03/05/2016	03/05/2021
Denizli/Merkezefendi	M22A 17D1A 1B1C	556	2	10 NOLU	625	Merkezefendi	İsim Değişikliği	03/05/2016	03/05/2021

İl/İlçe	Pafta	Ada	Parşel	Blok	Ruhsat Numarası	Ruhsatı Veren Kurum	Veriliş Amacı	Veriliş Tarihi	Geçerlilik Tarihi
				(C5) BLOK		Belediyesi			
Denizli/Merkezefendi	M22A17D1A1B1C	556	2	9 NOLU (C6) BLOK	626	Merkezefendi Belediyesi	İsim Değişikliği	03/05/2016	03/05/2021
Denizli/Merkezefendi	M22A17D1A1B1C	556	2	7 NOLU (C7) BLOK	627	Merkezefendi Belediyesi	İsim Değişikliği	03/05/2016	03/05/2021
Denizli/Merkezefendi	M22A17D1A1B1C	556	3	F1 BLOK	856	Merkezefendi Belediyesi	Tadilat	12/07/2016	12/07/2021
Denizli/Merkezefendi	M22A17D1A1B1C	556	3	F2 BLOK	857	Merkezefendi Belediyesi	Tadilat	12/07/2016	12/07/2021
Denizli/Merkezefendi	-	556	5	C9	307	Merkezefendi Belediyesi	Yeniden	28/03/2023	28/03/2028
Denizli/Merkezefendi	-	556	5	C8	306	Merkezefendi Belediyesi	Yeniden	28/03/2023	28/03/2028
Denizli/Merkezefendi	-	556	5	KE2	308	Merkezefendi Belediyesi	Yeniden	28/03/2023	28/03/2028
Denizli/Merkezefendi	-	556	5	Ortak	309	Merkezefendi	Yeniden	28/03/2023	28/03/2028

İl/İlçe	Pafta	Ada	Parsel	Blok	Ruhsat Numarası	Ruhsatı Veren Kurum	Veriliş Amacı	Veriliş Tarihi	Geçerlilik Tarihi
				Alan		Belediyesi			
Denizli/ Merkezefendi	—	556	5	D8	311	Merkezefendi Belediyesi	Yeni den	28/03/2023	28/03/2028
Denizli/ Merkezefendi	M22A17D1A	556	10	F2	310	Merkezefendi Belediyesi	Yeni den	28/03/2023	28/03/2028

Yukarıda belirtildiği üzere İmar Kanunu'nun 29'uncu maddesi uyarınca yapı ruhsatı verilmesinden itibaren iki yıl içinde inşaatla 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.

Yapı Kullanma İzinleri

Şirket'in portföyünde bulunan, işbu Hukukçu Raporu'nun Ek-1 Portföy'de Yer Alan Gayrimenkuller Listesi'ndeki taşınmazlara ilişkin olarak aşağıda listelenen toplam 21 adet yapı kullanma izni bulunmaktadır:

İl/İlçe	Pafta	Ada	Parsel	Blok	Belge Numarası	Belgeyi Veren Kurum	Onay Tarihi
Denizli/ Merkezefendi	M22A17D1A	556	10	F1	115	Merkezefendi Belediyesi	22/01/2018
Denizli/ Merkezefendi	M22A17D1A	556	10	A1	773	Merkezefendi Belediyesi	14/09/2017
Denizli/ Merkezefendi	M22A17D1A	556	10	B1-A	774	Merkezefendi Belediyesi	14/09/2017
Denizli/ Merkezefendi	M22A17D1A	556	10	B1-B	775	Merkezefendi Belediyesi	14/09/2017
Denizli/ Merkezefendi	M22A17D1A	556	10	B2	634	Merkezefendi Belediyesi	03/08/2017
Denizli/ Merkezefendi	M22A17D1A	556	10	B3	635	Merkezefendi Belediyesi	03/08/2017
Denizli/ Merkezefendi	M22A17D1A	556	10	C1	622	Merkezefendi Belediyesi	03/08/2017
Denizli/ Merkezefendi	M22A17D1A	556	10	C2	623	Merkezefendi Belediyesi	03/08/2017
Denizli/ Merkezefendi	M22A17D1A	556	10	C3	624	Merkezefendi Belediyesi	03/08/2017

Musa

Denizli/ Merkezeşendi	M22A17D1A	556	10	C4	625	Merkezeşendi Belediyesi	03/08/2 017
Denizli/ Merkezeşendi	M22A17D1A	556	10	C5	626	Merkezeşendi Belediyesi	03/08/2 017
Denizli/ Merkezeşendi	M22A17D1A	556	10	C6	627	Merkezeşendi Belediyesi	03/08/2 017
Denizli/ Merkezeşendi	M22A17D1A	556	10	C7	628	Merkezeşendi Belediyesi	03/08/2 017
Denizli/ Merkezeşendi	M22A17D1A	556	10	D1	629	Merkezeşendi Belediyesi	03/08/2 017
Denizli/ Merkezeşendi	M22A17D1A	556	10	D2	630	Merkezeşendi Belediyesi	03/08/2 017
Denizli/ Merkezeşendi	M22A17D1A	556	10	D3	631	Merkezeşendi Belediyesi	03/08/2 017
Denizli/ Merkezeşendi	M22A17D1A	556	10	D4	632	Merkezeşendi Belediyesi	03/08/2 017
Denizli/ Merkezeşendi	M22A17D1A	556	10	D5	633	Merkezeşendi Belediyesi	03/08/2 017
Denizli/ Merkezeşendi	M22A17D1A	556	10	KE	636	Merkezeşendi Belediyesi	03/08/2 017
Denizli/ Merkezeşendi	M22A17D1A1 B1C	556	3	T Ticar et Bloğu	450	Merkezeşendi Belediyesi	10/06/2 016
Denizli/ Merkezeşendi	M22A17D1A1 B1C	556	4		151	Merkezeşendi Belediyesi	25.06.20 14

F2 Blok'un inşaatı devam ettiğinden yapı kullanım izinleri henüz bulunmamaktadır.

İncelenen Belgeler uyarınca yapı ruhsatlarının yenilenip yenilenmediğine, bu ruhsatlara ilişkin yapı kullanım izinlerinin alınıp alınmadığına ilişkin karşılaştırma yapılmış ve yapı ruhsatları ve yapı kullanım izinleri ile ilgili herhangi bir uyumsuzluk tespit edilmemiştir. İnşaatların durumu fiilen tespit edilemediğinden Şirket'ten 07.11.2023 tarihli alınan beyan ile işbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla geçerlilik süresi dolmuş ve/veya yenilenmemiş yapı ruhsatlarına ilişkin inşaatların tamamlandığı, halihazırda yapı kullanma izni alınmamış inşaatlar için yapı kullanma izni ve kat mülkiyeti tesisine ilişkin işlemler devam ettiği bilgisi tarafımıza verilmiştir.

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı

10.08.2005 tarihli ve 25902 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik uyarınca faaliyeti sırasında çerçevesinde bulunanlara biyolojik, kimyasal, fiziksel, ruhsal ve sosyal yönden az veya çok zarar veren veya vermesi muhtemel olan ya da doğal kaynakların kirlenmesine sebep olabilecek müesseseler gayrisihhi müessese olarak adlandırılmaktadır. Gayrisihhi müesseseler de kendi içlerinde birinci, ikinci ve üçüncü sınıf gayrisihhi müesseseler olarak üçe ayrılmaktadırlar. Konutlardan ve insan ikametına mahsus diğer yerlerden mutlaka uzak bulundurulmaları gereken müesseseler birinci sınıf gayrisihhi müessese olarak adlandırılırken, konutlardan ve insan ikametına mahsus diğer yerlerden mutlaka uzak bulundurulmaları gerekmeyen, bununla birlikte müessesenin faaliyetinin gerektirdiği durumlarda izin verilmeden önce civarında ikamet edenlerin esenlik ve istirahatı hususunda konumu, tesisatı ve vaziyeti itibarıyla bir zarar vermeyeceğine kanaat oluşması için inceleme yapılması gerekli müesseseler ikinci sınıf gayrisihhi müessese olarak

Musa

adlandırılmaktadırlar. Bu kapsamda, söz konusu müesseseler: (i) geçerli bir işyeri açma ve çalışma ruhsatı kapsamında faaliyet göstermeli ve (ii) işletmenin faaliyet alanında gerekli mesleki niteliklere sahip bir yönetici atamalıdır. Belediyeler, hijyenik ve hijyenik olmayan tesisleri denetleme ve bu tesislerin kamu sağlığı ve çevre bakımından tehlike arz etmesi halinde, söz konusu tesisin faaliyetlerinin geçici veya kalıcı olarak durdurulması dahil olmak üzere gerekli tedbirleri almaya yetkilidir.

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik madde 6 uyarınca işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmadan açılan işyerleri yetkili idareler tarafından kapatılabilir ve faaliyetten menedilebilir.

Şirket'ten alınan bilgi ve Ticaret Sicil kayıtları kapsamında, işbu Rapor tarihi itibarıyla Şirket'in yalnızca merkez ofisi bulunmakta olup herhangi bir şubesi bulunmamaktadır. Şirket'in merkez ofisi için halihazırda işyeri açma ve çalışma ruhsatı bulunmadığı tespit edilmiştir. Şirket'ten alınan 07.11.2023 tarihli beyan ve incelenen başvuru dilekçesi uyarınca, Şirket 24.08.2023 tarihinde Denizli Merkezefendi Belediyesi'ne merkez ofisi için işyeri açma ve çalışma ruhsatı almak amacıyla başvuruda bulunmuştur. Şirket'ten alınan 07.11.2023 tarihli beyan uyarınca, Şirket merkezinin işyeri açma ve çalışma ruhsatı eksikliği nedeniyle kapatılması halinde farklı lokasyona taşınabileceği ve bu doğrultuda Şirket faaliyetlerinin olumsuz etkileneceği belirtilmiştir.

Sonuç olarak, burada belirtilenler dışında Şirket'in ilgili mevzuat tahtında temin edilmesi gereken yetki, izin, ruhsat vb. belgelere sahip olduğu veya buna ilişkin gerekli başvuruların yapıldığı veya yapılacağı tespit edilmiştir.

5. FİKRİ MÜLKİYET

5.1. Şirket'in Fikri ve Sınai Mülkiyet Hakları

Şirket'in fikri ve sınai mülkiyet hakları, Şirket'in ticari unvanı, markaları ve patentlerinden oluşmaktadır ve söz konusu fikri ve sınai mülkiyet hakları aşağıda Şirket özelinde açıklanmıştır.

5.1.1. Marka

5.1.1.1. Şirket'in Yurtiçi Tescilli Markaları

Türk Patent ve Marka Kurumu'nun elektronik kayıtları üzerinden gerçekleştirilen inceleme neticesinde, detayları aşağıdaki tabloda belirtilen 2 adet markanın, işbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Şirket adına tescil edilmiş olduğu anlaşılmıştır. İşbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla, Şirket'in sahip olduğu markalara ilişkin detaylı bilgi aşağıdaki tabloda sunulmaktadır:

No.	Başvuru No.	Başvuru Tarihi	Yenileme Tarihi	Marka Adı	Marka Görseli	Nice Sınıfları	Durum
1.	2016/46936	26.05.2016	26.05.2026	aqua mall	Aqua Mall	35 / 43 /	Marka 04.01.2017 tarihinde tescil edilmiştir.

2.	2012/95486	16.11.2012	16.11.2032	batı ege	BATI EGE	36 / 37 / 39 / 42 / 35 /	Marka 26.08.2014 tarihinde tescil edilmiştir.
----	------------	------------	------------	-------------	-----------------	--------------------------------	---

5.1.1.2. Şirket'in Yurtdışı Tescilli Markaları

Dünya Fikri Mülkiyet Örgütü'nün (WIPO) elektronik kayıtları (<https://branddb.wipo.int/branddb/en>) üzerinden gerçekleştirilen inceleme neticesinde, Şirket adına tescil edilen herhangi bir marka bulunmadığı anlaşılmıştır.

5.1.2. Patent

Tarafımıza sunulan belgeler ve Türk Patent ve Marka Kurumu'nun elektronik kayıtları (<https://www.turkpatent.gov.tr/arastirma-yap?form=patent>) üzerinden gerçekleştirilen inceleme neticesinde, Şirket adına tescil edilmiş herhangi bir patent olmadığı anlaşılmıştır.

5.1.3. Endüstriyel Tasarım

Tarafımıza sunulan belgeler ve Türk Patent ve Marka Kurumu'nun elektronik kayıtları (https://online.turkpatent.gov.tr/trademark-search/pub/trademark_search) üzerinden gerçekleştirilen inceleme neticesinde, Şirket adına tescil edilmiş herhangi bir endüstriyel tasarım bulunmadığı anlaşılmıştır.

