

02.11.2016

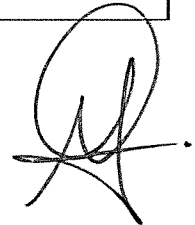
Borsa İstanbul A.Ş. Genel Müdürlüğü'ne

Borsa İstanbul A.Ş. Kotasyon Yönergesi'nin 7/5 ve 12/1-b maddeleri uyarınca Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("**Ortaklık**") nezdinde hazırlamış olduğumuz 13.06.2016 tarihli hukukçu raporumuza ("**Hukukçu Raporu**") ilişkin ek beyanlarımızı aşağıda dikkatinize sunarız:

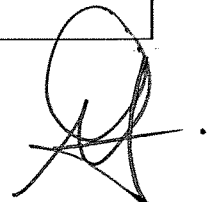
1. Hukukçu Raporu'muzun tarihinden sonra, aşağıda sayılanlar dışında Ortaklık'ın faaliyetlerini etkileyecek önemli bir hukuki durum meydana gelmemiştir.

(a) Hukukçu Raporu'nun 3.1.2 numaralı bölümünde yer alan, 11.02.2016 tarihinde Ortaklığa 10.000.000 ABD Doları'na kadar kredi sağlanmasına ilişkin olarak Ortaklık ile Garanti Bankası arasında imzalanan genel kredi sözleşmesi limiti, Ortaklık ile Garanti Bankası arasında 23.08.2016 tarihinde imzalanan genel kredi sözleşmesi limit artırımı müşteri sayfası uyarınca 20.000.000 ABD Doları'na kadar arttırılmıştır. Söz konusu 23.08.2016 tarihli limit artırımı kapsamında kullanılan kredinin teminatı olarak, Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine aşağıda listelenen ipotekler tesis edilmiştir:

Maddi Duran Varlık Cinsi	Veriliş Tarihi	Tutarı
İzmir İli, Konak İlçesi, 24N-IIC-2D Pafta, 8625 Ada, 7 Numaralı parselde yer alan 302 numaralı bağımsız bölüm	25.08.2016	21.000.000 ABD Doları
İzmir İli, Konak İlçesi, 24N-IIC-2D Pafta, 8625 Ada, 7 Numaralı parselde yer alan 301 numaralı bağımsız bölüm	25.08.2016	21.000.000 ABD Doları
İzmir İli, Konak İlçesi, 24N-IIC-2D Pafta, 8625 Ada, 7 Numaralı parselde yer alan 296 numaralı bağımsız bölüm	25.08.2016	21.000.000 ABD Doları
İzmir İli, Konak İlçesi, 24N-IIC-2D Pafta, 8625 Ada, 7 Numaralı parselde yer alan 295 numaralı bağımsız bölüm	25.08.2016	21.000.000 ABD Doları
İzmir İli, Konak İlçesi, 24N-IIC-2D Pafta, 8625 Ada, 7 Numaralı parselde yer alan 294 numaralı bağımsız bölüm	25.08.2016	21.000.000 ABD Doları



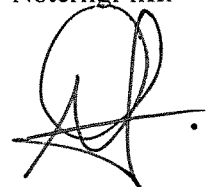
İzmir İli, Konak İlçesi, 24N-IIC-2D Pafta, 8625 Ada, 7 Numaralı parselde yer alan 293 numaralı bağımsız bölüm	25.08.2016	21.000.000 ABD Doları
İzmir İli, Konak İlçesi, 24N-IIC-2D Pafta, 8625 Ada, 7 Numaralı parselde yer alan 291 numaralı bağımsız bölüm	25.08.2016	21.000.000 ABD Doları
İzmir İli, Konak İlçesi, 24N-IIC-2D Pafta, 8625 Ada, 7 Numaralı parselde yer alan 290 numaralı bağımsız bölüm	25.08.2016	21.000.000 ABD Doları
İzmir İli, Konak İlçesi, 24N-IIC-2D Pafta, 8625 Ada, 7 Numaralı parselde yer alan 288 numaralı bağımsız bölüm	25.08.2016	21.000.000 ABD Doları
İzmir İli, Konak İlçesi, 24N-IIC-2D Pafta, 8625 Ada, 7 Numaralı parselde yer alan 287 numaralı bağımsız bölüm	25.08.2016	21.000.000 ABD Doları
İzmir İli, Konak İlçesi, 24N-IIC-2D Pafta, 8625 Ada, 7 Numaralı parselde yer alan 286 numaralı bağımsız bölüm	25.08.2016	21.000.000 ABD Doları
İzmir İli, Konak İlçesi, 24N-IIC-2D Pafta, 8625 Ada, 7 Numaralı parselde yer alan 285 numaralı bağımsız bölüm	25.08.2016	21.000.000 ABD Doları
İzmir İli, Konak İlçesi, 24N-IIC-2D Pafta, 8625 Ada, 7 Numaralı parselde yer alan 284 numaralı bağımsız bölüm	25.08.2016	21.000.000 ABD Doları
İzmir İli, Konak İlçesi, 24N-IIC-2D Pafta, 8625 Ada, 7 Numaralı parselde yer alan 283 numaralı bağımsız bölüm	25.08.2016	21.000.000 ABD Doları
İzmir İli, Konak İlçesi, 24N-IIC-2D Pafta, 8625 Ada, 7 Numaralı parselde yer alan 282 numaralı bağımsız bölüm	25.08.2016	21.000.000 ABD Doları
İzmir İli, Konak İlçesi, 24N-IIC-2D Pafta, 8625 Ada, 7 Numaralı parselde yer alan 281 numaralı bağımsız bölüm	25.08.2016	21.000.000 ABD Doları
İzmir İli, Konak İlçesi, 24N-IIC-2D Pafta, 8625 Ada, 7 Numaralı parselde yer alan 280 numaralı bağımsız bölüm	25.08.2016	21.000.000 ABD Doları
İzmir İli, Konak İlçesi, 24N-IIC-2D Pafta, 8625 Ada, 7 Numaralı parselde yer alan 279 numaralı bağımsız bölüm	25.08.2016	21.000.000 ABD Doları
İzmir İli, Konak İlçesi, 24N-IIC-2D Pafta, 8625 Ada, 7 Numaralı parselde yer alan 278 numaralı bağımsız bölüm	25.08.2016	21.000.000 ABD Doları
İzmir İli, Konak İlçesi, 24N-IIC-2D Pafta, 8625 Ada, 7 Numaralı parselde yer alan 277 numaralı bağımsız bölüm	25.08.2016	21.000.000 ABD Doları



İzmir İli, Konak İlçesi, 24N-IIC-2D Pafta, 8625 Ada, 7 Numaralı parselde yer alan 276 numaralı bağımsız bölüm	25.08.2016	21.000.000 ABD Doları
İzmir İli, Konak İlçesi, 24N-IIC-2D Pafta, 8625 Ada, 7 Numaralı parselde yer alan 275 numaralı bağımsız bölüm	25.08.2016	21.000.000 ABD Doları
İzmir İli, Konak İlçesi, 24N-IIC-2D Pafta, 8625 Ada, 7 Numaralı parselde yer alan 273 numaralı bağımsız bölüm	25.08.2016	21.000.000 ABD Doları
İzmir İli, Konak İlçesi, 24N-IIC-2D Pafta, 8625 Ada, 7 Numaralı parselde yer alan 271 numaralı bağımsız bölüm	25.08.2016	21.000.000 ABD Doları
İzmir İli, Konak İlçesi, 24N-IIC-2D Pafta, 8625 Ada, 7 Numaralı parselde yer alan 270 numaralı bağımsız bölüm	25.08.2016	21.000.000 ABD Doları
İzmir İli, Konak İlçesi, 24N-IIC-2D Pafta, 8625 Ada, 7 Numaralı parselde yer alan 268 numaralı bağımsız bölüm	25.08.2016	21.000.000 ABD Doları
İzmir İli, Konak İlçesi, 24N-IIC-2D Pafta, 8625 Ada, 7 Numaralı parselde yer alan 267 numaralı bağımsız bölüm	25.08.2016	21.000.000 ABD Doları
İzmir İli, Konak İlçesi, 24N-IIC-2D Pafta, 8625 Ada, 7 Numaralı parselde yer alan 266 numaralı bağımsız bölüm	25.08.2016	21.000.000 ABD Doları
İzmir İli, Konak İlçesi, 24N-IIC-2D Pafta, 8625 Ada, 7 Numaralı parselde yer alan 265 numaralı bağımsız bölüm	25.08.2016	21.000.000 ABD Doları
İzmir İli, Konak İlçesi, 24N-IIC-2D Pafta, 8625 Ada, 7 Numaralı parselde yer alan 269 numaralı bağımsız bölüm	25.08.2016	21.000.000 ABD Doları
İzmir İli, Konak İlçesi, 24N-IIC-2D Pafta, 8625 Ada, 7 Numaralı parselde yer alan 289 numaralı bağımsız bölüm	25.08.2016	21.000.000 ABD Doları

Ortaklık, söz konusu kredi limitinden, 26.08.2016 tarihinde 2.000.000 ABD Doları kredi kullanmış olup, söz konusu kredi bedeli son taksit tarihi 27.05.2019 olmak üzere 11 taksitte geri ödenecektir.

- (b) Hukukçu Raporu'nun 3.2.14 maddesinde, Ortaklık ile Bülent Kürşat arasındaki Ortaklık'ın kiracı sıfatıyla taraf olduğu ve satış ofisi olarak kullandığı taşınmaza ilişkin kira sözleşmesinin, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 26. maddesine aykırı olarak tapuya şerh edilmediği ve söz konusu taşınmaza ilişkin iş yeri açma ve çalışma ruhsatı bulunmadığı belirtilmiştir. Ortaklık, İzmir 2. Noterliği'nin



26.09.2016 tarih ve 14138 yevmiye numaralı fesih ihbarnamesi ile kira sözleşmesinin 7. Maddesinde yer alan 3 ay önceden yazılı bildirim ile kiralanana tahliye hakkına dayanarak, kira sözleşmesini 31.12.2016 tarihi itibariyle sona erdirdiğini Bülent Kürşad'a bildirmiştir. Kiralananın en geç 31.12.2016 tarihinde boş şekilde tahliye edilerek kiraya verene teslim edileceği fesih bildirimde yer almaktadır. Ortaklık, bu suretle, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 26. maddesine aykırılığı giderecektir.

- (c) Hukukçu Raporu'nun 17.3 numaralı bölümünde yer alan 22.09.2014 tarih ve E-2014833 sayılı Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir kararının iptaline ilişkin İzmir 2. İdare Mahkemesinde görülmekte olan 2015/1345 E. numaralı davanın temyiz incelemesi sonucunda, Danıştay 14. Dairesi 2016/512 E. ve 2016/4151 K. sayılı kararı ile davanın süresi içerisinde açılmaması sebebiyle yeniden incelenmesine karar vermiştir.

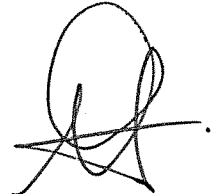
Bu karar neticesinde İzmir 2. İdare Mahkemesinde 2016/1002 E. sayılı dosya üzerinden yapılan yargılamada, mahkemenin 13.07.2016 tarih ve 2016/837 K. sayılı kararı ile davanın süre aşımı nedeniyle reddine karar verilmiştir. Karar davacı tarafından temyiz edilmiş olup temyiz incelemesi devam etmektedir.

Ortaklık tarafından, İzmir 2. İdare Mahkemesi'nin 13.07.2016 tarihli 2016/837 K. sayılı kararının onanmasını beklenmektedir.

2. Hukukçu Raporu'muzun 21. Bölümünde yer alan "Sonuç" bölümü aşağıdaki şekilde revize edilmiştir:

"Ortaklığa ilişkin yapmış olduğumuz inceleme ve değerlendirmeler neticesinde,

(i) Ortaklığın faaliyetini etkileyecek önemli bir hukuki uyumsuzluk bulunmadığı, (ii) Hukukçu Raporunun "Ortaklığın Tabi Olduğu Mevzuat" başlıklı 5. maddesinde belirtilen Ortaklığın kiracı konumunda olduğu gayrimenkule ilişkin tapu şerhinin yapılmaması ve iş yeri açma ve çalışma ruhsatı bulunmaması Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına İlişkin Esaslar Tebliği'ne aykırı olmakla birlikte; söz konusu aykırılığın işbu beyanın 1(b) bölümünde değinildiği üzere 31.12.2016 itibariyle giderileceği ve bu aykırı husus haricinde Ortaklığın kuruluş ve faaliyet bakımından hukuki durumu ile payların hukuki durumunun tabi olduğu mevzuata uygun olduğu, (iii) Hukukçu Raporu'nun "Eksik İzin ve Ruhsatlar İle Eksikliklerin Ortaklığın Faaliyetlerine Etkisi" başlıklı 7.5. maddesinde ve işbu beyanın 1(b) numaralı bölümünde eksik olduğu belirtilen işyeri açma ve çalışma



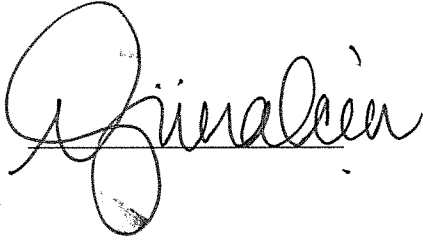
ruhsatı dışında Ortaklığın faaliyetlerini yürütmesi için alması gereken tüm yetki, izin ve ruhsata sahip olduğu, (iv) Ortaklığın gerçek kişi yönetim kurulu üyeleri ve genel müdürünün, Kotasyon Yönergesi'nin "Kotasyon'a İlişkin Genel Esaslar" Başlıklı 7. maddesinin 5. fıkrasında sayılan suçlardan hüküm giymemiş oldukları ve ayrıca kasten işlenen bir suçtan dolayı (Türk Ceza Kanununun 53. maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile) beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına çarptırılmamış oldukları ve (v) halka arz edilecek payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı herhangi bir husus bulunmadığı kanaatine varılmıştır."

3. Hukukçu Raporu'muzun Ek-5'inde yer alan 13.06.2016 tarihli beyanımızı aynen kabul, beyan ve taahhüt ederiz.
4. Tarafımızca, Ortaklığın gerçek kişi yönetim kurulu üyeleri ile genel müdürü ve yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortaklarının adli sicil kayıtları Kotasyon Yönergesi'nin "Kotasyon'a İlişkin Genel Esaslar" başlıklı 7. Maddesi çerçevesinde incelenmiştir.

Saygılarımızla,

Günelçin Hukuk Bürosu

Arzum Günelçin



Mistral Gayrimenkul Yatırım

Ortaklığı Anonim Şirketi

283/1 Sokak, No:2, Kat:5,

Daire:602 Bornova/İzmir

13.06.2016

İlgi: Borsa İstanbul Anonim Şirketi Kotasyon Yönergesi uyarınca talep edilen hukukçu raporudur (“**Hukukçu Raporu**”).

İşbu Hukukçu Raporu, Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi’nin (“**Ortaklık**”) mevcut paylarının satışı suretiyle halka arzı ve Borsa İstanbul Anonim Şirketi (“**BİAŞ**”) nezdinde işlem görmeye başlaması çalışmaları kapsamında, BİAŞ Kotasyon Yönergesi uyarınca, BİAŞ ve talep edilmesi halinde Sermaye Piyasası Kurulu’na (“**SPK**”) sunulmak üzere hazırlanmıştır.

Hukukçu Raporu’nun hazırlanması amacıyla Ortaklığın (i) esas sözleşmesinin (“**Esas Sözleşme**”) kuruluş ve Esas Sözleşme değişikliklerini gösterenler de dahil olmak üzere tüm Türkiye Ticaret Sicili Gazeteleri (“**TTSG**”), (ii) 2013, 2014, 2015 ve 2016 yıllarına ilişkin yönetim kurulu ve genel kurul kararları, (iii) pay defteri, (iv) imza sirküleri, (v) akdetmiş olduğu sözleşmeler, (vi) tabi olduğu mevzuat gereğince faaliyetlerini yürütebilmesi için gerekli olan ruhsat, izin, rapor ve diğer belgeler, (vii) aktifine kayıtlı menkul ve gayrimenkullere ilişkin belgeler, (viii) fikri mülkiyet hakları, (ix) sigorta poliçeleri, (x) teminat mektupları, (xi) taraf olduğu ve taraf olmamakla beraber konusu itibariyle Ortaklığın faaliyetlerini etkileyebilecek önemli hukuki uyumsuzluklar, devam eden davalar ile icra takiplerine ilişkin ilgili bilgi ve belgeler ve (xii) personeline ilişkin belgeler tarafımızca incelenmiştir. İşbu Hukukçu Raporunun hazırlanması amacıyla bazı belgelerin fotokopileri üzerinden inceleme yapılmış olup, ilgili belgelerin fotokopilerinin orijinalleri ile uyumlu olduğuna, tahrifat veya değişiklik yapılmadığına dair Ortaklık’tan beyan alınmıştır. İşbu Hukukçu Raporu’nun hazırlanması amacıyla incelenen tüm belgelerin listesi detaylı olarak Hukukçu Raporu’nun EK 1’inde (*İncelenen Belgeler Listesi*) listelenmiştir.

Hukukçu Raporu, imza tarihi itibariyle Ortaklığın güncel durumunu yansıtmakta olup, bu tarihten sonra Ortaklık ile ilgili meydana gelebilecek değişiklikler Hukukçu Raporu’nun

konusunu oluşturmamaktadır. Söz konusu değişiklikler dolayısıyla, Hukukçu Raporunun güncellenmesine ilişkin bir taahhüdümüz bulunmamaktadır. İşbu Hukukçu Raporu yatırımcıları yönlendirme veya teşvik amacıyla hazırlanmamıştır. Hukukçu Raporu'nun Ortaklık tarafından izahnamenin bir parçası olarak kullanılması durumunda, yatırımcılar kararlarını izahnameyi tüm ekleriyle birlikte bir bütün olarak değerlendirerek vermelidirler.

1. ORTAKLIĞA İLİŞKİN BİLGİLERKuruluş ve Unvan

Ortaklık, "Mistral Yapı Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi" unvanı ve 8.980.000 TL sermaye ile 2012 yılında kurulmuştur. Ortaklığın kuruluş esas sözleşmesi İzmir Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 18.01.2012 tarihinde tescil edilmiş ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin ("TTSG") 24.01.2012 tarih ve 7990 sayılı nüshasında ilan edilmiştir.

Ortaklığın unvanı, SPK'nın 19.02.2016 tarih ve 12233903-325.01-E.2078 sayılı iznine istinaden, genel kurulun 07.03.2016 tarihli olağanüstü toplantısında alınan karar uyarınca "Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" olarak değiştirilmiştir. Belirtilen unvan değişikliği, İzmir Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 14.03.2016 tarihinde tescil edilmiş ve TTSG'nin 18.03.2016 tarih ve 9035 sayılı nüshasında ilan edilmiştir.

1.2. Esas Sözleşme

SPK, 19.02.2016 tarih ve 12233903-325.01-E.2078 sayılı yazısında Ortaklığın gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümüne ve esas sözleşmesinin bu doğrultuda revize edilmesine izin vermiştir. Ortaklığın esas sözleşmesinin SPK tarafından izin verilen şekilde revize edilmesi 07.03.2016 tarihli genel kurulun olağanüstü toplantısında kabul edilmiştir. Belirtilen Esas Sözleşme tadilleri İzmir Ticaret Sicili tarafından 14.03.2016 tarihinde tescil edilmiş ve TTSG'nin 24.01.2016 tarih ve 7990 sayılı nüshasında ilan edilmiştir.

Yapılan incelemede, Ortaklık Esas Sözleşmesi'nin BİAŞ'da işlem görecekt menkul kıymetlerin devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya senet sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtlar içermediği kanaatine varılmıştır.

1.3. Faaliyet Konusu

Ortaklık Esas Sözleşmesi'nin "Amaç ve Faaliyet Konusu" başlıklı 4. maddesi uyarınca, Ortaklığın faaliyet konusu, SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır.

1.4. Merkez ve Şubeler

Ortaklığın merkezi, 283/1 Sokak, No:2, Kat:5, Daire:602 Bornova, İzmir adresinde bulunmaktadır.

Ortaklığın herhangi bir şubesi bulunmamaktadır.



1.5. Sermaye ve Hissedarlık Yapısı

1.5.1. Kuruluş Sermayesi ve Sermaye Artırımları

İzmir Ticaret Sicil Müdürlüğü'ne 136533 K-11410 sicil numarası ile kayıtlı Mistral İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin mülkiyetinde olan İzmir İli, Konak ilçesi, Mersinli Mahallesi, 296 pafta, 3324 ada, 118 parselde kayıtlı taşınmaz, (i) Mistral İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin 18 Ocak 2012 tarihli genel kurul olağanüstü toplantısında oybirliği ile kabul edilip onaylanan "Bölünme Planı" (ii) 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 20. maddesinin 3. fıkrası ile (iii) "Anonim ve Limited Şirketlerin Kısmi Bölünme İşlemlerinin Usul ve Esaslarının Düzenlenmesi Hakkında Tebliğ" uyarınca kısmi bölünme suretiyle Ortaklığa aynı sermaye olarak koyulmuştur. Bölünmeye konu iştirak hisselerinin değeri İzmir 1. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2011/703 Esas sayılı dosyası kapsamında 30 Aralık 2011 tarihli karar ile saptanmıştır.

Ortaklığın kuruluş sermayesi ile kuruluşundan bu yana gerçekleştirilen sermaye artırımlarına ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Açıklama	Tescil Tarihi	TTSG Tarihi	Önceki Sermaye Tutarı	Yeni Sermaye Tutarı	Sermayenin Karşılanma Şekli
Kuruluş	18.01.2012	24.01.2012	-	8.980.000 TL	Aynı sermaye
Sermaye artırımı	10.01.2013	16.01.2013	8.980.000 TL	33.980.000 TL	Nakdi Sermaye
Sermaye artırımı	09.07.2015	14.07.2015	33.980.000 TL	39.000.000 TL	Nakdi Sermaye

İşbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla, Ortaklığın çıkarılmış sermayesi 39.000.000 TL'dir. Yeminli Mali Müşavir Celal Özlü'nün 17.08.2015 tarih ve Y.M.M. 3355/15-126 sayılı yeminli mali müşavirlik raporunda, Ortaklığın sermayesinin tamamının ödenmiş olduğu, sermaye tutarının tamamının öz varlık içinde korunduğu ve herhangi bir sermaye kaybı veya borca batıklık durumunun tespit edilmediği belirtilmektedir.

1.5.2. Güncel Sermaye ve Pay Sahipliği Yapısı

Ortaklığın 39.000.000 TL tutarındaki çıkarılmış sermayeyi temsil eden payları, aşağıda belirtilen şekilde A ve B olarak 2 gruba ayrılmıştır:

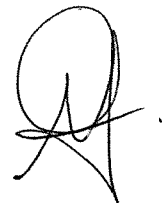
- **A grubu paylar;** her biri 1 TL nominal değerde, 19.500.001 TL karşılığı 19.500.001 adet nama yazılı pay ve



- **B grubu paylar**; her biri 1 TL nominal değerde, 19.499.999 TL karşılığı
19.499.999 adet hamiline yazılı pay.

Payların, pay sahipleri arasındaki dağılımı aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı/ Ticaret Unvanı	Ortağın Toplam Hisse Adedi	Ortağın A Grubu Nama Yazılı Hissesi	Ortağın B Grubu Hamiline Yazılı Hissesi
Önder Türkkani	12.572.148	6.286.074	6.286.074
Haydar İnaç	8.623.152	4.311.576	4.311.576
Lucien Arkas	1.950.000	975.000	975.000
Tufan Ünal	1.950.000	975.000	975.000
Erdoğan Atay Yatırım Holding Anonim Şirketi	2.730.000	1.365.000	1.365.000
Novart Gayrimenkul Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	3.900.000	1.950.000	1.950.000
Miray İnşaat - Taahhüt Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi ("Miray İnşaat")	3.900.000	1.950.000	1.950.000
Ayşe Gaye Ünsal	780.000	390.000	390.000
Mehmet Doğan Atay	390.000	195.000	195.000
Hüseyin Birazer	390.000	195.000	195.000
Şevket Akın Kayacan	390.000	195.000	195.000



Hasan Bumin Anal	390.000	195.000	195.000
Berkem Tekstil Sanayi ve Dış Ticaret Limited Şirketi	390.000	195.000	195.000
Banu İnaç	24.247	12.124	12.123
Erkan İnaç	24.247	12.124	12.123
Printsan Emprime Sanayi Ticaret Limited Şirketi	390.000	195.000	195.000
Mehmet Nomal	206.206	103.103	103.103
Toplam	39.000.000	19.500.001	19.499.999

Mevcut pay sahipleri tarafından, her biri 1 TL nominal değerde olmak üzere toplam 9.750.000 TL değerinde 9.750.000 adet B Grubu hamiline yazılı hissesinin SPK'nın onayını müteakip halka arz edilmesi planlanmaktadır. Halka arz edilmesi planlanan 9.750.000 adet 9.750.000 TL değerindeki B Grubu hamiline yazılı hisseler, Ortaklığın 39.000.000 TL değerindeki toplam sermayesinin %25'ine tekabül etmektedir.

1.5.3. Paylar Üzerinde Takyidat, Payların Devir ve Tedavülü

Ortaklık pay defteri ile Esas Sözleşmesinde, payların devrini, tedavülünü ve pay sahibinin diğer haklarını kullanmasını kısıtlayıcı bir hak tesis edildiğine ilişkin bir ibare bulunmamaktadır.

Ortaklık paylarının devrini, tedavülünü veya pay sahibinin diğer haklarını kullanmasını kısıtlayıcı düzenleme içeren Ortaklık tarafından akdedilen sözleşmelerin listesi işbu Hukukçu Raporu'nun ekinde (*EK-2 Payların Devir ve Tedavülünü veya Pay Sahibinin Haklarını Kısıtlayıcı Hükümler İçeren Ortaklık Tarafından Akdedilen Sözleşmelere İlişkin Liste*) yer almaktadır. Ortaklık paylarının devir ve tedavülünü veya pay sahibinin haklarını kısıtlayıcı hükümler içeren Ortaklık tarafından akdedilmiş sözleşmelerin taraflarının tümünden Ortaklık paylarının halka arz ile Borsa İstanbul A.Ş. kotuna alınması ile işlem görmesinin akde aykırılık teşkil etmeyeceğine ve Şirket'in pay sahiplerinin kanundan kaynaklanan haklarını kullanmasını kısıtlamayacağına ilişkin yazılar temin edilmiş olup, söz konusu yazılara ilişkin açıklamalar, ilgili sözleşmelerin detaylı olarak incelendiği işbu Hukukçu Raporu'nun 3. Bölümünde yer almaktadır.

