

fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir. Bu durumun istisnası, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olmasıdır. Ayrıca bu duruma başka bir istisna olarak, GYO Tebliği'nin 22'nci maddesinin 1'inci fıkrasının (r) bendi uyarınca GYO'ların mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması ya da tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması durumunda yapı kullanma izni alınması ve kat mülkiyetinin tesis edilmesi şartı aranmaz. Bu madde kapsamında, ilgili gayrimenkulün ortaklık portföyüne arsa olarak dahil edilebilmesi için iki şart mevcuttur. İlk olarak söz konusu gayrimenkulün yukarıda sayılan nitelikleri haiz olduğunun bir gayrimenkul değerlendirme raporu ile tespit ettirilmesi ve ikinci olarak varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurul'a beyan edilmesi gerekmektedir.

a. Yatırımlara Yönelik Sınırlamalar

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

- GYO'lar alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilir.
- GYO'ların portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur.
- GYO'ların portföylerinde ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.
- GYO'ların kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsa üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurul'ca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur.
- GYO'ların gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması zorunludur.
- GYO'ların mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ve ipotek tesis edilmiş arsalar üzerinde proje geliştirilebilmesi için, tesis edilen ipoteğin bedelinin söz konusu arsa için en son hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan arsa değerinin %50'sini geçmemesi ve her halükârda üzerinde proje geliştirilecek ipotekli arsaların ipotek bedellerinin, ortaklığın kamuya açıkladığı bağımsız denetimden geçmiş son finansal tablolarında yer alan aktif toplamının %10'unu aşmaması gereklidir.
- GYO'lar faaliyete geçirilebilmesi için belirli asgari donanım ihtiyacı duyan gayrimenkullerin kiraya verilmeden önce tefrisini temin edebilirler.
- GYO'lar 3. kişilerin mülkiyetindeki gayrimenkuller üzerinde kendi lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakları üçüncü kişilere devredebilirler.
- GYO'lar maliki oldukları gayrimenkuller üzerinde başka kişiler lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakların 3. kişilere devrine izin verebilirler.
- GYO'lar mülkiyetlerini edinmek kaydıyla yurt dışındaki gayrimenkullere ve yabancı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilirler.
- GYO'ların gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine ilişkin aynı hakları TMK hükümlerine göre tesis edilir. İrtifak haklarından tapuya tescil edilmesi şartıyla yalnızca intifa hakkı, devre mülk irtifakı ve üst hakkı tesis ettirilebilir.

6.0 6.7

- GYO'lar herhangi bir şekilde, devredilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulu'ndan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilemez.
- GYO'lar aracılık faaliyeti kapsamında olmamak kaydıyla yerli ve yabancı sermaye piyasası araçlarını alabilir ve satabilir. Takasbank para piyasası ve ters repo işlemi yapabilir, TL cinsinden vadeli mevduat veya katılma hesabı, yabancı para cinsinden ise vadeli ve vadesiz mevduat veya özel cari ve katılma hesabı açtırabilirler, sermaye piyasası araçlarını ödünç verebilirler.
- GYO'lar hiçbir şirkette sermaye veya oy haklarının %5'inden fazlasına sahip olamazlar. Ortaklığın tek bir ihraççıya ait para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı ortaklığın aktif toplamının %10'unu aşamaz.
- GYO'lar altın, kıymetli madenler ve diğer emtialar ile bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamazlar.
- Yatırım fonları payları ve türev araçlar hariç, borsalarda veya borsa dışı teşkilatlanmış piyasalarda işlem görmeyen sermaye piyasası araçlarına yatırım yapamazlar, sermaye piyasası araçlarının alım satımlarının borsa kanalıyla yapılması zorunludur.
- Sermaye piyasası araçlarını açığa satamazlar, kredili menkul kıymet işlemi yapamazlar ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamazlar. Türev araçları kullanarak koruma amacını aşan işlemler yapamazlar.
- Kanunen ödemekle yükümlü oldukları vergi, harç ve benzeri diğer giderler hariç olmak üzere varlıkların portföye alımı ve portföyden satımı sırasında varlık değerinin %3'ünü aşan komisyon ücreti ödeyemezler ve benzeri giderler yapamazlar.

II. GYO'ların İştiraklerine İlişkin Esaslar

GYO Tebliği uyarınca, Şirket yalnızca;

- i. işletmeciler şirketlere,
- ii. diğer GYO'lara,
- iii. yap-işlet-devret projeleri kapsamında kurulan şirketlere,
- iv. belirli gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ya da gayrimenkule dayalı hakların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere doğrudan veya sadece bu amacı gerçekleştirmek üzere yurt dışındaki şirketlere yatırım yapmak üzere yurt içinde/yurt dışında kurulan özel amaçlı şirketlere,
- v. gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların değerinin, iştirak edilecek şirketin tabi olduğu mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'ini oluşturduğu Türkiye'de kurulu şirketlere ve
- vi. portföylerinde yer alan ve/veya yer alması planlanan gayrimenkul, gayrimenkule dayalı hak veya gayrimenkul projelerine ilişkin yol, su, elektrik, gaz, kanalizasyon, peyzaj, çevre gibi hizmetlerin 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, anılan düzenlemeler çerçevesinde EYG Ofis'in %100 pay sahibidir.

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

III. GYO'ların Portföylerine İlişkin Esaslar

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

- i. gayrimenkullere,
- ii. gayrimenkul projelerine,
- iii. gayrimenkule dayalı haklara ve
- iv. yalnızca bunların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere doğrudan ve sadece bu amacı gerçekleştirmek

6.5. 6.5.

üzere yurt dışındaki şirketlere yatırım yapmak üzere yurt içinde veya yurt dışında kurulan ve sermayesine %100 oranında iştirak ettiği özel amaçlı şirketlere yatırım yapmak zorundadır.

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

Şirket'in portföyünde bulunan ve alımından itibaren 5 (beş) yıl geçmesine rağmen üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufla bulunmayan arsa ve arazilerin oranı, Şirket'in aktif toplamının %20'sini aşamaz. Şirket'in kurulduktan sonra GYO dönüşmüş olması sebebiyle bu süre, GYO dönüşümüne ilişkin Esas Sözleşme değişikliğinin TTSG'ye tescil edildiği tarihten itibaren başlar.

IV. GYO'ların Yapamayacakları İşler

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

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

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 Şirket 05.12.2022 tarihli beyanı uyarınca ve yapılan incelemeler neticesinde Şirket'in tabi olduğu SPK ve GYO düzenlemelerine esaslı biçimde uyduğunu teyit etmiştir.

5.1.2. Çevre Mevzuatı

Şirket'in portföyünde yer alan taşınmazlar için ve EYG Ofis'in projelerinin çevre mevzuatı kapsamında bazı ek izin ve onayların alınmasına bağlıdır. Söz konusu mevzuatta belirtilen yükümlülüklerin ihlali, Şirket'in ve EYG Ofis'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.

(a) Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği

Çevresel etki değerlendirmesi, Çevre Kanunu tahtında gerçekleştirilmesi planlanan projelerin çevreye olabilecek olumlu ve olumsuz etkilerinin belirlenmesinde, olumsuz yöndeki etkilerin önlenmesi ya da çevreye zarar vermeyecek ölçüde en aza indirilmesi için alınacak önlemlerin, seçilen yer ile teknoloji alternatiflerinin belirlenerek değerlendirilmesinde ve projelerin uygulanmasının izlenmesi ve kontrolünde sürdürülecek çalışmaları ifade edecek şekilde tanımlanmıştır. Çevresel etki değerlendirmesine ilişkin usul ve esaslar, 29.07.2022 tarihinde yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği ("ÇED Yönetmeliği") ile düzenlenmektedir.

ÇED Yönetmeliği kapsamında, ilgili projenin çevresel etkilerinin değerlendirilmesi bakımından, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ("Çevre Bakanlığı") tarafından 4 türde karar verilmesi mümkündür:

6.5. 6.7.

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

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

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

Mevzuat uyarınca "**ÇED Olumlu**" kararı veya "**ÇED Gerekli Değildir**" kararı alınmadıkça, ÇED Yönetmeliği kapsamındaki projeler ile ilgili onay, izin, teşvik, yapı ve kullanma ruhsatı verilemez; söz konusu projeler için yatırıma başlanamaz ve bunlar ihale edilemez. ÇED Olumlu Kararı veya ÇED Gerekli Değildir Kararı alınmadan başlanan faaliyetler süre verilmeksizin durdurulur ve "**ÇED Olumlu**" ya da "**ÇED Gerekli Değildir**" kararı alınmadıkça yatırıma ilişkin durdurma kararı kaldırılmaz.