5.1.4. Alan Adı

Şirket'ten alınan 07.11.2023 tarihli beyan uyarınca, işbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Şirket tarafından kullanılan 3 adet alan adı bulunduğu tespit edilmiştir. 03.10.2023 tarih ve 10927 sayılı TTSG'de ilan edildiği üzere Şirket'in resmi internet sitesi adresi batiegegyo.com.tr'dir. Şirket'in alan adlarına ilişkin olarak kayıt operatörü tarafından düzenlenen faturalar üzerinde yapılan incelemeler ve kamuya açık kaynaklar (örn. "who is") üzerinden gerçekleştirilen sorgulamalar neticesinde söz konusu alan adlarının Şirket'e tahsisli olduğu teyit edilmiştir. Şirket'in alan adlarına ilişkin detaylı bilgi aşağıdaki tabloda sunulmaktadır:

Alan Adı	Alan Adı Sahibi	Tescil Tarihi	Geçerlilik Süresi
batiegeyatirim.com.tr	Şirket	18 Mart 2014	17 Mart 2024
batiegegyo.com.tr	Şirket	16 Ağustos 2023	15 Ağustos 2024
batiegegyo.com	Şirket	16 Ağustos 2023	16 Ağustos 2024

6. SİGORTA

GYO Tebliği'nin 29'uncu maddesi ve Esas Sözleşme'nin "Portföydeki varlıkların Muhafazası ve Sigortalanması" başlıklı 12. maddesi uyarınca Şirket'in portföyünde yer alan arsa, arazi, haklar ve henüz inşaatına başlanmamış projeler ve sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere tüm varlıkların oluşabilecek her tür hasara karşı rayiç değerleri dikkate alınarak sigortalanması zorunludur. Şirket'ten alınan 07.11.2023 tarihli beyan uyarınca Şirket gayrimenkulleri 12.08.2023 tarih ve 32277 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından açıklanan Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2023/2 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'de yer alan birim metrekare bedeli üzerinden rayiç değerleri dikkate alınarak sigortalanmıştır. Gayrimenkullerin metrekare bedeli üzerinden rayiç hesaplaması tarafımızca yapılamadığından bu konuda Şirket'ten beyan alınmıştır.

Şirket'in sigortalarına ilişkin tablo EK-2'de sunulmuştur. Bu sigortaların toplam teminat tutarının, sigorta poliçelerinde yer alan Bina Yangın, Bina Dask Bedeli, Ek Teminatlar, Hukusal Koruma, Kira Kaybı, Cam Kırılması, Bina ve Temeller Deprem vb. tüm teminat kalemlerinin toplanması sonucunda 3.742.340.374 TL¹ olduğu tespit edilmiştir.

7. İSTİHDAM

Şirket'in 01.01.2023-30.06.2023 dönemine ait finansal tablolar ve özel bağımsız denetçi raporu uyarınca 30.06.2023 tarihi itibarıyla Şirket bünyesinde çalışan personel sayısı 13'tir. Bu personellerden 4 kişi mavi yaka, 9 kişi ise beyaz yaka personel olarak istihdam edilmektedir.

Şirket'ten alınan 07.11.2023 tarihli beyanı uyarınca;

- Şirket bünyesinde çalışan sendikali işçi bulunmamaktadır ve Şirket herhangi bir toplu iş sözleşmesine taraf değildir.
- Şirket bünyesinde çalışan yabancı işçi bulunmamaktadır.
- Şirket'te son 12 ay içerisinde grev ve lokavt kararı alınmamıştır.

İş Kanunu'nun işverenlere getirdiği çalıştırma yükümlülükleri kapsamında ilgili eşikleri aşan işverenlerin engelli personel istihdam etme yükümlülükleri mevcuttur. Anılan kanun kapsamında 50 ve daha fazla işçi çalıştıran özel sektör işverenlerinin çalışanların %3'ü oranında engelli personel istihdam etme zorunlulukları bulunmaktadır. Bu çerçevede Şirket bünyesinde çalışan personel sayısı 13 olduğundan dolayı Şirket'in engelli personel istihdam etme yükümlülüğü bulunmamaktadır.

Şirket'in, çalışanları ve idari kadrosunda yer alan personelleriyle olan hizmet ilişkisi, İş Kanunu uyarınca yapılan belirli süreli ve belirsiz süreli iş sözleşmeleri ile kurulmuştur.

Şirket ile personelleri arasında akdedilen belirli süreli iş sözleşmelerinin temel unsurları aşağıda sıralanmaktadır:

¹ Toplam teminat tutarı, sigorta poliçelerinde yer alan tüm teminat kalemlerinin toplanmasıyla hesaplanmıştır.

- Belirli süreli iş sözleşmelerinde deneme süresi, 2 ay olarak belirlenmiştir.
- Belirli süreli iş sözleşmelerinin süresi, 1 yıl olarak belirlenmiştir.
- Belirli süreli iş sözleşmelerinde zorunlu hizmet süresi, 1 yıl olarak belirlenmiştir.
- Belirli süreli iş sözleşmelerinin “*Sır Saklama Mükellefiyeti, Rekabet ve Hediye Yasağı*” başlıklı 6. maddesinin 6.1. fıkrası uyarınca çalışanlar; (i) belirli süreli iş sözleşmeleri devam ettiği müddetçe bedelsiz dahi olsa bir başka mesleki, ticari veya endüstriyel faaliyette bulunamazlar, (ii) Şirket ile aynı ya da farklı sektörde faaliyet gösteren bir başka işyerinde, şahıs yanında veya onların nam ve hesabına veya kendi hesabına, mesai saatleri dışında bile olsa, bir başka işte çalışamaz, (iii) danışmanlık, aracılık, komisyonculuk vs. yapamaz, (iv) sermaye piyasasına kote şirketlerin hisse senedi hamili olma durumu hariç olmak üzere Şirket’in faaliyet alınan giren veya girmeyen şirketlere ortak olamaz. İş Kanunu m.25/II (e) uyarınca işçinin işverenin meslek sırlarını ortaya atmak gibi doğruluk ve bağlılığa uymayan davranışlarda bulunması haklı nedenle fesih sebebi olarak sayılmıştır. Ek olarak, TBK’nın m.396/3 hükmü uyarınca işçi, hizmet ilişkisi devam ettiği sürece, sadakat borcuna aykırı olarak bir ücret karşılığında işverenden başka bir kişiye hizmette bulunamaz ve kendi işvereni ile rekabete girişemez. Özellikle personellerin, şirket bünyesinde çalıştıkları süre boyunca diğer şirketlerde fiilen çalışmamlarına rağmen ortaklığa iştirak etmeleri durumunu, işveren tarafından haklı fesih sebebi olarak nitelendirilmeyebilir. Yargıtay içtihatları kapsamında söz konusu hüküm Şirket ile personeli arasında doğabilecek olası bir uyuşmazlıkta geçersiz sayılabilir ve işveren tarafından bu yönde yapılan bir feshin haklı fesih olarak değerlendirilmemesi sonucunu doğurabilir.
- Belirli süreli iş sözleşmelerinin “*Sır Saklama Mükellefiyeti, Rekabet ve Hediye Yasağı*” başlıklı 6. maddesinin 6.2. fıkrası uyarınca çalışanlar; belirli süreli iş sözleşmesi süresince Şirket bünyesinde çalışırken, yaptıkları iş sebebiyle veya meslek içi eğitimle kazandıkları teknolojileri, üretim, denetim, yönetim taktik ve stratejilerini, Şirket kanalıyla bağlantı kurdukları iş ve müşteri çevresini ve elde ettikleri bilgileri, diğer şirketler ve kişilere karşı korur ve bu gibi bilgileri çalışanlar kendi çıkarları için kullanamazlar. Ayrıca ilgili fıkra hüküm uyarınca çalışanların işbu yükümlülüğünün belirli süreli iş sözleşmesi süresince ve iş sözleşmesinin her ne surette olursa olsun sona ermesinden sonra korumak ve açıklamamak zorunda oldukları düzenlenmiştir.
- Belirli süreli iş sözleşmelerinin “*Sır Saklama Mükellefiyeti, Rekabet ve Hediye Yasağı*” başlıklı 6. maddesinin 6.3. fıkrası uyarınca çalışanlar; rekabet yasağını ihlal ettikleri durumda son aldıkları ücretin 12 katı tutarında cezayı tazminle Şirket’e karşı mükellef tutulmuşlardır. Yargıtay kararları çerçevesinde ücretin 12 katı tutarı fahiş bir cezai şart olarak değerlendirilebilecek olup olası bir uyuşmazlıkta geçersiz sayılabilecektir ve bu yönde işçi tarafından yapılan bir feshin haklı fesih olarak değerlendirilmesi sonucunu doğuracaktır.
- Belirli süreli iş sözleşmelerinin “*Görev Değişikliği*” başlıklı 2.3. maddesi uyarınca Şirket, personelin performansına bağlı olarak veya iş ve iş yerinin gerekleri doğrultusunda personelleri, uygun göreceği bir başka göreve atayabileceği gibi, personellerin mevcut ücretlerini aynen korumak şartı ile Şirket’in ülke sınırları içerisindeki işyerlerinden birinde veya Şirket’in sermayesine iştirak ettiği şirketlerinde görevlendirebilir. Yine belirli süreli iş sözleşmelerinin “*Atama veya Görev Yeri Değişikliği*” başlıklı 2.4. maddesi uyarınca Şirket tarafından yapılan görevlendirmenin şartları; (i) görevlendirme aynı il sınırları içerisinde ise tebliği takiben en geç 2 gün, farklı il sınırları içerisinde ise 7 gün içinde çalışanlar işbaşı yapar, (ii) yeni görev yerinde çalışana, ihtisasına ve aldığı eğitime veya yürüttüğü göreve yakın görev verilmesi esas olmakla

MMA

beraber yeni görevin çalışanların mesleki ihtisası, eğitimi veya geçerli görevi ile birebir uyuşması aranmaz, (iii) yeni görev yerinde çalışanlar, ilk görev yerlerindeki ücreti aynen alır, (iv) çalışanın yeni görev yeri il dışında ise Şirket'in takdir edeceği hava, kara veya deniz yolu ile görev başı için ilk ulaşım bedeli Şirket tarafından çalışanlara ödenecek olup başkaca herhangi bir bedel veya ücret, her ne nam altında olursa olsun ödenmez. Sayılanlar dışında yeni görev yerine geçici veya daimi görevlendirmelerde başkaca hiçbir koşul aranmayacağı ve çalışanların belirli süreli iş sözleşmelerine uygun olarak yapılmış görev değişikliklerini başka hiçbir mazeretle reddedemeyeceği, erteleyemeyeceği, bu görevlendirmenin sözleşme süresince her zaman olacağını çalışanlar kabul ve taahhüt etmişlerdir. Her ne kadar söz konusu hüküm uyarınca, işyeri değişikliğinin çalışanlara tebliğ edileceği öngörülmüş olsa da uygulamada bu yönde verilen Yargıtay kararları çerçevesinde işyeri değişikliğinin esaslı değişiklik teşkil edileceği hallerde işçinin onayını gerektireceğinden olası bir uyuşmazlıkta geçersiz sayılabilecektir ve bu yönde işçi tarafından yapılan bir feshin haklı fesih olarak değerlendirilmesi sonucunu doğuracaktır.

- Belirli süreli iş sözleşmelerinin “*Kişisel Verilerin ve Mahremiyetin Korunması*” başlıklı 6.4. maddesi uyarınca çalışanlar, Şirket ile istihdam ilişkileri devam ettiği sürece ulaşmış oldukları kişisel verileri Kişisel Verilerin Korunması Kanunu'na (“KVKK”), Şirket politikalarına ve Şirket tarafından belirlenen usul ve esaslara uygun olarak muhafaza edeceklerini ve işleyeceklerini taahhüt etmişlerdir. KVKK kapsamında düzenlenen kişisel verilerin, ilgili kişinin açık rızası olmaksızın işlenemeyeceği düzenlendiğinden verileri işlenebilecek çalışanlar açısından bu hüküm açık rıza olarak değerlendirilemeyecek olup olası bir uyuşmazlıkta Şirket, aydınlatma yükümlülüğünün ihlali sebebiyle idari para cezası ve/veya personeller tarafından tazminat talepleriyle karşı karşıya kalabilecektir. Şirket'ten alınan 07.11.2023 tarihli beyan uyarınca, veri sorumlusu sıfatına haiz olacak Şirket tarafından KVKK ve ilgili sair mevzuat hükümlerine uygun olarak Şirket'in çalışan adayları için kişisel verilerin işlenmesine ilişkin aydınlatma yükümlülüğü yerine getirilmekte olup Şirket'in çalışan adaylarına, iş sözleşmesinin kurulması için gerekli olan veya veri sorumlusu olan Şirket'in meşru menfaati halleri dışındaki haller için, adayların kişisel verilerinin işlenmesine ilişkin açık rıza beyanı alınmaktadır.