1.5.4. Kayıtlı Sermaye Sistemi

Ortaklığın gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümü nedeniyle ve SPK'nın 19.02.2016 tarih ve 12233903-325.01-E.2078 sayılı iznine istinaden, Ortaklık kayıtlı sermaye sistemine geçmiştir. Ortaklığın, kayıtlı sermaye tavanı 100.000.000 TL olup, her biri 1 TL itibari değerinde 100.000.000 adet paya bölünmüştür.

SPK tarafından verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2016 - 2020 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2020 yılı sonunda, izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşılamamış olsa dahi, 2020 yılından sonra yönetim kurulunun sermaye artırımı kararı alabilmesi için, SPK'dan izin alınması ve genel kuruldan yeni bir süre için yetki alınması zorunludur.

Yönetim kurulu, 2016 - 2020 yılları arasında SPK hükümlerine ve düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile sermaye piyasası mevzuatı hükümleri dahilinde pay çıkarılması konusunda karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.

Sermaye artırımlarında, A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, yönetim kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu olarak çıkarılır.

1.6. İmtiyazlı Paylar

Ortaklık Esas Sözleşmesi'nin "İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler" başlıklı 10. maddesi uyarınca:

- A Grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 6'sı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından genel kurul tarafından seçilir.
- Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dahil imtiyaz yaratılamaz.
- Sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, Ortaklık faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, SPK düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre Ortaklığın üst üste beş yıl dönem zararı etmesi halinde imtiyazlı paylar SPK kararı ile ortadan kalkar.



1.7. Yönetim Kurulu

1.7.1. Yönetim Kurulunun Oluşumu

Ortaklık Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 15. maddesi uyarınca; yönetim kurulu en çok 3 yıl için seçilen 2 üyesi bağımsız olmak üzere 8 üyeden meydana gelir.

Yönetim kurulu üyelerinin 6'sı, A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından genel kurul tarafından seçilir.

1.7.2. Yönetim Kurulu Üyeleri

Ortaklığın yönetim kurulu üyeleri (i) İzmir Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 17.09.2014 tarihinde tescil edilen ve TTSG'nin 24.09.2014 tarih ve 8660 sayılı nüshasında ilan edilen 11.09.2014 tarihli Genel Kurul Olağan Toplantısı ve (ii) İzmir Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 14.03.2016 tarihinde tescil edilen ve TTSG'nin 18.03.2012 tarih ve 9035 sayılı nüshasında ilan edilen 07.03.2016 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında alınan kararlar uyarınca atanmıştır. Ortaklığın yönetim kurulu üyeleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir:

No	Adı Soyadı / Unvanı	Görevi
1	Önder Türkkani	Yönetim Kurulu Başkanı
2	Haydar İnaç	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
3	Tufan Ünal	Yönetim Kurulu Üyesi
4	Avram Sevinti	Yönetim Kurulu Üyesi
5	Mehmet Doğan Atay	Yönetim Kurulu Üyesi
6	Novart Gayrimenkul Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi (temsilcisi Deniz Barçın)	Yönetim Kurulu Üyesi
7	Halil Eroğlu	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
8	Muhittin Bilget	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Yönetim kurulu üyeleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 17. maddesinde aranan şartların tamamını taşımaktadır.

1.7.3. Yönetim Kurulu Toplantıları, Toplantı ve Karar Nisapları

Ortaklık Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu Toplantıları" başlıklı 16. maddesi uyarınca, yönetim kurulu, Ortaklık işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, üye

tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile alır.

Ortaklığın yönetim kurulu toplantısına katılma hakkına sahip olanlar, bu toplantılara, Türk Ticaret Kanunu'nun 1527. maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Ortaklık, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın, "Ticaret Şirketlerinde Anonim Şirket Genel Kurulları Dışında Elektronik Ortamda Yapılacak Kurullar Hakkında Tebliği" hükümleri uyarınca hak sahiplerinin bu toplantılara elektronik ortamda katılmalarına ve oy vermelerine imkan tanıyacak Elektronik Toplantı Sistemini kurabileceği gibi, bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak toplantılarda Esas Sözleşmenin bu hükmü uyarınca kurulmuş olan sistem üzerinden veya destek hizmeti alınacak sistem üzerinden hak sahiplerinin ilgili mevzuatta belirtilen haklarını ilgili Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın düzenlemelerinde belirtilen çerçevede kullanabilmesi sağlanır.

İlaveten, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 21. maddesi ile paralel olarak, Ortaklık Esas Sözleşmesi'nin "Özellik Arz Eden Kararlar" başlıklı 17. maddesi uyarınca;

- Ortaklık ile aşağıda (A) bendinde sayılan taraflar arasındaki (B) bendinde sayılan işlemlere ilişkin olan yönetim kurulu kararlarının SPK'nın özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması ve karar oybirliği ile alınmadığı takdirde, yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi gerekir.

A) Taraflar:

- a) Ortaklık sermayesinin %20 veya üzerinde paya veya bu oranda oy hakkına sahip ortaklar,
- b) Ortaklıkta yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortaklar,
- c) (a) ve (b) bentlerinde sayılanların %20'den fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip oldukları diğer şirketler,
- d) Ortaklığın iştirakleri,
- e) Ortaklığa işletmecilik hizmeti veren şirketler,
- f) Ortaklığa portföy yönetim hizmeti veren şirketler,
- g) Ortaklığa danışmanlık hizmeti veren şirket,
- h) Ortaklığa inşaat hizmeti verecek müteahhit,
- i) Ortaklığın hissedar olduğu bir adi ortaklığın diğer hissedarları,



j) Ortaklığın Türkiye Muhasebe Standartları çerçevesinde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirlenen düzenlemelerde yer alan ilişkili tarafları.

B) Özellik arz eden kararlar:

- a) Ortaklık portföyünden varlık alınması, satılması, kiralanması veya kiraya verilmesine ilişkin kararlar,
- b) Ortaklığın portföyündeki varlıkların pazarlanması işini üstlenecek şirketlerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- c) Kredi ilişkisi kurulmasına ilişkin kararlar,
- d) Ortaklığın paylarının halka arzında, satın alma taahhüdünde bulunan yatırım kuruluşlarının belirlenmesine ilişkin kararlar,
- e) Ortak yatırım yapılmasına ilişkin kararlar,
- f) Ortaklığa mali, hukuki veya teknik danışmanlık hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- g) Ortaklığa proje geliştirme, kontrol veya müteahhitlik, işletmecilik veya portföy yönetimi verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- h) (A) bendinde yer alan tüzel kişilerin ihraç ettiği menkul kıymetlerin ortaklık portföyüne alınmasına ilişkin kararlar,
- i) Adi ortaklık kurulmasına veya mevcut bir adi ortaklığın faaliyetlerine son verilmesine ilişkin kararlar,
- j) Ortaklık ile Türkiye Muhasebe Standartları çerçevesinde SPK tarafından belirlenen düzenlemelerde yer alan ilişkili taraflar arasında mal ve hizmet alımına dayanan işlemlere ilişkin kararlar,
- k) Bunlar dışında kalmakla birlikte, (A) bendinde sayılan taraflardan herhangi birisinin lehine sonuç doğurucu nitelikteki kararlar.

- Ortaklık Esas Sözleşmesi'nin 17. maddesi uyarınca, bu kapsama giren bir ilişkili taraf işleminde bağımsız yönetim kurulu üyelerinin olumsuz oy vermesi nedeniyle oybirliğinin sağlanamamış olması halinde ise, Sermaye Piyasası Kanunu'nun 17. Maddesinin üçüncü fıkrasında öngörülen prosedür uygulanır.

1.7.4. Yönetim Kurulu Kararları

Ortaklığın 2013, 2014, 2015 ve 2016 yılı içinde almış olduğu yönetim kurulu kararlarına ilişkin liste işbu Hukukçu Raporunun ekinde yer almaktadır. (EK 3 - Yönetim kurulu kararlarına ilişkin liste).



Yukarıda belirtilen kararlar haricinde Ortaklığın 2013, 2014, 2015 ve 2016 yılları içerisindeki tüm yönetim kurulu kararları, kararın alındığı tarihte yürürlükte olan toplantı ve karar nisaplarına uygun olarak alınmıştır.

1.8. Yönetim Kurulu Komiteleri

Esas Sözleşmenin “Yönetim Kurulu ve Görev Süresi” başlıklı 15. maddesi uyarınca, yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak belirlenen komiteler oluşturulur.

Kurumsal Yönetim Tebliği hükümleri uyarınca, komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden oluşacağı, yönetim kurulu tarafından belirlenir ve Kamuyu Aydınlatma Platformu’nda (“KAP”) açıklanır.

Bu kapsamda, Kurumsal Yönetim Tebliği hükümleri uyarınca, Denetimden Sorumlu Komite, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi oluşturulmuştur. Aday Gösterme Komitesi ile Ücret Komitesi ise Ortaklığın yönetim kurulunun yapılması gereği oluşturulmamış olup, bu komitelerin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilecektir.

Oluşturulan komitelere atanan Yönetim Kurulu üyelerine ilişkin açıklamalar aşağıdaki gibidir:

1.8.1. Denetimden Sorumlu Komite

Denetimden sorumlu komite aşağıda belirtilen 2 üyeden oluşmaktadır:

- Başkan: Muhittin Bilget (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi),
- Üye: Halil Eroğlu (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi).

1.8.2. Kurumsal Yönetim Komitesi

Kurumsal yönetim komitesi aşağıda belirtilen iki üyeden oluşmaktadır:

- Başkan: Halil Eroğlu (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi),
- Üye: Tufan Ünal (Yönetim Kurulu Üyesi).

1.8.3. Riskin Erken Saptanması Komitesi

Riskin erken saptanması komitesi aşağıda belirtilen iki üyeden oluşmaktadır:

- Başkan: Muhittin Bilget (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi),
- Üye: Mehmet Doğan Atay (Yönetim Kurulu Üyesi).

Ortaklık bünyesinde oluşturulan komitelere atanan üyeler Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 17. Maddesinin 2inci fıkrasında aranan şartların tamamını taşımaktadır.

Ortaklığın paylarının borsada işlem görmeye başlamasından itibaren 6 ay içerisinde Kurumsal Yönetim İlkeleri Tebliği ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak yatırımcı ilişkileri bölümü kurulacaktır.



1.9. Genel Kurul

1.9.1. Genel Kurul Toplantıları, Toplantı ve Karar Nisapları

Ortaklık genel kurulu olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan genel kurul toplantısı, her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, yönetim kurulunun yıllık raporuna, karın kullanım şekline, dağıtılacak kar ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, yönetim kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır ve karar alınır. Gerektiği takdirde genel kurul olağanüstü toplantıya çağrılır.

Yönetim kurulu hazır bulunanlar listesini, kayden izlenen payların sahipleri ile ilgili olarak Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. tarafından sağlanacak “pay sahipleri çizelgesine” göre hazırlar.

Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantı ve karar nisapları, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine tabidir.

Genel kurul, Ortaklığın merkezinde ya da Ortaklık merkezinin bulunduğu şehrin elverişli bir yerinde toplanır.

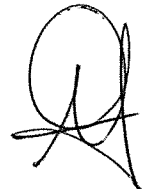
Genel kurul, toplantıya, Ortaklığın internet sitesinde, Kamuyu Aydınlatma Platformu’nda ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi’nde yayımlanan ilanla çağrılır. Bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, toplantı tarihinden en az 3 hafta önce yapılır. Genel kurula çağrının şekli ile ilgili olarak sermaye piyasası mevzuatı, genel kurula katılacak hak sahipleri ile ilgili olarak ise Türk Ticaret Kanunu’nun 415. maddesi uygulanır.

Ortaklığın genel kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, Türk Ticaret Kanunu’nun 1527. maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Ortaklığın genel kuruluna elektronik ortamda katılım, Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.

Ortaklık, ilgili mevzuat hükümleri uyarınca, hak sahiplerinin genel kurul toplantılarına elektronik ortamda katılmalarına, görüş açıklamalarına, öneride bulunmalarına ve oy kullanmalarına imkan tanıyacak elektronik genel kurul sistemini kurar veya bu hizmeti satın alır. Yapılacak tüm genel kurul toplantılarında, Ortaklık Esas Sözleşmesi’nin “Genel Kurul Toplantısına Elektronik Ortamda Katılım” başlıklı 25. maddesi uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin ilgili mevzuat hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır.

1.9.2. Genel Kurul Kararları

Ortaklığın gerçekleştirmiş olduğu olağan ve olağanüstü genel kurul toplantıları ve bu toplantıların gündem konularına ilişkin açıklamalar aşağıdaki gibidir:



Karar Tarihi	Tescil Tarihi	Kararın Türü	Gündem
03.05.2016	-	Olağan Genel Kurul Toplantısı	2015 yılına ilişkin olağan genel kurul toplantısı, değerlendirme yaptırılmasının onaylanması ve TTK m395 ve 396 uyarınca Yönetim Kurulu üyelerine yetki verilmesi
07.03.2016	14.03.2016	Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı	Ortaklığın gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümü için Ortaklık Esas Sözleşmesi'nin gayrimenkul yatırım ortaklığı ile ilgili düzenlemelere uygun hale getirilmek üzere tadili, bağımsız yönetim kurulu üyelerinin ve bağımsız denetçinin seçimi
24.06.2015	09.07.2015	Olağan Genel Kurul Toplantısı	2014 yılına ilişkin olağan genel kurul toplantısı, sermaye artırımı
11.09.2014	17.09.2014	Olağan Genel Kurul Toplantısı	2013 yılına ilişkin olağan genel kurul toplantısı, yönetim kurulu üyelerinin seçimi
03.12.2013	-	Olağan Genel Kurul Toplantısı	2012 yılına ilişkin olağan genel kurul toplantısı, genel kurulun çalışma esas ve usulleri hakkında iç yönergenin kabulü
27.12.2012	10.01.2013	Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı	Sermaye artırımı, ana sözleşme tadili
27.01.2012	01.02.2012	Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı	Yönetim kurulu üyelerinin seçimi, unvan değişikliği

Yukarıda belirtilen genel kurul kararları, hissedarlar tarafından oybirliği ile alınmıştır. Türk Ticaret Kanunu'nun 409. maddesi uyarınca, her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde olağan genel kurul toplantısının gerçekleştirilmesi gerekmektedir.



1.10. Temsil ve İlzam

Ortaklık Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 15. maddesi uyarınca; Ortaklığın idaresi ve üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu yönetim kuruluna aittir.

Ortaklık Esas Sözleşmesi'nin "Şirketin Yönetim, Temsil ve İlzamu" başlıklı 20. maddesi uyarınca:

- Ortaklık, yönetim kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil ve ilzam olunur.
- Yönetim kurulu düzenleyeceği bir iç yönerge ile yönetimi, kısmen veya tamamen bir veya birkaç yönetim kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkilidir. İç yönerge Ortaklığın yönetimini düzenler, bunun için gerekli olan görevleri, tanımlar, yerlerini gösterir, özellikle kimin kime bağlı ve bilgi sunmakla yükümlü olduğunu belirler. Yönetim kurulu, istem üzerine pay sahiplerini ve korunmaya değer menfaatlerini ikna edici bir biçimde ortaya koyan alacaklıları, bu iç yönerge hakkında, yazılı olarak bilgilendirir.
- Yönetim, devredilmediği takdirde, yönetim kurulunun tüm üyelerine aittir.
- Yönetim kurulu, Türk Ticaret Kanunu'nun 369 ve 371. maddeleri uyarınca, düzenleyeceği bir iç yönergeye göre, temsile yetkili olmayan yönetim kurulu üyelerini veya Ortaklığa hizmet akdi ile bağlı olanları sınırlı yetkiye sahip ticari vekil veya diğer tacir yardımcıları olarak atayabilir. En az bir yönetim kurulu üyesinin temsil yetkisini haiz olması şarttır.

Ortaklığın, imza sirküleri İzmir Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 12/04/2016 tarihinde tescil edilen, 28.03.2016 tarih ve 2016/11 sayılı ve 25.05.2016 tarihinde tescil edilen 18.05.2016 tarih ve 2016/18 sayılı yönetim kurulu kararları uyarınca, Beşiktaş Üçüncü Noterliği tarafından 01/06/2016 tarih ve 22209 yevmiye numarası ile düzenlenmiştir. Belirtilen imza sirkülerlerine göre;

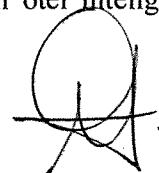
- (i) yönetim kurulu başkanı Önder Türkkani ve yönetim kurulu başkan vekili Haydar İnaç müşterek imzaları ile; ya da
- (ii) yönetim kurulu başkanı Önder Türkkani ve yönetim kurulu başkan vekili Haydar İnaç'tan herhangi biri ile birlikte; yönetim kurulu üyesi Avram Sevinti müşterek imzaları ile

Ortaklığı temsil ve ilzam etmeye yetkilidir. Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 4.3.2. maddesi uyarınca yönetim kurulu üyelerinin çoğunluğunun icrada görevli olmayan üyelerden oluşmaktadır.

1.11. Vekaletnameler

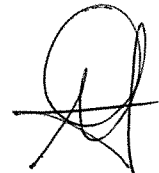
Ortaklık tarafından düzenlenen vekaletnameler aşağıda listelenmiştir:

- Bornova 4. Noterliği tarafından 4364 yevmiye numarası ile onaylanan 02.02.2015 tarihli vekaletname ile, Ortaklığın maliki bulunduğu İzmir, Konak - Mersinli 25N II.c-d pafta, 8625 ada, 7 parsel numaralı taşınmaz üzerinde bulunan otel niteliğindeki



6040/111000 arsa paylı zemin, 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 katlarında bulunan ve bağımsız bölüm numaraları 111 olan taşınmazlar üzerinde satış işlemi gerçekleştirme, satış vaadi sözleşmesi akdetme, satış bedellerini alma, ipotek tesisi ve fekki dahil geniş kapsamda yetkiler tanıyarak Refael Dalva, Yurdagül İnaç, Merve Uzal, Bengül Karaman ve Cahit Kaya'yı münferiden yetkili olmak üzere vekil tayin etmiştir.

- Bornova 4. Noterliği tarafından 34628 yevmiye numarası ile onaylanan 09 Ekim 2014 tarihli vekâletname ile Av. Ali Hıdır San ve Av. Hazal Beyazbal Ortaklığın taraf olduğu davaları takip etmeye münferiden yetkili olmak üzere vekil tayin etmiştir.
- Bornova Dördüncü Noterliği tarafından 20519 yevmiye numarası ile onaylanan 11 Haziran 2012 tarihli vekâletname ile T.C. hudutları dâhilinde dileği zaman, dilediği bedel ve koşullarda taşınmaz mallar ve bağımsız bölümlerin satın alınması, inşaatla ilgili işlemlerin gerçekleştirilmesi, elektrik, doğalgaz, su bağlatma, ADSL abonelik, telefon, GSM hatları aboneliği, devir ve vergi ve muhasebe işlemlerine ilişkin Okan Çakmakoglu, Kaya Tümer ve Şenol Gündoğdu münferiden yetkili olmak üzere vekil tayin edilmiştir.
- Bornova Dördüncü Noterliği tarafından 25680 yevmiye numarası ile düzenlenen 16 Temmuz 2014 tarihli vekâletname ile T.C. hudutları dâhilinde dileği zaman, dilediği bedel ve koşullarda taşınmaz mallar ve bağımsız bölümlerin satın alınması, inşaatla ilgili işlemlerin gerçekleştirilmesi, elektrik, doğalgaz, su bağlatma, ADSL abonelik, telefon, GSM hatları aboneliği, devir ve vergi ve muhasebe işlemlerine ilişkin Bengül Bozkurt, Şenol Gündoğdu, Okan Çakmakoglu ve Cahit Kaya münferiden yetkili olmak üzere vekil tayin edilmiştir.
- Bornova Dördüncü Noterliği tarafından 12379 yevmiye numarası ile düzenlenen 8 Nisan 2013 tarihli vekâletname ile T.C. hudutları dâhilinde dileği zaman, dilediği bedel ve koşullarda taşınmaz mallar ve bağımsız bölümlerin satın alınması ve Ortaklık lehine ipotek hakkı tesis etmeye ve bunlarla ilgili işlemleri gerçekleştirmeye Bengül Bozkurt, Burak Gençel ve Şenol Gündoğdu münferiden yetkili olmak üzere vekil tayin edilmiştir.
- Bornova Dördüncü Noterliği tarafından 03172 yevmiye numarası ile düzenlenen 23 Ocak 2012 tarihli vekâletname ile İzmir, Konak - Mersinli 296 pafta, 3324 ada, 118 parsel numaralı taşınmazın dileği zaman, dilediği bedel ve koşullarda satış işlemi gerçekleştirme, satış vaadi sözleşmesi akdetme, satış bedellerini alma, ipotek tesisi ve fekki dahil ve SGK e-bildirge düzenleme konularında geniş yetkiler tanıyarak Bengül Bozkurt, Ebru Boğatır ve Durmuş Yalçın münferiden yetkili olmak üzere vekil tayin edilmiştir. yetkili kılınmıştır.
- Bornova Dördüncü Noterliği tarafından 12557 yevmiye numarası ile düzenlenen 06 Nisan 2015 vekaletname ile Ortaklığın maliki bulunduğu İzmir, Konak - Mersinli 25N II.c-d pafta, 8625 ada, 7 parsel numaralı taşınmaz üzerinde bulunan bağımsız bölümlerden; 173/111000 arsa paylı 11. kat 4 bağımsız bölüm nolu mesken, 565/111000 arsa paylı 16. kat 167 bağımsız bölüm nolu işyeri, 591/111000 arsa paylı



16. kat 168 bağımsız bölüm nolu işyeri, 183/111000 arsa paylı 17. kat 40 bağımsız bölüm nolu mesken, 185/111000 arsa paylı 18. kat 46 bağımsız bölüm nolu mesken ve 646/111000 arsa paylı 36. kat 108 bağımsız bölüm nolu mesken üzerinde satış işlemi gerçekleştirme, satış vaadi sözleşmesi akdetme, satış bedellerini alma, ipotek tesisi ve fekki dahil geniş kapsamda yetkiler tanıyarak Refael Dalva, Bengül Karaman, Cahit Kaya, Yurdağül İnaç ve Merve Uza taşınmaz satımına ilişkin münferiden yetkili olmak üzere vekil tayin edilmiştir.

- Bornova Dördüncü Noterliği tarafından 25267 yevmiye numarası ile düzenlenen 3 Temmuz 2015 tarihli vekâletname ile T.C. hudutları dâhilinde dileği zaman, dilediği bedel ve koşullarda taşınmaz mallar ve bağımsız bölümlerin satın alınması, Ortaklığın maliki bulunduğu taşınmazların kiraya verilmesine ve bunlarla ilgili işlemleri gerçekleştirmeye münferiden yetkili olmak üzere Bengül Karaman ve Dilek Çetinkaplan vekil tayin edilmiştir.
- Bornova Dördüncü Noterliği tarafından 20088 yevmiye numarası ile düzenlenen 07 Haziran 2016 tarihli vekâletname ile Ticaret Sicil Müdürlükleri, Sermaye Piyasası Kurulu, Kamuoyu Aydınlatma Platformu, Borsa İstanbul A.Ş. dahil olmak üzere her türlü kurum ve kuruluş ile tüm resmi dairelerde Ortaklığı temsil etmek ve bunlarla ilgili işlemleri gerçekleştirmeye münferiden yetkili olmak üzere Refael Dalva vekil tayin edilmiştir.

1.12. Denetim

Genel kurulun 07.03.2016 tarihli olağanüstü toplantısında alınan karar ile DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi, 2016 mali yılına ilişkin finansal tablolarının denetlenmesi amacıyla Ortaklığın bağımsız denetçisi olarak atanmıştır.

1.13. Kotasyon Yönergesi'nin "Kotasyon'a İlişkin Genel Esaslar" Başlıklı 7. Maddesi Uyarınca Değerlendirme

Tarafımızca, Ortaklığın gerçek kişi yönetim kurulu üyelerinin ve genel müdürünün adli sicil belgeleri, taraf oldukları davaları gösterir UYAP belgeleri ile noter onaylı beyanları üzerinde yapılan incelemede, sermaye piyasası mevzuatı ve 19.10.2005 tarihli ve 5411 sayılı Bankacılık Kanununda yer alan suçlardan, 26.9.2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu'nun 282. maddesinde düzenlenen suçtan kaynaklanan malvarlığı değerlerini aklama suçundan, ödünç para verme işleri hakkında mevzuata aykırılıktan, Devletin güvenliğine karşı suçlardan, Anayasal düzene ve bu düzenin işleyişine karşı suçlardan, milli savunmaya karşı suçlardan, devlet sırlarına karşı suçlardan ve casusluk, zimmet, irtikap, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, bilişim sistemini engelleme, bozma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçlarından hüküm giymemiş oldukları ve ayrıca kasten işlenen bir suçtan dolayı (Türk Ceza Kanununun 53. maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile) beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına çarptırılmamış oldukları tespit edilmiştir.



2. MELTEM BİNA'YA İLİŞKİN BİLGİLER

Ortaklığın, İzmir Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde 181487 sicil numarası ile kayıtlı “Meltem Bina Yönetimi Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi” unvanlı (“**Meltem Bina**”) bir adet iştiraki bulunmaktadır.

Meltem Bina, 250.000 TL sermaye ile 2015 yılında kurulmuştur. Meltem Bina’nın kuruluşuna ilişkin (i) İzmir 2. Noterliği tarafından 14.05.2015 tarih ve 6202 yevmiye numarası ile tasdik edilen esas sözleşmesi ile (ii) İzmir 2. Noterliği tarafından 25.05.2015 tarih ve 6494 yevmiye numarası ile tasdik edilen esas sözleşmeye ilişkin düzeltme beyanı, İzmir Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 26.05.2015 tarihinde tescil edilmiş ve TTSG’nin 29.05.2015 tarih ve 8830 sayılı nüshasında ilan edilmiştir.

2.1. Merkez ve Şubeler

Meltem Bina’nın merkezi, 283/1 Sokak, No:2, Daire:602 Bornova, İzmir adresinde bulunmaktadır. Meltem Bina’nın herhangi bir şubesi bulunmamaktadır.

2.2. Sermaye ve Hissedarlık Yapısı

29.05.2015 tarihli ve 8830 sayılı TTSG uyarınca, Meltem Bina’nın kuruluş sermayesi 250.000 TL’dir. Kuruluştan bu yana herhangi bir sermaye artırımını yapılmamıştır.

Meltem Bina’nın esas sözleşmesinin “Sermaye ve Pay Senetlerinin Nevi” başlıklı 6. maddesi uyarınca, sermayenin 1/4’ü Meltem Bina’nın tescilinden önce ödenmiş olup, geri kalan 3/4’ü tescil tarihini izleyen 24 içinde ödenecektir.