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

(b) Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği

10.09.2014 tarihli ve 29115 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği ("**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 İzin ve Lisans Yönetmeliği gereği, şirketlerin faaliyetleri uyarınca belirlenecek şekilde: "**Çevre İzin Belgesi**" (emisyon, deşarj ve gürültü kontrol izinleri gibi izinlerden oluşan); veya "**Çevre İzin ve Lisans Belgesi**"

G.O. G.Y.

(çevre izni ve atıkların toplanması, geri dönüştürülmesi ve boşaltılması için gereken izinlerden oluşan) almak için İl Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü'ne müracaat etmesi gerekmektedir.

- Çevre izin ve lisans belgesi, Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği kapsamında verilecek çevre izin ve çevre lisanslarını kapsayan belgedir.
 - Çevre izni, Çevre Kanunu uyarınca alınması gereken, hava emisyonu, çevresel gürültü, atık su deşarjı ve derin deniz deşarjı konularından en az birini içeren izni ifade eder.
 - Çevre lisansı, anılan yönetmeliğin ilgili ekinde listelenen lisans konuları ile ilgili iş ve işlemlere ilişkin teknik yeterlilik anlamına gelmektedir.
- Geçici faaliyet belgesi ise, işletmelerin faaliyette bulunabilmeleri için çevre izni ve lisansı öncesi verilen belgedir.

“Çevre İzin Belgesi” ve “Çevre İzin ve Lisans Belgesi” veriliş tarihinden itibaren 5 yıl süre boyunca geçerlidir. Çevre Bakanlığı Çevre Kanunu’nda veya ikincil mevzuatta belirtilen yükümlülüklere 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 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 Bakanlığı tarafından yapılan bir denetim sırasında denetçilere yanlış veya yanıltıcı bilgi verilmesi, sorumlulara altı aydan bir yıla kadar hapis cezası verilmesine neden olabilir.

(c) *Şirket’in ve EYG Ofis’in Çevre İzin ve Lisansları ile ÇED Durumu*

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

- Adım İstanbul projesi için Çevre Bakanlığı’nın 30.09.2014 tarihli kararı ile projenin tanıtım dosyası incelenmiş ve “ÇED Gerekli Değildir” kararı verilmiştir.
- Narlıbahçe projesi “Toplu Konut (324 adet)” için Çevre Bakanlığı’nın 21.06.2019 tarihli kararı ile projenin tanıtım dosyası incelenmiş ve “ÇED Gerekli Değildir” kararı verilmiştir.

5.1.3. *İş Sağlığı ve Güvenliğine İlişkin Mevzuat*

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

5.1.4. *Kişisel Verilerin Korunmasına İlişkin Mevzuat*

6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu (“KVKK”), kişisel verilerin hukuka aykırı şekilde toplanması, işlenmesi, silinmesi, anonim hale getirilmesi ve aktarılmasına ilişkin idari yaptırımlar öngörmektedir. KVKK uyarınca kişisel veriler, KVKK’daki istisnalar saklı kalmak üzere, ilgili kişinin açık rızası olmaksızın işlenemez ve aktarılamaz. İşlenmesini gerektiren sebeplerin ortadan kalkması halinde kişisel veriler resen veya ilgili kişinin talebi üzerine veri sorumlusu tarafından silinir, yok edilir veya anonim hale getirilir. Veri sorumlularının ve veri işleyen gerçek veya tüzel kişilerin, kişisel verilerin elde edilmesi sırasında aydınlatma yükümlülüğü bulunmaktadır. Kişisel verileri işleyen gerçek ve tüzel kişiler, Veri Sorumluları Siciline (“**VERBİS**”) kaydolmak zorundadır.

Şirket’in KVKK uyarınca Veri Sorumluları Sicili’ne kayıt yaptırma yükümlülüğü vardır. VERBİS üzerinden sorgulama yapılmış ve EYG Konut’un VERBİS’e kayıt yaptırdığı tespit edilmiştir. Şirket

6.5- 6.7

tarafından iletilen beyan uyarınca EYG Konut'un tam bölünmesi nedeniyle kuruluna şirketlere ilişkin işlemler devam etmektedir.

5.1.5. Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu

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

SGK'dan alınan 05.10.2022 tarihli yazı uyarınca EYG GYO'nun 05.10.2022 tarihi itibarıyla 123.801,43 TL muaccel borcu bulunmaktadır. Şirket tarafından iletilen 05.12.2022 tarihli yazılı beyan uyarınca, söz konusu borç 31/8/2020 tarihinden (bu tarih dâhil) önceki dönemlere ilişkin olan kamu borçları ile aynı tarihten önce kesilen cezalardan oluşmaktadır. Aynı zamanda Şirket'in 2020/06 – 2020/07 – 2020/08 dönemlerine ait SGK borçları da bu kapsamdadır. Şirket tarafından iletilen beyan uyarınca borca istinaden SGK'ya 7256 sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun kapsamında yapılandırma başvurusu bulunulmuştur. 22.11.2022 itibarı ile yapılandırma kapsamında kalan borç 117.900,16 TL'dir.

EYG Ofis'in ise 05.10.2022 tarihli yazı uyarınca SGK'ya borcu bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

Şirket'in beyanı uyarınca inşası devam eden tek proje Narlıbahçe projesidir. Beykoz arsaları üzerinde herhangi bir çalışmaya başlanmamıştır. İşbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla, Şirket'in ve EYG Ofis'in portföyünde yer alan tüm gayrimenkullere ilişkin olarak gerekli yapı ruhsatları ve yapı kullanma izinleri

6.5. 6.5.

temin edilmiştir.

İşbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla İncelenen Belgeler kapsamında Şirket'in tabi olduğu imar ve kat mülkiyeti düzenlemelerine uymadığına işaret eden herhangi bir dava, tetkik, uyarı veya ihtar görülmemiştir. Ek olarak, Şirket'in fiili olarak faaliyetlerini imar ve kat mülkiyeti mevzuatına uygun yürütüp yürütmediği sorgulanmış ve Şirket, 05.12.2022 tarihli beyanı ile Şirket'in faaliyetlerinde imar ve kat mülkiyeti hukuku düzenlemelerine esaslı biçimde uyduğunu teyit etmiştir.

Şirket'in ve EYG Ofis'in portföyünde yer alan tüm gayrimenkullere ilişkin yapı ruhsatları ve yapı kullanma izinleri Ek-2'te listelenmiştir.

10.08.2005 tarihli ve 25902 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan *İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik* uyarınca, yetkili idarelerden usulüne uygun olarak işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmadan, sıhhi ve gayrisıhhi işyerlerinin açılması ve çalıştırılması mümkün değildir. İşyeri açma ve çalışma ruhsatı almak isteyenler, öncelikle İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik'te yer alan sınıflandırmaya göre açmak istedikleri işyerinin sıhhi niteliğinde mi yoksa birinci, ikinci ya da üçüncü derecede gayrisıhhi niteliğinde mi olduğunu değerlendirmeli ve bu kapsamda gerekli belgeler ile yetkili idareye başvuruda bulunmalıdır. Şirket'in ve EYG Ofis'in iş yeri açma ve çalışma ruhsatları tarafımızla paylaşılmamıştır.

5.2. Ruhsat, İzin ve Lisanslara ilişkin Ara Sonuç

İşbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Şirket ve EYG Ofis mevcut faaliyetlerini yerine getirmek için, mevcut faaliyetlerinin bulunduğu aşama itibarıyla gereken izin ve lisanslara sahiptir. Ancak:

Şirket'in ve EYG Ofis'in merkez ofisleri için yapı kullanma izni ve iş yeri açma ve çalışma ruhsatları incelememize sunulmamıştır.