Şirket ile personelleri arasında akdedilen belirsiz süreli iş sözleşmelerinin temel unsurları aşağıda sıralanmaktadır:

- Belirsiz süreli iş sözleşmelerinde deneme süresi, 2 ay olarak belirlenmiştir.
- Belirsiz süreli iş sözleşmelerinin “*Özel Şartlar*” başlıklı 13'üncü maddesinin (f) fıkrası uyarınca çalışanlar, belirsiz süreli iş sözleşmesi devam ettiği sürece özel de olsa başka bir işte çalışmamayı taahhüt etmişlerdir.
- Belirsiz süreli iş sözleşmelerinin “*Özel Şartlar*” başlıklı 13'üncü maddesinin (g) fıkrası uyarınca çalışanlar, çalıştıkları ve ayrıldıkları Şirket'in faaliyet ve gelişmeleriyle ilgili olarak edindiği her türlü iş sırlarını saklamayı, işverene zarar verecek davranışlarda bulunmamayı taahhüt etmişlerdir.
- Belirsiz süreli iş sözleşmelerinin “*Özel Şartlar*” başlıklı 13'üncü maddesinin (p) fıkrası uyarınca Şirket, işçinin sicilinin zayıf olması, yaptığı işte başarılı olmaması veya performans değerlendirme kurulunun görüşleri gibi durumlarda çalışanların ücretlerinden indirim yapmaksızın görevini bir iş ve görev unvanı ile değiştirebilir. Ayrıca yine belirsiz süreli iş sözleşmelerinin “*Özel Şartlar*” başlıklı 13'üncü maddesinin (s) fıkrası uyarınca

Şirket, çalışanlarını, aynı şirketler topluluğuna bağlı başka bir iş yerinde veya yapmakta oldukları işe benzer işlerde çalıştırması koşuluyla başka bir işverene iş görme edimini yerine getirmek üzere geçici olarak devredebileceği ve çalışanların işe ilgili belirsiz süreli iş sözleşmelerini kabul ederek bu şartı da kabul etmiş oldukları düzenlenmektedir. Uygulamada bu yönde verilen Yargıtay kararları çerçevesinde işyeri değişikliğinin esaslı değişiklik teşkil edileceği hallerde işçinin onayını gerektireceğinden olası bir uyumsuzlukta geçersiz sayılabilecektir ve bu yönde işçi tarafından yapılan bir feshin haklı fesih olarak değerlendirilmesi sonucunu doğuracaktır.

Yukarıda belirtilen hükümler dışında iş sözleşmelerinde olağanın dışında veya Şirket faaliyetlerini, operasyonunu ya da mali durumunu olumsuz etkileyebilecek herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

Şirket ile Kerem İş Sağlığı ve Güvenliği Danışmanlık Mühendislik Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi arasında; 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu, "İş Sağlığı ve Güvenliği Hizmetleri Yönetmeliği", "İşyeri Hekimi ve Diğer Sağlık Personelinin Görev, Yetki, Sorumluluk ve Eğitimleri Hakkında Yönetmelik" ve "İş Güvenliği Uzmanlarının Görev, Yetki, Sorumluluk ve Eğitimleri Hakkında Yönetmelik" ile bu kapsamdaki ilgili mevzuata dayanılarak iş sağlığı ve güvenliği hizmetlerinin verilmesini sağlamak amacıyla bir sözleşme akdedilmiştir. Ayrıca Şirket ile Zeynep Aylakçı & Yalı Pen arasında 08.08.2022 tarihinde Batı Ege Aquacity 3 Parsel – Ticaret Parseli Projesi iş sağlığı ve güvenliği konusunda kurallar ve bu konuda gözlenen/saptanan uygunsuzlukların tekrar etmesi veya zamanında giderilmemesi durumunda uygulanacak yaptırımların tanımlanması amacıyla Yüklenici Ana Sözleşmesi, İşyeri Sağlığı Güvenliği Teknik Şartnamesi ve ekinde yer alan İSG Disiplin Talimatı, Özel Teknik ve İdari Şartname imzalanmıştır. Şirket'in iş sağlığı ve mevzuatı kapsamındaki faaliyetleri hakkındaki bilgilere, işbu Hukukçu Raporu'nun "Mevzuata Uyum, Ruhsatlar ve İzinler" başlıklı 4'üncü bölümü içerisinde yer alan "İş Sağlığı ve Güvenliği" alt başlıklı 4.1.10'uncu bölümünde yer verilmiştir.

Şirket'in 07.11.2023 tarihli beyanı uyarınca işbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Şirket'te ölümlü iş kazası gerçekleşmemiştir. Şirket 5 adet iş hukuku kaynaklı davaya taraf olup bu davaların 1 tanesi iş kazası konulu, 4 tanesi ise işçilik alacağı konuludur. Şirket'in taraf olduğu davalara ilişkin bilgilere, işbu Hukukçu Raporu'nun "Davalar" başlıklı 8'inci bölümünde yer verilmiştir.

Şirket'e, T.C. Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı tarafından 03.10.2023 tarihi itibarıyla anılan kurum nezdinde muaccel hale gelmiş bir borcun bulunmadığına dair 03.10.2023 tarihli e-Borcu Yoktur Belgesi verilmiştir.

8. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

8.1.Şirket'in Taraf Olduğu Önemli Sözleşmeler

Şirket'in faaliyetlerini yürütmesi amacıyla imzaladığı önemli sözleşmeler genel olarak kira sözleşmeleri, finansman sözleşmeleri, yüklenici ana sözleşmesi ve ön ödemeli konut satış sözleşmesinden oluşmaktadır.

Şirket'in imzalamış olduğu sözleşmeler incelediğinde Şirket paylarının halka arzı ve Borsa İstanbul'da işlem görmesini kısıtlayıcı bir düzenleme tespit edilmemiştir.

8.1.1. Kira Sözleşmeleri

Şirket Kiraya Veren sıfatıyla 28 adet kira sözleşmesi imzalamıştır. (Sözleşmelerin imzalı kopyası elektronik ortamda incelenmiştir).

AquaMall Mağaza Kira Sözleşmeleri:

Şirket, 68 adet mağaza için toplamda 27 adet kira sözleşmesi akdetmiştir. Kira sözleşmeleri Şirket'in standart tip sözleşmesi olup kiracının kiralanan yeri AVM saatlerinde açık tutma zorunluluğu, kiralayanın onaylayacağı sigortaları yapma ve yenileme, temerrüt durumunda tüm kira bedellerinin muaccel hale gelmesi gibi hükümler içermektedir. Sözleşmelerin süresi genellikle 5 yıldır. Türk Borçlar Kanunu uyarınca, belirli süreli işyeri kira sözleşmeleri kiracının süre bitiminden en az 15 gün evvel sözleşmeyi feshedeceğini kiralayana bildirmemesi durumunda kendiliğinden birer yıllık sürelerle uzamaktadır. Kiralayanın, belli özel sebepler olmaksızın yalnızca süre bitimini öne sürerek sözleşmeyi feshedemeyeceği düzenlenmiştir. Şirket kiraladığı mağazalar için sabit kira, sabit kira ve/veya ciro kira ve sadece ciro kira sözleşmeleri olmak üzere 3 (üç) tip kira sözleşmesi akdetmektedir. Kira artışının sözleşmelerinin çoğunda müttekip yıllarda TÜİK tarafından belirlenen TÜFE oranında yapılması öngörülmektedir.

Şirket'in 3 adet mağaza kira sözleşmesindeki kira bedeli döviz cinsindendir, ancak Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 sayılı Karar'da yapılan değişiklik ile getirilen yasaklar çerçevesinde bu kira sözleşmelerine ilişkin yapılan ödemeleri gösterir son 3 aylık faturalar incelenmiş ve ödemelerin TL cinsinden ödendiği tespit edilmiştir.

Metro Gross Market Kira Sözleşmesi:

Şirket 17.12.2013 tarihinde Metro Grossmarket Bakırköy Alışveriş Hizmetleri Ticaret Limited Şirketi ("Metro") ile Kira Sözleşmesi imzalamıştır. Sözleşme kapsamında finansmanı Şirket tarafından yapılmak kaydı ile Metro tarafından bir hipermarket inşa edilecek ve sözleşme konusu olan hipermarket ve ilişkili alanlar Metro tarafından kiralanarak işletilecektir. Söz konusu kira sözleşmesinin tek taraflı müracaatla tapuya şerh ettirilmesi için Kiracıya tam yetki tanınmış olup ilaveten kiracının şerh ettirme yetkisi Kira Sözleşmesi'nin uzatılması halinde uzayan dönemler için de geçerli olacaktır. Kira Sözleşmesi başlangıç tarihi olan hipermarketin ticari ve fiili olarak açıldığı tarihten itibaren 15 yıl süre ile geçerli olup sürenin sonunda taraflarca feshedilmediği takdirde ilk seferde 10 yıl ikinci seferde 5 yıllık süreyle Kira Sözleşmesi'nde yer alan aynı hüküm ve koşullarla uzayacaktır. Metro aylık kira bedeli olarak Şirket'e her tam kira yılı için 500.000 Avro ödeme yapacaktır (aylık 41.667 Avro). Kira Bedeli ilk iki yıl için avans kira bedeli olarak ödenmiş olup sonraki yıllar için kira bedeli her ayın birinci gününde T.C. Merkez Bankası döviz alış kuru üzerinden belirlenecek olup aylık kira bedelinin Avro karşılığı TL olarak ödenecektir. İkinci kira yılının sonundan itibaren her kira yılı başında kira bedelinde Euro Bölgesi (Eurozone) için senelik olarak açıklanan Tüketici Fiyat Endeksi (CPI) oranında artış yapılacaktır.

Kiralanın alanların birinin kiracıdan veya kiraya verenden kaynaklanan nedenler dışında mütcbir sebepler de dahil olmak üzere herhangi bir nedenle tamamen kullanılmaması sonucu hipermarketin faaliyetinin tamamen durması halinde Metro'nun kira bedeli ödeme yükümlülüğü bulunmamaktadır. Buna ilaveten bu durumun Şirket'ten kaynaklanan sebepler neticesinde oluşması halinde Şirket Metro'ya günlük 6.000 Avro cezai şart ödeyecektir. Kiralanın alanların kiracının kusurundan kaynaklanmayan herhangi bir nedenle %50'nin altında bir oranla kullanılmaması halinde Şirket kısmen kullanılmamaya sebebiyet veren aykırılığı bildirimden itibaren 10 gün içerisinde gideremez ise kira bedelinde tenzilat yapılacaktır. Buna ilaveten kullanılmama oranının %50'yi geçmesi halinde Metro'nun kira bedeli ödeme yükümlülüğü bulunmamakta olup Şirket Metro'ya günlük 3.000 Avro cezai şart

ödeyecektir. Söz konusu kullanılamamanın mütcbir sebeplerden veya 3. şahısların fiil ve eylemlerinden kaynaklanması halinde Metro'nun günlük cezai şart ödeme yükümlülüğü bulunmamaktadır.

Kiralanın alanların Şirket tarafından satılması halinde Metro'nun ön alım hakkı bulunmaktadır. Şirket üçüncü kişilerden talep edeceği satış bedelini ve ödeme şartlarını öncelikli olarak Metro'ya sunacaktır. Metro'nun ön alım hakkını kullanmaması halinde Şirket 3. kişiler ile yürüttüğü satış prosedüründe alıcı adayı lehine yapacağı herhangi bir değişiklik yeni bir teklif anlamına gelecek olup Şirket'in yeni koşulları Metro'ya bildirme ve ön alım hakkını kullanma imkânı veren prosedürü yeniden başlatma yükümlülüğü doğacaktır. Şirket'in bu bildirim yükümlülüğüne uymaması halinde alım-satım bedelinin %20'sini Metro'ya cezai şart olarak ödeyecektir.

Taraflar arasında aynı zamanda ayrı bir İnşaat Sözleşmesi imzalanmış olup kiralanın taşınmaza ilişkin gerekli ruhsat ve izinlerin alınmasından Şirket sorumludur.

Kira Sözleşmesi'nin Metro tarafından haksız nedenle feshedilmesi veya Şirket'in haklı nedenle feshetmesine sebebiyet vermesi halinde Metro, (i) Kira Sözleşmesi sonuna kadar sözleşme uyarınca kira bedelini cezai şart olarak ödemeye devam eder veya (ii) on yıllık kira süresi sona erdikten sonra aynı veya benzeri mali koşullarda Şirket ile kira ilişkisini devralmaya hazır yeni bir kiracı bulması halinde cezai şart ödeme yükümlülüğü sona erer.

Kira Sözleşmesi'nin Şirket tarafından haksız feshedilmesi veya Metro'nun haklı nedenle feshetmesine sebebiyet vermesi halinde Şirket, Metro'ya 5 yıllık kira bedelini cezai şart olarak ödeyecektir. Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 sayılı Karar'a ilişkin Tebliğ kapsamında Türkiye'de yerleşik olup da pay sahipliklerinin en az yüzde ellisi dışarıda yerleşik sayılan kişilerde bulunan bir şirketin kiracı olarak taraf olduğu gayrimenkul kiralama sözleşmelerinde kira bedelinin döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılması istisna olarak sayılmıştır. Kamuya açık kaynaklardan Metro'nun yüzde yüz pay sahibinin yabancı olduğu anlaşılmıştır.

8.1.2. Finansman Sözleşmeleri

8.1.2.1. Genel Kredi Sözleşmeleri

Şirket, faaliyetlerinin devamı amacıyla çeşitli bankalarla genel kredi sözleşmeleri akdetmiş olup akabinde çeşitli rotatif krediler kullanmıştır. Anılan genel kredi sözleşmelerinin çoğunluğu, ilgili bankaların standart kredi sözleşmeleri olup; genel olarak bankalara, kredi verdikleri şirketin finansal durumunun olumsuz yönde değişmesi, ilgili şirketlerce üçüncü kişiler lehine kefalet ve garantiler verilmesi, ilgili şirketlerin malvarlığı üzerinde önemli ölçüde tasarruflarda bulunulması ve takyidatlar yaratılması, şirketlerin borçluluğunun artırılması, izinsiz kâr payı dağıtımı yapılması gibi hallerde tüm kredileri muaccel hale getirme, geri ödeme talep etme, temerrüt faizi işletme gibi geniş hak ve yetkiler tanımaktadır. Söz konusu genel kredi sözleşmelerinden bazıları müteselsil kefaletlerle teminat altına alınmıştır.