Meltem Bina paylarının, pay sahipleri arasındaki dağılımı aşağıdaki gibidir:

- 75.000 adet paya karşılık 75.000 TL Er Yatırım Turizm ve İnşaat Anonim Şirketi’ne ve
- 175.000 adet paya karşılık 175.000 TL Ortaklığa aittir.

Meltem Bina’nın hisse senetleri nama yazılıdır. Ayrıca, esas sermaye sistemine tabidir.

2.3. Paylar Üzerinde Takyidat

Meltem Bina’nın pay defteri kayıtları ile esas sözleşmesi üzerinde yapılan inceleme neticesinde, Ortaklık payları üzerinde herhangi bir takyidata rastlanmamıştır.

2.4. İmtiyazlı Paylar

Meltem Bina’nın esas sözleşmesi uyarınca, imtiyaza sahip bir pay bulunmamaktadır.

2.5. Yönetim Kurulu’nun Oluşumu

Meltem Bina’nın esas sözleşmesinin “Yönetim Kurulu ve Süresi” başlıklı 7. maddesi uyarınca, yönetim kurulu en çok 3 yıl için seçilen en az 1, en çok 7 kişiden meydana gelir.

Meltem Bina’nın yönetim kurulu bir üyeden meydana gelmekte olup tek üyesi yönetim kurulu başkanı sıfatı ile Ortaklıktır. Ortaklık, Meltem Bina’nın yönetim kurulunda Haydar İnaç



tarafından temsil edilmektedir. Ortaklığın Meltem Bina'nın yönetim kurulu başkanı olarak seçilmesi, Meltem Bina'nın kuruluşu ile birlikte İzmir Ticaret Sicili tarafından 26.05.2015 tarihinde tescil ve TTSG'nin 29.05.2015 tarih ve 8830 sayılı nüshasında ilan edilmiştir.

2.6. Temsil ve İlzam

Meltem Bina'nın esas sözleşmesinin "Şirketin Temsili" başlıklı 8. maddesi ile "Yönetim Kurulu Üyelerinin Görev Dağılımı ve Temsile Yetkili Olanlar ve Temsil Şekli" başlıklı 9. maddesi uyarınca; Ortaklık (temsilcisi Haydar İnaç), Meltem Bina'yı münferiden temsil ve ilzama yetkilidir.

Meltem Bina'nın temsil ve ilzam edilmesine ilişkin yönetim kurulu kararına istinaden, İzmir 2. Noterliği tarafından, 27.05.2015 tarih ve 06635 yevmiye numaralı imza sirküleri düzenlenmiştir.

3. ORTAKLIK TARAFINDAN AKDEDİLEN SÖZLEŞMELER

Ortaklığın faaliyetlerini yürütebilmesi amacıyla akdetmiş olduğu önemli sözleşmeler aşağıda (i) Ortaklığın Finansal Kurulular ile akdettiği sözleşmeler ve (ii) Ortaklığın faaliyetlerine ilişkin sözleşmeler başlıkları altında aşağıda özetlenmiştir:

3.1. Ortaklığın Finansal Kuruluşlar ile Akdettiği Sözleşmeler

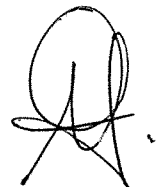
3.1.1. Türkiye Garanti Bankası A.Ş. ile Akdedilen Ortaklığa 7.000.000 ABD Doları'na Kadar Kredi Sağlanmasına İlişkin Genel Kredi Sözleşmesi

Ortaklık ile Türkiye Garanti Bankası A.Ş. ("Garanti Bankası") arasında 16.09.2015 tarihinde Ortaklığa 4.000.000 ABD Doları'na kadar kredi limiti sağlanmasına ilişkin genel kredi sözleşmesi akdedilmiştir. Bu sözleşme bankalar ile akdedilen genel kredi sözleşmelerinin tipik hükümlerini içermektedir.

Ortaklığa sağlanan 4.000.000 ABD Doları'na kadar kredi limiti 20.11.2015 tarihli limit artış talebine istinaden 7.000.000 ABD Doları'na çıkartılmıştır.

Genel kredi sözleşmesi uyarınca Garanti Bankası, (i) Ortaklığın mali durumunun önemli ölçüde kötüleşmesi, teminatların önemli ölçüde değer kaybetmesi, Ortaklığın, Garanti Bankası'nın ek teminat sunulması talebini yerine getirmemesi veya Sözleşmede öngörülen kredi kullanım koşullarının yerine getirilememesi gibi sebeplerin varlığı halinde bildirim yapmasına gerek olmaksızın, (ii) Ortaklığın mali yapısı, ortaklık yapısı ve ekonomik piyasa koşullarının değişmesi halinde ise 15 gün önceden yazılı bildirim yapmak kaydıyla kredi limitini kısmen veya tamamen azaltma veya iptal etme hakkını haizdir.

Genel kredi sözleşmesi uyarınca, (i) Ortaklığın üçüncü kişilerden aldığı kredi veya ödünç parayı ödemedi temerrüde düşmesi, (ii) Ortaklığın aktiflerinin önemli bir kısmı üzerinde tasarrufta bulunması veya (iii) genel kredi sözleşmesinden kaynaklanan herhangi bir ödeme borcunun zamanında yerine getirilememesi gibi haller Ortaklığın



temerrüdüne sebep olacaktır. Genel kredi sözleşmesinde sayılan temerrüt hallerinden birinin meydana gelmesi durumunda, kredi tutarının yabancı para cinsinden belirlendiği hallerde, Garanti Bankası krediden kaynaklanan alacağına, muacceliyet, takip veya dava tarihinden ödeme tarihine kadar geçecek süre için borcun Türk Lirası'na çevrildiği tarihte Garanti Bankası'nda Türk Lirası krediler için geçerli en yüksek kredi faiz oranının %50 fazlası oranında temerrüt faizi uygulayacaktır.

Genel kredi sözleşmesinin belirtilen hükmü kapsamında, Ortaklığın 39.000.000 TL tutarındaki sermayesinin %25'ine tekabül eden 9.750.000 TL değerindeki mevcut hisselerinin pay sahipleri tarafından halka arz edilmesinin (i) Ortaklığa 7.000.000 ABD Doları'na kadar kredi sağlanmasına ilişkin genel kredi sözleşmesi kapsamında herhangi bir aykırılık içermediği ve (ii) Garanti Bankası nezdinde Ortaklığın borçlarının vadesinden önce muaccel hale gelmesine neden olacak bir durum yaratmadığı hususlarına ilişkin olarak; Garanti Bankası tarafından Ortaklığa 20.04.2016 tarihli bir yazı verilmiştir.

Genel kredi sözleşmesi kapsamında, aşağıda listelenen vadeli senetlerin iskonto edilmesi sureti ile iskonto kredisi sağlanmıştır:

Senet Borçlusu	Senedin Vade Tarihi	Senet Tutarı
Er Yatırım Turizm ve İnşaat A.Ş.	30.10.2015	1.000.000 ABD Doları
Er Yatırım Turizm ve İnşaat A.Ş.	30.01.2016	1.000.000 ABD Doları
Er Yatırım Turizm ve İnşaat A.Ş.	30.04.2016	1.000.000 ABD Doları
Er Yatırım Turizm ve İnşaat A.Ş.	30.08.2016	1.000.000 ABD Doları

Ortaklık beyanına göre, yukarıda belirtilenlerden henüz vadesi gelmemiş olan 30.08.2016 tarihli senet dışındaki tüm senetler ödenmiştir.

Yukarıda belirtilen vadeli senetlerin iskonto edilmeleri suretiyle, Garanti Bankası tarafından Ortaklığa aşağıdaki tabloda yer alan krediler sağlanmıştır:



Kullanılan Kredinin Tutarı	Kredi Kullanma Tarihi	Geri Ödeme Vadesi	Kredinin Faizi	BSMV	Bakiye Tutar	Teminatlar
995.675 ABD Doları	16.09.2015	05.11.2015	4.119 ABD Doları	206 ABD Doları	995.675 ABD Doları	Er Yatırım Turizm ve İnşaat A.Ş.'nin 30.10.2015 vadeli senedi
986.992 ABD Doları	16.09.2015	05.02.2016	12.389 ABD Doları	619 ABD Doları	986.992 ABD Doları	Er Yatırım Turizm ve İnşaat A.Ş.'nin 30.01.2016 Vadeli Senedi
977.741 ABD Doları	16.09.2015	05.05.2016	21.199 ABD Doları	1.060 ABD Doları	977.741 ABD Doları	Er Yatırım Turizm ve İnşaat A.Ş.'nin 30.04.2016 Vadeli Senedi
964.933 ABD Doları	16.09.2015	05.09.2016	33.397 ABD Doları	1.670 ABD Doları	964.933 ABD Doları	Er Yatırım Turizm ve İnşaat A.Ş.'nin 30.08.2016 Vadeli Senedi

Ortaklık beyanına göre, yukarıda belirtilenlerden henüz vadesi gelmemiş olan 05.09.2016 geri ödeme vadeli kredi dışında tüm krediler kapatılmıştır.

3.1.2. Garanti Bankası ile Akdedilen Ortaklığa 10.000.000 ABD Doları'na Kadar Kredi Sağlanmasına İlişkin Genel Kredi Sözleşmesi

Ortaklık ile Garanti Bankası 11.02.2016 tarihinde Ortaklığa 10.000.000 ABD Doları'na kadar kredi sağlanmasına ilişkin bir genel kredi sözleşmesi akdetmiştir.

Belirtilen genel kredi sözleşmesi kapsamında kullanılan kredinin teminatı olarak, Garanti Bankası lehine aşağıda listelenen ipotekler tesis edilmiştir.



KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	İPOTEK BEDELİ
1	292	İşyeri	1.750.000 ABD Doları
1	299	İşyeri	175.000 ABD Doları
ZEMİN	272	İşyeri	175.000 ABD Doları
1	300	İşyeri	5.000.000 ABD Doları
ZEMİN	274	İşyeri	3.750.000 ABD Doları
1	298	İşyeri	1.400.000 ABD Doları
1	297	İşyeri	1.650.000 ABD Doları

Bu sözleşme bankalar ile akdedilen genel kredi sözleşmelerinin tipik hükümlerini içermektedir.

Genel kredi sözleşmesi uyarınca Garanti Bankası, (i) Ortaklığın mali durumunun önemli ölçüde kötüleşmesi, teminatların önemli ölçüde değer kaybetmesi, Ortaklığın, Garanti Bankası'nın ek teminat sunulması talebini yerine getirmemesi veya Sözleşmede öngörülen kredi kullanım koşullarının yerine getirilememesi gibi sebeplerin varlığı halinde bildirim yapmasına gerek olmaksızın, (ii) Ortaklığın mali yapısı, ortaklık yapısı ve ekonomik piyasa koşullarının değişmesi halinde ise 15 gün önceden yazılı bildirim yapmak kaydıyla kredi limitini kısmen veya tamamen azaltma veya iptal etme hakkını haizdir.

Genel kredi sözleşmesi uyarınca, (i) Ortaklığın üçüncü kişilerden aldığı kredi veya ödünç parayı ödemede temerrüde düşmesi, (ii) Ortaklığın aktiflerinin önemli bir kısmı üzerinde tasarrufta bulunması veya (iii) genel kredi sözleşmesinden kaynaklanan herhangi bir ödeme borcunun zamanında yerine getirilememesi gibi haller Ortaklığın temerrüdüne sebep olacaktır. Genel kredi sözleşmesinde sayılan temerrüt hallerinden birinin meydana gelmesi durumunda, kredi tutarının yabancı para cinsinden belirlendiği hallerde, Garanti Bankası krediden kaynaklanan alacağına, muacceliyet, takip veya dava tarihinden ödeme tarihine kadar geçecek süre için borcun Türk Lirası'na çevrildiği tarihte Garanti Bankası'nda Türk Lirası krediler için geçerli en yüksek kredi faiz oranının %50 fazlası oranında temerrüt faizi uygulayacaktır.

Ortaklığın 39.000.000 TL tutarındaki sermayesinin %25'ine tekabül eden 9.750.000 TL değerindeki mevcut hisselerinin pay sahipleri tarafından halka arz edilmesinin (i) Ortaklığa 10.000.000 ABD Doları'na kadar kredi sağlanmasına ilişkin genel kredi sözleşmesi kapsamında herhangi bir aykırılık içermediği ve (ii) Garanti Bankası nezdinde Ortaklığın borçlarının vadesinden önce muaccel hale gelmesine neden olacak

bir durum yaratmadığı hususlarına ilişkin olarak; Ortaklık tarafından Garanti Bankası'ndan 20.04.2016 tarihli bir yazı temin edilmiştir.

Ortaklık, söz konusu kredi limitinden, (i) 16.02.2016 tarihinde 5.000.000 ABD Doları ve (ii) 20.04.2016 tarihinde 3.000.000 ABD Doları olmak üzere iki ayrı kredi kullanmıştır. İlgili kredi tutarlarından (i) 5.000.000 ABD Doları son taksit tarihi 30.11.2018 olmak üzere 11 taksitte ve (ii) 3.000.000 ABD Doları son taksit tarihi 10.01.2019 olmak üzere 11 taksitte geri ödenecektir.

3.1.3. Türkiye Garanti Bankası A.Ş. ile Akdedilen Bankacılık Hizmetleri Sözleşmesi

Ortaklık ile Garanti Bankası arasında bankacılık hizmetleri sözleşmesi akdedilmiştir. Sözleşme metninde imza tarihi belirtilmemektedir.

Bankacılık hizmetleri sözleşmesi, Garanti Bankası nezdinde Ortaklık adına açılacak hesaplar, yapılacak para transferleri, şubesiz bankacılık kanalları (internet, mobil, telefon, ATM ve KİOSK yolu ile sunulacak bankacılık hizmetleri gibi), hizmetlere ilişkin ücret, komisyon, masraflar ve vergilere ilişkin hüküm ve koşulları düzenlemektedir.

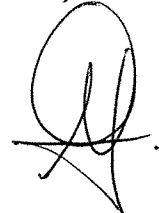
Ortaklık, Garanti Bankası'na en az 15 gün önceden göndereceği yazılı ihbarla bankacılık hizmetleri sözleşmesini sona erdirebilir. Garanti Bankası ise, Ortaklığın Sözleşme konusu yükümlülüklerini veya Garanti Bankası ile arasında bulunan diğer sözleşme hükümlerini yerine getirmemesi, bankacılık hizmetlerini kötüye kullanması, borçlarını ödememesi, Garanti Bankası veya üçüncü kişilerce yasal takibe maruz kalması gibi hallerde, bankacılık hizmetleri sözleşmesini tek taraflı olarak feshedebilir.

Ortaklığın 39.000.000 TL tutarındaki sermayesinin %25'ine tekabül eden 9.750.000 TL değerindeki mevcut hisselerinin pay sahipleri tarafından halka arz edilmesinin (i) Ortaklık ile akdedilen Bankacılık Hizmetleri Sözleşmesi kapsamında herhangi bir aykırılık içermediği ve (ii) Garanti Bankası nezdinde Ortaklığın borçlarının vadesinden önce muaccel hale gelmesine neden olacak bir durum yaratmadığı hususlarına ilişkin olarak; Ortaklık tarafından Garanti Bankası'ndan 20.04.2016 tarihli bir yazı temin edilmiştir.

3.1.4. Türkiye İş Bankası A.Ş. ile Akdedilen Genel Nakdi ve Gayrinakdi Kredi Sözleşmeleri

Ortaklık ile Türkiye İş Bankası A.Ş. ("İş Bankası") arasında (i) 17.02.2015 tarihinde Ortaklığa 10.000.000 TL tutarında kredi limiti sağlanmasına ve (ii) 14.04.2014 tarihinde Ortaklığa 3.553.000 TL tutarında kredi limiti sağlanmasına ilişkin metinleri benzer olan iki ayrı genel nakdi ve gayrinakdi kredi sözleşmesi akdedilmiştir.

Genel nakdi ve gayrinakdi kredi sözleşmeleri uyarınca, Ortaklığın mali yapısının değişmesi veya İş Bankası tarafından dikkate alınan diğer mali koşulların değişmesi



veya İş Bankası tarafından talep edilen teminatların sağlanmaması hallerinde, İş Bankası, genel nakdi ve gayrinakdi kredi sözleşmeleri kapsamındaki kredileri kısmen veya tamamen kullandırmama, krediyi durdurma, kredi borcunun ödenmesini talep etme veya kredi limitini azaltma hakkını haizdir.

Genel kredi sözleşmesi uyarınca, (i) İş Bankası tarafından talep edilen teminatların zamanında ve istenilen koşullarda temin edilememesi, (ii) Ortaklığın aktiflerinin önemli bir kısmı üzerinde Banka'ya karşı yükümlülüklerini olumsuz etkileyebilecek bir tasarrufta bulunmak suretiyle bunları elden çıkarması ve çıkarma riskinin bulunması, (iii) Banka'nın izni olmaksızın, Banka aleyhine olacak şekilde; Ortaklığın bir başka şirkete devrolması, şirket kontrolünün değişmesine yol açacak şekilde şirket hisselerinin el değiştirmesi, birleşmeye konu olması, el değiştirmesi, kısmen veya tamamen bölünmesi gibi durumlar; kredinin herhangi bir ihtar veya bildirim gerektirilmeksizin, muaccel hale gelmesine sebep olacaktır ve İş Bankası sözleşmenin feshi ile kredinin kat edilmesini talep edebilecektir. Nakdi ve gayrinakdi kredi sözleşmelerinin belirtilen hükmü kapsamında, Ortaklığın 39.000.000 TL tutarındaki sermayesinin %25'ine tekabül eden 9.750.000 TL değerindeki mevcut hisselerinin pay sahipleri tarafından halka arz edilmesinin (i) genel nakdi ve gayrinakdi kredi sözleşmeleri kapsamında herhangi bir aykırılık içermediği ve (ii) İş Bankası nezdinde Ortaklığın borçlarının vadesinden önce muaccel hale gelmesine neden olacak bir durum yaratmadığı hususlarına ilişkin olarak; Ortaklık tarafından İş Bankası'ndan 22.04.2016 tarih ve AD-868 numaralı bir yazı temin edilmiştir.

Ortaklığın nakdi ve gayrinakdi kredi sözleşmelerinden kaynaklanan ödeme borcunu herhangi bir nedenle tarihinde ödememesi halinde, Ortaklığın tüm borcu muaccel hale gelecek ve İş Bankası bu tarihten itibaren, Ortaklıktan cari hesap şeklinde çalıştırılan kredilere uygulanan en yüksek cari faiz oranının 2 katı oranında gecikme faizi ödemesini talep edebilecektir.

Genel nakdi ve gayrinakdi kredi sözleşmeleri kapsamında, İş Bankası, İzmir Ticari Şubesi, Mersinli Mahallesi, 8623 ada 8 ve 12 numaralı parseller, Konak/İzmir'de yer alan arsa alımının finansmanı amacıyla 17.02.2015 tarihinde Ortaklığa aşağıda belirtilen dövizde endeksli nakdi krediler temin etmiştir. Ortaklık aşağıda belirtilen kredilerin tamamını geri ödemiştir:

Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Vadesi	Faizi (TL)	Faiz BSMV	Geri Ödeme Tarihi	Geri Ödeme Tutarı (TL)	Teminat
1.250.000 ABD Doları	3.066.625	04.05.2015	21.596,33	1.079,82	04.05.2015	3.066.625	Er Yatırım Turizm ve İnşaat A.Ş. tarafından teminat amaçlı

							sunulan olarak 30.04.2015 vadeli senet
1.250.000 ABD Doları	3.066.625	01.09.2015	62.232,65	3.111,63	01.09.2015	3.066.625	Er Yatırım Turizm ve İnşaat A.Ş. tarafından teminat amaçlı olarak sunulan 30.08.2015 vadeli senet

3.1.5. Genel Türev İşlemler Sözleşmesi

Ortaklık ile İş Bankası arasında 09.01.2014 tarihinde alım ve satım opsiyonu, takas gibi türev işlemlere ilişkin hükümlerin düzenlendiği bir genel türev işlemler sözleşmesi akdedilmiştir. Bu sözleşme uyarınca, Ortaklık ile İş Bankası arasında gerçekleştirilecek her bir türev işlem için bir kullanım sözleşmesi imzalanacak ve İş Bankası tarafından teyit belgesi düzenlenecektir.

İş Bankası'nın, Ortaklığın bu sözleşme kapsamında doğmuş ve doğacak her türlü alacaklarına karşılık, kendi nezdinde bulunan tüm Ortaklık malvarlığı üzerinde hapis hakkı bulunmaktadır ve bütün alacakları ve hesapları üzerinde rehin hakkı bulunmaktadır.

Sözleşme kapsamındaki borcun Ortaklık tarafından kısmen veya tamamen ödenmemesi, Ortaklığın üçüncü kişilere karşı borcunu yerine getirmemesi sebebiyle temerrüde düşmesi, sözleşmenin herhangi bir hükmünün ihlal edilmesi ve İş Bankası'nın izni olmaksızın birleşme, bölünme ve devralma işlemlerine konu olması hallerinde, İş Bankası sözleşmeyi tek taraflı olarak feshedebilir. Bu doğrultuda, Ortaklığın 39.000.000 TL tutarındaki sermayesinin %25'ine tekabül eden 9.750.000 TL değerindeki mevcut hisselerinin pay sahipleri tarafından halka arz edilmesinin (i) genel türev işlemler sözleşmesi kapsamında herhangi bir aykırılık içermediği ve (ii) İş Bankası nezdinde Ortaklığın borçlarının vadesinden önce muaccel hale gelmesine neden olacak bir durum yaratmadığı hususlarına ilişkin olarak; Ortaklık tarafından İş Bankası'ndan 22.04.2016 tarih ve AD-868 numaralı bir yazı temin edilmiştir.

3.1.6. Vadeli Alım Satım İşlemleri Çerçeve Sözleşmesi

Ortaklık ile İş Bankası arasında vadeli alım satım işlemlerine ilişkin olarak 09.01.2014 tarihinde vadeli alım satım işlemleri çerçeve sözleşmesi akdedilmiştir.

İş Bankası'nın, Ortaklığın bu sözleşme kapsamında doğmuş ve doğacak her türlü alacaklarına karşılık, Ortaklığın İş Bankası nezdinde bulunan malvarlığı üzerinde



hapis hakkı bulunmaktadır ve Ortaklığın alacakları ve hesapları üzerinde rehin hakkı bulunmaktadır.

Sözleşme kapsamındaki borcun Ortaklık tarafından kısmen veya tamamen ödenmemesi, Ortaklığın üçüncü kişilere karşı borcunu yerine getirmemesi sebebiyle temerrüde düşmesi, sözleşmenin herhangi bir hükmünün ihlal edilmesi ve İş Bankası'nın izni olmaksızın birleşme, bölünme ve devralma işlemlerine konu olması hallerinde İş Bankası sözleşmeyi tek taraflı olarak feshedebilir. Bu doğrultuda, Ortaklığın 39.000.000 TL tutarındaki sermayesinin %25'ine tekabül eden 9.750.000 TL değerindeki mevcut hisselerinin pay sahipleri tarafından halka arz edilmesinin (i) vadeli alım satım işlemleri çerçeve sözleşmesi kapsamında herhangi bir aykırılık içermediği ve (ii) İş Bankası nezdinde Ortaklığın borçlarının vadesinden önce muaccel hale gelmesine neden olacak bir durum yaratmadığı hususlarına ilişkin olarak; Ortaklık tarafından İş Bankası'ndan 22.04.2016 tarih ve AD-868 numaralı bir yazı temin edilmiştir.

Ayrıca tarafların, sözleşme süresi içinde her zaman 30 gün önce ihbarda bulunarak sözleşmeyi tek taraflı feshetme hakları bulunmaktadır.

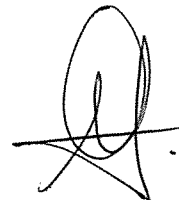
Vadeli alım satım işlemleri çerçeve sözleşmesinin tarafımıza iletilen kopyası, İş Bankası tarafından imzalanmamıştır.

İş Bankası ile akdedilen sözleşmelere ilişkin geri ödemesi tamamlanmamış bir kredi veya türev işlem bulunmamaktadır.

3.1.7. Denizbank A.Ş. ile Akdedilen Genel Kredi Sözleşmesi

Ortaklık ile Denizbank A.Ş. ("**Denizbank**") arasında 16.09.2013 tarihinde Ortaklığa 16.000.000 TL tutarında kredi limiti sağlanmasına ilişkin genel kredi sözleşmesi akdedilmiştir.

Ortaklık, Denizbank'ın ön yazılı izni olmaksızın (i) malvarlığı üzerinde takyidat tesis etmemeyi, (ii) borçlanmamayı, (iii) birleşme ve konsolidasyona gitmemeyi, (iv) malvarlığını satmamayı, kiralamamayı ve geri alım ile satmamayı, (v) kar payı dağıtmamayı, (vi) aktiflerini satmamayı, (vii) yatırım yapmamayı, (viii) ilave yükümlülöklere girmemeyi, garanti ve kefalet vermemeyi ve (ix) grup şirketleriyle piyasa koşulları ve asgari cari piyasa fiyatı haricinde işlem yapmamayı taahhüt etmektedir. İşbu genel kredi sözleşmesi kapsamında, Ortaklığın 39.000.000 TL tutarındaki sermayesinin %25'ine tekabül eden 9.750.000 TL değerindeki mevcut hisselerinin pay sahipleri tarafından halka arz edilmesinin, ardından yapılacak kar payı dağıtımlarının (i) Denizbank A.Ş. ile Akdedilen Genel Kredi Sözleşmesi kapsamında herhangi bir aykırılık içermediği ve (ii) Denizbank A.Ş. nezdinde Ortaklığın borçlarının vadesinden önce muaccel hale gelmesine neden olacak bir durum yaratmadığı hususlarına ilişkin olarak; Ortaklık tarafından Garanti Bankası'ndan 18.04.2016 tarihli bir yazı temin edilmiştir.



Sözleşme’de sayılan temerrüt hallerinden herhangi birinin meydana gelmesi halinde, Ortaklık tarafından Denizbank’a ödenmesi gereken tüm meblağlar muaccel hale gelecektir. Ayrıca, Ortaklık, genel kredi sözleşmesinden doğan borçlarını zamanında ödemediği takdirde, bunları Denizbank’a ödeyeceği süreye kadar geçecek günler için yetkili mercilerce veya Denizbank tarafından tespit edilmiş en yüksek kredi faiz oranına veya ileride artırıldığı takdirde artmış en yüksek kredi faiz oranına, bu oranın %50’sinin ilavesi suretiyle bulunacak oran üzerinden temerrüt faizi ve onun gider vergisini ödemeyi kabul ve taahhüt eder.