- Şirket'in ve EYG Ofis'in merkez ofis niteliğindeki iş yerlerinin mülkiyeti EYG Ofis'e aittir. Söz konusu yapı için öncelikli olarak 06.03.2006 tarih ve 05/17748 numaralı yapı kullanma izni alınmıştır. Akabinde, Şirket tarafından iletilen beyan uyarınca tadilat çalışmaları neticesinde söz konusu yapı 2 ayrı bina olarak düzenlenmiş olup, Şirket'in ve EYG Ofis'in merkezinin yer aldığı bina için 24.05.2016 tarih ve 16/5023 numaralı yapı ruhsatı alınmıştır, ancak Şirket tarafından iletilen beyan uyarınca yapı maliki tarafından henüz yapı kullanma izni alınmamıştır. Ek olarak, bina için İşbu Hukukçu Raporu tarihine kadar geçen sürede imar affına başvurularak bina için yapı kayıt belgesi de alınmamıştır. Bu doğrultuda, EYG Ofis mülkiyetindeki bina için herhangi bir yapı kullanma izni veya yapı kayıt belgesi incelememize sunulmamıştır. Şirket tarafından verilen 05.12.2022 tarihli beyan uyarınca, Şirket bina için bina maliki olan EYG Ofis tarafından yapı kayıt belgesi alınmasına ilişkin süreçlerin başlatılacağına, muhtemel imar barışı kapsamında bina için başvuru yapılacağına ve bu hususlara ilişkin gerekli her türlü iş ve işlemin yapılacağına dair yazılı taahhüt alınmış olup, Şirket'in ve EYG Ofis'in faaliyetlerinin devamı söz konusu merkez ofislerinin lokasyonuna bağımlı olmadığından, gerekmesi halinde söz konusu merkez ofislerin tahliye edilerek başka bir adrese nakledilebileceği beyan edilmiştir. İş yeri açma ve çalışma ruhsatının alınmamış olması halinde İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik'in 6. maddesi uyarınca bu ruhsat olmadan açılan iş yerleri kapatılır. Şirket tarafından verilen 05.12.2022 tarihli beyan uyarınca, Şirket'in ve EYG Ofis'in merkez ofis niteliğindeki iş yerleri için iş yeri açma ve çalışma ruhsatı alınmasına ilişkin süreçlerin derhal başlatılacağına ve gerekli her türlü iş ve işlemin yapılacağına dair yazılı taahhüt alınmış olup, anılan şirketlerin faaliyetlerinin devamı söz konusu merkez ofislerinin lokasyonuna bağımlı olmadığından, gerekmesi halinde söz konusu merkez ofislerin tahliye edilerek başka bir adrese nakledilebileceği beyan edilmiştir. Anılan şirketlerin faaliyetlerinin, söz konusu merkez ofislerinin lokasyonuna bağlı olmadığı ve gerekmesi halinde söz konusu merkez ofislerin tahliye edilerek başka bir adrese nakledilebileceği göz önünde bulundurularak verilen Şirket beyanı ve Şirket'in işyeri açma ve çalışma ruhsatı temin edilmesine ilişkin başvuruda bulunacağına ilişkin vermiş olduğu taahhüt doğrultusunda, başvurular neticesinde ilgili ruhsatların alınabileceği, alınmaması durumunda söz konusu merkez ofislerin tahliye edilerek başka bir adrese nakledilebileceği nedeniyle iş yerlerinin kapatılması riskinin bulunmadığı ve bu halde dahi anılan

G.S. 6.7.

şirketlerin faaliyetlerine esaslı ve devamlı surette bir kesinti söz konusu olmaksızın devam edebileceği düşünülmektedir.

Tarafımızca bu sonuca varılmasında, İncelenen Belgeler kapsamında tarafımıza sunulmuş olan izin, belge ve ruhsatlar ile Şirket'in ve EYG Ofis'in fiilen gerçekleştirmekte oldukları faaliyetlerin güncel durumuna ilişkin verilmiş olan beyanlar esas alınmıştır.

6. FİKRİ MÜLKİYET

Türk Marka ve Patent nezdinde yapılan sorgulama neticesinde ve Şirket tarafından verilen beyana istinaden, Şirket ve EYG Ofis'in maliki olduğu fikri mülkiyet hakkı bulunmadığı tespit edilmiştir.

Şirket ve EYG Proje arasında 01.03.2022 tarihinde Marka Lisans Sözleşmesi akdedilmiş olup, lisans veren sıfatı ile EYG Proje kendi adına tescilli markaları "eyg türkiye'nin konut uzmanı", "eyg narlıbahçe evleri şekil" ve "narlıbahçe evleri" Şirket'e kullanıracaktır. Şirket faaliyetlerini "eyg türkiye'nin konut uzmanı", "eyg narlıbahçe evleri şekil" ve "narlıbahçe evleri" markaları altında yürütmektedir.

EYG Proje'nin sahibi olduğu ve Marka Lisans Sözleşmesi kapsamında Şirket'e kullandığı markalara ilişkin detaylı bilgiye aşağıdaki tabloda yer verilmiştir.

Marka Tescil No	Marka Adı	Tescil Kapsamı (Sınıflar)	Koruma Başlangıç	Koruma Bitiş Tarihi	Marka Örneği / Şekil
2017 93320	eyg narlı bahçe evleri şekil	36 / 37 /	19.10.2017	19.10.2027	
2017 93306	narlı bahçe evleri	36 / 37 /	19.10.2017	19.10.2027	
2015 102523	eyg türkiye'nin konut uzmanı	36 / 37 /	14.12.2015	14.12.2025	

7. SİGORTA

GYO Tebliğ madde 33 ve Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Portföydeki Varlıkların Muhafazası ve Sigortalanması" başlıklı 12. maddesi uyarınca Şirket'in portföyde 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 değerdeki her tür hasara karşı rayiç değerleri dikkate alınarak sigortalanması zorunludur.

Şirket tarafından iletilen poliçeler incelenmiş olup, rayiç değerleri dikkate alınarak sigortalandığı tespit edilmiştir. Şirket tarafından, sigorta poliçelerinin kapsamının ilgili mevzuat ve piyasa standartları uyarınca yeterli olduğu ve zorunlu sigortaların tamamının yaptırıldığı beyan edilmiştir.

65-67

Şirket ve EYG Ofis tarafından sunulan sigorta poliçelerinin listesi Ek 3’de (*Sigorta Poliçelerinin Listesi*) yer almaktadır.

8. İSTİHDAM

Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş. tarafında hazırlanan Şirket’in 30 Eylül 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu uyarınca, 30 Eylül 2022 itibarıyla Şirket’in ve EYG Ofis’in personel sayısı 25’tir. İşbu hukukçu raporu tarihi itibarıyla Şirket tarafından edinilen bilgiler uyarınca Şirket’in 26 personeli vardır ve EYG Ofis’in ise personeli bulunmamaktadır. Şirket tarafından iletilen beyan uyarınca Şirket’in ve EYG Ofis’in herhangi toplu iş sözleşmesi yoktur.

Yönetimde söz sahibi personelin Şirket’in paylarına yönelik herhangi bir opsiyon hakkı bulunmamaktadır. Şirket ile çalışanları arasında imzalanan standart belirsiz süreli iş sözleşmeleri örnekleri tarafımızca incelenmiş olup, bu iş sözleşmelerinde olağanın dışında veya Şirket’in faaliyetlerini etkileyebilecek herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

9. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

Şirket’in önemli sözleşmeleri, inşaat projelerinin tasarlanması ve tamamlanması için akdedilen, mimari hizmet sözleşmeleri, yüklenicilik sözleşmeleri, kira sözleşmeleri ile genel kredi sözleşmeleridir. Tarafımızca yapılan inceleme ile anılan sözleşmeler tahtında Şirket paylarının devir ve tedavülünü kısıtlayan, Şirket’in halka arzına ve Borsa’da işlem görmesine engel teşkil eden herhangi bir hüküm bulunmadığı tespit edilmiştir.

9.1. İnşaat Sözleşmeleri

GYO Tebliği’nin 23. maddesinde GYO’ların yapamayacağı işler sayılmıştır. Bu kısıtlamalar uyarınca, Şirket hiçbir şekilde gayrimenkullerin, altyapı yatırım ve hizmetlerinin inşaat işlerini kendisi üstlenemez ve bu amaçla personel ve ekipman edinemez. Bu doğrultuda Şirket inşaat işleri için müteahhit firmalardan hizmet almak durumunda olup, aşağıda sıralanan sözleşmeleri akdetmiştir.

Narlı Bahçe Evleri Projesi’ne Dair Sözleşmeler

Şirket tarafından iletilen beyan uyarınca Şirket’in işbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla, inşaatı devam eden tek projesi Narlı Bahçe Evleri Projesi’dir. Narlı Bahçe Projesi çerçevesinde 5 (beş) adet blok inşaatı için ana yükleniciler ile anlaşılmıştır.