Şirket'in taraf olduğu finansman sözleşmelerine ilişkin detaylara aşağıda yer verilmektedir:

Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.

Şirket ile Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. arasında; (i) 30.05.2022 tarihinde 1.600.000 TL limitli bir genel kredi sözleşmesi akdedilmiştir. Bahsi geçen genel kredi sözleşmesi kapsamında Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.'nin 1.600.000 TL için müteselsil kefalet beyanı bulunmaktadır, (ii) 02.08.2018 tarihinde 1.500.000 TL limitli bir genel kredi sözleşmesi akdedilmiştir. Bahsi geçen genel kredi sözleşmesi kapsamında

Handwritten signature

Simgen Yapı Endüstrisi A.Ş.'nin 1.500.000 TL için müteselsil kefalet beyanı bulunmaktadır, (iii) 13.01.2014 tarihinde 500.000 Avro limitli bir genel kredi sözleşmesi akdedilmiştir.

Akbank T.A.Ş.

Şirket ile Akbank T.A.Ş. arasında; (i) 04.04.2017 tarihinde 14.000.000 TL limitli bir genel kredi sözleşmesi bulunmaktadır. Bahsi geçen genel kredi sözleşmesi kapsamında Deniz Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş., Hürsan Havlu Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.'nin ayrı ayrı 14.000.000 TL için müteselsil kefalet beyanları bulunmaktadır. İlgili genel kredi sözleşmesinin limiti, 27.04.2017 tarihinde 6.000.000 TL artırılmış olup 20.000.000 TL'ye çıkarılmıştır. Bahsedilen limit artırımı kapsamında Deniz Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş., Hürsan Havlu Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.'nin ayrı ayrı müteselsil kefalet beyanları da 20.000.000 TL olacak şekilde artırılmıştır. (ii) 27.09.2016 tarihinde 2.000.000 TL limitli bir genel kredi sözleşmesi bulunmaktadır. Bahsi geçen genel kredi sözleşmesi kapsamında Deniz Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş., Hürsan Havlu Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.'nin ayrı ayrı 2.000.000 TL için müteselsil kefalet beyanları bulunmaktadır.

Türk Ekonomi Bankası A.Ş.

Şirket ile Türk Ekonomi Bankası A.Ş. arasında; (i) 20.03.2018 tarihinde 20.000.000 TL limitli bir genel kredi sözleşmesi bulunmaktadır. Bahsi geçen genel kredi sözleşmesi kapsamında Derya Baltalı, Deniz Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Hürsan Havlu Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin ayrı ayrı 20.000.000 TL tutarında müteselsil kefalet beyanları bulunmaktadır, (ii) 02.08.2018 tarihinde 7.000.000 TL limitli bir genel kredi sözleşmesi bulunmaktadır. Bahsi geçen genel kredi sözleşmesi kapsamında Derya Baltalı, Deniz Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş., Hürsan Havlu Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Simgen Yapı Endüstrisi A.Ş.'nin ayrı ayrı 7.000.000 TL tutarında müteselsil kefalet beyanları bulunmaktadır.

Odea Bank A.Ş.

Şirket ile Odea Bank A.Ş. arasında; (i) 30.06.2016 tarihinde 14.562.500 ABD Doları limitli bir genel kredi sözleşmesi bulunmaktadır. Bahsi geçen genel kredi sözleşmesi kapsamında Sinpaş Yapı Endüstri A.Ş. ve Hürsan Havlu Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Deniz Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin ayrı ayrı 7.281.250 ABD Doları tutarında müteselsil kefalet beyanları bulunmaktadır, (ii) 08.07.2020 tarihinde 23.400.000 TL limitli bir genel kredi sözleşmesi bulunmaktadır. Bahsi geçen genel kredi sözleşmesi kapsamında Sinpaş Yapı Endüstri A.Ş. ve Hürsan Havlu Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Deniz Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin ayrı ayrı 23.400.000 TL tutarında müteselsil kefalet beyanları bulunmaktadır, (iii) 08.07.2020 tarihinde 1.700.000 ABD Doları limitli bir genel kredi sözleşmesi bulunmaktadır. Bahsi geçen genel kredi sözleşmesi kapsamında Sinpaş Yapı Endüstri A.Ş. ve Hürsan Havlu Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Deniz Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin ayrı ayrı 1.700.000 ABD Doları tutarında müteselsil kefalet beyanları bulunmaktadır.

Türkiye Halk Bankası A.Ş.

Şirket ile Türkiye Halk Bankası A.Ş. arasında; (i) 02.02.2023 tarihinde 90.000.000 TL limitli bir genel kredi sözleşmesi akdedilmiştir. Bahsi geçen genel kredi sözleşmesi kapsamında Sinpaş Yapı Endüstri A.Ş., Hürsan Havlu Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Deniz Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin ayrı ayrı 90.000.000 TL tutarında müteselsil kefalet beyanları bulunmaktadır, (ii) 04.07.2023 tarihinde 60.000.000 TL limitli bir genel kredi sözleşmesi akdedilmiştir. Bahsi geçen genel kredi sözleşmesi

kapsamında Sinpaş Yapı Endüstri A.Ş., Hürsan Havlu Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Deniz Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin ayrı ayrı 60.000.000 TL tutarında müteselsil kefalet beyanları bulunmaktadır.

Ayrıca Şirket, Kredi Garanti Fonu A.Ş.'nin Hazine destekli kefalet koşulları kapsamında, Türkiye Halk Bankası A.Ş.'den 29.03.2023 tarihinde, 480.568,63 TL tutarlı ve 36 ay vadeli bir kredi talebinde bulunmuştur. Şirket tarafından işbu kredi, Şirket ile iş akdi sona eren üç personele ödenecek kıdem tazminatı tutarları ile ilgili olarak talep edilmiştir. Bahsi geçen kredi kapsamında Sinpaş Yapı Endüstri A.Ş., Hürsan Havlu Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Deniz Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin ayrı ayrı 480.568,63 TL müteselsil kefalet beyanları bulunmaktadır. İşbu kredi sözleşmesi kapsamında Şirket, 05.04.2023 tarihinde, Aylık Eşit Taksit ("AET") olarak kullanılmak üzere, 480.568 TL tutarlı ve vade tarihi 03.04.2026 olacak şekilde 32 ay vadeli nakit kredi kullandırım talebinde bulunmuştur.

Şirket ile Türkiye Halk Bankası A.Ş. arasında akdedilen 02.02.2023 tarihli ve 90.000.000 TL limitli genel kredi sözleşmesi ve 04.07.2023 tarihli ve 60.000.000 TL limitli genel kredi sözleşmesi nezdinde, çeşitli rotatif kredi kullanım talimatları iletilmiştir. Bahsi geçen rotatif kredilere ilişkin detaylara aşağıdaki tabloda yer verilmiştir:

No.	Kullandırım Tarihi	Tutarı	Vade Tarihi
1.	06.02.2023	8.000.000 TL	05.02.2024
2.	07.02.2023	2.000.000 TL	06.02.2024
3.	13.02.2023	2.000.000 TL	12.02.2024
4.	16.02.2023	2.500.000 TL	15.02.2024
5.	20.02.2023	3.000.000 TL	19.02.2024
6.	21.02.2023	3.000.000 TL	20.02.2024
7.	22.02.2023	3.000.000 TL	21.02.2024
8.	23.02.2023	3.000.000 TL	22.02.2024
9.	27.02.2023	3.000.000 TL	26.02.2024
10.	28.02.2023	8.000.000 TL	27.02.2024
11.	02.03.2023	3.000.000 TL	29.02.2024
12.	06.03.2023	3.000.000 TL	04.03.2023
13.	07.03.2023	5.000.000 TL	05.03.2024
14.	09.03.2023	6.000.000 TL	07.03.2024
15.	27.03.2023	3.000.000 TL	25.03.2024
16.	28.03.2023	3.000.000 TL	26.03.2024
17.	29.03.2023	2.500.000 TL	27.03.2024
18.	31.03.2023	2.500.000 TL	29.03.2024
19.	04.05.2023	3.000.000 TL	02.05.2024
20.	09.05.2023	1.000.000 TL	07.05.2024
21.	07.06.2023	5.000.000 TL	05.06.2024
22.	08.06.2023	5.000.000 TL	06.06.2024
23.	23.06.2023	9.500.000 TL	21.06.2024
24.	12.07.2023	5.000.000 TL	10.07.2024
25.	17.07.2023	2.500.000 TL	12.07.2024
26.	25.07.2023	2.500.000 TL	23.07.2024

Bahsi geçen rotatif kredi kullanım talimatlarına ilişkin olarak; TL nakit işletme kredisi kullanım taahhütnamele uyarınca Türkiye Halk Bankası A.Ş. tarafından Şirket'e tahsis edilen işletme kredilerinin, Şirket'in hammadde-ticari mal alımı, personel maaş ödemesi ve kira ödemeleri başta olmak

Üzere Şirket'in faaliyet konusuyla ilgili işletme giderlerinin ve nakit ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla tahsis edildikleri ve tahsis edilen kredilerin bu amaçla kullanılacağı belirtilmiştir.

Şirket, işletme harcamalarında kullanılmak üzere nakit olarak tahsis edilen ve yukarıda detaylarına yer verilen kredi tutarlarına ilişkin olarak:

1. Şirket'in faaliyet alanı dışında kıymetli maden ve döviz alanında, Türkiye Halk Bankası A.Ş. dışında vadeli mevduat ve diğer yüksek riskli finansal araçlarda, portföy yönetim şirketlerinde ve aracı kurumlarda kullanılmayacağını,
2. refinansman yapılmayacağını,
3. yalnızca Türkiye Halk Bankası A.Ş.'de harcama yapılıncaya kadar vadeli/vadesiz mevduat olarak Şirket tarafından tutulabileceğini,
4. bunun dışında herhangi bir banka veya finansal kuruluşta herhangi bir yatırım aracında kullanılmayacağını,
5. sonuç olarak Şirket'e nakit olarak tahsis edilen işbu kredinin hiçbir şekilde amacı dışında kullanılmayacağını,
6. Şirket'e işletme harcamalarında kullanılmak üzere nakit olarak tahsis edilen kredi tutarının üçüncü kişilere transferi yoluyla kullanılacağını,
7. Türkiye Halk Bankası A.Ş. tarafından tahsis edilen işbu kredinin amacına aykırı kullanılması sebebiyle Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası ("TCMB") ya da ilgili diğer resmi otoritelerce Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ye uygulanabilecek her türlü cezai müeyyideden dolayı Şirket'in sorumlu olacağını ve söz konusu cezai müeyyidelerin parasal tutarlarının ilk talepte Şirket tarafından Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ye ödeneceğini,
8. İşbu kredinin amacına aykırı kullanılması dolayısıyla Türkiye Halk Bankası A.Ş. nezdinde doğabilecek her türlü zararlara ilişkin tüm yükümlülüğün Şirket'e ait olacağını, bu tutarların ilk talepte Şirket tarafından Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ye ödeneceğini veya herhangi bir işleme gerek kalmaksızın her zaman Türkiye Halk Bankası A.Ş. tarafından Şirket'e ait hesaplardan tahsil edilebileceğini taahhüt etmiştir.

HSBC Bank A.Ş.

Şirket ile HSBC Bank A.Ş. arasında 23.03.2017 tarihinde 25.000.000 ABD Doları limitli bir genel kredi sözleşmesi akdedilmiştir. Bahsi geçen genel kredi sözleşmesi kapsamında Derya Baltalı, Hürsan Havlu Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Deniz Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin ayrı ayrı 25.000.000 ABD Doları tutarında müteselsil kefalet beyanları bulunmaktadır.

Şirket ile HSBC Bank A.Ş. arasında 23.03.2017 tarihinde akdedilen 25.000.000 ABD Doları limitli ve yukarıda detayları açıklanan genel kredi sözleşmesi limiti kapsamında; (i) 2.586.385 Avro tutarlı, vade sonu 06.12.2023 olacak şekilde 21 ay vadeli, (ii) 6.994.155 Avro tutarlı, vade sonu 06.12.2023 olacak şekilde 33 ay vadeli döviz kredisi, (iii) 2.586.385 Avro tutarlı, vade sonu 06.12.2023 olacak şekilde 27 ay vadeli döviz kredisi kullanılmıştır.