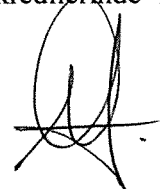
Ortaklık, İzmir ili, Bornova ilçesi, Kazımdirik Mahallesi, 14217 ada, 1 numaralı parselde yer alan taşınmazın özelleştirilmesi ihalesi için T.C Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı’na, Denizbank’tan alınan 18.09.2013 tarihli 750.000 TL tutarında geçici ve süresiz teminat mektubu sunmuştur. Ortaklık tarafımıza belirtilen teminat mektubunun iade edildiği yönünde bilgi vermektedir.

3.1.8. Türk Ekonomi Bankası A.Ş. Bornova Şubesi ile Akdedilen Genel Kredi Sözleşmesi

Ortaklık ile Türk Ekonomi Bankası A.Ş. (“TEB”) arasında (i) 25.07.2013 tarihinde Ortaklığa 16.800 TL tutarında kredi limiti sağlanmasına ilişkin (ii) 04.04.2014 tarihinde Ortaklığa 5.500.000 TL tutarında kredi limiti sağlanmasına ilişkin (iii) 03.03.2015 tarihinde Ortaklığa 25.000.000 TL tutarında kredi limiti sağlanmasına ilişkin metinleri birbirine benzer olan üç ayrı genel kredi sözleşmesi akdedilmiştir.

Genel kredi sözleşmesinin 4.1(j) maddesi uyarınca, TEB’e 30 gün önceden yazılı olarak bildirilmeksizin, TEB’in aleyhine olacak şekilde bir başka şirkete devrolunması, şirket hisselerinin el değiştirmesi, birleşmesi, tür değiştirmesi, kısmen veya tamamen bölünmesi, şirketin kontrolünün başka bir hissedara/şirkete geçmesi veya şirket hisselerinde %50 oranından fazla değişiklik olması halinde Şirket’in TEB’e olan borçları muaccel hale gelecektir. Genel kredi sözleşmesinin 6.13. maddesinde ise, Ortaklığın hissedarlık yapısını ve oranını değiştiren işlemler gerçekleşmeden önce Ortaklık TEB’e önceden yazılı bilgi verilmesi gerektiği belirtilmektedir. Aksi takdirde, TEB’in sözleşmeyi feshetme hakkı saklıdır. Genel kredi sözleşmesi kapsamında, Ortaklığın 39.000.000 TL tutarındaki sermayesinin %25’ine tekabül eden 9.750.000 TL değerindeki mevcut hisselerinin pay sahipleri tarafından halka arz edilmesinin, ardından yapılacak kar payı dağıtımlarının (i) Denizbank A.Ş. ile Akdedilen Genel Kredi Sözleşmesi kapsamında herhangi bir aykırılık içermediği ve (ii) Denizbank A.Ş. nezdinde Ortaklığın borçlarının vadesinden önce muaccel hale gelmesine neden olacak bir durum yaratmadığı hususlarına ilişkin olarak; Ortaklık tarafından TEB’den 20.04.2016 tarihli bir yazı temin edilmiştir.

Ayrıca genel kredi sözleşmesi uyarınca, Ortaklığın temerrüde düşmesi ve kredi borcunun muaccel hale gelmesi hallerinde, TEB, temerrüt tarihinden borçlarının tamamen tasfiye edildiği tarihe kadar temerrüt faizi olarak TL kredilerinde TEB’in



kısa vadeli kredilere uyguladığı en yüksek cari faiz oranına %50'nin ilavesi ile hesaplanacak olan oran üzerinden temerrüt faizi ve buna ilişkin BSMV, KDDF ve TEB'in yapacağı tüm masrafları talep etmeye yetkilidir. Ortaklığın kredi borcunu vadesinde ödememesi veya borcun muaccel hale gelmesi halinde; alacağın muaccel hale geldiği tarihten itibaren Ortaklığa gönderilecek hesap kat ihtarında belirtilen sürenin hitamına kadar süre için Ortaklığa gecikme faizi uygulanabilecektir.

Ortaklık, Gediz Elektrik Perakende Satış Anonim Şirketi ile akdettiği "Elektrik Enerjisi Satış Sözleşmesi" nedeniyle, Gediz Elektrik Perakende Satış Anonim Şirketi'ne, TEB'den alınan 25.07.2013 tarihli 16.800 TL tutarında kesin ve süresiz teminat mektubu sunmuştur. Ortaklık tarafımıza belirtilen teminat mektubunun iade edildiği yönünde bilgi vermektedir.

3.1.9. Finansal Kiralama Sözleşmeleri

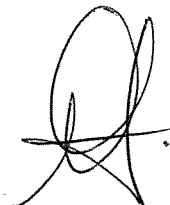
Ortaklık ile Deniz Finansal Kiralama A.Ş. ("Kiralayan") ile aşağıda belirtilen iki adet finansal kiralama sözleşmesi akdetmiştir:

- A. Ortaklık ile Kiralayan arasında hava kontras cihazı, fancoil cihazı, chiller grubunun, Daikin Isıtma ve Soğutma Sistemleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nden alımının finanse edilmesi amacıyla 12 aylık süre ile 17527 numaralı ve 09.09.2015 tarihli bir finansal kiralama sözleşmesi akdedilmiştir. Kiralanan malların Ortaklığa devir bedeli 350.000 EURO ve 600.000 EURO olup Ortaklığa teslim tarihi 08.04.2016'dır.

Fancoiller ekipmanı borcunun ifası amacıyla Ortaklık Kiralayan'a 18.04.2016 vade tarihli ve 111.992 EURO bedelli bono vermiştir. Ayrıca, soğutma grupları ekipmanı borcunun ifası amacıyla Ortaklık Kiralayan'a 18.04.2016 tarihli ve 382.500 EURO bedelli bono vermiştir.

- B. Ortaklık ile Kiralayan arasında dış cephe formunun Geda Major İş ve İnşaat Makinaları Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi'nden alımının finanse edilmesi amacıyla 12 aylık süreli 17400 numaralı bir finansal kiralama sözleşmesi akdedilmiştir. Kiralanan malların Ortaklığa devir bedeli 180.753,55 EURO'dur. Sözleşme metninde imza tarihi belirtilmemektedir, imza tarihine ilişkin bilgi ve belge beklenmektedir.

Ortaklık, Kiralayan'a teminat amacıyla 15.04.2016 vade tarihli ve 178.000 EURO bedelli bono verilmiştir. Ortaklık tarafından imzalanan taahhütnamede, Ortaklığın, Kiralayana her biri 15.059 EURO değerinde, her biri bir ay aralıkla olmak üzere ilki 28.08.2015 ve sonuncusu 28.07.2016 tarihli toplam 12 adet kambiyo senedi verdiği belirtilmektedir. Ayrıca, senetlerden herhangi birisinin vadesinde ödenmemesi halinde tamamı muaccel hale gelecektir.



Her iki finansal kiralama sözleşmesi büyük ölçüde aynı hükümleri içermekte olup, önemli maddeleri aşağıda yer almaktadır.

Sözleşme uyarınca, Ortaklık 12 aylık süre içinde kiralama bedellerinden üçünü veya üst üste iki kira bedelini zamanında ödemezse, Kiralayan'ın ilave süre vermeksizin sözleşmeyi feshetme hakkı vardır.

Ortaklık, hissedarlık yapılarının değişmesinden önce Kiralayan'a bilgi verme yükümlülüğündedir.

Aşağıda sayılan hallerde Kiralayan'ın finansal kiralama sözleşmesini sona erdirmeye hakkı bulunmaktadır:

- Sigorta riskinin artması ve/veya kiralanın malın sigorta kapsamında kalması ve bu durumun Kiralayan'a bildirilmemesi ve ek teminatın ödenmemesi,
- Ortaklığın, Kiralanın malı riziko adresi olarak Sigorta Şirketi'ne de beyan edilen yerden Kiralayan'ın yazılı izni olmaksızın başka yere nakletmesi,
- Ortaklığın kiralanın malı başkasına devir ve temlik etmesi, Kiralayan'ın izni olmaksızın başkasının bedelli veya bedelsiz kullanımına veya yararlanmasına bırakması,
- Ortaklığın Kiralayan'a sözleşme hükümleri uyarınca vermesi gereken bilgi ve belgeleri vermemesi veya verilen bilgi veya belgelerin gerçeğe aykırı olması,
- Ortaklığın sözleşme uyarınca Kiralayan'a vermesi gereken teminat ve ek teminatları vermemesi,
- Ortaklığın sigorta primlerini ödememesi ve bu sebeple sigorta teminatı kapsamı dışında kalınması,
- Kiralanın malın hasara uğraması ve sözleşme ile güdülen amaca uygun kullanılamayacak hale gelmesi ve
- Ortaklığın iflas etmesi, iflas erteleme talebinde bulunması, konkordatoya başvurusu, Ortaklık hakkındaki icra takibinin semeresiz kalması veya aciz vesikası alınması, ödeme güçlüğüne düşmesi, Ortaklığın işgal konusunu fiilen önemli ölçüde ya da tamamen değiştirmesi, ticari faaliyetlerini önemli ölçüde azaltması, ticari faaliyetlerine fiilen bir ay ara vermesi, Ortaklığın başka bir şirket ile birleşmesi, Ortaklığın malvarlığının kısmen de olsa devredilmesi, ortaklık ve yönetim yapısındaki önemli değişiklikler sonucu Kiralayan'ın anlaşmaya daha fazla sadık kalmasının beklenemeyeceği sair haller ile Ortaklığın hisselerinin hangi oran ve miktarlarda olursa olsun kısmen veya tamamen devir edilmesi.



Ortaklığın hisselerinin halka arzının ve yönetim kurulu üyelerindeki değişikliğin (i) Deniz Finansal Kiralama A.Ş. ile imzalanan finansal kiralama sözleşmesi kapsamında aykırılık içermediği ve (ii) Deniz Finansal Kiralama A.Ş. nezdinde Şirket'in borçlarının vadesinden önce muaccel hale gelmesine neden olacak bir durum yaratmadığına ilişkin olarak; Ortaklık tarafından Denizbank Finansal Kiralama A.Ş.'den 19.04.2016 tarihli bir yazı temin edilmiştir.

Finansal kiralama sözleşmesinin diğer önemli hükümleri aşağıda özetlenmektedir:

- Ortaklık sözleşme süresince, kiralanan malları tüm riskleri kapsayacak şekilde sigortalatmak ve sigorta poliçelerini Kiralayan'a iletmekte yükümlüdür,
- Kiralanan ile ilgili doğmuş veya doğacak tüm vergi, masraf, faiz, tazminat gibi ödemeler Ortaklık tarafından ödenecektir,
- Ortaklık kiralanan malla ilgili Kiralayan'dan herhangi bir talepte bulunamaz,
- Ortaklığın Kiralayan'a olan borcunu vadesinden önce ödeme talebinde bulunması ve Kiralayan tarafından erken ödeme talebinin kabul edilmesi halinde, Ortaklık kalan kira bedelinin %3'ü oranında erken ödeme komisyonu ödemekle yükümlüdür,
- Ortaklık kiralanan malı başkasına devir ve temlik edemez, Kiralayan'ın izni olmaksızın başkasının bedelli veya bedelsiz kullanımına veya yararlanmasına bırakamaz,
- Kira süresinin sonunda Ortaklığın kiralanan malı satın alma hakkı olup, bu hakkını sürenin sona ermesinden itibaren 30 gün içinde kullanmalıdır. Belirtilen satın alma hakkının kullanılabilmesi için Ortaklığın Kiralayan'a herhangi bir borcunun kalmamış olması ve satın alma bedelinin ödenmiş olması gerekir. Ortaklık satın alma hakkından tek tarafı olarak vazgeçemez ve bu hakkını başkasına devredemez.
- Ortaklık kiralanan malın teslim edilmemesi, zamanında teslim edilmesi, mücbir sebepler ve satıcının iflası gibi hallerde Kiralayan'dan herhangi bir talepte bulunamaz,
- Ortaklık, yönetim kurulunda, müdürlerinde, kendisini temsil ve ilzam edecek kişilerde ve/veya temsil ve ilzam yetkilerinin kapsamında, ticaret unvanında, ticaret merkezlerinde, yerleşim yerlerinde ve diğer hususlarda meydana gelen bütün değişiklikleri derhal noter kanalıyla Kiralayan'a bildirmekle yükümlüdür.

Her iki finansal kiralama sözleşmesinin tarafımıza iletilen kopyaları Kiralayan tarafından imzalanmamıştır.



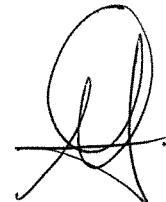
3.2. Ortaklığın Faaliyetlerine İlişkin Sözleşmeler

3.2.1. Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesi

Ortaklık ile Yelken Özel Eğitim Tıbbi Malzeme Özel Sağlık Hizmetleri İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. (“Yelken”) arasında 27 Kasım 2015 tarihinde bir çatılı işyeri kira sözleşmesi akdedilmiştir. Bu sözleşme ile Ortaklığın mülkiyetinde bulunan 5.954,27 m² yüzölçümüne sahip İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi 8554 ada, 6 parsel kayıtlı arsa üzerinde Yelken’in talep ve kontrolü dairesinde, Yelken’in onayladığı projelere göre Ortaklık tarafından inşa edilecek Özel Sağlık Tesisleri’nin Ortaklık tarafından Yelken’e kiralanmasına ilişkin koşul ve şartlar düzenlenmektedir. Sözleşmenin önemli hükümleri aşağıda özetlenmektedir:

Projeler, özel sağlık tesisi kuruluş ve işletmesinde deneyim sahibi olan Yelken’in istek, talimat ve onayı doğrultusunda hazırlanacaktır. Bu sebeple, projelerdeki veya projelerin eksiksiz uygulanması sonucunda inşa edilecek yapıdaki veya özel sağlık tesisindeki herhangi bir eksikliğin veya mevzuata aykırılığın hastane izinlerinin alınmasına mani olması veya özel sağlık tesisinin kiralama amacına uygun kullanımına kısmen veya tamamen mani olması veya kısmen veya tamamen sektöre uğratması halinde, tüm sorumluluk Yelken’e ait olacaktır. Yelken bu gerekçelerle bu sözleşmenin feshini, kira parasının tenkisini veya uyarlanmasını talep edemez ve tazminat isteyemez. Ancak, Projeler’in onaylanmasından sonra yürürlüğe giren bir mevzuat nedeniyle Kiralanan’ın özel sağlık tesisi olarak işletilmesinin sağlanması için gerekli olan ve Yelken tarafından bu nedenle talep edilen tadilatlar (her kapsamda) Mistral tarafından reddedilemez ve bedeli Özel Tadilat olarak değerlendirilerek Sözleşmenin 9. Maddesinin son paragrafına uygun olarak Yelken tarafından Mistral’e ödenir.

Münhasıran parselde komşu parsel içerisindeki akaryakıt istasyonunun parselde açılacak bir özel sağlık tesisine bir engel teşkil edeceği görüşü verilmesi halinde işbu Sözleşme başkaca bir ihtar ve hükme hacet kalmaksızın ipso iure son bulur ve taraflar bu nedenle birbirlerinden hiçbir hak ya da tazminat talebinde bulunamaz. Ortaklık adına sunulan konuya ilişkin dilekçeye istinaden, 28.03.2016 tarihinde İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı Ruhsat ve Denetim Şube Müdürlüğü’nden bir yazı alınmıştır. İlgili Müdürlükçe, İçişleri Bakanlığı Hukuk Müşavirliğinden de görüş alınarak yapılan incelemede, dönemin mevzuatına uygun olarak ruhsatlandırılmış akaryakıt ve/veya (LPG) otogaz satış istasyonları, ruhsata esas parsel sınırları korunduğu sürece yürürlükteki mevzuat çerçevesinde emniyet tedbirleri ve gereklilikleri kontrol edilerek kazanılmış hak çerçevesinde faaliyetlerine devam ettikleri, var olan ruhsatlı istasyonlarda esaslı değişiklik yapılmamak ve değiştirilmemek kaydıyla bu kullanıma devam edileceği ancak planlama alanının hiçbir yerinde yeni akaryakıt, servis ve LPG istasyonu açılmayacağı belirtilmiştir.



Yapı izinlerinin tamamı Ortaklık tarafından alınacak olup, bunlarla ilgili her türlü işlem yetkisi Ortaklığa aittir. Ancak yapı kullanım izni Ortaklığa vekaleten Yelken tarafından alınacaktır. Yapı kullanma izninin alınamaması halinde, iznin alınamama sebebi Teslim Seviyesi'ne kadar yapılan işlerden kaynaklanıyor ise bu durumdan Ortaklık sorumlu olacaktır.

Hastane izinlerinin tamamı Yelken tarafından alınacak, buna ilişkin tüm müracaatlar ve işlemler masrafı kendisine ait olmak üzere Yelken tarafından yapılacaktır. Ortaklığın kusurunun bulunduğu haller hariç olmak üzere, hastane izinlerinin alınamamasından Yelken sorumludur.

Ortaklıktan talep edilen bir husus hakkında taraflar arasında mutabakata varılamaması ve Ortaklık tarafından inşaaata devam edilmesi ve bu sebeple özel sağlık tesisi izinlerinin alınamaması halinde, Ortaklık 1.000.000 ABD Doları tutarında ceza tutarını Yelken'e ilk talebi halinde derhal ödemekle yükümlüdür.

Ortaklığın üzerine düşen inşaat yükümlülüğünü yerine getirmemesi halinde, Ortaklık tamamlanmayan kısmın %20'si tutarında ceza tutarını Yelken'e ödemekle yükümlü olacaktır.

Yelken sözleşmeyi süresinden önce haklı bir neden olmaksızın feshederse, sözleşmenin Ortaklık tarafından haklı bir nedenle feshine sebep olursa veya kiralananı teslim almaktan imtina ederse, bu sözleşme sebebiyle Ortaklığa teslim ettiği bonoları ve diğer bedelleri iade alamaz ve Ortaklığa ön maliyet tutarının %35'ini ceza tutarı olarak hiçbir ihtara gerek kalmaksızın öder.

Yelken bu sözleşmede düzenlenen yükümlülüklerinin teminatı olarak, detayları işbu Hukukçu Raporunun "Ortaklığa Verilen Teminat Mektupları" başlıklı 15.1. maddesinde belirtilen 1.300.000 ABD Doları meblağlı bir banka teminat mektubunu Ortaklığa vermiştir.

Ortaklığın kendisine verilen teminat mektubunu sebepsiz yere nakde çevirmesi halinde, teminat mektubu tutarının (1.300.000 ABD Doları) %25'i oranındaki tutarını cezai şart olarak ödemekle yükümlüdür.

Ortaklık, Yelken'in talebi üzerine sözleşmeyi tapuya şerh ettirmekle yükümlüdür.

Kiralanan'ın DASK sigortası Ortaklık tarafından yaptırılır ve primleri Ortaklık tarafından ödenir.

Kiralananın Ortaklığa Yelken'in erken tahliyesi sebebiyle iadesi halinde, Yelken Kiralanan'ın boş kaldığı süreye tekabül eden kira parasını ödeyecek ve akabinde 3. bir şahsa kiraya verilmesi ve yeni kira bedelinin bu sözleşme ile kararlaştırılan kira bedelinden düşük olması halinde ise, Ortaklığın bu zararını karşılayacaktır. Zarar karşılandıktan sonra Ortaklıkta kalan bonolar Yelken'e iade edilir.

Projelere sözleşme hükümlerine uygun olarak Yelken tarafından onay verilmez veya keşif özeti kesinleşmezse, bu sözleşme başkaca bir ihtar ve hükme hacet kalmaksızın son bulur. Bu durumda taraflar birbirlerinden hiçbir hak veya tazminat talep edemezler.

Sözleşme süresinin sonundan 2 yıl önce Ortaklık tarafından fesih bildiriminde bulunulmadığı takdirde, sözleşme kendiliğinden 5 yıl süreyle yenilenir.

Ortaklık, belirtilen sözleşme kapsamındaki özel sağlık tesisinin inşasına ilişkin yükümlülüklerini Miray İnşaat'a devretmek ve bu kapsamda Miray İnşaat ile inşaat sözleşmesi akdetmek üzere 28.03.2016 tarih 2016/12 sayılı bir yönetim kurulu kararı almış ve işbu Hukukçu Raporu'nun 3.2.22 numaralı bölümünde detayları belirtilen İnşaat Devir Sözleşmesi'ni Miray İnşaat ile imzalamak suretiyle, işbu Sözleşme uyarınca yüklendiği inşaat yükümlülüklerini Miray İnşaat'a devretmiştir.

3.2.2. İzmir Ofis ve Residence Projesi Statik Proje Tasarım Sözleşmesi

Ortaklık ile Emir İnşaat Mühendislik Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi ("Mühendis") arasında 30.11.2011 tarihinde Mistral Tower Projesi statik proje hizmetlerine ilişkin olarak İzmir Ofis ve Residence Projesi Statik Proje Tasarım Sözleşmesi akdetmiştir.

Statik proje hizmet bedeli olarak Ortaklık Mühendis'e 480.000 TL (KDV hariç) ödeyecektir. Bu bedelin %10'u avan proje tamamlandığında, %20'si kesin proje tamamlandığında, %30'u ruhsat projeleri tamamlandığında, %30'u uygulama projeleri tamamlandığında, % 10'u metraj ve ihale dosyası teslimi tamamlandığında ödenecektir.

Sözleşmenin diğer önemli hükümleri aşağıda özetlenmektedir:

- Yapı ruhsatının alınması için gerekli statik projelerin ve eki teknik dokümanların hazırlanması Mühendisin sorumluluğundadır. Mühendis, ruhsat için ilgili belediyelerden gerekli onay ve izinlerin alınması için Ortaklığın talep ettiği görüşme ve toplantılara katılacak ve projenin ilgili makamlara savunmasını yapacaktır. Ayrıca, belediyeler tarafından istenilen revizyonları da sözleşme tutarına dahil olarak yapacaktır.
- Mühendis tasarım, çizim paftalarını, teknik şartnameleri, birim fiyat tarifelerini ve teknik raporları, Ortaklığın incelemesine sunacaktır. Projelere ilişkin kurumlarca istenilen teknik açıklamalar Mühendis tarafından yapılacaktır.
- Bu proje ile ilgili izin, ruhsat, vize ve bunun gibi resmi belgeye dayalı onayların alınması ve bu onaylarla ilgili resmi bedel ve harçların ödenmesi ve bu işlerin resmi mercilerde takibinin sorumluluğu Ortaklığa aittir. Ancak, İnşaat Mühendisleri Odası harçları Ortaklık ve Mühendis tarafından yarı yarıya ödenecektir.



- Ortaklığın projeyi durdurması halinde, Ortaklık, Mühendis'in tamamladığı işlerin bedelini öder.

Mühendis, bu sözleşmede belirtilen yükümlülüklerden herhangi birisine aykırı hareket ederse Ortaklık, sözleşmeyi tek taraflı olarak feshetme hakkına sahiptir.

Ortaklık, sözleşme konusu işi bir ay önceden yazılı ihbarda bulunmak suretiyle, herhangi bir neden göstermeden her an durdurmaya veya sözleşmeyi feshetmeye yetkilidir. Bu durumda, Mühendis ile Ortaklık işlerin durdurma noktasına kadar olan ilerleme seviyesini, ihbar yazısından itibaren en geç 15 gün içinde mutabakatla tespit ederler ve bu ilerleme seviyesinin bedeli de Ortaklık tarafından Mühendis'e ödenir. Belirtilen dışında Mühendis Ortaklıktan herhangi ilave bedel talep edemez.

3.2.3. Mistral Towers Mimari Proje Hizmetleri Sözleşmesi

Ortaklık ile DNA Mimarlık ve İnşaat Ticaret Limited Şirketi ("DNA Mimarlık") arasında 26.10.2011 tarihinde Mistral Towers Mimari Proje Hizmetleri Sözleşmesi akdedilmiştir. Sözleşme ile Mistral İzmir Projesinin mimari avan, kesin ve uygulama proje hizmetleri, tasarım ve inşaat projesinin DNA Mimarlık tarafından yapılmasına ilişkin hüküm ve koşullar düzenlenmektedir.

Sözleşme konusu işin tamamlanması karşılığında DNA Mimarlık'a toplam 300.000 ABD Doları (KDV hariç) verilecektir. Bu tutarın %20'si sözleşmenin imzalanmasının ardından avans olarak, %20'si mimari avan projenin tamamlanmasının ardından, %30'u ruhsat projesinin tamamlanmasının ve onayların ardından, %20'si uygulama projesi süresince aylık hak edişlerle ve %10'u detay projelerinin tesliminde ödenecektir.

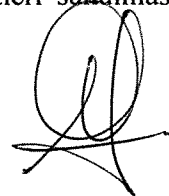
Yerel idarelerden ve mimarlar odasından projenin inşaat ruhsatının alınabilmesi için gerekli tüm mimari onaylar DNA Mimarlık'ın sorumluluğundadır. Yerel idarelere ödenecek her türlü harç, ruhsat bedeli ve DNA Mimarlık'ın ekibinin toplantı ve seyahat masrafları Ortaklık tarafından karşılanacaktır.

Mimari esere ilişkin fikri mülkiyet hakları DNA Mimarlık'a aittir. Sözleşme konusu tüm yükümlülükler yerine getirildiğinde, DNA Mimarlık, fikri mülkiyet haklarını bir muvafakatname ile Ortaklığın belirleyeceği başka bir mimara teslim etmeyi taahhüt etmektedir.

Ortaklık, DNA Mimarlığı'n yükümlülüklerini yerine getirmesine rağmen DNA Mimarlığı'ndan aldığı hizmetlerin iptalini talep ederse, DNA Mimarlığı o tarihe kadar teslim ettiği tüm işlerin bedelini ve geri kalan işlerin bedelinin %15'ini talep etme hakkına sahip olacaktır. Teslim edilen işin miktarı karşılıklı görüşülerek netleştirilir.

3.2.4. Danışmanlık Hizmet Sözleşmesi

Ortaklık ile CWG Danışmanlık Limited Şirketi ("Danışman") arasında Mistral İzmir Projesinin cephe sistemleri hakkında Ortaklığa danışmanlık hizmetleri sunulmasına



ilişkin Danışmanlık Hizmet Sözleşmesi akdedilmiştir. Sözleşme metninde imza tarihi belirtilmemektedir.

Sözleşme, Danışman tarafından sunulacak hizmetlerin tamamlandığı tarihe kadar yürürlükte kalmaya devam edecektir. Sözleşme kapsamında sunulan hizmetin karşılığı olarak Ortaklık tarafından Danışman'a ödenecek toplam bedel 40.000 ABD Doları'dır (KDV hariç). Bu bedelin %25'ine tekabül eden 10.000 ABD Doları (KDV hariç) avans olarak imza tarihinde ödenmiştir. İhale evraklarının ve teknik şartnamenin verilmesi ile birlikte bu bedelin %25'ine tekabül eden 10.000 ABD Doları (KDV hariç), imalat projelerinin onaylanması ile birlikte bu bedelin %25'ine tekabül eden 10.000 ABD Doları (KDV hariç), testlerin bitiminde bu bedelin %25'ine tekabül eden 10.000 ABD Doları (KDV hariç) ödenecektir.