- A Blok İnşaat İşleri Yüklenici Ana Sözleşmesi, Şirket ve İMC Turizm İnşaat San. Ve Tic. Ltd. Şti. arasında imzalanarak 15.10.2021 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Sözleşmenin konusunu ilgili bloğa ilişkin inşaat işlerinin (*tamamı sözleşmenin ekinde sayılmakla birlikte ince inşaat, elektrik ve mekanik tesisat işlemleri kapsayan işler*) yürütülmesi ve anahtar teslim şeklinde Şirket’e teslimi teşkil etmektedir. İşin süresi 14 (on dört) ay olarak belirlenmiştir. Yüklenici sözleşmede düzenlenen sürelerle uymaz ise teslimi geciken her takvim günü için 13.000 TL günlük gecikme cezası ödemeyi taahhüt etmiştir. Sözleşmeden kaynaklanan anahtar teslim götürü işlerin bedeli 62.000.000 TL (altmış iki milyon Türk Lirası) artı KDV olarak belirlenmiş olup yüklenicinin yaptığı hizmet, imalat vb. işlerin bedelleri aylık hakedişler ile yükleniciye ödenecektir. Yüklenici sözleşmesinin konusu işlerin tam ve eksiksiz yapılması amacıyla sözleşme bedelinin %2’si tutarlı banka kesin teminat mektubu ve %4’ü tutarlı teminat senedi/çekini Şirket’e verecektir.
- B Blok İnşaat İşleri Yüklenci Ana Sözleşmesi, Şirket ve Nesko İnşaat ve Proje Yönetimi A.Ş. arasında imzalanarak 07.09.2022 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Sözleşmenin konusunu ilgili bloğa ilişkin inşaat işlerinin (*tamamı sözleşmenin ekinde sayılmakla birlikte ince inşaat, elektrik ve mekanik tesisat işlemleri kapsayan işler*) yürütülmesi ve anahtar teslim şeklinde Şirket’e teslimi teşkil etmektedir. Söz konusu işte daire teslimlerine başlanması için hedeflenen tarih 31.07.2023 olarak belirlenmekle birlikte bu tarihten itibaren 60 (altmış) gün daha eksiklerin giderilmesi için yükleniciye süre tanınmıştır. Yüklenici sözleşmede düzenlenen sürelerle uymaz ise teslimi geciken her takvim günü için 25.000 TL günlük gecikme cezası ödemeyi taahhüt etmiştir. Sözleşmeden

6-5. 6-7.

kaynaklanan anahtar teslim götürü işlerin bedeli 150.000.000 TL (yüz elli milyon Türk Lirası) olarak belirlenmiş olup yüklenicinin yaptığı hizmet, imalat vb. işlerin bedelleri aylık hakedişler ile yükleniciye ödenecektir. Yüklenici sözleşmesinin konusu işlerin tam ve eksiksiz yapılması amacıyla sözleşme bedelinin %2'si tutarlı banka kesin teminat mektubu ve %4'ü tutarlı teminat senedi/çekini Şirket'e verecektir.

- C Blok İnşaat İşleri Yüklenici Ana Sözleşmesi, Şirket ve İMC Turizm İnşaat San. Ve Tic. Ltd. Şti. arasında imzalanarak 07.09.2022 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Sözleşmenin konusunu ilgili bloğa ilişkin inşaat işlerinin *(tamamı sözleşmenin ekinde sayılmakla birlikte ince inşaat, elektrik ve mekanik tesisat işlemleri kapsayan işler)* yürütülmesi ve anahtar teslim şeklinde Şirket'e teslimi teşkil etmektedir. Söz konusu işte daire teslimlerine başlanması için hedeflenen tarih 31.07.2023 olarak belirlenmekle birlikte bu tarihten itibaren 60 (altmış) gün daha eksiklerin giderilmesi için yükleniciye süre tanınmıştır. Yüklenici sözleşmede düzenlenen sürelerle uymaz ise teslimi geciken her takvim günü için 13.000 TL günlük gecikme cezası ödemeyi taahhüt etmiştir. Sözleşmeden kaynaklanan anahtar teslim götürü işlerin bedeli 74.000.000 TL (yetmiş dört milyon Türk Lirası) olarak belirlenmiş olup yüklenicinin yaptığı hizmet, imalat vb. işlerin bedelleri aylık hakedişler ile yükleniciye ödenecektir. Yüklenici sözleşmesinin konusu işlerin tam ve eksiksiz yapılması amacıyla sözleşme bedelinin %2'si tutarlı banka kesin teminat mektubu ve %4'ü tutarlı teminat senedi/çekini Şirket'e verecektir.
- D ve E Blok İnşaat İşleri Yüklenici Ana Sözleşmesi, Şirket ve Nesko İnşaat ve Proje Yönetimi A.Ş. arasında imzalanarak 15.10.2021 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Sözleşmenin konusunu ilgili bloklara ilişkin inşaat işlerinin *(tamamı sözleşmenin ekinde sayılmakla birlikte ince inşaat, elektrik ve mekanik tesisat işlemleri kapsayan işler)* yürütülmesi ve anahtar teslim şeklinde Şirket'e teslimi teşkil etmektedir. İşin süresi 14 (on dört) ay olarak belirlenmiştir. Yüklenici sözleşmede düzenlenen sürelerle uymaz ise teslimi geciken her takvim günü için 7.000 TL günlük gecikme cezası ödemeyi taahhüt etmiştir. Sözleşmeden kaynaklanan anahtar teslim götürü işlerin bedeli 34.500.000 TL (otuz dört milyon beş yüz bin Türk Lirası) olarak belirlenmiş olup yüklenicinin yaptığı hizmet, imalat vb. işlerin bedelleri aylık hakedişler ile yükleniciye ödenecektir. Yüklenici sözleşmesinin konusu işlerin tam ve eksiksiz yapılması amacıyla sözleşme bedelinin %2'si tutarlı banka kesin teminat mektubu ve %4'ü tutarlı teminat senedi/çekini Şirket'e verecektir.

Şirket tarafından iletilen beyan uyarınca Narlı Bahçe Evleri Projesi kapsamında Ana Yükleniciler ile akdedilen sözleşmelerde inşaat başlangıç tarihi Şirket'ten kaynaklanan sebeplerden dolayı ertelenmiştir. Bu çerçevede Ana Yükleniciler ve Şirket, iyi niyet çerçevesinde sözlü görüşmelerde inşaatların bitim süresinin uzatılması konusunda mutabık kalmıştır. Ana Yüklenici'lerin hak edişleri sözleşme şartları çerçevesinde düzenli ve eksiksiz şekilde ödenmektedir. Anılan sözleşmeler tahtında Şirket'in paylarının halka arzına engel bir durum bulunmamaktadır.

9.2. Muhtelif Sözleşmeler

Narlı Bahçe Projesi Aracılık Sözleşmesi

Şirket ile Entity Mimarlık Proje Pazarlama Limited Şirketi ("Entity") arasında Narlı Bahçe konut projesi kapsamında Şirket'in maliki bulunduğu bağımsız bölümlerin yabancı uyruklu gerçek ve/veya tüzel kişilere satışına yönelik 07.03.2022 tarihinde aracılık sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmenin 5. maddesi uyarınca sözleşmenin süresi 6 aydır, ancak Şirket tarafından iletilen beyan uyarınca sözleşme devam etmekte olup, bu doğrultuda yazılı bir protokol veya ek sözleşme imzalanmamıştır.

Sözleşme kapsamında Entity aracılık hizmetleri verecek ve aracılık hizmetinin gerçekleşmiş sayılması için müşteriler ve Şirket arasında noter huzurunda satış vaadi sözleşmesi imzalanması gerekmektedir. Entity aracılık hizmetleri kapsamında hiçbir masrafı Şirket'ten talep etmeyecektir, aracılık hizmetinin bedeli karşılığında yabancı satış bedeli üzerinden belirli bir oranda aracılık hizmeti bedeline hak kazanacaktır. Yapılan aracılık hizmet sözleşmesi münhasırlık sözleşmesi değildir.

Kira Sözleşmeleri

Şirket'in ve EYG Ofis'in Central Work, DAP Vadisi ve Adım İstanbul projelerinde maliki bulunduğu taşınmazlardan bazılarını işyeri, dükkân ve depo olarak üçüncü şahıslara kiralanmaktadır. Kira

G.Ö. 6.7.

sözleşmeleri değişen sürelerde imzalanmış olup, sözleşmeler aksi taraflarca kararlaştırılmadıkça kira bedelleri yıllık olarak yenilenmektedir.