Bahsi geçen genel kredi sözleşmesinin "*Bankanın Rehin, Takas ve Mahsup, Hapis Hakkı*" başlıklı 15.1. ve 15.2. maddeleri uyarınca HSBC Bank A.Ş.'nin Şirket'in, HSBC Bank A.Ş. nezdindeki tüm hesap, kıymetli evrak, eşya vb. tüm hak ve alacakları üzerinde rehin ve hapis hakkı bulunmakta olup bunlara vadesiz mevduat faiz oranı uygulanacağı, HSBC Bank A.Ş.'nin yazılı muvafakati olmadan Şirket'in üçüncü şahıslar lehine menkul malları veya ticari işletmesi üzerinde mevcut olanlar dışında yeni bir rehin, gayrimenkulleri üzerinde ipotek tesis etmeyeceği hüküm altına alınmıştır. Bu kapsamda Aqua

Mall Avm’de yer alan 68 adet bağımsız bölüm ve Metro binası üzerinde HSBC Bank A.Ş. lehine ipotek tesis edilmiştir. İpoteklere ilişkin detay bilgilere işbu Hukukçu Raporu’nun “Gayrimenkuller” başlıklı 3’üncü bölümünde yer verilmektedir.

Şirket ile HSBC Bank A.Ş. arasında 23.03.2017 tarihinde (Kurumsal/Ticari) Sermaye Piyasası İşlemleri ve Yatırım Ürünleri Çerçeve Sözleşmesi akdedilmiştir. İşbu sözleşmenin “Sözleşme’nin Kapsamı” başlıklı 2.1. maddesi uyarınca ilgili sözleşme, SPKn, SPK tarafından çıkarılmış olan III-37.1 sayılı Yatırım Hizmetleri ile Yan Hizmetlere İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ, III-39.1 sayılı Yatırım Kuruluşlarının Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Tebliğ, III-45.1 sayılı Yatırım Hizmet ve Faaliyetleri ile Yan Hizmetlere İlişkin Belge ve Kayıt Düzeni Hakkında Tebliğ ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uygun olarak; HSBC Bank A.Ş. tarafından Şirket’e sunulacak sermaye piyasası hizmetleri ve yatırım ürünlerine ilişkin ürün ve hizmetin usul ve esasları ile tarafların hak ve yükümlülüklerini düzenlemektir. Bu suretle işbu sözleşmenin kapsamına Şirket ile gerçekleştirilebilecek yatırım fonu, hazine bonosu, devlet tahvili, repo/ters repo eurobond alım-satım işlemleri, hesabı işlemleri, tezgahüstü türev ürünler, özel sektör borçlanma araçları varlığa dayalı menkul kıymetler, varlık teminatlı menkul kıymetler, kira sertifikaları, Hazine Müsteşarlığı’nın belirlediği standarttaki altın ve diğer kıymetli madenler ve SPK tarafından uygun görülecek sermaye piyasası araçları girmektedir. Şirket’ten alınan 07.11.2023 tarihli beyan uyarınca Şirket ile HSBC Bank A.Ş. arasında 23.03.2017 tarihinde (Kurumsal/Ticari) akdedilen Sermaye Piyasası İşlemleri ve Yatırım Ürünleri Çerçeve Sözleşmesi kapsamında Şirket’e herhangi bir sermaye piyasası hizmeti sunulmamıştır ve yatırım ürünlerine ilişkin ürün ve hizmetlerde bulunulmamıştır.

Ayrıca yine ilgili sözleşmenin “Garanti, Rehin, Takas ve Mahsup” başlıklı 8’inci maddesi uyarınca Şirket’in sözleşme kapsamında doğmuş ve doğacak borçlarının teminatını teşkil etmek üzere Şirket’ten aynı ve/veya şahsi teminatlar alınabileceği ve HSBC Bank A.Ş.’nin gerektiğinde ve uygun gördüğünde yeni teminatlar talep edebileceği düzenlenmiştir. Şirket’ten alınan 07.11.2023 tarihli beyan uyarınca Şirket ile HSBC Bank A.Ş. arasında 23.03.2017 tarihinde (Kurumsal/Ticari) akdedilen Sermaye Piyasası İşlemleri ve Yatırım Ürünleri Çerçeve Sözleşmesi kapsamında Şirket tarafından HSBC Bank A.Ş. lehine verilmiş herhangi bir ayni ve/veya şahsi teminat, rehin vb. bulunmamaktadır.

Ziraat Katılım Bankası A.Ş.

Şirket ile Ziraat Katılım Bankası A.Ş. arasında; 02.12.2016 tarihinde 120.000.000 TL limitli bir genel kredi sözleşmesi akdedilmiştir. Bahsi geçen genel kredi sözleşmesi kapsamında Sinpaş Yapı Endüstri A.Ş., Hürsan Havlu Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Deniz Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş.’nin ayrı ayrı 120.000.000 TL tutarında müteselsil kefalet beyanları bulunmaktadır. İlgili genel kredi sözleşmesinin önemli hükümleri aşağıda özetlenmiştir:

1. “Rehin Verme Zorunluluğu” başlıklı 24.1. maddesi uyarınca Şirket; Ziraat Katılım Bankası A.Ş.’nin belirlediği miktar ve nitelikteki her türlü taşınır, emtiayı temsil eden senetler, hisse senedi, tahvil, kambyo senedi, konşimento ve sair senetler ile vadeli/vadesiz, cari, katılma hesaplarındaki ve sair her çeşit hak ve alacakları ile taşınmazları, Ziraat Katılım Bankası A.Ş.’nin talep ettiği zamanda lehine rehin etmeyi kabul ve taahhüt etmiştir. İlgili genel kredi sözleşmesi kapsamında düzenlenen rehin verme zorunluluğu uyarınca Şirket’in 556 ada 5 parselde yer alan arsası ve Şirket’in 28 adet bağımsız bölümü üzerinde ipotek tesis edilmiştir. İpoteklere ilişkin detay bilgilere işbu Hukukçu Raporu’nun “Gayrimenkuller” başlıklı 3’üncü bölümünde yer verilmektedir.

2. “Katılım Bankası Uhdesindeki Varlıkların Rehinli Olması” başlıklı 24.2. maddesi uyarınca Şirket’in; Ziraat Katılım Bankası A.Ş.’nin merkez ve tüm şubelerinde bulunan/bulunacak vadesi gelmiş/gelecek tüm alacak, döviz ve TL özel cari/katılma hesapları ve kâr payları ve sair ferileri, bloke hesaplar, nakit hesaplar, kiralık kasalar, lehlerine gelmiş ve/veya gelecek havaleler ile gönderilecek havaleler, tahsile verilmiş olsalar dahi poliçe, bono, çek, konşimento, emtiayı temsil eden senetler dahil tüm kıymetli evrak ve bedelleri, tahviller, hisse senetleri ve bunların kâr payları ve kuponları, altın ve her türlü eşya (mal) üzerinde, Ziraat Katılım Bankası A.Ş.’nin rehin, hapis, virman ve takas hakkı bulunmaktadır. 24.2.2. madde uyarınca tüm bu varlıklar üzerine Ziraat Katılım Bankası A.Ş. lehine, Ziraat Katılım Bankası A.Ş.’nin merkez ve tüm şubelerinde işbu genel kredi sözleşmesinden ve diğer tüm kredi veya kredi sayılan işlemler ile doğrudan veya dolaylı olarak ilişkisi bulunan sebeplerden doğmuş ve doğacak alacakları için rehin tesis edilmiş olup sonuç olarak işbu genel kredi sözleşmesinin aynı zamanda bir rehin sözleşmesi hükmünde de olduğu belirtilmiştir.
3. “Hesap Rehni Sözleşmesi” başlıklı 24.4. maddesi uyarınca Şirket ve kefiller (Sinpaş Yapı Endüstri A.Ş., Hürsan Havlu Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Deniz Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş.), Ziraat Katılım Bankası A.Ş.’ye karşı doğmuş ve doğacak olan tüm borçlarının (henüz muaccel olmamış olsa da tüm risklerinin) teminatlarından birisi olarak; Ziraat Katılım Bankası A.Ş. nezdindeki mevcut ve/veya ileride açılacak ve/veya diğer bankalar nezdindeki hesaplarını ve bu hesaplardaki nakitlerin tamamı ile kâr paylarını ve sair getirilerini, bu hesaplara tevdi edeceği çek, bono ve bunların tahsilinde bedellerini, nakitleri doğrudan alacağa mahsup edebilme yetkisi ile, Ziraat Katılım Bankası A.Ş. lehine rehnetmesi düzenlenmiş olsa da Şirket’ten alınan 07.11.2023 tarihli beyan ile Şirket’in banka hesaplarında işbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla herhangi bir rehin bulunmamaktadır.
4. “Katılım Bankası’nın Hapis, Takas, Virman ve Mahsup Hakları” başlıklı 24.5. maddesi uyarınca Şirket’in, Ziraat Katılım Bankası A.Ş. nezdinde bulunan veya bulunacak her türlü taşınır, taşınmaz, hak, alacak ve sair varlıklar, Ziraat Katılım Bankası A.Ş. lehine rehinli ve teminat kapsamında olsa da, bu varlıklar üzerinde aynı zaman Ziraat Katılım Bankası A.Ş.’nin hapis, takas, mahsup ve virman hakkı bulunmaktadır.
5. “Sigorta Edilecek Kıymetler ve Yapılacak Sigortalar” başlıklı 27.1. maddesi uyarınca ilgili genel kredi sözleşmesinin konusu mal ve bunlara vesaik dahil olmak üzere Ziraat Katılım Bankası A.Ş. uhdesinde bulunan ve bulunacak rehin ve sair tüm teminatlar ile teminat hükmünde olan emtia, taşıt, makine, menkul kıymetler vb. gibi tüm mal ve vesaiki Şirket tarafından gerekli her türlü risk unsurunu kapsayacak şekilde, tüm rizikolara karşı, rehinli alacaklı Ziraat Katılım Bankası A.Ş. olacak şekilde sigorta ettirilecektir.

Şirket ile Ziraat Katılım Bankası A.Ş. arasında akdedilen ve yukarıda detaylarına yer verilen genel kredi sözleşmesi dairesinde 28.06.2021 tarihli talep formu uyarınca; platinyum kıymetli madenin, Londra Metal Borsası’ndan 20.077.292,93 Avro peşin bedelle satın alınarak ve üzerine kâr ilave edilmesi suretiyle vadeli satım bedeli 23.712.322,20 Avro olacak şekilde Şirket’e vadeli olarak satılması ve Şirket’e yapılan satış ardından başka bir aracı kuruluşa satılarak paraya çevrilmesi talep edilmiştir. Şirket’ten alınan 07.11.2023 tarihli beyan uyarınca Şirket tarafından Ziraat Katılım Bankası A.Ş. aracılığıyla Londra Metal Borsası’ndan platinyum satın alımı işlemi gerçekleştirilmemiştir.

Yukarıda bahsedilen genel kredi sözleşmesine ek olarak Şirket ile Ziraat Katılım Bankası A.Ş. arasında; (i) 14.06.2021 tarihinde 21.000.000 Avro limitli bir genel kredi sözleşmesi akdedilmiştir. Bahsi geçen genel kredi sözleşmesi kapsamında Sinpaş Yapı Endüstri A.Ş., Hürsan Havlu Üretim Sanayi ve Ticaret

A.Ş. ve Deniz Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin ayrı ayrı 21.000.000 Avro tutarında müteselsil kefalet beyanları bulunmaktadır, (ii) 20.03.2019 tarihinde 7.000.000 ABD Doları limitli bir genel kredi sözleşmesi akdedilmiştir. Bahsi geçen genel kredi sözleşmesi kapsamında Simgen Yapı Endüstri A.Ş., Hürsan Havlu Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Deniz Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin ayrı ayrı 7.000.000 ABD Doları tutarında müteselsil kefalet beyanları bulunmaktadır, (iii) 30.12.2020 tarihinde 3.000.000 ABD Doları limitli bir genel kredi sözleşmesi akdedilmiştir. Bahsi geçen genel kredi sözleşmesi kapsamında Sinpaş Yapı Endüstri A.Ş., Hürsan Havlu Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Deniz Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin ayrı ayrı 3.000.000 ABD Doları tutarında müteselsil kefalet beyanları bulunmaktadır.

Şirket'ten alınan 07.11.2023 tarihli beyan uyarınca işbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Şirket ile T.C. Ziraat Bankası A.Ş. arasında akdedilen ve/veya yürürlükte olan herhangi bir genel kredi sözleşmesi bulunmamaktadır.

Şirket; Yapı ve Kredi Bankası A.Ş., Akbank T.A.Ş., Türk Ekonomi Bankası A.Ş., Odea Bank A.Ş., Türkiye Halk Bankası A.Ş., HSBC Bank A.Ş. ve Ziraat Katılım Bankası A.Ş.'den olmak üzere kredi sözleşmesi bulunan tüm bankalardan Şirket'in planlanan halka arzına engel bir durum olmadığına veya bu durumun finansman sözleşmeleri açısından temerrüt ve muacceliyet hali yaratmayacağına ilişkin gerekli izinleri almıştır. İlgili izinler EK-7'de sunulmuştur.

Borç İlişkisinden Doğan Ödeme Protokolü

Şirket ile Şirket'in pay sahipleri Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş., Deniz Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş., Hürsan Havlu Üretim San. ve Tic. A.Ş. arasında 13.06.2023 tarihinde Borç İlişkisinden Doğan Ödeme Protokolü imzalanmıştır. Protokolde; Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş., Deniz Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş., Hürsan Havlu Üretim San. ve Tic. A.Ş. "Alacaklı"; Şirket ise "Borçlu" olarak tanımlanmıştır. Protokolde, Alacaklılar'ın, Borçlu yani Şirket'in faaliyetlerini yürütmesi amacıyla muhtelif tarihlerde Şirket'e nakden borç verdiği belirtilmiş ve protokolle bu borçların geri ödeme vade ve tutarları belirlenmiştir. Protokolde yer alan ödeme planına yıllık %12 adat oranı uygulanacağı düzenlenmiştir.