Taraflardan birinin sözleşmenin herhangi bir hükmünü ihlal etmesi, sözleşmeden doğan yükümlülüklerin tamamen veya kısmen geç yerine getirilmesi veya hiç yerine getirilmemesi halinde, diğer taraf tek taraflı olarak hiçbir şekil veya süreye tabi olmaksızın sözleşmeyi feshedebilir. Bu durumda davranışı ile ihlale sebebiyet veren taraf diğer tarafın uğradığı ve/veya uğrayacağı her türlü zararı tazmin eder.

3.2.5. Mistral Tower Çevre Düzenleme Projesi Hazırlama Sözleşmesi

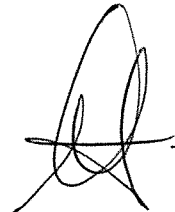
Ortaklık ile Kardelen Peyzaj Planlama İnşaat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi ("Yüklenici") 29.06.2012 tarihinde Mistral Tower Çevre Düzenleme Projesi Hazırlama Sözleşmesi akdetmişlerdir. Sözleşme ile Mistral İzmir Projesine ilişkin Yüklenici tarafından yapılacak bitkisel peyzaj düzenleme projesi, yapısal peyzaj düzenleme projesi, sulama sistemi projesi, aydınlatma ve keşif - metraj dosyasının hazırlanması ve projelendirmesine ilişkin hüküm ve koşullar düzenlenmektedir.

Sözleşme uyarınca Ortaklık tarafından Yükleniciye ödenecek olan toplam bedel 28.155 TL'dir (KDV hariç). Bu bedelin %50'si imza tarihinde ödenmiş olup geri kalan kısmı ise iş tesliminde ödenecektir.

3.2.6. Yazılım Lisansı Satışı, Uygulama ve Eğitimi Sözleşmesi

Ortaklık ile Kuru Bilgi İşlem İletişim Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("Kuru") 20.02.2013 tarihinde Yazılım Lisansı Satışı, Uygulama ve Eğitimi Sözleşmesi akdetmişlerdir. Sözleşme, SalesMaster® CRM + RealEstate Ev satış otomasyonu yazılımının süresiz basit lisans ile satışı, bunun için gerekli yazılımların sisteme yüklenmesi, eğitiminin ve ilk yıl desteğinin verilmesine ilişkindir.

Sözleşme uyarınca, Ortaklık tarafından Kuru'ya 9.000 ABD Doları (KDV hariç) ödenecektir. Ayrıca, Ortaklık tarafından Kuru'ya yıllık bakım hizmetlerine ilişkin 6 kullanıcı için 1.800 ABD Doları (KDV hariç) ödenecektir.



3.2.7. Bağımsız Denetim Sözleşmesi

Ortaklık, DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. ("DRT") ile 01.02.2016 tarihinde DRT tarafından Ortaklığın 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolarının bağımsız denetimi (bağımsız denetim raporu hazırlanması) hizmeti sunulmasına ilişkin bağımsız denetim sözleşmesi akdetmiştir. Bu sözleşme uyarınca Ortaklık, DRT'ye Şubat 2016 için 26.250 TL ve Mart 2016 ayı için 26.250 TL olmak üzere toplam 52.500 TL (KDV hariç) ödeme yükümlülüğündedir.

Ortaklık (bağlantılı şirketleri de dahil), bu sözleşme ile düzenlenen denetim çalışmasında yer alan ve denetim çalışmalarına katılan DRT denetim ekibinden herhangi bir denetçiye, bu denetim çalışmasından başlayıp, sonraki 2 yıl süresince, DRT'nin bilgisi ve yazılı onayı olmaksızın, iş teklifinde bulunmayacak ve işe almayacaktır. Ortaklık (bağlantılı şirketleri de dahil), aksine davranışı halinde, çalışanın DRT'de aldığı son ücretin 12 katı tutarında ceza tutarını DRT'ye ödeyecektir.

Taraflardan hiç biri, diğer tarafın önceden yazılı izni olmaksızın, diğer tarafa ait ticari markaları, hizmet markalarını, logoları ve/veya dış tanıtım malzemelerinde yer alan markaları kullanmayacaktır. DRT, Ortaklığın adını, logosunu ve hizmetlerin yerine getirilmesini deneyiminin bir göstergesi olarak tanıtım malzemelerinde ve şirket içi veri sistemlerinde kullanabilir.

DRT bu sözleşmeyi sadece haklı bir sebep varsa veya kendisine karşı görevden alınma davası açılmışsa feshedebilir. Ayrıca, DRT, Kamu Gözetimi Kurumu ve Sermaye Piyasası Kurumu tarafından haklı görülecek nedenlerin bulunması halinde sözleşmeyi sona erdirebilir.

3.2.8. Avukatlık Sözleşmesi

Ortaklık ile Ortaklıkta 390,000 adet hisseye sahip olan H. Bumin Anal, 15.04.2016 tarihinde itibaren yürürlüğe girmek üzere Ortaklığa hukuki danışmanlık hizmetleri sunulmasına ilişkin olarak Avukatlık Kanunu uyarınca düzenlenen avukatlık sözleşmesi akdetmişlerdir.

Ortaklık sözleşmeyi dilediği zaman, H. Bumin Anal ise bir ay önceden vereceği yazılı ihbar sona erdirmeye yetkilidir.

Sözleşme uyarınca, Ortaklık tarafından H. Bumin Anal'a aylık 1500 TL (KDV hariç) ödeme yapılması kararlaştırılmış olup; işbu ücret her altı ayda bir gözden geçirilerek yapılan iş, ekonomik şartlar ve sair hususlar dikkate alınarak ve karşılıklı mutabakata varılması kaydıyla azaltılabilecek veya arttırılabilecektir. İşbu ücret prensip olarak ayda 20 saatlik bir çalışmaya karşılık olup, bu saatin aşılmasını gerektiren bir iş yoğunluğu ücretin yeniden gözden geçirilmesine sebep teşkil edecektir. Önemli dava ve icra takipleri tarafların mutabakatı ile ayrıca ücretlendirilebilecek ve bu dava ve



icra takiplerinde tahakkuk edecek vekalet ücreti, Avukatlık Kanunu gereği avukata ait olacaktır. Ayrıca, tahdidi olmamak kaydıyla; birleşmeler, bölünmeler ve toplu iş sözleşmesi görüşmeleri gibi özel nitelik arz eden, ciddi işgücü gerektiren veya herhangi bir nedenle büyük önem arz eden, Ortaklık iş ve işlemlerini önemli ölçüde ilgilendiren hukuki sorunların takibi veya hukuki yardımların sağlanması ile ilgili olarak avukata ayrıca ücret ödenecektir.

Avukatlık sözleşmesi yürürlük tarihi itibarıyla taraflar arasında önceden varılmış her türlü yazılı ve sözlü anlaşmayı ilga edecek ve tarafları bağlayan yegane sözleşme olacaktır.

3.2.9. Mühendislik Danışmanlık Sözleşmesi

Ortaklık Etik Mühendislik-Danışmanlık Tasarım ve Eğitim Hizmetleri Limited Şirketi ("Etik") ile 01.05.2012 tarihinde mühendislik danışmanlık sözleşmesi akdetmiştir.

Sözleşme uyarınca Etik tarafından Mistral Tower Projesi'ne ilişkin yangın güvenliği hizmetleri verilecektir. Sözleşme uyarınca, Ortaklık tarafından Etik'e ilk 9 ay için 23.500 EURO (KDV hariç), 9 aydan sonra ise her ay için 1.500 EURO (KDV hariç) ödenecektir.

3.2.10. Donanım/Lisans Teknik Servis ve Danışmanlık Hizmetleri Destek Sözleşmesi

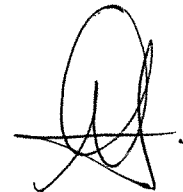
Ortaklık ile Adapa Bilgi Sistemleri Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("Adapa") 13.06.2013 tarihinde donanım/lisans teknik servis ve danışmanlık hizmetleri destek sözleşmesi akdetmişlerdir. Sözleşme uyarınca Adapa tarafından Ortaklığa bilişim teknolojileri envanterinin sistem destek ve teknik servis hizmetleri verilecektir. Sözleşme uyarınca Ortaklık tarafından Adapa'ya aylık 125 TL (KDV hariç) ödenecektir.

3.2.11. GYO'ya Dönüşüm, Halka Arz Aracılık ve Danışmanlık Hizmetleri Verilmesine ilişkin Yetkilendirme Sözleşmesi

Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. ("TSKB") ile Ortaklık 07.07.2014 tarihinde, halka arz gerçekleşinceye kadar geçerli olmak üzere GYO'ya Dönüşüm, Halka Arz Aracılık ve Danışmanlık Hizmetleri Verilmesine ilişkin Yetkilendirme Sözleşmesi akdetmişlerdir. Sözleşme, TSKB tarafından, Ortaklığa gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm, gayrimenkul yatırım ortaklığının halka arz sürecinde "en iyi gayret" yöntemine göre danışmanlık ve aracılık hizmetlerinin verilmesine ilişkin hüküm ve koşullar düzenlemektedir. Sözleşme metninde imza tarihi belirtilmemektedir.

İşbu yetkilendirme sözleşmesi haricinde; Ortaklık ile TSKB arasında karşılıklı olarak Sermaye Piyasası mevzuatı kapsamında yapacakları işlemlere ilişkin olarak aşağıdaki sözleşmeleri akdetmişlerdir:

- 13.05.2016 tarihli, Sözleşme Görüşmeleri Anlaşması,



- 17.05.2016 tarihli, Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının Alım Satımına Aracılık, Saklama Hizmetleri Çerçeve Sözleşmesi,
- İmza tarihi belirtilmemiş olan, Ödeme Hizmetlerine İlişkin Çerçeve Sözleşme,
- 17.05.2016 tarihli, Repo – Ters Repo Çerçeve Sözleşmesi.

3.2.12. Değerleme / Ekspertiz Hizmet Sözleşmesi

Ortaklık ile TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. (“TSKBGD”) arasında aşağıda belirtilen taşınmazların değerleme/ekspertiz raporlarının hazırlanmasına ilişkin olarak, 19.04.2016 tarihinde üç adet değerleme/ekspertiz hizmet sözleşmesi akdetmiştir:

- A. İzmir ili, Konak ilçesi, Mersinli Mahallesi, 8554 ada, 6 parsel no.lu, 5.954,27 m² yüzölçümüne sahip tapuda “Arsa” vasıflı taşınmaz,
- B. İzmir ili, Konak ilçesi, Mersinli Mahallesi, 8623 ada, 8 parsel no.lu 2.128,74 m² ve 12 parsel no.lu 2.128, 74 m² yüzölçümüne sahip taşınmazlar ve
- C. İzmir ili, Konak ilçesi, 8625 ada, 7 parsel no.lu, 13.922 m² yüzölçümüne sahip taşınmaz üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş yaklaşık 300 adet bağımsız bölüm.

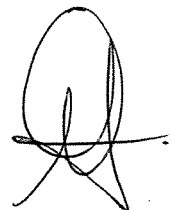
Her üç sözleşmenin de metinleri benzer olup, önemli maddeleri aşağıda özetlenmektedir:

- TSKBGD, Ortaklığın sözleşmede belirlenen ücret ödeme, bilgi ve belge temin etme ve diğer yükümlülüklerini yerine getirmemesi halinde, Ortaklığa 7 gün önceden yazılı ihtarda bulunmak suretiyle sözleşmesi feshedebilir.
- TSKBGD veya Ortaklığın ödemede acze düşmesi, vadesi gelen borçlarını ödeyememesi, konkordato veya iflasın ertelenmesi ya da iflasının talep edilmesi, mahkeme kararıyla iflas ettirilmesi, malları için tasfiye memuru atanması veya mallarının tamamı veya önemli bir kısmını başkalarına devretmesi halinde, diğer taraf ihbarsız sözleşmeyi feshedebilir.

Her üç değerleme / ekspertiz hizmet sözleşmesinin tarafımıza iletilen kopyası, TSKBGD tarafından imzalanmamıştır.

3.2.13. Mekanik Proje Hizmet Protokolü

Ortaklık ile Ersan Mühendislik Müşavirlik Proje San. ve Tic. Ltd. Şti. (“Ersan”) arasında 24.02.2016 tarihinde mekanik proje hizmet protokolü akdedilmiştir. Bu sözleşme, İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 24 N - 4b 24N - 4c pafta, 8554 ada, 6 parsel bulunan tesisat projeleri ve gerekli hesapların yapılmasına yönelik mühendislik hizmetlerine hüküm ve koşulların düzenlemektedir.



Ersa, Ortaklığın temin edeceği mimari projeler ve Ortaklığın istekleri doğrultusunda ön proje ve proje sistem raporunu hazırlayacak ve ilgili belediyeden gerekli onayları alacaktır. Oda onay harçları ve diğer tüm resmi kurum harçları, Ortaklık tarafından ödenecektir.

Söz konusu hizmet karşılığında Ortaklık Ers'a 111.875 TL (KDV hariç) ödeyecektir. Hizmet karşılığında Ortaklığın Ers'a'dan talep edeceği toplantı ve saha ziyaretleri nedeniyle doğacak ulaşım ve konaklama masrafları Ers'a tarafından karşılanacaktır.

Hizmet bedelinin %10'u olan 11.188 TL işe başlarken; %15'i olan 16.781 TL ön sistem raporu ve şematik ve çözümlerin tamamlanması ve tesliminde; %30'u olan 33.563 TL ruhsat proje tesliminde; %35'i olan 39.156 TL uygulama proje tesliminde ve %10'u olan 11.187 TL keşif listeleri ve spesifikasyonların tesliminde ödenecektir.

Hizmet'in süresi, ruhsat projelerinin ilgili belediyeye teslimi için 4 ay, uygulama projeleri ve keşif listesi ile ilgili safların tamamlanması için projelerin ilgili belediyeye teslimini takiben 3 aydır.

3.2.14. Kira Sözleşmesi

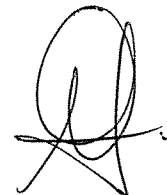
Ortaklık ile Bülent Kürşat arasında 6 Şubat 2012 tarihinde Atatürk Cadde, No: 290/2, Meltem Apartmanı, Alsancak, İzmir'de bulunan taşınmazın Ortaklığa kiralanmasına ilişkin olarak kira sözleşmesi akdedilmiştir. Kira sözleşmesinin giriş kısmında yer alan kira süresine ilişkin "5 yıl" ibaresinin üstü çizilerek "10 yıl" yazılmış fakat taraflarca paraflanmamıştır. Ancak, sözleşmede, kira sözleşmesinin 10 yıl olduğuna ilişkin başka ifadeler de yer aldığından, kira süresinin 10 yıl olduğu kabul edilmektedir.

Kira sözleşmesi uyarınca bir aylık kira bedeli 1.500 ABD Doları (NET) olup 09.02.2012 tarihinde bir aylık kira bedeli depozito olarak yatırılmıştır. Kira sözleşmesi uyarınca, ilk beş yıl kira bedeli aynı kalacak, ikinci beş yılda her yılın kirasına bir önceki yılın kirası üzerinden %20 artış yapılacaktır.

Kira sözleşmesi uyarınca, Ortaklık, kiralanılan alanı başkasına devredemez, kiraya veremez, yanına ortak alamaz, başkasının barınmasına izin veremez.

Ortaklık 3 ay önceden yazılı olarak haber vermek şartıyla kiralanana dilediği zaman terk edebilecektir. Ortaklığın kira sözleşmesine aykırı davranması halinde, kiraya veren Bülent Kürşat'ın kira sözleşmesini feshetme hakkı bulunmaktadır. Ancak, kiraya verenin sözleşmeyi belirtilen şekilde (herhangi bir aykırılık halinde) feshetme yetkisinin Borçlar Kanunu'na aykırı olduğu ve bu sebeple uygulanmayacağı kanaatindeyiz.

Kira sözleşmesi uyarınca, kira bedellerinin herhangi birinin zamanında ödenmemesi halinde kalan kira bedellerinin tamamının muaccel hale gelecektir.



Kira sözleşmesinde Ortaklığa tek taraflı başvuru ile tapuya şerh yetkisi verilmemektedir. İşbu Hukukçu Raporunun “Ortaklığın Tabi Olduğu Mevzuat” başlıklı 5. maddesinde belirtildiği üzere, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 26. maddesine aykırı olarak, tapu siciline Ortaklığın kiracı konumunda olduğu şerh edilememiştir. Ortaklık tarafından, Ortaklığın kira sözleşmesinin tapuya şerh edilmesinin Kiraya Veren Bülent Kürşat’tan talep ettiği, ancak bu talebin Bülent Kürşat tarafından kabul edilmediği belirtilmektedir. Ortaklık tarafımıza Mistral İzmir Projesi tamamlandığında kiralanın alanı tahliye etmeyi planladığı yönünde bilgi vermektedir.

3.2.15. Kira Sözleşmesi

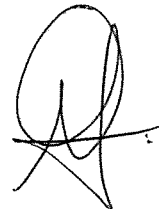
Ortaklık ile LT Okyanus Sağlık Spor ve Güzellik Hizmetleri Ticaret Limited Şirketi (“LT Okyanus”) arasında Ankara Asfaltı No: 15/17 Mersinli- Konak / İzmir adresinde, 8625 ada 7 parselde kayıtlı 17/ H numaralı bağımsız bölüm ve A-01-12 tahsisli alanın LT Okyanus’a kiralanmasına ilişkin 02.10.2015 tarihinde kira sözleşmesi akdedilmiştir.

Kiralanın alan, Ortaklık tarafından kira sözleşmesinin ekinde belirtilen şekilde tamamlanması ve teslim tutanağının imzalanmasının ardından LT Okyanus’a teslim edilecektir. Kiralanın alanın, hangi tarihte teslim edileceği sözleşmede belirtilmemiştir. Kira süresi, Ortaklığın LT Okyanus’a kira sözleşmesi uyarınca kiralanın alanın imalatlarını tamamlayıp teslim etmesini müteakip 3. aydan sonra gelen ayın biri itibarıyla başlayacaktır. Ortaklık tarafından imalatın tamamlanmış olmasına rağmen, LT Okyanus’un kiralanın alanı teslim almaması halinde, kira sözleşmesi fesih edilmiş sayılır. Bu durumda LT Okyanus bir yıllık sabit kira bedeli tutarında cezai şartı Ortaklığa ödeme yükümlülüğünde olacaktır.

LT Okyanus’un kiralanın alanı, spor salonu, fizik tedavi merkezi, SPA işletmeciliği, çocuk kreşi, restoran, spor malzemeleri satış mağazası, kafe (vitamin bar) olarak kullanmasına izin vermiştir. Kiralanın alanın (havuz, spor tesisi alanı gibi) inçe inşaatı LT Okyanus tarafından tamamlanacaktır.

LT Okyanus, kiralanın alanı Ortaklığın yazılı onayı ile alt kiracılara kiralayabilecektir. Ortaklık, alt kiracıların muteber kişiler olması halinde belirtilen onayı vermekten kaçınmaz. Kira sözleşmesi uyarınca LT Okyanus, alt kiracılar ile arasında yapmış olduğu kira sözleşmelerinin birer kopyasını ilgili sözleşmenin imzalanmasını takip eden 30 gün içinde Ortaklığa sunma yükümlülüğündedir.

LT Okyanus, kiralanın alana ilişkin sabit kira bedeli olarak aylık 45.000 TL (KDV hariç) ödeme yükümlülüğündedir. Ayrıca, LT Okyanus’un 45.000 TL’nin üzerinde olan kiralanın alandan elde ettiği tüm gelirlerinin net cirosunun (KDV hariç) %10’unu ciro kirası olarak Ortaklığa ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Kira bedeli belirtilen



şekilde LT Okyanus tarafından her ayın en geç 10. günü akşamına kadar Ortaklığa ödenecektir.

Kira sözleşmesi 10 yıllık süre için akdedilmiştir. Ortaklığın 10 yıllık kira süresi sonunda kira ilişkisine devam etmek istemesi halinde, LT Okyanus'a 6 ay önceden haber vermek koşulu ile kira süresini 5 yıllık süre ile uzatabilir.

Yıllık sabit kira bedeli her yıl, Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan 12 aylık ortalamalara göre Tüketici Fiyat Endeksi ve 12 aylık ortalama Üretici Fiyat Endeksinin toplamının yarısı oranında artırılacaktır. Uzatma döneminin ilk yılından sonra asgari kira bedeli 10. yıldaki endeks oranında arttırılmasıyla hesap edilecektir. Sonraki yıllara ilişkin sabit kira bedeli, endeks oranında arttırılacaktır.

LT Okyanus, kiralanan alana ilişkin olarak yönetim planına uyma yükümlülüğündedir.

Kiralanan alanın açılış ve kapanış saatleri, Ortaklık tarafından belirlenecektir. Ancak, her halükarda kiralanan alan haftanın 7 günü açık olacaktır. Kiralanan alandaki çalışma saatleri, hafta içi 06:30 - 23:00 arası ve hafta sonu 09:00 - 22:00 arasından daha az olamayacaktır. Resmi ve Dini bayramlardaki açılış ve kapanış tarihleri de, Ortaklık tarafından belirlenecektir.

Ortaklık, LT Okyanus'a 50 araçlık otopark alanını ücretsiz olarak tahsis edecektir. LT Okyanus'a tahsis edilen otopark alanında sunulacak vale hizmetinden gelir elde edilmesi halinde ilgili gelir kira bedelinin tespit edilmesine ilişkin net ciroya dahil edilecektir.

LT Okyanus, Kiralanan Alanı "Carrera" tabelası altında işletmek yükümlülüğündedir. LT Okyanus, "Carrera" markasını kullanmaya yetkili olduğunu ve "Carrera" markasının kullanımı nedeniyle Ortaklığın zarara uğraması durumunda Ortaklığı tazmin edeceğini taahhüt etmiştir.

LT Okyanus, Mistral İzmir Projesinin maliklerine Kiralanan Alan'da %15 indirim yapmayı taahhüt etmiştir.

LT Okyanus'un kiralanan alanı sözleşmede belirtilen amaca uygun olarak kullanmaması veya kira sözleşmesi hükümlerini ihlal etmesi halinde, Ortaklığın LT Okyanus'a ihtar göndererek aykırılığın 30 gün içerisinde giderilmesini talep etme ve giderilmemesi halinde de sözleşmeyi feshetme yetkisi bulunmaktadır. LT Okyanus'un kira sözleşmesini haksız olarak feshetmesi halinde, kira sözleşmesi uyarınca Ortaklığın 1.000.000 ABD Doları'nı cezai şart olarak talep etme yetkisi bulunmaktadır.

LT Okyanus, kira sözleşmesini tapu siciline şerhi konusunda tek başına yetkilidir. Şerh edilememesi durumunda, LT Okyanus'un kira sözleşmesini tek taraflı fesih hakkı doğacaktır.



3.2.16. Kayıtlı Elektronik Posta Hizmeti Sözleşmesi

Ortaklık ile TÜRKKEP Kayıtlı Elektronik Posta Hizmetleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("TÜRKKEP") kayıtlı elektronik posta hizmetleri sözleşmesi akdetmiştir. Bu sözleşme TÜRKKEP tarafından Ortaklığa kurumsal kayıtlı elektronik posta hizmeti sunulmasına ilişkindir. Sözleşme metninde imza tarihi belirtilmemektedir. Ortaklık sözleşme uyarınca TÜRKKEP'ten bir hizmet alınmadığını belirtmektedir.

Sözleşme süresi sona ermeden 30 gün öncesine kadar fesih ihbarı yapılmadığı takdirde, kullanımda olan KEP hizmet paketi ile 1 yıl süre ile kendiliğinden yenilenmiş sayılır.

3.2.17. Mistral İzmir Projesi, Klima Santralleri, Frekans Konvertoru ve Fan Coillerin Temini Sözleşmesi

Ortaklık ile Daikin Isıtma ve Soğutma Sistemleri San. Tic. A.Ş. ("Daikin") arasında 7.12.2015 ve 12.08.2015 tarihli iki adet sözleşme akdedilmiştir:

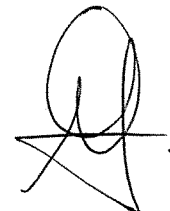
- Ortaklık ile Daikin 7.12.2015 tarihinde Mistral İzmir Projesi, Klima Santralleri, Frekans Konvertoru ve Fan Coillerin Temini Sözleşmesi akdetmişlerdir. Bu sözleşme, Ortaklığın İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 24 N II C-D pafta, 8625 ada, 7 parselde kayıtlı taşınmaz üzerindeki Mistral İzmir Projesinin iklimlendirmesi, ekipmanlarının imali, nakli ve tüm cihazlarda süpervizörlük işlerine ilişkin hüküm ve koşulları düzenlemektedir.

Sözleşmenin ekinde yer alan proforma faturalar uyarınca, Ortaklık tarafından Daikin'e ödenecek toplam sözleşme bedeli 123.635 Euro'dur (KDV hariç). Daikin temin edilecek ekipmanın miktarında artma veya azalma olabileceği, bu nedenle bu sözleşme ile uzlaşılan birim fiyatlarda herhangi bir değişiklik talep etmeyeceğini taahhüt etmiştir.

Sözleşme kapsamında yüklenilen işin başından sonuna kadar sözleşme ile ilgili KDV hariç tüm vergi, resim ve harçlar, Daikin'e aittir.

Sözleşme kapsamında Daikin, Ortaklığa işbu Hukukçu Raporunun "Ortaklığa Verilen Teminat Mektupları" başlıklı 15. maddesinde belirtilen 21.04.2016 tarihli teminat mektubunu vermiştir.

- Ortaklık ile Daikin 12.08.2015 tarihinde Mistral İzmir Projesi Chiller ve Fancoil Temini Sözleşmesi akdetmişlerdir. Bu sözleşme, Ortaklığın İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 24 N II C-D pafta, 8625 ada, 7 parselde kayıtlı taşınmaz üzerindeki Mistral İzmir Projesinin iklimlendirme ekipmanlarının imali, nakli ve soğutma gruplarında devreye alma ve tüm cihazlarda süpervizörlük işlerine ilişkin hüküm ve koşulları düzenlemektedir.



Sözleşme kapsamında Daikin, Ortaklığa işbu Hukukçu Raporunun “Ortaklığa Verilen Teminat Mektupları” başlıklı 15. maddesinde belirtilen 28.12.2015 tarihli teminat mektubunu vermiştir.