Sulh Sözleşmesi

Sulh Sözleşmesi, Şirket ve Öz Ailesi arasında imzalanarak 21.08.2021 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Sözleşmenin konusunu taraflar arasında daha önce imzalanan sözleşmeler (Taşınmaz Satışı, Taşınmaz Satış Vaadi, Mutabakat Tutanakları) sonrasında gündeme gelen birtakım davalara yönelik ihtilafın sulh yolu ile çözülmesi teşkil etmektedir. Öz Ailesi ile olan uyuşmazlığın toplam bedeli 222.500.000 TL'den (iki yüz yirmi iki milyon beş yüz bin Türk Lirası) oluşmaktadır. Sözleşme imzası öncesinde Öz Ailesi'ne 40.000.000 TL (kırk milyon Türk Lirası) ödenmiştir. Kalan bakiye 182.500.000 TL (yüz seksen iki milyon beş yüz bin Türk Lirası) alacak da sulh sözleşmesine konu edilmiştir. Sözleşme kapsamında, Öz Ailesi'nin Şirket'ten 182.500.000 TL (yüz seksen iki milyon beş yüz bin Türk Lirası) bakiye alacağı bakımından, 43.750.000. TL'lik (kırk üç milyon yedi yüz elli bin Türk Lirası) kısmının Narlı Bahçe Projesi ile imal edilen bağımsız bölümlerin devri ile kalan 138.750.000 TL'lik (yüz seksen sekiz bin yedi yüz elli bin Türk Lirası) kısmın nakden ödeneceği taahhüt edilmiştir. Sözleşmenin ekinde seçimlik ödeme planları yer almaktadır. Sözleşmenin ekinde yer alan 1 numaralı ödeme planı çerçevesinde, Şirket'in portföyüne Narlı Bahçe Projesi'nin dahil edileceği ve Şirket'in halka arz edilmesinin planlandığı, ilgili halka arzın 28.02.2022 tarihine kadar tamamlanmasının gerektiği düzenlenmiştir ancak bu tarihten ileri bir tarihte halka arzın gerçekleşmesi halinde, taraflar arasında kararlaştırılan ödemelerin belirli bir kısmının halka arzdan elde edilecek gelirin ilgili banka hesabına geçmesini müteakip belirli bir süre sonra yapılacağı kararlaştırılmıştır. Bu çerçevede sözleşmede hedeflenen tarih geçmiş tarihli olduğundan 2. ödeme planı kapsamında Öz Ailesi'ne ödemeler yapılmaktadır. Yapılan ödemelere ilişkin açıklamalar işbu Hukukçu Raporu'nun 3.1.1. (Narlı Bahçe Projesi) başlığında detaylandırılmaktadır.

Gayrimenkul Değerleme Sözleşmeleri

GYO Tebliği'nin 34. maddesinde Şirket'in değerleme gerektiren işlemleri düzenlenmiştir. Şirket, sermaye piyasası mevzuatında sayılan durumlarda, SPK düzenlemeleri çerçevesinde faaliyet gösteren Kurulca listeye alınmış ve SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde belirtilen şartları taşıyan bir gayrimenkul değerleme şirketine, sermaye piyasası mevzuatında belirlenen süreler içinde işleme konu olan varlıkların ve hakların değerlerini ve rayiç kira bedellerini tespit ettirmekle yükümlüdür. Bu kapsamda Şirket, söz konusu işlemler için, gayrimenkul değerleme şirketleri ile değerleme hizmet sözleşmeleri akdetmiştir. Anılan sözleşmeler tahtında Şirket'in paylarının halka arzına engel bir durum bulunmamaktadır.

Şirket ve İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ("İnvest") arasında akdedilen 23.08.2022 tarihli "Gayrimenkul Değerleme Hizmetleri Sözleşmesi" uyarınca İnvest sözleşmede belirtilen Şirket'e ait gayrimenkuller ile ilgili olarak SPK mevzuatı kapsamında yapılması gereken gayrimenkul değerleme hizmetlerini gerçekleştirecektir.

Şirket ve Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ("Reel") arasında akdedilen 18.02.2022 tarihli "Gayrimenkul Değerleme Hizmet Sözleşmesi" uyarınca Reel İstanbul ili, Beykoz ilçesinde yer alan taşınmazların SPK mevzuatında uygun olarak değerlemesi için gayrimenkul değerleme raporu hazırlayacaktır.

EYG Proje ile Danışmanlık Sözleşmesi

Danışmanlık Sözleşmesi Şirket ve EYG Proje arasında Narlı Bahçe Evleri Projesi'nde devam eden inşaatlara ve Beykoz Taşınmazları üzerinde başlatılması planlanan projelere ilişkin olarak danışmanlık hizmeti alınması amacıyla 01.03.2022 tarihinde imzalanmış olup 01.01.2022 tarihinden itibaren fiilen verilmekte olan danışmanlık hizmetlerini de kapsamaktadır. EYG Proje sözleşmede danışman sıfatı ile Şirket'ten talep edilebilecek hususlarda teknik ve hukuki danışmanlık hizmeti sunmaktadır. Sözleşmede ana iş kalemleri özellikle projelendirme, imar uygulamaları, temel sistemleri incelemesi, inşaat öncesi ve sonrası teknik destek verilmesi, satış ve pazarlama desteği verilmesi ve projelerin uygunluklarının düzenli takip ve kontrolünün sağlanması gibi hususlar olarak belirlenmiştir.

6.Ö. 6-J

Finansal Danışmanlık ve Halka Arza Aracılık Sözleşmesi

Şirket ve Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ("Tacirler Yatırım") arasında 27.10.2022 tarihinde akdedilen sözleşme, en iyi gayret yoluyla, Şirket'in paylarının sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine uyumlu olacak şekilde halka arz işlemine aracılık edilmesini konu almaktadır.

Halka Arza İlişkin Hukuki Danışmanlık Sözleşmesi

Şirket ve Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı arasında 26.08.2022 tarihinde akdedilen sözleşme, halka arz kapsamında işlem danışmanı olarak izahname ve bağımsız hukukçu raporunun hazırlanmasına ilişkin hukuki hizmetlerin sunulmasını konu almaktadır.

9.3. Finansman Sözleşmeleri

Genel Kredi Sözleşmeleri

Kredi alan olarak Şirket ve EYG Ofis, kredi veren olarak Türkiye'de kurulu çeşitli bankalar arasında işbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla aşağıda Şirket tarafından kullanılmış olan kredilerin detaylarına yer verilen çeşitli genel kredi sözleşmeleri akdedilmiştir.

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

Şirket, halka arz kapsamında gerçekleşecek ortaklık yapısındaki değişikliklerle ilgili olarak, aşağıdaki tabloda belirtilen tarihlerde bankalardan ilgili muvafakat yazılarını temin etmiştir.

Kredi Veren	Sözleşme Tarihi	Kredi Açılış Limiti	Müteselsil Kefil (Kefalet Tutarı)	Muvafakat Yazısı Tarihi
Akbank T.A.Ş.	11.11.2021	20.000.000 TL	EYG Proje (20.000.000 TL), EYG Ofis (20.000.000 TL), Ömer Faruk Çelik (20.000.000 TL)	22.11.2022
Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş.	26.01.2022	70.000.000 TL	Ömer Faruk Çelik (70.000.000 TL)	27.09.2022
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	28.02.2022	100.000.000 TL	EYG Ofis (100.000.000 TL), EYG Proje (100.000.000 TL), Ömer Faruk Çelik (100.000.000 TL)	30.09.2022
	29.08.2022	100.000.000 TL	EYG Ofis (100.000.000 TL), EYG Proje (100.000.000 TL), Ömer Faruk Çelik (100.000.000 TL)	
Vakıf Katılım Bankası A.Ş.	14.10.2021	40.000.000 TL	Ömer Faruk Çelik (40.000.000 TL)	03.10.2022

6.3. 6.5.