Şirket'ten alınan 07.11.2023 tarihli beyan ile işbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla İncelenen Belgeler kapsamında Şirket'in taraf olduğu başka bir finansman sözleşmesi bulunmadığı ve Şirket'in taraf olduğu finansman sözleşmelerinde yer alan düzenlemelere esaslı biçimde uyulduğu teyit edilmiştir.

8.1.3. Yüklenici Ana Sözleşmeleri

Şirket'in İşveren sıfatıyla Batı Ege Aquacity 3 Parsel – Ticaret Parseli'ne ait 3 Parsel – Ticaret Parseli F2 Blok yapı, mekanik, tesisat, ince inşaat işlerinin yapılması amacıyla çeşitli Yüklenicilerle sözleşmeleri bulunmaktadır.

Sözleşme bedelleri Yüklenicilerin Sözleşme kapsamındaki tüm yükümlülüklerini ve işlerini doğru biçimde gerçekleştirmesi, bitirmesi ve meydana gelebilecek tüm kusurların giderilmesi için gerekli olan tüm bedelleri kapsamaktadır.

Hakediş ödemeleri Şirket tarafından verilen inşaat malzemeleri, gıda malzemeleri, teminat, avans, varsa nefaset veya diğer kesintiler yapıldıktan sonra aylık olarak düzenlenmektedir. İhrazat ve avans ödemesi yapılmamaktadır.

Yüklenicilerin Sözleşmeler ve eklerinde tayin edilen yükümlülük ve sorumluluklardan herhangi birine zorunluluk hali olmaksızın kısmen veya tamamen uymaması suretiyle işini süresinde ve gereği gibi yerine getirmemesi ve Şirket tarafından verilen süre içinde de düzeltmemesi halinde Şirket'in Sözleşmeleri feshetme hakkı bulunmaktadır.

Sözleşmeler kapsamında Yüklenici'nin çeşitli akde aykırılık halleri için öngörölmüş yaptırım mekanizmaları düzenlenmiş ve Şirketin öngörölen zamanlama ve işlerin akışına ilişkin olan menfaati koruma altına alınmıştır. Sözleşmeler uyarınca işçi ferdi kaza sigortası ve iş sahibi mali mesuliyet sigortası Şirket tarafından yaptırılması düzenlenmiştir.

Sözleşme Adı	Sözleşme Konusu	Sözleşme Tarafı	Sözleşme Tarihi	Sözleşme Bedeli
Yüklenici Ana Sözleşmesi Batı Ege Aquacity F2 Blok İnce İşler	Batı Ege Denizli Aquacity F2 Blok ile ilgili ana yüklenici Asil Proje tarafından Sözleşme'de belirtilen şartlar dahilinde boya yapılması, iş iskelesi kurulumu, asma tavan uygulaması, alçı-sıva yapılması, çeşitli inşaat malzemelerinin temini, kaplama ve montaj işleri ve Sözleşme'nin eklerinden Özel ve Teknik İdari Şartname'de belirtilen benzeri ince inşaat işlerinin yerine getirilmesi	Asil Proje Dek. San ve Tic. Ltd. Şti.	27.09.2022	28.252.612,63 TL
Yüklenici Ana Sözleşmesi - Batı Ege Aquacity 3 Parsel – Ticaret Parseli	Batı Ege Aquacity 3 Parsel – Ticaret Parseli F2 Blok Daire Giriş Kapıları'nın Yapılması	Astaş Çelik Kapı San ve Tic A.Ş.	13.02.2023	3.492.000 TL
Yüklenici Ana Sözleşmesi - Batı Ege Aquacity 3 Parsel – Ticaret Parseli	Denizli Aquacity F2 Blok Banyo -Wc-Kazan Dairesi ve Su Deposu İzolasyon İşlerinin Yapılması	Bayrak İnş. Yapı ve Yal. Malz. Pazar Ltd. Şti.	20.09.2022	690.000,50 TL
Yüklenici Ana Sözleşmesi - Batı Ege Aquacity 3 Parsel –	Batı Ege Aquacity 3 Parsel – Ticaret Parseli F2 Blok Mekanik Tesisat İmalatlarının Yapılması	Bm Grup Yapı Tesisat Turizm İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti.	02.09.2022	12.809.938 TL

Ticaret Parseli				
Yüklenici Ana Sözleşmesi - Batı Ege Aquacity 3 Parsel – Ticaret Parseli	Denizli Aquacity Projesi F2 Blok Mermer İç Denizcilik ve Çelik Kapı Eşik İmalatlarının Yapılması	Çınar Mermercilik San. Tic. Ltd. Şti	18.07.2022	650.073,96 TL
Yüklenici Ana Sözleşmesi - Batı Ege Aquacity 3 Parsel – Ticaret Parseli	Batı Ege Aquacity 3 Parsel – Ticaret Parseli Ahşap İmalatlarının Yapılması	Çivril Mobilya Sanayi ve Tic. Anonim Şirketi	26.01.2023	15.000.000 TL
Yüklenici Ana Sözleşmesi - Batı Ege Aquacity 3 Parsel – Ticaret Parseli	Batı Ege Aquacity 3 Parsel – Ticaret Parseli F2 Blok Lobi Ortak Alan Mobilya Dekorasyon İşleri İmalat ve Montajı	Donatpan İnşaat Mob. Mehmet Çelik	15.06.2023	449.152 TL
Yüklenici Ana Sözleşmesi - Batı Ege Aquacity 3 Parsel – Ticaret Parseli	Batı Ege Aquacity 3 Parsel – Ticaret Parseli F2 Blok Giriş Saçağı Fibro Beton Kaplama İşinin yapılması	Figür Beton Yapı Elemanları İnş. San. Tic. Ltd. Şti.	05.04.2023	305.500 TL
Yüklenici Ana Sözleşmesi - Batı Ege Aquacity 3 Parsel – Ticaret Parseli	Batı Ege Aquacity 3 Parsel – Ticaret Parseli F2 Blok 5 Adet Asansör Kuyu İç Çelik İşlerinin Yapılması	Gökçelik İnşaat San. Tic. Ltd. Şti.	04.01.2023	1.059.200 TL
Yüklenici Ana Sözleşmesi - Batı Ege Aquacity 3 Parsel – Ticaret Parseli	Batı Ege Aquacity 3 Parsel – Ticaret Parseli F2 Kule Asansör İşlerinin Yapılması	Kone Asansör San. Tic. A.Ş.	19.08.2022	375.000 ABD Doları

Ticaret Parseli				
Yüklenici Ana Sözleşmesi - Batı Ege Aquacity 3 Parsel – Ticaret Parseli	Batı Ege Aquacity 3 Parsel – Ticaret Parseli Yangın Kapıları İmalatı	Maltepe Demir San. ve Tic. Ltd. Şti.	15.02.2023	2.105.400 TL
Yüklenici Ana Sözleşmesi - Batı Ege Aquacity 3 Parsel – Ticaret Parseli	Batı Ege Aquacity 3 Parsel – Ticaret Parseli F2 Blok Mutfak Akrilik Tezgah İmalat ve Montajının Yapılması	Muart İnşaat Gıda Turizm İth. İhr. Ltd. Şti.	08.06.2023	1.698.362,81 TL
Yüklenici Ana Sözleşmesi - Batı Ege Aquacity 3 Parsel – Ticaret Parseli	Batı Ege Aquacity 3 Parsel – Ticaret Parseli F2 Blok Pvc Doğrama İmalatlarının Yapılması	Zeynep Aylakçı & Yalı Pen	08.08.2022	5.185.491,53 TL
Yüklenici Ana Sözleşmesi - Batı Ege Aquacity 3 Parsel – Ticaret Parseli	Batı Ege Aquacity 3 Parsel – Ticaret Parseli F2 Blok Çelik Baca İmalatlarının Yapılması	Falken Baca Sistemleri İklimlendirme İnş. Taah. San. Tic. Ltd. Şti.	28.09.2023	149.000 TL
Yüklenici Ana Sözleşmesi - Batı Ege Aquacity 3 Parsel – Ticaret Parseli	Modüler Su Depoları Tedarik ve Montajı	Meksü Müh. İml. Loj. İnş. San ve Tic. Ltd. Şti.	16.08.2023	480.492 TL
Yüklenici Ana Sözleşmesi - Batı Ege Aquacity 3 Parsel –	Denizli Aquacity Projesi F2 Blok Giriş Saçağı Alüminyum Kompozit Kaplama İşleri	MY Majör Yapı San. Tic. Ltd. Şti.	18.08.2023	409.999,84

Ticaret Parseli				
Yüklenici Ana Sözleşmesi - Batı Ege Aquacity 3 Parsel - Ticaret Parseli	Denizli Aquacity Projesi F2 Blok Daire İçi Duşa Kabin Temin ve Montajı	Olcay Yapı Malz. Malz. Tic. İnş. ve Taah. A.Ş.	02.08.2023	1.198.624
Yüklenici Ana Sözleşmesi - Batı Ege Aquacity 3 Parsel - Ticaret Parseli	Denizli Aquacity Projesi F2 Blok Balkon, Yangın Merdiveni ve Lobi Katı Korkuluk İşleri	Sevinç İnşaat Metal Tasarım Ticaret Ltd. Şti.	23.06.2022	3.551.556,07
Yüklenici Ana Sözleşmesi - Batı Ege Aquacity 3 Parsel - Ticaret Parseli	Denizli Aquacity Projesi F2 Blok Çatı Tağı Asma Germe Sistemi ile Membran Kaplanması	Tensaform Membran Yapılar San. ve Tic. A.Ş.	24.07.2023	

Handwritten signature

8.1.4. Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmeleri

Şirket'in Batı Ege Aquacity Denizli Projesi kapsamında Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Kayalar Mahallesi'nde kain ve tapuda 556 Ada, 10 parselinde kayıtlı, F2 blok'ta yer alan çeşitli tipteki konutların ön ödemeli satışı amacıyla çeşitli gerçek ve tüzel kişi alıcılarla 2022 ve 2023 yıllarında akdedilmiş ve devam eden 79 adet ön ödemeli konut satış sözleşmesi bulunmaktadır.

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 esaslara tabiidir. Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik madde 5 uyarınca, tüketicilere sözleşmenin kurulmasından en az bir gün önce bir ön bilgilendirme formu verilmek zorunda olup Şirket tarafından alıcılara söz konusu ön bilgilendirme formunun verildiği tespit edilmiştir. Ayrıca Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik madde 6 hükmüyle uyumlu olarak Şirket'in Sözleşmeleri akdetmeden önce Sözleşme konusu konuta ilişkin yapı ruhsatı aldığı görülmektedir.

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 bulunmaktadır. Sözleşmelerde Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik madde 7 uyarınca öngörülen asgari unsurlara esaslı şekilde uyum sağlandığı tespit edilmektedir.

Sözleşme bedelleri konutun tip ve özelliklerine göre değişiklik göstermekle birlikte 79 sözleşme için toplam 144.779.356,41 TL+ KDV'ye tekabül etmekte olup yıllık vade oranı %24 olarak belirlenmiştir. Ödemelere ilişkin plan sözleşmelerin eki olarak yer almakta olup alıcılar, Şirket'e sözleşme kapsamında ödemesi gereken borçlarını süresinde kısmen veya tamamen ödemediği takdirde ödenmeyen borcuna günlük gecikme faizi uygulanacaktır.

Alıcıların Sözleşme'den doğan tüm borç ve yükümlülüklerinin tamamını defaten ödemek koşulu ve Şirket'in muvafakatı ile tapu alacak hakkını üçüncü bir şahsa temlik/devredebileceği düzenlenmiştir. Temlik sırasında toplam satış bedelinin %1+KDV oranında maktu ücret devir/temlik alandan ve devir/temlik edenden ayrı ayrı tahsil edilecektir.

9. DAVALAR

Davalara ilişkin hukuki incelememiz Avukat Nilgün Hocek tarafından Şirket için hazırlanmış 11.08.2023, 17.08.2023 ve 12.09.2023 tarihli avukat mektubuna ve bu dava listeleri tarihinden bu yana meydana gelen gelişmeler hakkında Şirket tarafından sunulan bilgilere göre hazırlanmıştır.

Mevzuat uyarınca davacıların dava devam ederken talep tutarlarını artırma hakkı bulunmakta olup Şirket'in tabi olduğu dava ve talep risk tutarlarının burada belirtilenlerden yüksek olması da ihtimal dahilindedir.

Son 12 ay içerisinde, Şirket aleyhine karara bağlanması halinde, Şirket'in faaliyeti, faaliyet sonuçları veya mali durumu üzerinde tek başına veya hep birlikte önemli derecede olumsuz etkisi olabilecek

herhangi bir idari işlem, dava, tahkim veya sair takip bulunmamaktadır. Şirket, faaliyetlerin olağan akışı çerçevesinde, zaman zaman müşterilerle, yüklenicilerle, tedarikçilerle, vergi daireleriyle ve işçileriyle ilgili davalara taraf olmaktadır. Şirket, faaliyetlerinin olağan akışı dâhilinde zaman zaman iş hukuku uyumsuzluklarından kaynaklanan davalara maruz kalmaktadır. Bu kapsamda, Şirket'in taraf olduğu davalar ve takipler EK 3'te listelenmiştir.