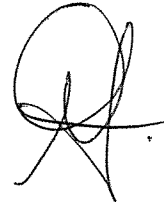
Ortaklık genel müdürü Refael Dalva, Ortaklığın işbu sözleşmeye ilişkin hizmetleri; Ortaklık ile Deniz Finansal Kiralama A.Ş. arasında akdedilmiş, işbu Hukukçu Raporu’nun “Finansal Kiralama Sözleşmeleri” başlıklı 3.1.11. maddesinin A. Fıkrasında belirtilen, 09.09.2015 tarih ve 17527 numaralı finansal kiralama sözleşmesi üzerinden temin ettiğini beyan etmiştir.

3.2.18. Yüklenici Sözleşmesi

Ortaklık ile Ortaklıkta 3,900,000 adet hisseye sahip olan Miray İnşaat Yüklenici Sözleşmesi akdetmişlerdir. İşbu sözleşme, İzmir İli, Konak İlçesi, Çınarlı Mahallesi, 24N-2C,2D; 8625 Pafta, 7 Parsel’de bulunan, yaklaşık 13.922 m² büyüklüğündeki parsel alanına yaklaşık 104.429 m² toplam inşaat alanını kapsayan Mistral İzmir yapı kompleksi, tesis ve eklentileri kapsamındaki otel, alışveriş merkezi, konut, ofis, trafo, kapalı otopark gibi yapıların inşası ile arazi dâhilinde ve dışında yapılması gereken tüm altyapı ve peyzaj gibi işleri “yüklenici” sıfatı ile Miray İnşaat tarafından sözleşme şartları ve tasdikli projeye uygun biçimde yapılarak Ortaklığa eksiksiz olarak teslim edilmesi, inşaatın başlangıcından yapı kullanma izinlerinin alınması dahil işin teslimine kadarki safhada iş ile ilgili alınması gereken her türlü izin, ruhsat, onay, iskan raporu ve benzerlerinin mevzuata uygun olarak süresinde alınmasına ilişkindir.

İşbu sözleşmenin bedeli, işin maliyetinin % 11,5 oranına göre hesaplanacak olup, Ortaklık tarafından Miray İnşaat’a işi yapması karşılığı ödenecektir.

Sözleşmenin süresi belirtilen işlerin tamamının tamamlanarak tanımlanan teslim şekliyle teslim tarihi 30.06.2016 olarak kararlaştırılmıştır. i) Sözleşmenin imza tarihinden sonra yürürlüğe giren Kanun, Kararname ve Yönetmeliklerin uygulanmasının işin yapımını gecikmeye uğratması ii) arkeolojik değerlerin bulunması nedeniyle işin durdurulması ve bu sebeple ek süre gerekmesi iii) proje ve malzeme seçimlerinde yaşanacak süreçlerden dolayı gecikmelerin varlığı halinde Miray İnşaat’a ek süre verilebilir. Sözleşme, Miray İnşaat, gerek işin süresinde, gerekse de herhangi bir biçimde uzatılan süre içinde, taahhüdün tümüyle yerine getirilmesine kadar; vergilere zam yapılması, yeni vergi ve resimler konması, sosyal sigorta prim oranlarının değişmesi, taşıma ve işçi ücretlerinin artması, toplu sözleşmelerin getirebileceği mali yükümlülükler, malzeme fiyatlarının yükselmesi, çevre açısından alınacak ek önlemler gibi nedenlerden dolayı Ortaklıktan herhangi bir nam altında para, ek ödeme, fiyat farkı ya da süre uzatımı veya yukarıda belirtilen ücret oranının artırılması isteğinde bulunmayacaktır.



Sözleşme uyarınca, malzeme Ortaklık tarafından alındığında, alınan malzemenin bedelini Ortaklığa ödeyecektir. Bu malzeme bedelleri üzerinden Miray İnşaat'a %11,50 oranında genel gider ve kar verilecektir.

Miray İnşaat, sözleşmeye konu yapım işini kısmen yapar veya hiç yapmaz ise ya da kendisine verilen süre içerisinde söz konusu işi tamamlamadığı takdirde, hüküm almaya gerek kalmaksızın, Ortaklık sözleşmeyi tek taraflı olarak feshetmeye yetilidir. Bu durumda Miray İnşaat tarafından sözleşmeden doğan taahhütler, hiç veya gereği gibi yerine getirilmediğinde, sözleşme konusu işler Miray İnşaat nam ve hesabına üçüncü kişilere yaptırılır.

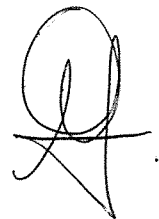
Sözleşme kapsamında Miray İnşaat tarafından gerçekleştirilen iş için garanti süresi işin her bölümünün işletmeye alındığı ve ilgili merci tarafından ruhsatlandırıldığı tarihten itibaren 2 yıldır. Ayrıca Miray İnşaat, işin tamamının kesin kabulünün yapılmasından sonra başlamak üzere Miray İnşaat'ın özen yükümlülüklerinin ihlali, ihmal ve kusur ile işi gereği gibi ifa etmemesi ve benzeri nedenlerle meydana gelen doğrudan veya dolaylı her türlü zarar ve ziyandan doğrudan birinci derecede, sözleşme süresi boyunca ve kesin kabul işlemlerinin tamamlanmasından itibaren 5 yıl süre ile sorumludur. Sözleşme konusu işin kesin kabulü, geçici kabulü yapılan en son bölümün geçici kabul onayından 1 yıl sonra Ortaklık tarafından belirlenen prosedürlere uyularak yapılacaktır.

Ortaklık tarafından Miray İnşaat hakkedişinin ödenebilmesi için ilgili yasalar gereğince yapılması gereken sigorta işlerinin yapılmaması ve Ortaklık'a ibrazı zorunlu olan belgelerin Ortaklık'a ibraz edilmemesi, işyeri ve işçilerin korunması ve sigortalanması hakkındaki düzenlemelere uyulmaması ve işe başlama tarihinden kesin kabul tarihine kadar geçen süre zarfında yerine getirmekle yükümlü olduğu önceden belirlenmiş işlerde üçüncü kişilere karşı sorumluluklarla ilgili olarak Miray İnşaat'a açılmış herhangi bir davada, Ortaklık'ın da davaya dahil edilmesi veya bu nedenlerle müstakilen Ortaklık aleyhine dava açılması halinde Miray İnşaat, davanın takibi için Ortaklık'ın anlaşacağı avukata ödeyeceği vekalet ücreti de dahil, bütün yargılama masraf ve ücretlerini ve dava sonucu hükmedilen meblağı Ortaklık'a ödeyecektir.

Sözleşme metninde imza tarihi belirtilmemektedir.

3.2.19. Mistral İzmir Projesi Asansör İşleri Uygulamaları Sözleşmesi

Ortaklık ile Geda Major İş ve İnşaat Makine Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi ("Yüklenici") 21.07.2015 tarihinde Mistral İzmir Projesi Asansör İşleri Uygulamaları Sözleşmesi akdetmişlerdir. Sözleşmede, Ortaklığın İzmir ili, Konak ilçesi, Mersinli Mahallesi, 24 N II C-D pafta, 8625 ada, 7 parselde kayıtlı taşınmaz üzerinde inşa edeceği proje kapsamında, ofis kulesi cephe temizlik ünitesinin temini, montajı ve devreye alınmasına ilişkin hüküm ve koşullar düzenlenmektedir.



Sözleşme uyarınca Ortaklık tarafından ödenecek olan toplam bedel 178.000 EURO'dur (KDV hariç). Bu bedelin, %40'ı sözleşme ile birlikte avans olarak peşin, %50'si fabrika yüklemesinde ve %10'u ilgili makine çalışır halde teslim edildiğinde yurtiçinde açılacak gayrikabili rücu akreditifle ödenir.

Belirtilen sözleşme kapsamında Ortaklık, Yüklenici'ye işbu Hukukçu Raporu'nun "Ortaklığın Vermiş Olduğu Teminat Mektupları" başlıklı 15.2. maddesinde belirtilen iki adet kesin teminat mektubu sunmuştur.

3.2.20. Taşınmaz Satış Sözleşmesi

Ortaklık ile Er Yatırım Turizm ve İnşaat A.Ş. ("Er Yatırım") arasında 27.06.2013 tarihinde taşınmaz satış sözleşmesi akdedilmiştir. Bu sözleşme ile Ortaklık, İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 24N 2C 2D pfta, 8625 ada, 7 parselde bulunan taşınmaz üzerinde geliştirilen projenin her türlü yasal tasarruf hakkının maliki sıfatıyla, bu hak çerçevesinde gayrimenkul üzerinde inşa edeceği yapı ve/veya mahalleri üçüncü şahıslara devir hakkı ve yetkisi ile yasal tasarruf hakkına sahip olduğu gayrimenkul projesinin sözleşmenin EK-1'nde tanımlanan taşınmazın yasal düzenlemelere uygun ve yapı inşaatı için gerekli izinlere haiz olarak sözleşmede belirtilen koşullarda gayrimenkule ilişkin gerekli yapı ve iskan ruhsatı ile diğer yasal güvence ve kat irtifak/ izinleri alması kaydı ile Alıcı'ya İleri Shell&Core olarak bedeli mukabilinde tapuda devir ve temlik edilerek mülkiyetinin intikal ettirilmesi düzenlemektedir.

Taraflar bu sözleşmenin bir "taşınmaz satış sözleşmesi" olduğunu kabul etmekte ve Er Yatırım ile Ortaklık arasında işin imalatına yönelik yapılan bir iş/taşeronluk sözleşmesi olmadığı hususunda mutabıklardır. Bu anlamda sözleşme nedeniyle taşınmazın teslimine kadar her türlü inşaat ve yapı işi Ortaklık ve/veya alt yüklenicileri vasıtasıyla gerçekleştirileceğinden, Ana Yapı'nın inşaatının yapımı ile ilgili olarak sözleşmedeki yükümlülükler haricinde Er Yatırım'nın hiçbir şekilde hiçbir nam ve miktar altında hiçbir sorumluluğu bulunmamaktadır. Ana Yapı inşaatının temelden çatıya kadar tamamlanması, çevre düzenlemesinin yapılması ve taşınmazın İleri Shell&Core seviyesinde teslimine kadar geçecek sürede tüm mali, hukuki, idari, cezai, Belediye, SGK ve sair resmi mercilere karşı sorumluluklar iş yasasından doğan yükümlülükler ve benzeri Ortaklık'a ait ve onun sorumluluğundadır.

Taşınmazı satış bedeli İleri Shell&Core seviyesine göre tespit edilmiş olup 15.000.000,00 USD (onbeşmilyon Amerikan Doları) olarak belirlenmiştir. KDV satış bedeline dahil olmayıp ayrıca Yapı Kullanım İzin Belgesi alınmasından sonra ödenecektir.

Taşınmaz İleri Shell & Core seviyesinde inşaat ruhsatının alınmasını takiben 30 ay sonra Er Yatırım'ya teslim edilecektir. Er Yatırım'ın bu süre bitmeden önce satış bedeline ilişkin ödemeleri tamamlamış olması halinde, taşınmazın tapuda devir ve



temlikinin kat irtifakının tesis edilmiş olması kaydıyla taraflarca belirlenen bu süre içerisinde yapılabilceğini ve fakat inşaatın fiili olarak bitirilerek taşınmazın İleri Shell&Core seviyesinde fiili tesliminin ise sözleşmenin teslimine dair hükümleri gereğince belirtilen sürelerle ve prosedüre uygun olarak yapılacağını, bu halin satış bedeline ilişkin son ödemenin yapılmasını takip eden 30 gün içinde taşınmazın Er Yatırım'a teslimi zorunluluğunun haklı ve fiili durumdan doğan bir istisnasını teşkil ettikleri hususunda mutabık olmuşlardır.

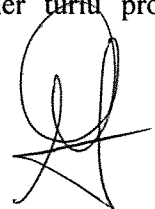
Yapılan takyidat incelemeleri sonucu sözleşmede belirtilen taşınmazın İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 24N 2C 2D pfta, 8625 ada, 7 parsel zemin, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9'uncu katlar 111 bağımsız bölüm nolu "Otel" niteliğindeki kısım olarak 09.02.2015 tarihinde Er Yatırım'a satış yolu ile devir ve temlik edildiği görülmektedir.

Sözleşme uyarınca Ortaklık teslimine hazır olduğunu 45 gün önceden yazılı olarak Er Yatırım'a bildirecek olup, Er Yatırım'ın belirlenen tarihte taşınmazda hazır bulunarak sözleşme şartlarına uygun olarak inşa edilmiş olup olmadığını Ortaklık yetkileri ile birlikte yerinde tespit etdilmesi suretiyle yapımın kabule uygun görülmesi halinde taraflarca geçici kabul tutanağı imzalanması gerekmektedir.

Ortaklık iş programı dahilinde taşınmazı belirlenen sürede teslim edemeyeceğinin ve işi geciktireceğinin anlaşılması halinde, bu durumu derhal Er Yatırım'a bildirecek, mücbir sebepler dışında meydana gelebilecek ve 60 güne kadar olan gecikmelerde herhangi bir gecikme cezası ödemeyecektir ve fakat Ortaklık 60 günden 120 güne kadar olan gecikmelerde Er Yatırım tarafından o güne dek yapılmış ödemelerin fiili ödeme günündeki TL karşılıklarının toplamı üzerinden aylık % 0,1 (bindebir) oranında; 120 günden sonraki gecikmelerde ise Er Yatırım tarafından o güne dek yapılmış ödemelerin fiili ödeme günündeki TL karşılıklarının toplamı üzerinden aylık % 05 (binde beş) oranında gecikme cezası ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir. Toplam gecikme cezası tutarı Er Yatırım'ın Ortaklık'a yapmış olduğu ödemelerin tl karşılıklarının toplamı %5,6'sını geçemez.

Ortaklık Ana Yapı'nın otoparkında özel şartlar bölümünde belirtilen adette park yerini münhasıran tahsis etmeyi ve bunun ücretsiz olarak kat maliki sıfatıyla Er Yatırım veya kendisi bifiil kullanmıyor ise taşınmazı bifiil kullanacak üçüncü şahsın faydalanmasını sağlamayı taahhüt etmiştir. Anılan otoparkın kullanım alanı ileride bir tarihte Er Yatırım tarafından yasaların elverdiği ölçüde kapalı alana çevrilicek olup Ortaklık tarafından bu husus kabul edilmekte ve bahse konu değişikliğin yapılmasına karşı çıkılmayacağı beyanla taahhüt edilmektedir.

Ortaklık taşınmazın ve Ana Yapı'nın projesinin genel mimari konseptine bağlı kalmak suretiyle ve taşınmazın Otel Kullanım Alanı ile yönünün değişmemesi kaydıyla, fiili imalatın gerektirdiği veya mimari, teknik mevzuat gibi zorlayıcı nedenlerle gerekli gördükleri otel ruhsatının alınmasına engel olmayacak nitelikte her türlü proje değişikliği yapmakta serbesttir.



Taşınmaza yapı kullanma izni alınması için gerekli başvurusunun yapılması ve bu iznin alınması ilişkin her türlü sorumluluk Ortaklık'a aittir. Taşınmaz İleri Shell&Core seviyesinde Ortaklık tarafından Er Yatırım'a teslim edileceğinden bu seviyeyi takiben iskan raporu alınmasına hazır hale getirilmesine kadar yapılması gereken imalat tamamlandığında Yüklenici (veya imalatı bilhare imzalanacak sözleşme ile Ortaklık yapacak ise Ortaklık) taşınmazın iskan raporu alınmaya hazır hale gelmesini müteakip bu durumu Er Yatırım'a bildirecek olup Er Yatırım belgeleri 7 gün içerisinde Ortaklık'a teslim edecektir. Yapı Kullanma izni Ortaklık tarafından Er Yatırım'a vekaleten takip edilerek alınacaktır. Ortaklık tarafından inşa edilen imalatlar veya projede yer alan diğer yapıların imalatı sebebiyle iskan, ruhsat ve otel açılışı için lazım gelen her türlü iznin verilmemesi sebebiyle Er Yatırım Sözleşmeyi haklı sebebe dayanarak tek taraflı olarak feshedebilir.

Er Yatırım, Ortaklık'ın taşınmazı İleri Shell&Core seviyesinde teslim süresi içinde teslim etmemesi, gecikmenin 12 ayı geçmesi ve proje değişikliği ve teknik şartnameye uygun olmayan hallerde ve uyarı yazısının tebliği tarihinden itibaren 5 gün sonra durumda değişiklik olmadığı takdirde herhangi bir ihbarda bulunmaksızın sözleşmeyi tek taraflı olarak haklı sebeple feshedebilir. Ayrıca mücbir sebep hallerinin 6 aydan fazla sürmesi halinde taraflardan herhangi birisi yazılı olarak bildirmek ve karşı tarafa ulaştığında hüküm ifade etmek üzere sözleşmeyi feshedebilir.

Taraflardan herhangi biri sözleşmeyi herhangi bir haklı sebebe dayanmadan feshettiği veya sözleşme ile yükümlü olduğu edimleri ifa etmeyerek sözleşmenin haklı sebeple feshine sebep verdiği takdirde satış bedelinin %20'sini (yüzde yirmi) nakden ve defaten diğer tarafa ödeyecektir. Sözleşme uyarınca cezai şart taahhüdü sözleşmenin feshinden veya herhangi bir sebeple sona ermesinden bağımsız olarak taraflar arasında yürürlüğünü devam ettirecek "bağımsız" taahhüt niteliğindedir.

Ortaklık, Er Yatırım'ın haklı feshi halinde, cezai şart tutarına ek olarak, kendisine o ana kadar satış bedeline mahsuben yapmış olduğu ödemelerin toplamı, varsa verilmiş olan teminatları ve varsa ödenmiş olan masrafları Er Yatırım'a iade etmekle mükelleftir. Ortaklık'ın belirtilen iade yükümlülüğünü yerine getirmesi ile eş zamanlı olarak Er Yatırım da masrafları Ortaklık'a ait olmak üzere taşınmaz'ı tapuda Ortaklık'a devir ve temlik etmek suretiyle iade edecek olup bu şekilde sözleşme tasfiye olacaktır.

Ortaklık tarafından tarafımıza sunulan belgelerden söz konusu otele ilişkin yapı ruhsatı 13.09.2013 tarihinde Ortaklık tarafından alınmıştır. Ortaklık tarafından sözleşme hükümleri uyarınca taşınmazın teslim edilmesi gereken yapı ruhsatı alımından sonraki 30 aylık sürenin 13.03.2016 tarihinde dolduğu, bu süreden sonra sözleşmenin ek süre uzatımına ilişkin maddesi uyarınca 60 günlük ek süre döneminin başladığı bilgisi verilmektedir. Bu sebeple 30 ay + 60 günlük süre uygulamasında söz konusu taşınmazın 10.05.2016 tarihinde teslim şartlarına uygun olarak Er Yatırım'a



teslim edileceği bilgisi verilmiştir. Teslimle birlikte Ortaklık'ın söz konusu yükümlülükleri sona erecektir.

Sözleşmede bahsi geçen Mistral İzmir yapı kompleksi tesis ve eklentileri kapsamındaki otel, alışveriş merkezi, konut, ofis, trafo, kapalı otopark gibi yapıların ("Ana Yapı") inşası ile arazi dâhilinde ve dışında yapılması gereken tüm altyapı ve peyzaj gibi işleri "yüklenici" sıfatı ile Miray İnşaat tarafından Yüklenici Sözleşmesi uyarınca gerçekleştirilmektedir.

3.2.21. Bakım Sözleşmesi

Ortaklık ile FMS Temizlik İşletme ve Bakım Servisleri ve Temizlik Malzemeleri ve Sanayi Tic. Ltd. Şti. ("FMS") arasında 04.07.2012 tarihinde Ortaklık'ın kiracısı olduğu Atatürk Caddesi Meltem Apartmanı No:290 D:2 adresinde bulunan ofisin temizlik ve ikram hizmetinin yapılmasına ve hizmetlerde çalıştırılacak FMS persoleninin idaresine ilişkin Bakım Sözleşmesi akdedilmiştir.

Sözleme uyarınca hizmet bedeli aylık 1.500,00 TL (binbeşyüzlira) +KDV olarak belirlenmiştir.

Sözlemede belirtilen hizmetleri yerine getirecek FMS çalışanlarının SSK prim ödemeleri ve sigorta policeleri sorumluluğu FMS tarafından üstlenilmektedir. Personelin iş emniyeti ve sağlık tedbirlerine ilişkin sorumluluğu FMS'ye ait olup, bu nedenle işin ifasında gerek ihmal ve dikkatsizlik gerekse tedbirsizlik veya ehliyetsiz işçiler kullanmaktan veya herhangi bir sebeple meydana gelecek kazalardan FMS sorumludur.

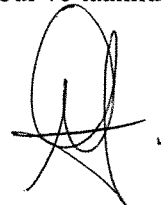
Tarafların sözleşmede belirtilen yükümlülüklerin yerine getirmemesinden dolayı veya Ortaklık tarafından yapılan yazılı tebigat ve talimatlara uygun hareket edilmediği takdirde, diğer taraf, 15 günlük telafi süresi veren temerrüt ihtarına rağmen aynı durumun devam etmesi üzerine belirtilen 15. gün ve devamında fesih beyannamesi göndermeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın taraflardan biri tek taraflı olarak sözleşmeyi feshedebilir.

3.2.22. İnşaat Devir Sözleşmesi

Ortaklık ile Miray İnşaat arasında 04 Nisan 2016 tarihinde bir inşaat devir sözleşmesi akdedilmiştir. Sözleşme ile Ortaklık ile Yelken arasında akdedilen 27 Kasım 2015 tarihli Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesi ("Kira Sözleşmesi") uyarınca, Ortaklığın malik olduğu 5.954,27 m² yüzölçümüne sahip İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi 8554 ada, 6 parsel kayıtlı arsa üzerinde inşa edeceği ve Yelken'e kiralama taahhüdünde bulunduğu Özel Sağlık Tesisinin, Teslim Seviyesine kadar inşa edilmesine ("İnşa") ilişkin yükümlülüklerinin tamamıyla Miray İnşaat'a devredilmesine ilişkin koşul ve şartlar düzenlenmektedir. Sözleşmenin önemli hükümleri aşağıda özetlenmektedir:



- Sözleşme eki olan Kira Sözleşmesi'nin eki olacak keşif özetindeki tutar üzerine (arsa bedeli kısmı hariç) keşif özeti tutarının %15'i kadar Genel Gider ve Müt. Karı eklenerek oluşturulan tutar ile Anahtar Teslim usulü ile yapılacaktır.
- Proje inşası başlangıcında hazırlanacak porsantaj listesi ve bu porsantaj listesine bağlı olarak hazırlanacak iş programı doğrultusunda da o hakediş periyoduna giren fiili imalatlar dikkate alınarak aylık hakedişler düzenlenecektir.
- Miray İnşaat Özel Sağlık Tesisinin İnşa işini Teslim Seviyesine kadar 11 ayda tamamlayacak ve Kesin Kabulün ardından düzenlenecek tutanak ile teslim edecektir.
- Miray İnşaat'ın İnşa işini zamanında, usulüne uygun ve tam olarak teslim etmemesi sebebiyle Ortaklığın Kira Sözleşmesi uyarınca ve üçüncü kişilere ödemek yükümlülüğünde kalacağı ceza tutarları da dahil olmak üzere yapacağı tüm masraf ve ödemeler ile ilgili olarak derhal Ortaklığı tazmin edecektir.
- Projelerin onayı tamamlandıktan veya onay verilmiş sayıldıktan sonra Ortaklığın sadece Özel Sağlık Tesisi İzni alınması için zorunlu olan Proje tadilatlarını Miray İnşaat'a Kontrol Raporu göndermek suretiyle talep etme hakkı vardır.
- Ortaklığın proje tadilat taleplerinde, hastane izinlerinin alınması için zorunlu olamayan ancak fonksiyonel kullanım için gerekli olduğunu düşündüğü değişiklikler var ise, bunlar Özel Tadilat sayılacaklar ve haklı bir sebep olmaksızın Miray İnşaat tarafından yapılmaları ret edilmeyecektir.
- Özel Sağlık Tesisinin inşaatında kullanılan bir mal veya malzeme ile ilgili olarak sağlayıcılardan garanti alınmış veya sağlayıcıların mevzuattan kaynaklanan bir sorumlulukları söz konusu ise, bu garanti veya sorumluluk hükümlerinin yerine getirilmesini Miray İnşaat'ın yanında Ortaklık ve Yelken de talep edebilir. Ancak söz konusu talebe rağmen sağlayıcıların yükümlülüklerini yerine getirmemesinden Miray İnşaat sorumlu olacaktır.
- Miray İnşaat Ortaklığın çalışanı olmadığını açıkça beyan ve taahhüt etmektedir. Miray İnşaat kendi çalışanları için ödemekle yükümlü olduğu ücret, sigorta primleri gibi ödemelerin kendisi tarafından yapılacağını ve İş Kanunu ile sair mevzuattan doğan işveren sıfatına ait tüm mükellefiyetlerden münhasıran sorumlu olacağını beyan, kabul ve taahhüt etmektedir.



- Sözleşme Özel Sağlık Tesisinin İnşa işinin tamamlanarak Ortaklığa teslim edildiği tarihe kadar yürürlükte kalacaktır. Kira Sözleşmesinin Sözleşme süresinden evvel herhangi bir sebeple sona ermesi halinde Sözleşme de derhal sona erecektir ve bu durumda Ortaklık tarafından herhangi bir tazminat ödenmeyecektir.
- Yelkenin Sözleşme hükümlerini ihlal etmesi halinde, Ortaklık Yelken'e göndereceği yazılı ihbar ile ihlalin düzeltilmesi için makul süre tanıyacaktır. Bu süre içerisinde ihlalin giderilmemesi halinde Ortaklık herhangi bir tazminat ödemeksizin Sözleşmeyi feshedebilecektir.

3.2.23. Avukatlık Sözleşmesi

Ortaklık ile Günelçin Hukuk Bürosu arasında 06.04.2016 tarihinde bir avukatlık sözleşmesi akdedilmiştir. Sözleşme ile Ortaklığın paylarının halka arzı için Ortaklık evraklarının incelenerek bağımsız hukukçu raporunun hazırlanmasına ilişkin hüküm ve koşullar düzenlenmektedir.

3.2.24. Gayrimenkul Konsept, Geliştirme ve Danışmanlık Hizmet Sözleşmesi

Ortaklık ile Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama Anonim Şirketi ("Kanyon") arasında 22.03.2016 tarihinde bir gayrimenkul konsept, geliştirme ve danışmanlık hizmet sözleşmesi akdedilmiştir. Sözleşme ile Mistral İzmir isimli konut, ofis ve AVM'den müteşekkil karma projenin ("Proje") konseptinin geliştirilmesi aşamasında yapılması planlanan iş ve işlemlerin tespiti, Proje'nin teknik ve işletme yönetimi olarak planlanması ile bina yönetimi ile ilgili olarak Kanyon tarafından danışmanlık hizmeti verilmesine ilişkin hüküm ve koşullar düzenlenmektedir.