Kredi Veren	Sözleşme Tarihi	Kredi Açılış Limiti	Müteselsil Kefil (Kefalet Tutarı)	Muvafakat Yazısı Tarihi
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	17.12.2021	25.000.000 TL	EYG Proje (43.750.000 TL), EYG Ofis (43.750.000 TL), Ömer Faruk Çelik (43.750.000 TL)	28.09.2022
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	05.01.2022	20.000.000 TL	EYG Proje (20.000.000 TL), EYG Ofis (20.000.000 TL), Ömer Faruk Çelik (20.000.000 TL)	29.09.2022

EYG Konut'un tam bölünme ile infisalı sonucunda bazı banka kredileri Şirket'e devredilmiş olup, Türkiye Halk Bankası A.Ş. nezdinde bir "Borcun Nakli ve Alacağın (Hesapların) Devri Sözleşmesi" imzalanmış, Akbank T.A.Ş.'ye ise EYG Konut'un infisalı sonrası bankaya karşı doğmuş ve doğacak tüm yükümlülüklerin Şirket, EYG Proje, EYG Ofis ve Ömer Faruk Çelik tarafından üstlenileceğine ve EYG Konut'un banka ile imzalamış olduğu tüm kredi sözleşmeleri ve diğer sözleşmelerden kaynaklanan her türlü taahhüt ve borçtan asaleten veya kefaleten yükümlü olunacağına dair beyan verilmiştir. Akbank T.A.Ş.'ye verilen beyan, EYG Konut'un 310.010.000 TL meblağlı genel kredi sözleşmesi ve eklerinden kaynaklanmaktadır.

Türkiye Halk Bankası A.Ş. ile imzalanan "Borcun Nakli ve Alacağın (Hesapların) Devri Sözleşmesi" Türkiye Halk Bankası A.Ş. nezdinde EYG Konut'un kullanmış olduğu krediler ve kredilerin teminatı için tesis edilen ipotekler dikkate alınarak bakiye 64.532.700,48 TL ödenmemiş bakiye kredi borcunun üstlenilmesi amacıyla imzalanmıştır. İlgili sözleşmeyi 09.11.2021 tarihinde Şirket borcu üstlenen sıfatıyla ve EYG Ofis, EYG Proje ve Ömer Faruk Çelik borcu üstlenenin müteselsil kefil sıfatıyla imzalamıştır. Şirket'e devredilen banka kredilerine ilişkin tablo aşağıda yer almaktadır.

Kredi Veren	Sözleşme Tarihi	Kredi Açılış Limiti	Müteselsil Kefil (Kefalet Tutarı)	Muvafakat Yazısı Tarihi
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	03.05.2018	9.000.000 TL	Ömer Faruk Çelik (9.900.000 TL)	22.11.2022

EYG Ofis'in akdetmiş olduğu genel kredi sözleşmelerine ilişkin bilgilere ise aşağıdaki tabloda yer verilmiştir. Bu kredi sözleşmeleri öncelikli olarak kredi alanlar Kentsel Hizmetler Yapı ve İşletme Sanayi Ticaret Anonim Şirketi (7.5.2019 tarihinde tüm aktif ve pasifleriyle EYG Konut tarafından devralınmıştır), Dekor's Mekan Tasarımı Dekorasyon ve Ticaret A.Ş. (25.12.2017 tarihinde tüm aktif ve pasifleriyle EYG Konut tarafından devralınmıştır), Üçöğün Catering Hizmetleri A.Ş., Üçöğün Hazır Yemek ve Ziyafet Hiz. A.Ş., EYG Emlak Yatırım ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. (25.12.2017 tarihinde tüm aktif ve pasifleriyle EYG Konut tarafından devralınmıştır) ve EYG Gayrimenkul Yatırım A.Ş. (25.12.2017 tarihinde tüm aktif ve pasifleriyle EYG Konut tarafından devralınmıştır) ile akdedilmiştir. 21.06.2021 tarihli ve 2021/01 sayılı Tam Olarak Bölünen Şirketin Devrolan Mal Varlığının Bölümler Halinde Tespitine İlişkin SMMM Raporu uyarınca aşağıda yer verilen genel kredi sözleşmeleri EYG Ofis'e devredilmiştir.

Kredi Veren	Sözleşme Tarihi	Kredi Açılış Limiti	Müteselsil Kefil (Kefalet Tutarı)	Muvafakat Yazısı Tarihi
Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş.	07.10.2016	50.000.000 TL	-	02.12.2022
Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş.	16.04.2015	30.000.000 TL	-	02.12.2022

63-65

Finansal Kiralama Sözleşmesi

Şirket ile Halk Finansal Kiralama A.Ş. arasında asansör finansal kiralamasına ilişkin 385.000,00 Euro bedelinde finansal kiralama sözleşmesi 1 (bir) yıllık bir süre ile imzalanmıştır. Ömer Faruk Çelik, Şirket'in sözleşmeden doğan yükümlülüklerinin teminatı olarak 30.03.2022 tarihinde 7.400.000 TL tutarında şahsi kefalet vermiştir. Aynı zamanda Şirket'in mülkiyetinde olan 2 taşınmaza 4.500.000 TL ve 4.600.000 TL tutarlarında 1. derece ipotek tesis edilmiştir. Ödeme planına ilişkin olarak kira dönemine dair ödemelerin toplamı Türk Lirası cinsinden KDV dahil 6.926.486,50 TL olarak belirlenmiştir. Bu çerçevede, 1. kira döneminin vade tarihi 26.04.2022 olarak belirlenmiş olmakla birlikte, 13'üncü yani son kira dönemi 26.04.2023 tarihinde sona erecektir.

10. DAVALAR

Şirket'in taraf olduğu dava ve takiplere ilişkin Av. Ümit Başer tarafından hazırlanıp Şirket tarafından tarafımıza sunulmuş olan 20.10.2022 tarihli dava raporunda, Şirket'in faaliyetlerini olumsuz yönde etkileyebilecek bir dava veya ihtilafı bulunmadığı görülmüştür.

Şirket'in Ana Hissedarı olan Ömer Faruk Çelik, Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 11.08.2022 tarih ve 42/1185 sayılı kararı ile talep edilmesi üzerine 16.08.2022 tarihli yazısı ile,

- Şirket'in sahip olduğu İstanbul Beykoz 1831 ada 23 parselde yer alan taşınmaza ilişkin Beykoz 1. Asliye Hukuk Mahkemesi'nde görülen 23/10/2015 tarih ve 2015/562 esaslı ve Beykoz 1. Asliye Hukuk Mahkemesi'nde görülen 28/05/2015 tarih ve 2015/267 esaslı davalar neticesinde gayrimenkulün Şirket portföyünde bulunmasına engel bir gelişme olması halinde, Şirket'in hak ve menfaatlerinin korunmasını teminen, söz konusu gayrimenkule aynı sermaye değeri ve değerleme raporu ile tespit edilecek değerden yüksek olanından aşağı olmayacak bir değer belirleneceğini, söz konusu değer ile varsa gayrimenkulün Şirket aktifinden çıkarılması nedeniyle elde edilecek meblağ ile katlanılan maliyetlerin net tutarı arasındaki farka tekabül edecek meblağ kadar nakdi Şirket'e ödeyeceğini,
- Yukarıda yer verilen mülkiyete ilişkin davalar dışında imar değişikliği, imar iptali vb. gayrimenkulün değerini önemli ölçüde azaltabilecek takyidat şerhlerinin ortaya çıkması halinde söz konusu gayrimenkulü aynı sermaye değeri ve değerleme raporu ile tespit edilecek değerden yüksek olanından aşağı olmayacak bir değer üzerinden satın alacağını, SPK'ya taahhüt etmiştir.

Dava raporu uyarınca taahhütte belirtilmiş olan söz konusu davalar Şirket lehine kesinleştiği için Ömer Faruk Çelik tarafından yerine getirilmesi gereken bir yükümlülük doğmamıştır ve taahhüt kapsamındaki risk ortadan kalkmıştır. Söz konusu davalara ilişkin bilgiler aşağıdaki şekildedir:

• Beykoz 1. Asliye Hukuk Mahkemesi- 2018/387 E.

Şirket'in davalı olarak yer aldığı davada, dava konusu taşınmaz Beykoz arsalarıdır. Dosyanın eski esas numarası 2015/267'dir. Aynı zamanda aynı konuda açılan 2015/562 esas numaralı dava ile birleşmiştir. Davacı, EYG GYO adına tescilli taşınmaz için tapu iptal-tescil istemiyle davayı açmıştır. İlk derece mahkemesi, istinaf ve Yargıtay aşamaları tamamlanmış olup, dava Şirket lehine sonuçlanmıştır. Davacının tapu iptal ve tescil talebi reddedilmiştir. Davaya konu taşınmazın tapusu Şirket'e aittir. Dosya Yargıtay'da kesinleşmiş olup, kesinleşme şerhi için beklenmektedir. Bu aşama ile birlikte yargılama süreci sona ermiş olup, davacın herhangi bir olağan kanun yoluna başvurma yönünde bir hakkı kalmamıştır.