Avukat Nilgün Hocek tarafından hazırlanan 11.08.2023, 17.08.2023 ve 12.09.2023 tarihli avukat mektubu uyarınca işbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Şirket tarafından açılmış veya sonuçlanmış herhangi bir dava veya icra takibi bulunmadığı anlaşılmıştır.

Şirket aleyhine açılmış 17 dava ve 5 icra takibi bulunmaktadır. Söz konusu davaların 5 tanesi İş Mahkemeleri nezdinde, 6 tanesi Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde, 2 tanesi Tüketici Mahkemesi nezdinde, 2 tanesi Asliye Hukuk Mahkemesi nezdinde, 2 tanesi ise Şirket'in müdahil sıfatıyla katılmak suretiyle taraf olduğu İdare Mahkemelerinde görülmektedir. İşbu davaların parasal değeri toplam 1.061.466,89 TL'dir. Söz konusu davaların yanı sıra Şirket'in borçlu sıfatıyla taraf olduğu 5 icra takibi mevcuttur. Söz konusu icra takiplerinin toplam parasal değeri 576.714,63 TL'dir.

10. SONUÇ

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

- Şirket'in üretim ve faaliyetini etkileyecek önemli hukuki uyumsuzluk bulunmadığı,
- Şirket'in kuruluş ve faaliyet bakımından hukuki durumu ile payların hukuki durumunun tabi oldukları mevzuata uygun olduğu,
- Şirket'in ilgili mevzuat tahtında temin edilmesi gereken yetki, izin, ruhsat vb. belgelere sahip olduğu ve/veya gerekli başvuruların yapıldığı, Şirket merkezi için İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı alınmamış olmakla birlikte, anılan ruhsatın alınması için Denizli Merkezefendi Belediye Başkanlığı'na 24.08.2023 tarihinde işyeri açma ve çalışma ruhsatı için başvuruda bulunulduğu, Şirket'ten alınan 07.11.2023 tarihli beyan uyarınca, Şirket merkezinin işyeri açma ve çalışma ruhsatı eksikliği nedeniyle kapatılması halinde farklı lokasyona taşınabileceği ve bu doğrultuda Şirket faaliyetlerinin önemli derecede olumsuz etkilenmeyeceği,
- Şirket'in gerçek kişi yönetim kurulu üyeleri ile genel müdürü ve yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahiplerinin Kotasyon Yönergesi'nin "Kotasyon'a İlişkin Genel Esaslar" başlıklı 7. maddesinin 5. fıkrasında sayılan suçlardan hüküm giymemiş oldukları ve ayrıca Türk Ceza Kanununun 53. maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına çarptırılmamış oldukları ve
- Halka arz edilecek payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı husus bulunmadığı

tespit edilmiştir.

İşbu Hukukçu Raporu, Şirket tarafından sunulan bilgi ve belgeler incelenerek, Kılavuzda belirtilen koşullarda bilgi ve belge temin edilmeyen ve/veya edilemeyen konularda Şirketten beyan alınarak hazırlanmıştır. İşbu Hukukçu Raporu, aksi Hukukçu Raporu'nda açıkça belirtilmediği sürece, imza tarihi itibarıyla mevcut durumu yansıtmaktadır, imza tarihinden sonra meydana gelebilecek hususları yansıtmamaktadır.

Halka arz için yapılan hukuki inceleme dışında, Şirket'le doğrudan ya da dolaylı ilişkimiz bulunmamaktadır.

İşbu Hukukçu Raporu, Şirket'in talebi üzerine, Borsa İstanbul A.Ş. Kotasyon Yönergesi'nin Kotasyona İlişkin Esaslar başlıklı 7. maddesinin 5. fıkrası ile 12. maddesinin 1. Fıkrasının (a) ve (b) bentleri kapsamında hazırlanmış olup yatırımları yönlendirmek veya tüm riskleri kapsayıcı bir şekilde açıklamak amacıyla veya yatırıma teşvik amacıyla hazırlanmamıştır ve her halükârda yatırımcılar sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararlarını İzahname'nin bütün olarak değerlendirmesi sonucu vermelidir. Hukukçu Raporu hiçbir şekilde yatırım danışmanlığı teşkil etmemektedir.

Saygılarımızla,
Akol Avukatlık Bürosu adına

Av. Meltem Akol

EK 1 – BAĞIMSIZ BÖLÜMLER

A- TOPLU KONUT PROJESİNE AİT BAĞIMSIZ BÖLÜMLER

Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Nitelik	İl/İlçe	Ada/Parsel	Blok/Giriş	Net Alan (Metrekare)	Malik / Hisse	İpotek Bilgileri
1.	Dükkan	Denizli/Merkezefendi	556/10	KLÜP EVİ/ZEMİN//1	25	Şirket / (Tam)	-
2.	Dükkan	Denizli/Merkezefendi	556/10	KLÜP EVİ/ZEMİN//2	116	Şirket / (Tam)	-
3.	Dükkan	Denizli/Merkezefendi	556/10	F1/ZEMİN//.317	45	Şirket / (Tam)	-
4.	Mesken	Denizli/Merkezefendi	556/10	A1/ZEMİN//1	46	Şirket / (Tam)	Ziraat Katılım Bankası A.Ş. lehine, faizsiz FBK (Fekki bildirilinceye kadar) süreli, 1. dereceden, 106.650.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (11.03.2019 tarihli ve 5733 yevmiye nolu)
5.	Mesken	Denizli/Merkezefendi	556/10	A1/1//4	42	Şirket / (Tam)	Ziraat Katılım Bankası A.Ş. lehine, faizsiz FBK (Fekki bildirilinceye kadar) süreli, 1. dereceden, 106.650.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (11.03.2019 tarihli ve 5733 yevmiye nolu)
6.	Mesken	Denizli/Merkezefendi	556/10	A1/1//6	42	Şirket / (Tam)	Ziraat Katılım Bankası A.Ş. lehine, faizsiz FBK (Fekki bildirilinceye kadar) süreli, 1. dereceden, 106.650.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (11.03.2019 tarihli ve 5733 yevmiye nolu)

AKOL

7.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	A1/2//8	42	Şirket / (Tam)	Ziraat Katılım Bankası A.Ş. lehine, faizsiz FBK (Fekki bildirilinceye kadar) sürelili, 1. dereceden, 106.650.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (11.03.2019 tarihli ve 5733 yevmiye nolu)
8.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	A1/2//10	42	Şirket / (Tam)	Ziraat Katılım Bankası A.Ş. lehine, faizsiz FBK (Fekki bildirilinceye kadar) sürelili, 1. dereceden, 106.650.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (11.03.2019 tarihli ve 5733 yevmiye nolu)
9.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	B1A/1//4	38	Şirket / (Tam)	-
10.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	B1A/1//6	38	Şirket / (Tam)	-
11.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	B1A/2//8	38	Şirket / (Tam)	-
12.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	B1A/3//12	38	Şirket / (Tam)	-
13.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	B1A/3//14	38	Şirket / (Tam)	-
14.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	B1A/4//18	38	Şirket / (Tam)	-
15.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	B1A/5//20	39	Şirket / (Tam)	-
16.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	B1A/5//22	38	Şirket / (Tam)	-
17.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	B1A/6//24	39	Şirket / (Tam)	-
18.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	B1A/6//26	39	Şirket / (Tam)	-
19.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	B1A/7//30	39	Şirket / (Tam)	-
20.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	B1A/9//38	39	Şirket / (Tam)	-
21.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	B1B/1//4	38	Şirket / (Tam)	-
22.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	B1B/2//8	38	Şirket / (Tam)	-

23.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	B1B/3//12	38	Şirket / (Tam)	-
24.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	B1B/5//20	38	Şirket / (Tam)	-
25.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	B1B/6//24	39	Şirket / (Tam)	-
26.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	B1B/7//28	39	Şirket / (Tam)	-
27.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	C1/ZEMİN// 3	65	Şirket / (Tam)	Ziraat Katılım Bankası A.Ş. lehine, faizsiz FBK (Fekki bildirilinceye kadar) sürelili, 1. dereceden, 106.650.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (11.03.2019 tarihli ve 5733 yevmiye nolu)
28.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	C1/1//5	65	Şirket / (Tam)	Ziraat Katılım Bankası A.Ş. lehine, faizsiz FBK (Fekki bildirilinceye kadar) sürelili, 1. dereceden, 106.650.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (11.03.2019 tarihli ve 5733 yevmiye nolu)
29.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	C4/ZEMİN// 4	65	Şirket / (Tam)	Ziraat Katılım Bankası A.Ş. lehine, faizsiz FBK (Fekki bildirilinceye kadar) sürelili, 1. dereceden, 106.650.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (11.03.2019 tarihli ve 5733 yevmiye nolu)
30.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	C4/1//6	65	Şirket / (Tam)	Ziraat Katılım Bankası A.Ş. lehine, faizsiz FBK (Fekki bildirilinceye kadar) sürelili, 1. dereceden, 106.650.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (11.03.2019 tarihli ve 5733 yevmiye nolu)

31.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	C4/2//7	65	Şirket / (Tam)	Ziraat Katılım Bankası A.Ş. lehine, faizsiz FBK (Fekki bildirilinceye kadar) sürelî, 1. dereceden, 106.650.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (11.03.2019 tarihli ve 5733 yevmiye nolu)
32.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	C4/2//8	65	Şirket / (Tam)	Ziraat Katılım Bankası A.Ş. lehine, faizsiz FBK (Fekki bildirilinceye kadar) sürelî, 1. dereceden, 106.650.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (11.03.2019 tarihli ve 5733 yevmiye nolu)
33.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	C4/3//10	64	Şirket / (Tam)	Ziraat Katılım Bankası A.Ş. lehine, faizsiz FBK (Fekki bildirilinceye kadar) sürelî, 1. dereceden, 106.650.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (11.03.2019 tarihli ve 5733 yevmiye nolu)
34.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	C4/4//11	64	Şirket / (Tam)	Ziraat Katılım Bankası A.Ş. lehine, faizsiz FBK (Fekki bildirilinceye kadar) sürelî, 1. dereceden, 106.650.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (11.03.2019 tarihli ve 5733 yevmiye nolu)
35.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	C4/4//12	64	Şirket / (Tam)	Ziraat Katılım Bankası A.Ş. lehine, faizsiz FBK (Fekki bildirilinceye kadar) sürelî, 1. dereceden, 106.650.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (11.03.2019

Musa

							tarihli ve 5733 yevmiye nolu)
36.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	C4/5//14	62	Şirket / (Tam)	Ziraat Katılım Bankası A.Ş. lehine, faizsiz FBK (Fekki bildirilinceye kadar) sürelî, 1. dereceden, 106.650.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (11.03.2019 tarihli ve 5733 yevmiye nolu)
37.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	C7/BODRU M//1	71	Şirket / (Tam)	Ziraat Katılım Bankası A.Ş. lehine, faizsiz FBK (Fekki bildirilinceye kadar) sürelî, 1. dereceden, 106.650.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (11.03.2019 tarihli ve 5733 yevmiye nolu)
38.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	C7/ZEMİN// 3	61	Şirket / (Tam)	Ziraat Katılım Bankası A.Ş. lehine, faizsiz FBK (Fekki bildirilinceye kadar) sürelî, 1. dereceden, 106.650.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (11.03.2019 tarihli ve 5733 yevmiye nolu)
39.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	C7/3//9	61	Şirket / (Tam)	Ziraat Katılım Bankası A.Ş. lehine, faizsiz FBK (Fekki bildirilinceye kadar) sürelî, 1. dereceden, 106.650.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (11.03.2019 tarihli ve 5733 yevmiye nolu)
40.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	C7/4//11	61	Şirket / (Tam)	Ziraat Katılım Bankası A.Ş. lehine, faizsiz FBK (Fekki bildirilinceye kadar) sürelî, 1. dereceden, 106.650.000 TL

							tutarında ipotek kaydı vardır. (11.03.2019 tarihli ve 5733 yevmiye nolu)
41.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	C7/5//14	59	Şirket / (Tam)	Ziraat Katılım Bankası A.Ş. lehine, faizsiz FBK (Fekki bildirilinceye kadar) sürelî, 1. dereceden, 106.650.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (11.03.2019 tarihli ve 5733 yevmiye nolu)
42.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	D1/1//7	41	Şirket / (Tam)	-
43.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	D2/2//12	38	Şirket / (Tam)	Ziraat Katılım Bankası A.Ş. lehine, faizsiz FBK (Fekki bildirilinceye kadar) sürelî, 1. dereceden, 106.650.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (11.03.2019 tarihli ve 5733 yevmiye nolu)
44.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	D2/3//13	39	Şirket / (Tam)	-
45.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	D2/3//16	39	Şirket / (Tam)	Ziraat Katılım Bankası A.Ş. lehine, faizsiz FBK (Fekki bildirilinceye kadar) sürelî, 1. dereceden, 106.650.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (11.03.2019 tarihli ve 5733 yevmiye nolu)
46.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	D2/4//17	39	Şirket / (Tam)	-
47.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	D2/4//20	39	Şirket / (Tam)	Ziraat Katılım Bankası A.Ş. lehine, faizsiz FBK (Fekki bildirilinceye kadar) sürelî, 1. dereceden, 106.650.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (11.03.2019