Sözleşme 1.4.2016 ve 1.9.2016 tarihleri arasında geçerlidir. Sözleşme kapsamında Ortaklık, (i) konsept geliştirme ve kiralama danışmanlık hizmetleri karşılığında 225.000 TL/sözleşme dönemi + KDV tutarında ve (ii) sözleşme süresince eşit taksitlerde ve aylık olarak işletme yönetim danışmanlığı hizmetleri karşılığında 15.000 TL/ay + KDV tutarında bedeli Kanyon'a ödeyecektir. Ortaklık, söz konusu meblağları Kanyon tarafından ilgili ayın başında, tanzim edilen faturaların tebliğini takip eden 7 (yedi) gün içerisinde ödeyecektir.

Ortaklık, kendisine onaya sunulan konularda makul olmayan bir sebeple imtina etmeyecek ve Proje ile ilgili Kanyon'un talep ettiği bilgi ve belgeleri tedarik edecektir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (III-48.1) 25. maddesi uyarınca, *"ortaklıklar, portföyleriyle ilgili olarak dışarıdan danışmanlık, işletmecilik, inşaat, portföy yönetimi ve benzeri hizmetler almaları durumunda, aldıkları hizmetlerle ilgili faaliyetlerin mevzuat ve sözleşme hükümlerine uygunluğunu izlemek üzere gerekli organizasyonu oluşturmak zorundadırlar."* Bu kapsamda, işbu Sözleşmesi'nin onaylanmasına ve yukarıda anılan mevzuat hükmü uyarınca Sözleşme tahtında verilecek hizmetlere ilişkin faaliyetlerin



mevzuat ve Sözleşme hükümlerine uygunluğunu izlemek üzere yönetim kurulu kararı ile bir yetkilendirme yapılacak olup, ilgili yönetim kurulu kararı beklenmektedir.

3.2.25. Asansör, Yürüyen Merdiven Servis Sözleşmesi

Ortaklık ile Buga Otis Asansör Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ("OTIS") arasında 23.05.2016 ile 31.12.2023 tarihleri arasında geçerli olmak üzere parça hariç 7 yıl süreli asansör, yürüyen merdiven servis sözleşmesi ("Servis Sözleşmesi") akdedilmiştir. Sözleşme ile 283/1 Sok. No:2 K:5 D: 602 adresinde yer alan Mistral G.Y.O A.Ş. diye adlandırılan Gökdelen Projesi kapsamında bulunan ünitelerin bakım, onarım, tamirat, modernizasyon ve diğer servis işlemlerine ilişkin hüküm ve koşullar düzenlenmektedir.

Sözleşme kapsamında, Ortaklık OTIS'e bakımı ayda bir defa mesai gün ve saatleri dâhilinde yapılacak olan 30 adet ünitenin servis bedeli olarak 31.12.2016 tarihine kadar KDV hariç 21.204 TL/ay ödeme yapacaktır. 01.01.2017 tarihinden itibaren ise, TÜFE formülü ile bulunacak oranın artış katsayısı olarak kullanılması suretiyle yeni dönem servis ücreti belirlenecektir.

Servis Sözleşmesi'nin sözleşme bitiş tarihinden evvel Ortaklık tarafından feshedilmesi halinde, Ortaklık Servis Sözleşmesi'nin iptal edildiği tarihe kadar geçen süre için $\{(Bakım\ sözleşme\ bedelinin\ \%15\ bedeli / AY + KDV) \times bakım\ yapılan\ süre\ (AY)\}$ tutarında bedeli OTIS'e ödeyecektir.

Faturaların ibrazını müteakip 15 gün içinde Ortaklık tarafından ödenmemesi durumunda, ödenmeyen faturalar için aylık %3 faiz hesap edilecek ve fatura, faizi ile birlikte ödenene kadar arıza ihbarları OTIS tarafından dikkate alınmayacaktır. Bu süre içinde meydana gelebilecek zararlardan OTIS sorumlu olmayacaktır.

OTIS'in Servis Sözleşmesi'nden doğan yükümlülüklerini yerine getirmemesi ve yapılan ihtarla rağmen yerine getirmemeye devam etmesi durumunda Ortaklık Servis Sözleşmesi'ni feshetme yetkisine sahiptir.

Ortaklık ile OTIS arasında, 07.06.2016 tarihinde, işbu Servis Sözleşmesi'nin ayrılmaz bir parçasını oluşturacak bir protokolü imzalanmıştır. İşbu protokolde;

- Servis bedelinin teslim tutanağı imzalanarak hizmet verilen asansörler için talep edilmesi ve
- Yapı kullanma izin belgesinin alınmasını takiben Mistral İzmir'de geçici yönetimin kurulması sonucunda, OTIS'in Servis Sözleşmesi'ni aynı şartlar ile Mistral İzmir Kompleksi üzerine devretmeyi kabul etmesi hususları düzenlenmiştir.



3.2.26. Yüksek Gerilim Tesisleri İşletme Sorumluluğu Hizmet Sözleşmesi

Ortaklık ile Onmuş Elektrik Sanayi Ticaret Anonim Şirketi ve Kerem Kabasakal (“İşletme Sorumlusu”) arasında, 09.06.2016 tarihinde, bir TMMOB Elektrik Mühendisleri Odası Serbest Müşavir ve Mühendis Üyeler için Yüksek Gerilim Tesisleri İşletme Sorumluluğu Hizmet Sözleşmesi (“Hizmet Sözleşmesi”) akdedilmiştir. Hizmet Sözleşmesi ile ilgili yönetmeliklerce zorunlu tutulan, yüksek gerilim tesisleri işletme sorumluluğunun üstlenilmesine ve bu sorumluluğun gerektirdiği hizmetlerin yürütülmesinde, Ortaklık ile olan ilişkilerin düzenlenmesi ve çalışma koşullarının belirlenmesine ilişkin hüküm ve koşullar düzenlenmektedir.

İşbu Hizmet Sözleşmesi, Elektrik Mühendisleri Odası’nın (“EMO”) onayı tarihinden itibaren aynı yılın sonuna kadar geçerli olacaktır ve Ortaklık, İşletme Sorumlusu’na hizmet bedeli olarak ayda 1.789,00.- TL ödeyecektir. İşletme Sorumlusu, Ortaklığın kabul etmesi ve EMO’nun onay vermesi halinde, işbu Hizmet Sözleşmesi ile ilgili yükümlülüklerini bir başka mühendise geçici veya süresiz olarak devredebilecektir.

3.2.27. Tahsis Sözleşmesi

Ortaklık ile Vodafone Telekomünikasyon Anonim Şirketi (“Vodafone”) arasında Ortaklığın malik olduğu Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi 8625 ada, 7 parsel, 24N 2C-2D pafta ve 17-19 kapı numaralı taşınmazın Vodafone’a tahsis edilmesine ilişkin olarak bir tahsis sözleşmesi akdedilmiştir. Tahsis sözleşmesi ile Ortaklığın işyerinde kapsama alanının iyileştirilmesi amacıyla telekomünikasyon altyapı alıcı/verici cihazlarının kurulması ile bu kapsamdaki teknik, ticari ve hukuki hüküm ve koşullar düzenlenmektedir.

Tahsis sözleşmesinin süresi 5 yıldır ve sürenin bitiminden üç ay evvel taraflardan herhangi biri akdi feshettiğini diğer tarafa noter kanalıyla açık bir şekilde ihbar etmedikçe, sözleşme aynı şartlar ile ve aynı süre için uzatılmış sayılacaktır. Tahsis sözleşmesi uyarınca, Vodafone, Ortaklığa herhangi bir bedel ödemeyecektir. Ancak Vodafone işbu tahsis sözleşmesinden meydana gelebilecek muhtemel zararlara karşı geniş kapsamlı olacak şekilde “Üçünü Şahıs Mali Mesuliyet” sigortasını yaptıracaktır. İşbu tahsis sözleşmesinin imza tarihi belirtilmemektedir.

3.2.28. Bedelsiz Tahsis Sözleşmesi

Ortaklık ile AVEA İletişim Hizmetleri Anonim Şirketi (“AVEA”) arasında Ortaklığın malik olduğu Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi 8625 ada, 7 parsel, 24N 2C-2D pafta ve 17-19 kapı numaralı taşınmazın AVEA’ya tahsis edilmesine ilişkin olarak bir tahsis sözleşmesi akdedilmiştir. İşbu bedelsiz tahsis sözleşmesi ile ses, görüntü, data vb. verileri aktarmak amacıyla kullanılan mobil haberleşme ve bilgi teknolojileri ekipmanlarından oluşan anten, mini link, Wi-Max, Wi-fi, fiber optik kablo, konteyner, kabinet, direk, enerji kaynağı, muhtelif kablo vb. ekipmanlar ile elektrik hatlarının kurulması, işletilmesi, kurulan ekipmanın gerektiğinde AVEA’nın grup şirketleri ile



sabit ve/veya mobil elektronik hizmeti sunan diğer işletmelere kullandırılması amacıyla taşınmazın tahsis konusu yapılmasına ilişkin hüküm ve koşulları düzenlenmektedir.

Bedelsiz tahsis sözleşmesi uyarınca, AVEA, Ortaklığa tahsis bedeli ödemeyecektir. Ancak AVEA işbu bedelsiz tahsis sözleşmesinden meydana gelebilecek muhtemel zararlara karşı geniş kapsamlı olacak şekilde “Üçünü Şahıs Mali Mesuliyet” sigortasını yaptıracaktır. Haberleşme ekipmanlarının tükettiği toplam enerji bedeli, bedelsiz tahsis sözleşmesi hükümlerine istinaden tespit edilecek “birim fiyat” ile çarpılarak Ortaklığa ödenecek bedel hesaplanacak ve harcanan tüketim karşılıklı olarak mutabık kalınarak, Ortaklığın hesabına “hizmet bedeli” açıklamasıyla ödenecektir. İşbu bedelsiz tahsis sözleşmesinin imza tarihi belirtilmemektedir.

3.2.29. Indoor ve Outdoor Sözleşmesi

Ortaklık ile Turkcell İletişim Hizmetleri Anonim Şirketi (“Turkcell”) arasında Ortaklığın malik olduğu Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi 8625 ada, 7 parsel, 24N 2C-2D pafta ve 17-19 kapı numaralı taşınmazın Turkcell’e kiralanmasına ilişkin olarak bir Indoor ve Outdoor Sözleşmesi (“Sözleşme”) akdedilmiştir. İşbu Sözleşme ile Ortaklığa ait taşınmazın, elektronik haberleşme sistemlerine ait radyo baz istasyonu ile ses, data ve görüntü aktarımına yarayan diğer sistemlerin kurulması ve işletilmesi için Turkcell’e kiralanmasına ve buna bağlı teknik, ticari ve hukuki hüküm ve koşullar düzenlenmektedir. İşbu Sözleşme’nin imza tarihi belirtilmemektedir.

Sözleşme’nin önemli hükümleri aşağıda özetlenmektedir:

- Sözleşme’nin süresi montajın tamamlanıp sistemin fiili olarak çalışmaya başlamasından sonra ilk yıl kira bedelinin gönderildiği/havale edildiği tarihten itibaren 5 yıldır.
- Turkcell, Ortaklığa kira bedeli olarak aylık net 2.000.- TL ödeyecek olup; yıllık kira artışı içinde bulunan yıla ilişkin TÜİK’in belirlemiş olduğu Tüketici Fiyatları Endeksi (TÜFE) 12 aylık ortalama oranı üzerinden yapılacaktır.
- Turkcell, elektronik haberleşme sistemleri için sadece kullanacağı elektrik giderini karşılamakla yükümlüdür.

Ortaklığın, Turkcell’e ait sisteme, parçalarına ve sistemi çalıştıran elektrik enerjisine Turkcell’in muvafakati olmadan müdahale hakkı bulunmamaktadır. Ortaklık tarafından akdedilen tüm sözleşmeler, Ortaklığın sözleşmelerin akdedildikleri tarihte yürürlükte olan imza sirkülerine uygun olarak imzalanmıştır.

4. MELTEM BİNA TARAFINDAN AKDEDİLEN SÖZLEŞMELER

Meltem Bina tarafından akdedilen herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.



5. ORTAKLIĞIN TABİ OLDUĞU ÖZEL MEVZUAT

Ortaklık, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği de dahil olmak üzere 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu kapsamında düzenlenen ikincil mevzuata tabidir.

Ortaklığın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına İlişkin Esaslar Tebliği'ne aşağıda belirtilen şekilde bir aykırılığının olduğu tespit edilmiştir:

- Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhi zorunludur. Ancak, Ortaklığın Atatürk Caddesi No. 290/2 Meltem Apartmanı Alsancak İzmir adresinde yer alan taşınmazda kiracı konumunda olduğu tapu siciline şerh edilmemiştir ve söz konusu taşınmaza ilişkin İş Yeri Açma ve Çalışma Ruhsatı bulunmamaktadır.

Sermaye Piyasası Kanunu'nun 103. maddesi uyarınca, SPK düzenlemelerine aykırılık halinde Ortaklık ve/veya yönetim kurulu üyeleri 20.000 TL ile 250.000 TL arasında idari para cezası ile cezalandırılabilir. Ayrıca, aykırılık dolayısıyla menfaat temin edilmiş olması halinde verilecek idari para cezasının miktarı bu menfaatin iki katından az olamaz.

6. MELTEM BİNA'NIN TABİ OLDUĞU ÖZEL MEVZUAT

Meltem Bina'nın tabi olduğu özel bir mevzuat bulunmamaktadır.

7. ORTAKLIĞIN RUHSATLAR VE İZİNLER

7.1. Ortaklığın Faaliyetine İlişkin Mevcut İzin ve Ruhsatlar

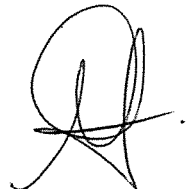
7.1.1. Ticaret Sicil Müdürlüğü ve SPK'dan alınan Ortaklığa İlişkin İzinler

➤ Faaliyet Belgesi

İzmir Ticaret Sicili tarafından düzenlenen 22.03.2016 tarihli faaliyet belgesinde Ortaklığın İzmir Ticaret Sicili'ne Merkez – 158601 numarası ile kayıtlı, usulünce kurulmuş bir anonim şirket olduğu ve esas sözleşmesinde belirtilmiş olan alanlarda faaliyet gösterdiği belirtilmektedir.

➤ GYO İzni

Ortaklığın Sermaye Piyasası Kanunu ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği hükümlerine uygun olarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmesine ilişkin talebi, SPK'nın 19.02.2016 tarih ve 12233903 - 325.01 - E.2078 sayılı kararı ile uygun görülmüştür. Ortaklık, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın 29.02.2016 tarih ve 50035491 - 431.02 sayılı yazısı ile onaylanan Esas Sözleşme değişikliklerini, 07.03.2016 tarihli genel kurul toplantısında onaylamıştır. Belirtilen genel kurul kararı, İzmir Ticaret Sicili Memurluğu tarafından 14.03.2016 tarihinde tescil edilmiştir. Ayrıca, belirtilen genel kurul toplantısında alınan kararlar 18.03.2016 tarihli TTSG'de



yayınlanmıştır. 18.03.2016 tarihli TTSG ve 14.03.2016 tarihli İzmir Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından düzenlenen tescil belgesi SPK'ya 23.03.2016 tarihinde sunulmuştur.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 11. maddesine göre, esas sözleşme tadili yoluyla gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların, paylarını halka arz yoluyla satabilmek için esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden üç ay içinde faaliyetlerin yürütülebilmesi için gerekli olan mekan, donanım ve personeli temin etmeleri ve organizasyonu kurmaları, şekli ve esasları SPK tarafından belirlenecek halka arz standart formunu ve formda belirtilen belgeleri tamamlayarak çıkarılmış sermayelerinin asgari %25'ini temsil eden payların halka arzına ilişkin izahnamenin onaylanması talebiyle SPK'ya başvurmaları zorunludur.

Belirtilen süre içinde halka arz standart formunu ve formda belirtilen belgeleri tamamlayarak SPK'ya başvurmayan veya gerekli şartları sağlamadığı için başvurusu SPK tarafından onaylanmayan ortaklıkların, gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak faaliyette bulunma hakları ortadan kalkar.

Ortaklığın çıkarılmış sermayesinin %25'ini temsil eden ve mevcut hissedarların sahip olduğu payların halka arz edilmesi talebi ile 18.03.2016 tarihinde SPK'ya başvurulmuştur.

7.1.2. Gayrimenkullere İlişkin İzin ve Ruhsatlar

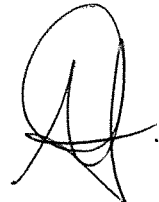
Ortaklığın portföyünde yer alan aşağıda belirtilen taşınmazlar, üzerlerinde herhangi bir yapılaşma bulunmadığından herhangi bir izin ve ruhsata tabi değildirler:

- İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8623 ada, 8 ve 12 numaralı parseller ve
- İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 24 N - 4b 24N - 4c pafta, 8554 ada, 6 parsel.

İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 24 N – II.c-D pafta, 7 numaralı parselde yer alan Mistral İzmir Projesine ilişkin ruhsatlar aşağıda belirtilmektedir.

➤ Yapı Ruhsatları

09.05.1985 tarih ve 18749 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi uyarınca, İmar Kanunu kapsamına giren tüm yapılar için ve ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması için yeniden belediye ya da valiliklerden yapı ruhsatı alınması gerekmektedir. Yapı ruhsatının alındığı tarihten itibaren 2 yıl içinde inşaatla başlanması ve 5 yıl içinde inşaatın tamamlanması gereklidir. Ortaklığın inşa ettiği Mistral İzmir Projesi yapı ruhsatına tabidir. Mistral İzmir Projesine ilişkin yapı ruhsatları aşağıda listelenmektedir:



- (a) İzmir İli, Konak İlçesi, 15 Eş Bina Dış Kapı No: 17, 24N-2C-2D Pafta, 8625 Ada, 7 Parsel ve Ofis Blok numaralı arsa için alınmış 13.09.2013 tarihli ve 86 numaralı Yapı Ruhsatı (Yeni Yapı),
- (b) İzmir İli, Konak İlçesi, 15-A Eş Bina Dış Kapı: 15, 24N-2C-2D Pafta, 8625 Ada, 7 Parsel ve AVM Blok numaralı arsa için alınmış 13.09.2013 tarihli ve 86 numaralı Yapı Ruhsatı (Yeni Yapı),
- (c) İzmir İli, Konak İlçesi, 17 Eş Bina Dış Kapı No: 15, 24N-2C-2D Pafta, 8625 Ada, 7 Parsel ve Konut ve Otel Blok numaralı arsa için alınmış 13.09.2013 tarihli ve 86 numaralı Yapı Ruhsatı (Yeni Yapı),
- (d) İzmir İli, Konak İlçesi, 17-J Eş Bina Dış Kapı No: 17-A, 24N-2C-2D Pafta, 8625 Ada, 7 Parsel ve Trafo Blok numaralı arsa için alınmış 13.09.2013 tarihli ve 86 numaralı Yapı Ruhsatı (Yeni Yapı),
- (e) İzmir İli, Konak İlçesi, Dış Kapı No: 15, 24N-2C-2D Pafta, 8625 Ada, 7 Parsel ve AVM Blok numaralı arsa için alınmış 17.10.2014 tarihli ve 86/2013 numaralı Yapı Ruhsatı (Tadilat),
- (f) İzmir İli, Konak İlçesi, Dış Kapı No: 17, 24N-2C-2D Pafta, 8625 Ada, 7 Parsel ve AVM Blok numaralı arsa için alınmış 17.10.2014 tarihli ve 86/2013 numaralı Yapı Ruhsatı (Tadilat),
- (g) İzmir İli, Konak İlçesi, 15 Eş Bina Dış Kapı No: 17, 24N-2C-2D Pafta, 8625 Ada ve 7 Parsel numaralı arsa için alınmış 03.06.2013 tarihli ve 2 numaralı Yapı Ruhsatı (İksa),
- (h) İzmir İli, Konak İlçesi, Dış Kapı No: 15, 24N-2C-2D Pafta, 8625 Ada, 7 Parsel ve AVM Blok numaralı arsa için alınmış 18.08.2015 tarihli ve 86/2013 numaralı Yapı Ruhsatı (İsim Değişikliği) ve
- (i) İzmir İli, Konak İlçesi, Dış Kapı No: 17, 24N-2C-2D Pafta, 8625 Ada, 7 Parsel ve Konut + Otel Blok numaralı arsa için alınmış 8.09.2015 tarihli ve 86/2013 numaralı Yapı Ruhsatı (İsim Değişikliği).

➤ **Yapı Kullanma İzin Belgesi**

09.05.1985 tarih ve 18749 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 30. maddesine göre, yapı tamamen bittiği takdirde tamamının, kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığı takdirde bu kısımlarının kullanılabilmesi için inşaat ruhsatını veren belediyeden yapı kullanma izninin alınması zorunludur. Mistral İzmir Projesi’nin inşaatı devam ettiğinden yapı kullanma izin belgesine henüz tabi değildir.

7.2. Çevresel İzin ve Ruhsatlar

Ortaklığın portföyünde yer alan aşağıdaki taşınmazlar, üzerlerinde herhangi bir yapılaşma bulunmadığından herhangi bir izin ve ruhsata tabi değildirler.

- İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8623 ada, 8 ve 12 numaralı parseller ve



- İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 24 N - 4b 24N - 4c pafta, 8554 ada, 6 parsel.

Mistral İzmir Projesi, yapı ruhsatına binaen inşaatı devam eden bir gayrimenkuldür. Bu nedenle aşağıda yer alan izinlere tabidir:

- **Mevcut İzin ve Ruhsatlar**

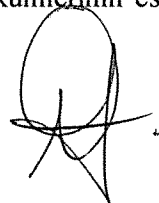
- **“Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir” Kararı**

İzmir Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından, Çevre Kanunu’nun 10. maddesinin ihlal edildiği (Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu Kararı veya Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir Kararı alınmaksızın inşai faaliyete başlandığı) gerekçesiyle, Çevre Kanunu’nun 20/1-e maddesi uyarınca, 22.08.2014 tarih ve 19167 sayılı idari işlem ile Ortaklık aleyhine 2.172.123,20 TL idari para cezasına hükmedilmiştir.

Söz konusu idari para cezasının akabinde, 22.09.2014 tarih ve 48657465.220-02 E-2014833 sayılı idari işlemle Çevresel Etki Değerlendirmesi gerekli değildir kararı verilmiştir.

Ortaklık, idari para cezasına ilişkin idari işlemin iptali ve yürütmenin durdurulması talebi ile 15.10.2014 tarihinde İzmir 4. İdare Mahkemesi’nde 2014/1750 Esas sayılı dosya ile dava açmıştır. Tarafların iddia ve savunmaları mahkeme tarafından incelenmiş ve aşağıdaki gerekçelerle İzmir 4. İdare Mahkemesi 29.05.2015 tarih ve 2015/969 Karar sayılı kararı ile davaya konu idari işlemin iptaline karar vermiştir:

- 2872 sayılı Çevre Kanunu’nun 10. maddesine göre çevresel etki değerlendirmesi gerekli değildir kararı alınmadan yapı ruhsatı verilmemesi gerekirken bu husus idare tarafından gözden kaçırılarak Ortaklığa yapı ruhsatı verilmiştir.
- Akabinde projede bir takım değişiklikler yapılmış ve 110 odalı otel binası 96 oda kapasiteli hale getirilmiş, bunun için de 17.10.2014 tarih ve 86/2013 sayılı tadilat yapı ruhsatları alınmıştır.
- 25.11.2014 tarihinde yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği’nin geçici 1. maddesi “bu Yönetmeliğin lehe olan hükümlerinin eski projelere de uygulanacağını” belirtmiştir. Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği’nin, seçme eleme kriterlerinin uygulanacağı projelerde değişiklik yapılarak otel binalarının 100 oda ve üzerinde olması halinde alışveriş merkezlerinin ise 50.000 m² ve üzerinde kapalı inşaat alanına sahip olması halinde, Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği kapsamında seçme eleme kriterlerine tabi olduğu kurala bağlanmıştır.
- Projede yapılan değişikliklerle oda sayısının 96’ya düşürülmesi, alışveriş merkezi kapalı inşaat alanının 50.000 m²’nin altında olması, 25.11.2014 tarihinde yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği’n lehe olan hükümlerinin eski



projelere de uygulanacağı hususları birlikte dikkate alınarak, “Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği kapsamı dışına çıkarılmış olan davaya konu yapılar nedeniyle Çevresel Etki Yönetmeliğinde belirtilen “Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir” kararı alınmadan faaliyete başlanmasından dolayı verilen para cezası” hukuka aykırı bulunmuştur.

İzmir 4. İdare Mahkemesi’nce verilen gerekçeli karara istinaden, idare söz konusu karara karşı 21.07.2015 tarihinde, İzmir 4. İdare Mahkemesi’nin 29.05.2015 günlü, E:2014/1750, K:2015/969 sayılı kararının temyizen incelenerek bozulması ve yürütmenin durdurulması talepli temyiz başvurusunda bulunmuştur. Danıştay 14. Daire Başkanlığı nezdinde 15.10.2015 tarihinde yapılan yürütmenin durdurulmasına ilişkin temyiz incelemesinde; İzmir 4. İdare Mahkemesi’nce verilen kararın yürütmesinin durdurulması istemi reddedilmiştir. Esas yönünden, kararın temyizen bozulmasına yönelik incelemeye ise Danıştay 14. Daire Başkanlığı tarafından devam edilmektedir.

7.3. Başvuru Halindeki İzin ve Ruhsatlar

Ortaklığın, çıkarılmış sermayesinin %25’ini temsil eden ve mevcut hissedarların sahip olduğu payların halka arz edilmesi talebi ile SPK’ya yapılan 18.03.2016 tarihli başvuru ve kotasyon talebi ile Borsa İstanbul Anonim Şirketi’ne yapılan başvuru haricinde, Ortaklığın ruhsat ve izin almaya ilişkin yaptığı herhangi bir başvuru bulunmamaktadır.

7.4. Eksik İzin ve Ruhsatlar ile Eksikliklerin Ortaklığın Faaliyetlerine Etkisi

- İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı

10.08.2005 tarih ve 25902 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik’in 6. maddesine göre, yetkili idarelerden usulüne uygun olarak işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmadan işyeri açılmaz ve çalıştırılmaz. İşyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmadan açılan işyerleri yetkili idareler tarafından kapatılır. Ortaklığın satış ofisi olarak kullandığı Atatürk Cad. No. 290/2 Meltem Apartmanı Alsancak İzmir adresine ait İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı bulunmamaktadır. Ortaklık, söz konusu adresin, bulunduğu apartmanın Yönetim Planı’nda konut alanı olarak gözükmesi sebebiyle İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı alamadıklarını ve en kısa sürede satış ofisi adreslerini taşımayı planladıklarını belirtmektedir.