Av. Ümit Başer tarafından hazırlan rapor ve Şirket tarafından iletilen beyan uyarınca EYG Ofis'in taraf olduğu bir dava veya takip bulunmamaktadır.

Şirket'in taraf olduğu derdest davaların ve icra takiplerinin Av. Ümit Başer tarafından hazırlanmış ve imzalanmış olan bir listesi Ek 4'te (Dava ve Takipler) temin edilmektedir.

Şirket'in Yönetim Kurulu üyeleri, genel müdürü ve yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahiplerinden alınan adli sicil kaydı ve arşiv kayıtları uyarınca ilgili kişiler hakkında sermaye piyasası mevzuatı, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ve/veya Türk Ceza Kanununun 53. maddesinde belirtilen

60. 6j.

süreler geçmiş olsa bile; kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına ya da zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçlarından dolayı alınmış cezai kovuşturma ve/veya hükümlülüğünün ve ortaklık işleri ile ilgili olarak taraf olunan dava konusu hukuki uyumsuzluk ve/veya kesinleşmiş hüküm bulunmamaktadır.

Bu inceleme Şirket'in tüm Yönetim Kurulu üyeleri, genel müdürü ve yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahipleri için tamamlanmıştır.

11. SONUÇ

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

- a. İşbu Hukukçu Raporu'nun 10. bölümü kapsamında yer alan beyan ve açıklamalar çerçevesinde ve 10. bölümdeki beyan ve açıklamalara tabi olarak, Şirket'in ve bağlı ortaklığının faaliyetini etkileyecek önemli hukuki uyumsuzluk bulunmadığı;
- b. Şirket'in ve bağlı ortaklığının kuruluş ve faaliyet bakımından hukuki durumu ile payların hukuki durumunun tabi oldukları mevzuat uygun olduğu;
- c. İşbu Hukukçu Raporu'nun 5. bölümü kapsamında yer alan beyan ve açıklamalar çerçevesinde Şirket'in ve bağlı ortaklığının faaliyetlerinin yürütülmesi için ilgili mevzuat tahtında aşağıda belirtilenler haricinde temin edilmesi gereken tüm yetki, izin, ruhsat vb. belgelere sahip olduğu;
 - a. Şirket'in ve EYG Ofis'in merkez ofisleri için yapı kullanma izni ve iş yeri açma ve çalışma ruhsatlarının olmadığı,
- d. Kotasyon yönergesi 7. madde 5. fıkra uyarınca, Şirket'in Yönetim Kurulu üyeleri ile genel müdürü ve yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahipleri hakkında sermaye piyasası mevzuatında ve Bankacılık Kanununda yer alan suçlar, Türk Ceza Kanununun 282 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 kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçların hüküm giymemiş ve kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle ve ayrıca Türk Ceza Kanununun 53 üncü maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına çarptırılmamıştır. Kotasyon yönergesi 7. Madde 5. Fıkra çerçevesinde payların halka arzına engel olacak herhangi bir durumun bulunmadığı, ve
- e. Halka arz edilecek payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı herhangi bir husus bulunmadığı

tespit edilmiştir.

Saygılarımızla,

Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı adına

Av. Ömer Gökhan Özmen

Av. Güneş Yalçın

ÖZMEN YALÇIN

EK 1A – EYG GYO'ya Ait Gayrimenkullerin Listesi

Taşınmazın Niteliği	İl/İlçe	Ada/Parsel	Bağımsız Bölüm No	Mahalle/Köy	Beyanlar ve Şerhler	
					Şerh:	İpotek:
Dükkan	İstanbul/Başakşehir	985/1	181	Kayabaşı	Şerh: 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-TEYAŞ lehine 99 yıllık) 1 TL bedelle kira şerhi)	İpotek: (SN: 8013814) Vakıf Katılım Bankası A.Ş. (Borç:4605000.00 TL)
Dükkan	İstanbul/Başakşehir	985/1	183	Kayabaşı	Şerh: 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-TEYAŞ lehine 99 yıllık) 1 TL bedelle kira şerhi)	İpotek: (SN: 8013814) Vakıf Katılım Bankası A.Ş. (Borç:4605000.00 TL)
Dükkan	İstanbul/Başakşehir	985/1	62	Kayabaşı	Şerh: 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-TEYAŞ lehine 99 yıllık) 1 TL bedelle kira şerhi)	İpotek: (SN: 8013814) Vakıf Katılım Bankası A.Ş. (Borç:4605000.00 TL)
Dükkan	İstanbul/Başakşehir	986/1	162	Kayabaşı	Şerh: 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-TEYAŞ lehine 99 yıllık) 1 TL bedelle kira şerhi)	İpotek: (SN:31) Türkiye Halk Bankası A.Ş. (Borç:12480000.00 TL)
Dükkan	İstanbul/Başakşehir	986/1	190	Kayabaşı	Şerh: 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-TEYAŞ lehine 99 yıllık) 1 TL bedelle kira şerhi)	İpotek: (SN:31) Türkiye Halk Bankası A.Ş. (Borç:15000000.00 TL)
Dükkan	İstanbul/Başakşehir	986/1	204	Kayabaşı	Şerh: 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-TEYAŞ lehine 99 yıllık) 1 TL bedelle kira şerhi)	İpotek: (SN:31) Türkiye Halk Bankası A.Ş. (Borç:29300000.00 TL)
Dükkan	İstanbul/Başakşehir	986/1		Kayabaşı	İpotek: (SN:31) Türkiye Halk Bankası A.Ş. (Borç:3000000.00 TL)	İpotek: (SN:31) Türkiye Halk Bankası A.Ş. (Borç:29300000.00 TL)
Bahçe	İstanbul/Beykoz	1831/23	-	Gümüşsuyu	Beyan: Diğer (Konusu: Doğal sit sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alanı)	İpotek: (SN:31) Türkiye Halk Bankası A.Ş. (Borç:200000000.00 TL)
Bahçe	İstanbul/Beykoz	1882/51	-	Gümüşsuyu	Beyan: Diğer (Konusu: Doğal SİT-Nitelikli Doğal Koruma Alanı)	
Bahçe	İstanbul/Beykoz	1892/29	-	Gümüşsuyu	Beyan: Diğer (Konusu: Doğal sit sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alanı)	
Bahçe	İstanbul/Beykoz	1893/19	-	Gümüşsuyu	Beyan: Diğer (Konusu: Doğal SİT-Nitelikli Doğal Koruma Alanı)	
Ofis	İstanbul/Kağıthane	0/2006	68	Merkez	Şerh: 9143 nolu trafo merkezi ve geçiş yeri için 99 yıl müddeTe tek genel müdürlüğü lehine kira şerhi 08/10/1990	İpotek: (SN:8013814) Vakıf Katılım Bankası A.Ş. (Borç:700000.00 TL)