							tarihli ve 5733 yevmiye nolu)
48.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	D2/5//21	40	Şirket / (Tam)	-
49.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	D2/5//24	39	Şirket / (Tam)	-
50.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	D2/6//25	39	Şirket / (Tam)	-
51.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	D2/7//29	40	Şirket / (Tam)	-
52.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	D2/8//33	40	Şirket / (Tam)	-
53.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	D2/9//37	40	Şirket / (Tam)	-
54.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	D3/2//12	39	Şirket / (Tam)	-
55.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	D4/BODRU M//1	36	Şirket / (Tam)	Ziraat Katılım Bankası A.Ş. lehine, faizsiz FBK (Fekki bildirilinceye kadar) sürelî, 1. dereceden, 106.650.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (11.03.2019 tarihli ve 5733 yevmiye nolu)
56.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	D5/BODRU M//1	36	Şirket / (Tam)	Ziraat Katılım Bankası A.Ş. lehine, faizsiz FBK (Fekki bildirilinceye kadar) sürelî, 1. dereceden, 106.650.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (11.03.2019 tarihli ve 5733 yevmiye nolu)
57.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	F1/ZEMİN// 5	33	Şirket / (Tam)	-
58.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	F1/2//15	22	Şirket / (Tam)	-
59.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	F1/2//18	29	Şirket / (Tam)	Ziraat Katılım Bankası A.Ş. lehine, faizsiz FBK (Fekki bildirilinceye kadar) sürelî, 1. dereceden, 106.650.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (11.03.2019

muad

							tarhli ve 5733 yevmiye nolu)
60.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F1/2/19	30	Şirket / (Tam)	Ziraat Katılım Bankası A.Ş. lehine, faizsiz FBK (Fekki bildirilinceye kadar) sürel, 1. dereceden, 106.650.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (11.03.2019 tarhli ve 5733 yevmiye nolu)
61.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F1/29/309	23	Şirket / (Tam)	-
62.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F1/29/311	20	Şirket / (Tam)	-
63.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F1/29/312	23	Şirket / (Tam)	-
64.	Dubleks Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/ZEMİN+ 1/1	78	Şirket / (Tam)	-
65.	Dubleks Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/ZEMİN+ 1/2	78	Şirket / (Tam)	-
66.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/ZEMİN// 3	32	Şirket / (Tam)	-
67.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/ZEMİN// 4	24	Şirket / (Tam)	-
68.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/ZEMİN// 5	23	Şirket / (Tam)	-
69.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/ZEMİN// 6	23	Şirket / (Tam)	-
70.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/ZEMİN// 7	24	Şirket / (Tam)	-
71.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/1//8	41	Şirket / (Tam)	-
72.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/1//9	22	Şirket / (Tam)	-
73.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/1//10	22	Şirket / (Tam)	-
74.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/1//11	22	Şirket / (Tam)	-
75.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/1//12	23	Şirket / (Tam)	-
76.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/2//13	44	Şirket / (Tam)	-
77.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/2//14	42	Şirket / (Tam)	-
78.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/2//15	41	Şirket / (Tam)	-

muas

79.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/2//16	23	Şirket / (Tam)	-
80.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/2//17	22	Şirket / (Tam)	-
81.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/2//18	22	Şirket / (Tam)	-
82.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/2//19	23	Şirket / (Tam)	-
83.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/3//20	23	Şirket / (Tam)	-
84.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/3//21	22	Şirket / (Tam)	-
85.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/3//22	22	Şirket / (Tam)	-
86.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/3//23	22	Şirket / (Tam)	-
87.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/3//24	36	Şirket / (Tam)	-
88.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/3//25	22	Şirket / (Tam)	-
89.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/3//26	22	Şirket / (Tam)	-
90.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/3//27	22	Şirket / (Tam)	-
91.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/3//28	23	Şirket / (Tam)	-
92.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/3//29	40	Şirket / (Tam)	-
93.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/4//30	22	Şirket / (Tam)	-
94.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/4//31	22	Şirket / (Tam)	-
95.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/4//32	22	Şirket / (Tam)	-
96.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/4//33	22	Şirket / (Tam)	-
97.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/4//34	36	Şirket / (Tam)	-
98.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/4//35	22	Şirket / (Tam)	-
99.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/4//36	22	Şirket / (Tam)	-
100.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/4//37	22	Şirket / (Tam)	-
101.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/4//38	23	Şirket / (Tam)	-

102.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	F2/4//39	40	Şirket / (Tam)	-
103.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	F2/5//40	22	Şirket / (Tam)	-
104.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	F2/5//41	22	Şirket / (Tam)	-
105.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	F2/5//42	22	Şirket / (Tam)	-
106.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	F2/5//43	22	Şirket / (Tam)	-
107.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	F2/5//44	36	Şirket / (Tam)	-
108.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	F2/5//45	22	Şirket / (Tam)	-
109.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	F2/5//46	22	Şirket / (Tam)	-
110.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	F2/5//47	22	Şirket / (Tam)	-
111.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	F2/5//48	23	Şirket / (Tam)	-
112.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	F2/5//49	40	Şirket / (Tam)	-
113.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	F2/6//50	22	Şirket / (Tam)	-
114.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	F2/6//51	22	Şirket / (Tam)	-
115.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	F2/6//52	22	Şirket / (Tam)	-
116.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	F2/6//53	22	Şirket / (Tam)	-
117.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	F2/6//54	36	Şirket / (Tam)	-
118.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	F2/6//55	22	Şirket / (Tam)	-
119.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	F2/6//56	22	Şirket / (Tam)	-
120.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	F2/6//57	22	Şirket / (Tam)	-
121.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	F2/6//58	23	Şirket / (Tam)	-
122.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	F2/6//59	40	Şirket / (Tam)	-
123.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	F2/7//60	22	Şirket / (Tam)	-
124.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	F2/7//61	22	Şirket / (Tam)	-

125.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/7//62	22	Şirket / (Tam)	-
126.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/7//63	22	Şirket / (Tam)	-
127.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/7//64	36	Şirket / (Tam)	-
128.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/7//65	22	Şirket / (Tam)	-
129.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/7//66	22	Şirket / (Tam)	-
130.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/7//67	22	Şirket / (Tam)	-
131.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/7//68	23	Şirket / (Tam)	-
132.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/7//69	40	Şirket / (Tam)	-
133.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/8//70	22	Şirket / (Tam)	-
134.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/8//71	22	Şirket / (Tam)	-
135.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/8//72	22	Şirket / (Tam)	-
136.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/8//73	22	Şirket / (Tam)	-
137.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/8//74	36	Şirket / (Tam)	-
138.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/8//75	22	Şirket / (Tam)	-
139.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/8//76	22	Şirket / (Tam)	-
140.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/8//77	22	Şirket / (Tam)	-
141.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/8//78	23	Şirket / (Tam)	-
142.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/8//79	40	Şirket / (Tam)	-
143.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/9//80	22	Şirket / (Tam)	-
144.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/9//81	22	Şirket / (Tam)	-
145.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/9//82	22	Şirket / (Tam)	-
146.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/9//83	22	Şirket / (Tam)	-
147.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/9//84	36	Şirket / (Tam)	-

[Handwritten signature]

148.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	F2/9//85	22	Şirket / (Tam)	-
149.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	F2/9//86	22	Şirket / (Tam)	-
150.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	F2/9//87	22	Şirket / (Tam)	-
151.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	F2/9//88	23	Şirket / (Tam)	-
152.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	F2/9//89	40	Şirket / (Tam)	-
153.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	F2/10//90	22	Şirket / (Tam)	-
154.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	F2/10//91	22	Şirket / (Tam)	-
155.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	F2/10//92	22	Şirket / (Tam)	-
156.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	F2/10//93	22	Şirket / (Tam)	-
157.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	F2/10//94	36	Şirket / (Tam)	-
158.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	F2/10//95	22	Şirket / (Tam)	-
159.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	F2/10//96	22	Şirket / (Tam)	-
160.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	F2/10//97	22	Şirket / (Tam)	-
161.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	F2/10//98	23	Şirket / (Tam)	-
162.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	F2/10//99	40	Şirket / (Tam)	-
163.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	F2/11//102	23	Şirket / (Tam)	-
164.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	F2/11//103	23	Şirket / (Tam)	-
165.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	F2/11//104	37	Şirket / (Tam)	-
166.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	F2/11//105	23	Şirket / (Tam)	-
167.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	F2/11//106	23	Şirket / (Tam)	-
168.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	F2/11//107	23	Şirket / (Tam)	-
169.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	F2/11//108	24	Şirket / (Tam)	-
170.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	F2/11//109	41	Şirket / (Tam)	-

171.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/12/110	23	Şirket / (Tam)	-
172.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/12/111	22	Şirket / (Tam)	-
173.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/12/112	22	Şirket / (Tam)	-
174.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/12/113	23	Şirket / (Tam)	-
175.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/12/114	37	Şirket / (Tam)	-
176.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/12/115	23	Şirket / (Tam)	-
177.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/12/116	23	Şirket / (Tam)	-
178.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/12/117	23	Şirket / (Tam)	-
179.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/12/118	24	Şirket / (Tam)	-
180.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/12/119	41	Şirket / (Tam)	-
181.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/13/120	23	Şirket / (Tam)	-
182.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/13/121	23	Şirket / (Tam)	-
183.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/13/122	23	Şirket / (Tam)	-
184.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/13/124	37	Şirket / (Tam)	-
185.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/13/126	23	Şirket / (Tam)	-
186.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/13/127	23	Şirket / (Tam)	-
187.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/13/128	24	Şirket / (Tam)	-
188.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/13/129	41	Şirket / (Tam)	-
189.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/14/130	23	Şirket / (Tam)	-
190.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/14/131	23	Şirket / (Tam)	-
191.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/14/132	23	Şirket / (Tam)	-
192.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/14/134	37	Şirket / (Tam)	-
193.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/14/136	23	Şirket / (Tam)	-

194.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	F2/14//137	23	Şirket / (Tam)	-
195.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	F2/14//138	24	Şirket / (Tam)	-
196.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	F2/14//139	41	Şirket / (Tam)	-
197.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	F2/15//140	23	Şirket / (Tam)	-
198.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	F2/15//141	23	Şirket / (Tam)	-
199.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	F2/15//142	23	Şirket / (Tam)	-
200.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	F2/15//143	23	Şirket / (Tam)	-
201.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	F2/15//144	37	Şirket / (Tam)	-
202.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	F2/15//146	23	Şirket / (Tam)	-
203.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	F2/15//147	23	Şirket / (Tam)	-
204.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	F2/15//148	24	Şirket / (Tam)	-
205.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	F2/15//149	41	Şirket / (Tam)	-
206.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	F2/16//150	23	Şirket / (Tam)	-
207.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	F2/16//151	23	Şirket / (Tam)	-
208.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	F2/16//152	23	Şirket / (Tam)	-
209.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	F2/16//153	23	Şirket / (Tam)	-
210.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	F2/16//154	37	Şirket / (Tam)	-
211.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	F2/16//155	23	Şirket / (Tam)	-
212.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	F2/16//156	23	Şirket / (Tam)	-
213.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	F2/16//157	23	Şirket / (Tam)	-
214.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	F2/16//158	24	Şirket / (Tam)	-
215.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	F2/16//159	41	Şirket / (Tam)	-
216.	Mesken	Denizli/Me rkeze fendi	556/10	F2/17//160	23	Şirket / (Tam)	-

217.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/17//161	23	Şirket / (Tam)	-
218.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/17//162	23	Şirket / (Tam)	-
219.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/17//163	23	Şirket / (Tam)	-
220.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/17//164	37	Şirket / (Tam)	-
221.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/17//165	23	Şirket / (Tam)	-
222.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/17//166	23	Şirket / (Tam)	-
223.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/17//167	23	Şirket / (Tam)	-
224.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/17//168	24	Şirket / (Tam)	-
225.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/17//169	41	Şirket / (Tam)	-
226.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/18//170	23	Şirket / (Tam)	-
227.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/18//171	23	Şirket / (Tam)	-
228.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/18//172	23	Şirket / (Tam)	-
229.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/18//173	23	Şirket / (Tam)	-
230.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/18//174	37	Şirket / (Tam)	-
231.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/18//175	23	Şirket / (Tam)	-
232.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/18//176	23	Şirket / (Tam)	-
233.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/18//177	23	Şirket / (Tam)	-
234.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/18//178	24	Şirket / (Tam)	-
235.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/18//179	41	Şirket / (Tam)	-
236.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/19//180	23	Şirket / (Tam)	-
237.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/19//181	23	Şirket / (Tam)	-
238.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/19//182	23	Şirket / (Tam)	-
239.	Mesken	Denizli/Me rkezeferendi	556/10	F2/19//183	23	Şirket / (Tam)	-