ÖZMEN YALÇIN

Taşınmazın Niteliği	İl/İlçe	Ada/ Parsel	Bağımsız Bölüm No	Mahalle/ Köy	Beyanlar ve Şerhler
Deposu Olan Dükkan	İstanbul/Kağıthane	0/2006	18	Merkez	Şerh: 9143 nolu trafo merkezi ve geçiş yeri için 99 yıl müddeTLe tek genel müdürlüğü lehine kira şerhi 08/10/1990 İpotek: (SN:8013814) Vakıf Katılım Bankası A.Ş. (Borç:2500000.00 TL)
Dükkan	İstanbul/Kağıthane	0/12715	47	Merkez	İrtifak: Diğer irtifak hakkı: İSKİ lehine, 12715 parsel aleyhine A harfi ile gösterilen 224.40m2'lik kısımda bila bedel, süresiz alt kullanım irtifak hakkı tesis edilmiştir. Şerh: Beyoğlu 20.Noterliğince tanzim olunan 06/07/1987 tarih ve 24671 sayılı kira kontratosunda yazılı olduğu üzere 9149 nolu trafo merkezi 99 yıllığı 1 TL den 03/07/1987 den itibaren 99 yıl müddeTLe tek genel müdürlüğü lehine kira şerhi 09/07/1987 Şerh: 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ((SN:5273) Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ)) Şerh: 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığına 1 TL bedelle) ((SN:5273) Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ)) İpotek: (SN:8013814) Vakıf Katılım Bankası A.Ş. (Borç:1000000.00 TL)
Dükkan	İstanbul/Kağıthane	0/12715	55	Merkez	İrtifak: Diğer irtifak hakkı: İSKİ lehine, 12715 parsel aleyhine A harfi ile gösterilen 224.40m2'lik kısımda bila bedel, süresiz alt kullanım irtifak hakkı tesis edilmiştir. Şerh: Beyoğlu 20.Noterliğince tanzim olunan 06/07/1987 tarih ve 24671 sayılı kira kontratosunda yazılı olduğu üzere 9149 nolu trafo merkezi 99 yıllığı 1 TL den 03/07/1987 den itibaren 99 yıl müddeTLe tek genel müdürlüğü lehine kira şerhi 09/07/1987 Şerh: 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ((SN:5273) Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ)) Şerh: 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığına 1 TL bedelle) ((SN:5273) Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ)) İpotek: (SN:7946131) Ziraat Katılım Bankası A.Ş. (Borç:2600000.00 TL)
Dükkan	İstanbul/Kağıthane	0/12734	1	Merkez	İpotek: (SN:1850) Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. (Borç:3200000.00 TL)
Ofis	İstanbul/Kağıthane	0/12734	44	Merkez	İpotek: (SN:1850) Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. (Borç:1200000.00 TL)
Ofis	İstanbul/Kağıthane	0/12734	45	Merkez	İpotek: (SN:7946131) Ziraat Katılım Bankası A.Ş. ((Borç:5650000.00 TL)
Ofis	İstanbul/Kağıthane	0/12734	81	Merkez	İpotek: (SN:7946131) Ziraat Katılım Bankası A.Ş. (Borç:5650000.00 TL)
Ofis	İstanbul/Kağıthane	0/12734	86	Merkez	İpotek: (SN:1850) Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. (Borç:1200000.00 TL)
Ofis	İstanbul/Kağıthane	0/12744	46	Merkez	İpotek: (SN:1850) Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. (Borç:1000000.00 TL)

6.5. 6.7

Taşınmazın Niteliği		İl/İlçe	Ada / Parsel	Bağımsız Bölüm No	Mahalle/ Köy	Beyanlar ve Şerhler	
Ofis		İstanbul/Kağıthane	0/12744	45	Merkez	İpotek: (SN:8013814) Vakıf Katılım Bankası A.Ş. (Borç:1060000.00 TL)	
Ofis		İstanbul/Kağıthane	0/12744	58	Merkez	İpotek: (SN:8013814) Vakıf Katılım Bankası A.Ş. (Borç:1680000.00 TL)	
Ofis		İstanbul/Kağıthane	0/12744	59	Merkez	İpotek: (SN:8013814) Vakıf Katılım Bankası A.Ş. (Borç:900000.00 TL)	
Ofis		İstanbul/Kağıthane	0/12744	60	Merkez	İpotek: (SN:8013814) Vakıf Katılım Bankası A.Ş. (Borç:2130000.00 TL)	
Ofis		İstanbul/Kağıthane	0/12752	80	Merkez	İrtifak: Krokide gösterilen sarı boyalı 419 m2 lik kısım için İ.E.T.T. lehine bu parsel aleyhine irtifak hakkı Şerh: 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (9825 nolu T.M. yeri ve Kablo Geçiş Güzergahı için Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllığına 1 TL bedelle 99 yıllığına kira şerhi) İpotek: (SN:7946131) Ziraat Katılım Bankası A.Ş. (Borç:7150000.00 TL)	
Ofis		İstanbul/Kağıthane	0/12752	82	Merkez	İrtifak: Krokide gösterilen sarı boyalı 419 m2 lik kısım için İ.E.T.T. lehine bu parsel aleyhine irtifak hakkı Şerh: 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (9825 nolu T.M. yeri ve Kablo Geçiş Güzergahı için Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllığına 1 TL bedelle 99 yıllığına kira şerhi) İpotek: (SN:7946131) Ziraat Katılım Bankası A.Ş. (Borç:7150000.00 TL)	
Ofis		İstanbul/Kağıthane	0/12752	83	Merkez	İrtifak: Krokide gösterilen sarı boyalı 419 m2 lik kısım için İ.E.T.T. lehine bu parsel aleyhine irtifak hakkı Şerh: 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (9825 nolu T.M. yeri ve Kablo Geçiş Güzergahı için Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllığına 1 TL bedelle 99 yıllığına kira şerhi) İpotek: (SN:7946131) Ziraat Katılım Bankası A.Ş. (Borç:7150000.00 TL)	
Ofis		İstanbul/Kağıthane	0/12752	108	Merkez	İrtifak: Krokide gösterilen sarı boyalı 419 m2 lik kısım için İ.E.T.T. lehine bu parsel aleyhine irtifak hakkı Şerh: 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (9825 nolu T.M. yeri ve Kablo Geçiş Güzergahı için Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllığına 1 TL bedelle 99 yıllığına kira şerhi) İpotek: (SN:8013814) Vakıf Katılım Bankası A.Ş. (Borç:2500000.00 TL)	
Ofis		İstanbul/Kağıthane	0/12752	109	Merkez	İrtifak: Krokide gösterilen sarı boyalı 419 m2 lik kısım için İ.E.T.T. lehine bu parsel aleyhine irtifak hakkı Şerh: 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (9825 nolu T.M. yeri ve Kablo Geçiş Güzergahı için Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllığına 1 TL bedelle 99 yıllığına kira şerhi) İpotek: (SN:8013814) Vakıf Katılım Bankası A.Ş. (Borç:2500000.00 TL)	
Ofis		İstanbul/Kağıthane	0/12752	127	Merkez	İrtifak: Krokide gösterilen sarı boyalı 419 m2 lik kısım için İ.E.T.T. lehine bu parsel aleyhine irtifak hakkı	

G.Ö. 6.1.

ÖZMEN YALÇIN

Taşınmazın Niteliği	İl/İlçe	Ada/ Parsel	Bağımsız Bölüm No	Mahalle/ Köy	Beyanlar ve Şerhler	
					Şerh:	İpotek:
					Şerh: 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (9825 nolu T.M. yeri ve Kablo Geçiş Güzergahı için Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllığına 1 TL bedelle 99 yıllığına kira şerhi)	İpotek: (SN:1850) Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. (Borç:1250000.00 TL)
Ofis	İstanbul/Kağıthane	0/12752	185	Merkez	İrtifak: Krokide gösterilen sarı boyalı 419 m2 lik kısım için İ.E.T.T. lehine bu parsel aleyhine irtifak hakkı	İpotek: (SN:8013814) Vakıf Katılım Bankası A.Ş. (Borç:900000.00 TL)
Ofis	İstanbul/Kağıthane	0/12752	198	Merkez	İrtifak: Krokide gösterilen sarı boyalı 419 m2 lik kısım için İ.E.T.T. lehine bu parsel aleyhine irtifak hakkı	İpotek: (SN:8013814) Vakıf Katılım Bankası A.Ş. (Borç:760000.00 TL)
Dükkan	İstanbul/Kağıthane	0/12752	6	Merkez	Şerh: 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (9825 nolu T.M. yeri ve Kablo Geçiş Güzergahı için Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllığına 1 TL bedelle 99 yıllığına kira şerhi)	İpotek: (SN:31) Türkiye Halk Bankası A.Ş. (Borç:2240000.00 TL)
Ofis	İstanbul/Kağıthane	0/12752	96	Merkez	İrtifak: Krokide gösterilen sarı boyalı 419 m2 lik kısım için İ.E.T.T. lehine bu parsel aleyhine irtifak hakkı	İpotek: (SN:31) Türkiye Halk Bankası A.Ş. (Borç:5000000.00 TL)
Ofis	İstanbul/Kağıthane	0/12752	47	Merkez	Şerh: 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (9825 nolu T.M. yeri ve Kablo Geçiş Güzergahı için Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllığına 1 TL bedelle 99 yıllığına kira şerhi)	İpotek: (SN:31) Türkiye Halk Bankası A.Ş. (Borç:5000000.00 TL)
Ofis	İstanbul/Kağıthane	0/12752	48	Merkez	İrtifak: Krokide gösterilen sarı boyalı 419 m2 lik kısım için İ.E.T.T. lehine bu parsel aleyhine irtifak hakkı	İpotek: (SN:1850) Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. (Borç:1000000.00 TL)
Ofis	İstanbul/Kağıthane	0/12752	58	Merkez	Şerh: Beyoğlu 2.Noterliğinin 27/05/1987 tarih 29288 sayılı yazısı ile seneliği 1 TL den 99 yıl müddeTLe Tek Genel Müdürlüğü lehine kira şerhi 04/06/1987	İpotek: (SN:1850) Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. (Borç:1000000.00 TL)