8. MELTEM BİNA’NIN RUHSAT VE İZİNLERİ

İzmir Ticaret Sicili tarafından düzenlenen 22.03.2016 tarihli faaliyet belgesinde Meltem Bina’nın İzmir Ticaret Sicili’ne 181487 numarası ile kayıtlı, usulünce kurulmuş bir anonim şirket olduğu ve esas sözleşmesinde belirtilmiş olan alanlarda faaliyet gösterdiği belirtilmektedir.

Henüz aktif olarak faaliyete başlamamış olan Meltem Bina'nın, İzmir Ticarete Sicili tarafından düzenlenen faaliyet belgesi dışında mevcut veya başvuru halinde olan herhangi bir ruhsat veya izni bulunmamaktadır.

9. ORTAKLIK AKTİFİNE KAYITLI MENKUL VE GAYRİMENKULLER

9.1. Menkuller

Ortaklık aktifinde kayıtlı bulunan menkullere ilişkin liste ekte yer almaktadır. Tarafımıza verilen bilgi ve belge uyarınca Ortaklık aktifinde kayıtlı bulunan menkul üzerinde tesis edilmiş rehin veya herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

9.2. Gayrimenkuller

9.2.1. Ortaklığın Mülkiyetinde Olan Taşınmazlar

Ortaklığın maliki bulunduğu taşınmazlar aşağıda listelenmiştir:

- i. İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8623 ada, 8 numaralı parsel (6667/10000 hisse) ve 12 numaralı parsel (2/3 hisse),
- ii. İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 24 N - 4b 24N - 4c pafta, 8554 ada, 6 parsel,
- iii. İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 24N - II.c - D pafta, 8625 ada, 7 parsel olan tapuda arsa vasıflı ana taşınmazın içerisinde bulunan EK 4'de listelenmiş olan bağımsız bölümler (*EK 4 -Bağımsız bölümlere ilişkin liste*)

Ortaklık ile Garanti Bankası arasında 11.02.2016 tarihinde Ortaklığa 10.000.000 ABD Doları'na kadar kredi limiti sağlanmasına ilişkin olarak akdedilen genel kredi sözleşmesi kapsamında kullanılan kredinin teminatı olarak, Garanti Bankası lehine aşağıda listelenen ipotekler tesis edilmiştir:

KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	ARSA PAYI	İPOTEK BEDELİ
1	292	İşyeri	1219/111000	1.750.000 ABD Doları
1	299	İşyeri	70/111000	175.000 ABD Doları
ZEMİN	272	İşyeri	74/111000	175.000 ABD Doları
1	300	İşyeri	6328/111000	5.000.000 ABD Doları
ZEMİN	274	İşyeri	3605/111000	3.750.000 ABD Doları
1	298	İşyeri	939/111000	1.400.000 ABD Doları
1	297	İşyeri	1023/111000	1.650.000 ABD Doları

9.2.2. Ortaklığın Kiracı Konumunda Olduğu Taşınmazlar

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhi zorunludur.

Ortaklık, satış ofisi adresi olan, Atatürk Caddesi No. 290/2 Meltem Apartmanı Alsancak İzmir adresinde bulunan taşınmazı Bülent Kürşat'tan kiralanmıştır. Belirtilen kira akdine ilişkin 06 Şubat 2012 tarihli, kiralayan sıfatıyla Bülent Kürşat ve kiracı sıfatıyla Ortaklık tarafından imzalanmış, yazılı bir sözleşme bulunmaktadır. Ancak, işbu Hukukçu Raporunun "Ortaklığın Tabi Olduğu Mevzuat" başlıklı 5. maddesinde de belirtildiği üzere kira sözleşmesi tapu siciline şerh edilmemiştir.

10. MELTEM BİNA'NIN AKTİFİNE KAYITLI MENKUL VE GAYRİMENKULLER

Meltem Bina'nın aktifinde kayıtlı herhangi bir menkul ve gayrimenkul bulunmamaktadır.

11. ORTAKLIĞIN FİKRİ MÜLKİYET HAKLARI

Ortaklığın Türk Patent Enstitüsü'ne tescil edilmiş ve aşağıdaki tabloda yer alan altı adet markası bulunmaktadır:

Başvuru Numarası	Tescil Numarası	Tescil Tarihi	Görsel	Marka	Sınıflar
2012/72848	2012 72848	14.11.2013		mistral yapı	36 37
2015/02007	2015 02007	24.11.2015		mistral izmir ofis	19
2015/01998	2015 01998	26.11.2015		mistral izmir	19
2015/01996	2015 01996	11.01.2016		mistral yapı	36 37



2015/02003	2015 02003	11.01.2016		mistral izmir çarşı	19
2016/34807	Tescil aşamasında	Başvuru tarihi 18.04.2016		Mistral gyo	19 35 36 37

Ortaklığın “<http://www.mistralgyo.com/>” olan internet sitesine ve bu internet sitesinden kaynaklanan fikri ve sınai haklara ilişkin olarak Ortaklıktan bilgi ve belge beklenmektedir.

12. MELTEM BİNA’NIN FİKRİ MÜLKİYET HAKLARI

Meltem Bina’nın herhangi bir fikri mülkiyet hakkı bulunmamaktadır.

13. ORTAKLIĞIN SİGORTA POLİÇELERİ

13.1. Gayrimenkullere İlişkin Sigorta Poliçeleri

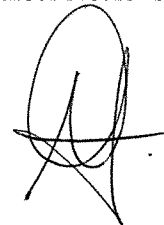
Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Tebliği’nin 29. maddesi uyarınca, Ortaklık portföyünde yer alan arsa, arazi, haklar ve henüz inşaatına başlanmamış projeler ve sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere tüm varlıkların oluşabilecek her tür hasara karşı rayiç değerleri dikkate alınarak sigortalı olması zorunludur.

Bu kapsamda, Mistral İzmir Projesine ilişkin olarak Axa Sigorta Anonim Şirketi (“**Axa Sigorta**”) ve Ray Sigorta Anonim Şirketi (“**Ray Sigorta**”) tarafından müştereken düzenlenen iki adet sigorta poliçesi bulunmaktadır. Söz konusu sigorta poliçelerine göre, toplam sigorta bedeli 70.000.000 ABD Doları olup, bu bedelin 42.000.000 ABD Doları’na tekabül eden %60’lık kısmından Ray Sigorta, 28.000.000 ABD Doları’na tekabül eden %40’lık kısmından Axa Sigorta sorumlu olacaktır.

Axa Sigorta ile akdedilen 71601335 numaralı sigorta poliçesi, 21.08.2013 - 21.08.2016 tarihleri arasında 1096 gün için geçerlidir. Poliçeye “sigortalı müteahhit” sıfatı ile Miray İnşaat ve işveren sıfatı ile Ortaklık taraftır. Belirtilen sigorta poliçesi uyarınca riziko adresi, Ankara asfaltı Mersinli Mahallesi C-D pafta 8625 da 7 parsel No 15,17,24 numaralı parsellerdir.

Ray Sigorta ile akdedilen 34870843 numaralı sigorta poliçesi, 21.08.2013 - 21.08.2017 tarihleri arasında 1461 gün için geçerlidir. Poliçeye, Miray İnşaat “sigortalı müteahhit” sıfatı ile ve Ortaklık işveren sıfatı ile taraftır.

Ray Sigorta ile akdedilen 34870843 numaralı sigorta poliçesi için 09.10.2015 tarihinde zeyilname düzenlenmiş olup, işbu zeyilname ile riziko adresi zeyilnamenin başlangıç tarihinden itibaren “Ankara Asfaltı Mersinli Mah. N C - D Pafta 8625 Ada 7 Parsel No:15-17-24 Bornova - İzmir olarak kayıt edilmiştir.



13.2. Menkullere İlişkin Sigorta Poliçeleri

Ortaklığın Deniz Finansal Kiralama A.Ş ile akdetmiş olduğu 1752701 numaralı Finansal Kiralama Sözleşmesi'ne konu mala ilişkin olarak (Daikin Isıtma ve Soğutma 15.10.2015 tarih ve 5102 numaralı fatura), Axa Sigorta tarafından düzenlenen bir adet sigorta poliçesi bulunmaktadır. Belirtilen 109516928 numaralı sigorta poliçesi, 11.11.2015 - 11.11.2016 tarihleri arasında 366 gün için geçerlidir. Poliçeye, Ortaklık "sigorta ettiren", Deniz Finansal Kiralama A.Ş ise "sigortalı" sıfatıyla taraftır.

14. MELTEM BİNA'NIN SİGORTA POLİÇELERİ

Meltem Bina'nın herhangi bir sigortası bulunmamaktadır.

15. ORTAKLIĞIN TEMİNAT MEKTUPLARI

15.1. Ortaklığa Verilen Teminat Mektupları

Ortaklığa aşağıda belirtilen teminat mektupları sunulmuştur:

- Daikin Isıtma ve Soğutma Sistemleri Sanayi Ticaret A.Ş. ("**Daikin**"), kendisi ile Ortaklık arasında akdedilen 12.08.2015 tarihli sözleşme uyarınca Daikin'in borç ve yükümlülüklerini ihlal etmesi ve/veya yerine getirmemesi ve/veya belirtilen sözleşmeyi herhangi bir nedenle feshetmesi ve/veya sözleşmenin feshedilmesi halinde bundan tevellüt edecek bilimum zarar ve ziyanın karşılanması ve sair tüm ticari muamelelerden doğan her türlü borcun 74.181,00 EURO'ya kadar Ortaklığın ilk yazılı talebi üzerine derhal ve nakden ve defaten ödenmesinin Bank of Tokyo-Mitsubishi UFJ Turkey A.Ş tarafından garanti altına alındığına ilişkin 28.12.2015 tarihli kesin teminat mektubunu Ortaklığa sunmuştur.
- Daikin, kendisi ile Ortaklık arasında akdedilen 7.12.2015 tarihli sözleşme uyarınca Daikin'in borç ve yükümlülüklerini ihlal etmesi ve/veya yerine getirmemesi ve/veya belirtilen sözleşmeyi herhangi bir nedenle feshetmesi ve/veya sözleşmenin feshedilmesi halinde bundan tevellüt edecek bilimum zarar ve ziyanın karşılanması ve sair tüm ticari muamelelerden doğan her türlü borcun 18.545,00 EURO'ya kadar Ortaklığın ilk yazılı talebi üzerine derhal ve nakden ve defaten ödenmesinin Bank of Tokyo-Mitsubishi UFJ Turkey A.Ş tarafından garanti altına alındığına ilişkin 21.04.2016 tarihli kesin teminat mektubunu Ortaklığa sunmuştur.
- Yelken Özel Eğitim Tıbbi Malzeme Özel Sağlık Hizmetleri İnşaat Turizm Sanayi Ticaret A.Ş., kendisi ile Ortaklık arasında akdedilen 27.11.2015 tarihli Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesi uyarınca, Yelken'in borçlarının teminat amacıyla azami 1.300.000 ABD Doları tutarına kadarki kısmının Ortaklığın ilk talebi üzerine derhal ödenmesinin Garanti Bankası tarafından garanti edildiğine ilişkin 07.12.2015 tarihli bir kesin teminat mektubu sunmuştur.



- Geda Major İş ve İnşaat Makinaları Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi, Ortaklık tarafından yapılan ihale sonucunda Mistral İzmir Projesi Cephe Temizlik Unitesi Temin, Nakliye, Montaj ve Devreye Alma İşleri ile ilgili yapılan ihale kapsamında taraflar arasında akdedilecek sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerin Geda Major İş ve İnşaat Makinaları Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi tarafından yerine getirilmemesi halinde Ortaklığın ilk talebi halinde (i) 17.800 EURO'ya kadar tazmin edileceğinin (ii) 71.200 EURO'ya kadar tazmin edileceğinin Finansbank A.Ş. tarafından garanti edildiğine ilişkin 24.08.2015 tarihli iki kesin teminat sunmuştur. Belirtilen kesin teminat mektupları 21.08.2016 tarihine kadar geçerlidir.

15.2. Ortaklığın Vermiş Olduğu Teminat Mektupları

Ortaklık, Gediz Elektrik Perakende Satış Anonim Şirketi ile akdettiği “Elektrik Enerjisi Satış Sözleşmesi” nedeniyle, Gediz Elektrik Perakende Satış Anonim Şirketi’ne, TEB’den alınan 25.07.2013 tarihli 16.800 TL tutarında kesin ve süresiz teminat mektubu sunmuştur. Ortaklık tarafımıza belirtilen teminat mektubunun iade edildiği yönünde bilgi vermektedir.

Ortaklık İzmir ili, Bornova ilçesi, Kazımdirlik Mahallesi, 14217 ada, 1 numaralı parselde yer alan taşınmazın özelleştirilmesi ihalesi için T.C. Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı’na, Denizbank’tan alınan 18.09.2013 tarihli 750.000.000 TL tutarında geçici ve süresiz teminat mektubu sunmuştur. Ortaklık tarafımıza belirtilen teminat mektubunun iade edildiği yönünde bilgi vermektedir.

16. MELTEM BİNA’NIN TEMİNAT MEKTUPLARI

Meltem Bina tarafından sunulan veya Meltem Bina’ya sunulan herhangi bir teminat mektubu bulunmamaktadır.

17. ORTAKLIĞIN TARAF OLDUĞU HUKUKİ UYUŞMAZLIKLAR

Ortaklığın taraf olduğu davalar ve icra takiplerine ilişkin incelemeler, Ortaklığın tarafımıza sunduğu belgelere dayanarak yapılmış olup, söz konusu davalara ilişkin ilgili kurum, kuruluş ve mahkeme ve icra dairesi nezdinde bir inceleme yapılmamıştır.

17.1. Ortaklığın Davacı Sıfatı ile Taraf Olduğu Davalar

Ortaklığın davacı sıfatı ile taraf olduğu ve Av. Ali Hıdır San’ın Ortaklığı vekaleten takip ettiği iki adet davası aşağıda özetlenmektedir:

- (i) Ortaklık (davacı) tarafından İzmir Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’ne (Davalı) açılan 2014/1750 Esas sayılı dava İzmir 4. İdare Mahkemesi’nde görülmektedir. Davanın konusu, 2.172.123,20 TL tutarındaki para cezasının verilmesine ilişkin idari işlemin iptalidir. Dava tutarı 2.172.123,20 TL’dir.

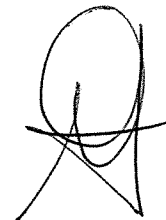
İzmir 4. İdare Mahkemesi tarafından yapılan yargılama neticesinde 29.05.2015 tarihinde, verilen para cezasında hukuka uygunluk bulunmadığı gerekçesiyle davanın kabulü ile dava konusu idari işlemin iptaline karar verilmiştir. Anılan kararda;

- a. 2872 sayılı Çevre Kanunu'nun 10. maddesine göre çevresel etki değerlendirmesi gerekli değildir kararı alınmadan yapı ruhsatı verilmemesi gerekirken bu husus idare tarafından gözden kaçırılarak Ortaklığa yapı ruhsatı verilmiştir.
- b. Akabinde projede bir takım değişiklikler yapılmış ve 110 odalı otel binası 96 oda kapasiteli hale getirilmiş, bunun için de 17.10.2014 tarih ve 86/2013 sayılı tadilat yapı ruhsatları alınmıştır.
- c. 25.11.2014 tarihinde yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği'nin geçici 1. maddesi "bu Yönetmeliğin lehe olan hükümlerinin eski projelere de uygulanacağını" belirtmiştir. Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği'nin, seçme eleme kriterlerinin uygulanacağı projelerde değişiklik yapılarak otel binalarının 100 oda ve üzerinde olması halinde alışveriş merkezlerinin ise 50.000 m² ve üzerinde kapalı inşaat alanına sahip olması halinde, Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği kapsamında seçme eleme kriterlerine tabi olduğu kurala bağlanmıştır.
- d. Projede yapılan değişiklikle oda sayısının 96'ya düşürülmesi, alışveriş merkezi kapalı inşaat alanının 50.000 m²'nin altında olması, 25.11.2014 tarihinde yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği'nin lehe olan hükümlerinin eski projelere de uygulanacağı hususları birlikte dikkate alınarak, "Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği kapsamı dışına çıkarılmış olan davaya konu yapılar nedeniyle Çevresel Etki Yönetmeliğinde belirtilen "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararı alınmadan faaliyete başlanmasından dolayı verilen para cezası" hukuka aykırı bulunmuştur.

İzmir 4. İdare Mahkemesi'nin işbu kararı, Davalı idare tarafından kararın temyizen incelenerek bozulması ve yürütmenin durdurulması talebiyle temyiz edilmiştir. Danıştay 14. Daire Başkanlığı nezdinde 15.10.2015 tarihinde yapılan yürütmenin durdurulmasına ilişkin temyiz incelemesinde; İzmir 4. İdare Mahkemesi'nce verilen kararın yürütmesinin durdurulması istemi reddedilmiştir. Esas yönünden, kararın temyizen bozulmasına yönelik incelemeye ise Danıştay 14. Daire Başkanlığı tarafından devam edilmektedir.

Ortaklık, Danıştay 14. Daire Başkanlığı nezdinde esastan yapılacak inceleme neticesinde; İzmir 4. İdare Mahkemesi'nin 29.05.2015 tarihli 2015/969 numaralı kararının onanmasını beklemektedir.

Davanın Ortaklık aleyhine sonuçlanması durumunda, Ortaklık tarafından davaya konu 2.172.123,20 TL tutarındaki idari para cezasının ve bunun dışında bu miktara işletilecek yaklaşık 323.103,33 TL tutarındaki yasal faiz, yargılama giderleri ve karşı avukatlık ücretinin ödenmesi söz konusu olacaktır.



- (ii) Ortaklık (davacı) tarafından Konak Belediye Başkanlığı'na (davalı) açılan 2015/321 esas sayılı dava İzmir 1. Vergi Mahkemesi'nde görülmektedir. Davanın konusu 29.930,36 TL tutarındaki vergi ziyai cezasının verilmesine ilişkin idari işlemin iptal edilmesidir. Dava tutarı 29.930,36 TL'dir.

İzmir 1. Vergi Mahkemesi tarafından yapılan yargılama neticesinde, 14.01.2016 tarihinde, mahkeme 2016/52 sayılı kararı ile davanın kabulüne karar vererek anılan cezanın iptaline ve ödenen 29.930,36 TL cezanın Ortaklığa iadesine karar vermiştir. İzmir 1. Vergi Mahkemesi tarafından davanın kabulüne dair verilen işbu kısa kararı müteakip, gerekçeli karar Ortaklık tarafından tebellüğ edilmiştir. Mahkemenin işbu gerekçeli kararına karşı Konak Belediye Başkanlığı, kararı tebellüğ ettiği tarihten itibaren yasal süre içerisinde İzmir Bölge İdare Mahkemesi nezdinde itiraz yoluna başvurmuştur.

İzmir Bölge İdare Mahkemesi 3. Kurulu 2016/379 E. sayılı dosyası üzerinden yapmış olduğu itiraz incelemesi sonucunda 2016/354 numaralı ve 12.04.2016 tarihli kararı ile İzmir 1. Vergi Mahkemesi Hakimliğince verilen 14.01.2016 gün, 2015/321 Esas ve 2016/52 sayılı kararın usul ve yasaya uygun olduğu tespit etmiş ve itirazın reddine karar vererek, anılan kararın onanmasına oybirliği ile karar vermiştir. İzmir Bölge İdare Mahkemesi'nin işbu itirazın reddi ve onama kararına karşı Konak Belediye Başkanlığı, kararı tebellüğ ettiği tarihten itibaren yasal süre içerisinde karar düzeltme talebinde bulunmuştur. Ortaklık, İzmir Bölge İdare Mahkemesi'nin yapacağı inceleme sonucunda karar düzeltme talebinin reddedilmesini beklemektedir.

17.2. Ortaklığın Davalı Sifatını Haiz Olduğu Davalar

Bilgimiz ve takibimiz dahilinde Ortaklığın davalı sıfatını haiz olduğu herhangi bir dava bulunmamaktadır.

17.3. Ortaklığın Müdahil Sifatını Haiz Olduğu Davalar

Ortaklığın İzmir Valiliği'nin (davalı) yanında müdahil sıfatına haiz olduğu ve Av. Ali Hıdır San'ın Ortaklığı vekâleten takip ettiği bir adet davası aşağıda özetlenmektedir.

Ercan Altun (davacı) tarafından İzmir Valiliği'ne (davalı) 2015/1345 E. numarası ile açılan dava İzmir 2. İdare Mahkemesi'nde görülmektedir. Davanın konusu İzmir Valiliği tarafından 22.09.2014 tarih ve E-2014833 sayılı idari işlemle Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir kararının iptaline ilişkindir.

İzmir 2. İdare Mahkemesi tarafından yapılan yargılama neticesinde, 16.12.2015 mahkeme 2015/1678 sayılı kararı davacının dava açma ehliyeti bulunmaması tespiti ile davanın ehliyet yönünden reddine oyçokluğu ile karar vermiştir.

İzmir 2. İdare Mahkemesi'nin işbu kararı davalı tarafından 22.01.2016 tarihinde, kararın temyizen incelenerek bozulması ve yürütmenin durdurulması talebiyle temyiz edilmiştir. Danıştay 14. Daire Başkanlığı nezdinde 04.02.2016 tarihinde 2016/512 E. dosya üzerinde



yapılan yürütmenin durdurulmasına ilişkin temyiz incelemesinde; yürütmesinin durdurulması istemi reddedilmiştir. Esas yönünden, kararın temyizen bozulmasına yönelik incelemeye ise Danıştay 14. Daire Başkanlığı tarafından devam edilmektedir.

Ortaklık tarafından, Danıştay 14. Daire Başkanlığı nezdinde esastan yapılacak inceleme neticesinde; İzmir 2. İdare Mahkemesi'nin 16.12.2015 tarihli 2015/1678 numaralı kararının onanmasını beklenmektedir.

17.4. Ortaklığın Faaliyetlerini Etkileyebilecek Diğer Hukuki Uyuşmazlıklar

Ortaklığın mülkiyetinde bulunan; (i) İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8623 ada, 8 numaralı parsel ve 12 numaralı parsel (2/3 hisse), (ii) İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 24 N - 4b 24N - 4c pafta, 8554 ada, 6 parsel, (iii) İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 24N - II.c - D pafta, 8625 ada, 7 parsel olan tapuda arsa vasıflı ana taşınmazın içerisinde bulunan 9.2.1 Maddede listelenmiş olan bağımsız bölümlerin içerisinde bulunduğu 1/5.000 Ölçekli Yeni Kent İmar Merkezi Nazım İmar Planı'nın, 13.12.2013 tarih 05.1504 sayı ile onaylanmış olan plan notları içerisinde bulunan "MİA (Merkezi İş Alanı ya da Metropolitan Aktivite Merkezi)" tanımının yeniden düzenlenmesine ilişkin plan notu değişikliğinin; hukuka, kamu yararına, şehircilik ilkelerine ve planlama esaslarına aykırı olduğu, plan değişikliğinin, plan ana kararlarını, plan bütünlüğünü, plan kararlarının sürekliliğini ve planlama alanındaki sosyal ve teknik donatı alanlarını bozucu nitelikte olduğu, getirilen plan notu değişikliğinin bilimsel, nesnel ve teknik bir gerekçeye dayanmadığı, ayrıcalıklı imar hakları sağlaması nedeniyle kamu yararına aykırılık taşıdığı ileri sürülerek, 30.04.2014 tarihinde TMMOB Şehir Plancıları Odası İzmir Şubesi ve TMMOB Mimarlar Odası tarafından, İzmir 2. İdare Mahkemesi'nde dava açılmıştır.

İzmir 2. İdare Mahkemesi'nin 03.12.2015 tarihinde oybirliği ile 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda bulunan MİA (Merkezi İş Alanı ya da Metropolitan Aktivite Merkezi)" lejantına ait plan notlarının iptaline karar verdiği bilgisine ulaşılmıştır.

14.03.2016 Tarihli İzmir Büyükşehir Belediyesi 2016 Yılı Mart Ayı Toplantısı I. Birleşimi Meclis Gündemi ve Karar Özeti uyarınca; iptale konu olan plan notu öncesinde yürürlükte olan, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 16/07/2010 tarihli ve 01.916 sayılı Kararı ile uygun görülen, 1/5000 ölçekli Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı plan notlarındaki "MİA (Merkezi İş Alanı) ya da Metropolitan Aktivite Merkezi" tanımı dikkate alınarak yeniden düzenlenen, 1/5000 ölçekli Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı plan notu önerisinin oybirliği ile uygun bulunduğu ilişkin İmar ve Bayındırlık – Hukuk Komisyonları Raporu. (Uyg.İmar Pl.1164) Komisyonların müşterek raporunun, komisyonlardan geldiği şekilde kabulüne oybirliği ile karar verildiği 18.03.2016 tarihinde ilan edilmiştir.

17.5. İcra Takipleri

Ortaklığın borçlu sıfatı ile taraf olduğu Av. Ali Hıdır San tarafından takip edilen dört adet icra takibi aşağıda özetlenmektedir.



No	İcra Müdürlüğü	Dosya Numarası	Alacaklı	Takip Çıkışı	Takibin Konusu
1	İzmir 27. Müdürlüğü	2015/13201 E.	Zafer Oyan	26.453,83 TL	Ödenmeyen işçi ücretleri
2	İzmir 27. Müdürlüğü	2015/13202 E.	İbrahim Şenses	10.701,74 TL	Ödenmeyen işçi ücretleri
3	İzmir 27. Müdürlüğü	2015/13203 E.	Hasan Hüseyin Aldırmaz	7.436,76 TL	Ödenmeyen işçi ücretleri
4	İzmir 27. Müdürlüğü	2015/13204 E.	Suat Sönmez	42.931,10 TL	Ödenmeyen işçi ücretleri

Ortaklığın yukarıda bilgileri yer alan icra dosyalarına ve alacaklılarına karşı herhangi bir borcu bulunmaması sebebiyle, 18.09.2015 tarihinde süresi içerisinde dört adet icra dosyasının borçlarının tamamına itiraz edilmiş olup, icra takipleri durdurulmuştur.

Durdurulan dört adet icra takibine karşı Ortaklığın itirazının iptali talebi ile açılmış bir dava bulunmamaktadır.

18. MELTEM BİNA'NIN TARAF OLDUĞU HUKUKİ UYUŞMAZLIKLAR

Meltem Bina'nın davacı veya davalı olduğu herhangi bir dava veya icra takibi bulunmamaktadır.

19. ORTAKLIĞIN PERSONELİ

Ortaklığın aşağıda belirtilen 5 personeli bulunmaktadır:

- (i) Genel müdür olarak atanan Refael Dalva,
- (ii) Yurdağül İnaç,
- (iii) Cahide Bengi Başkan,
- (iv) Deniz Türkkani,
- (v) Serkan Ergüneş

Ortaklık ile personel arasında usulüne uygun olarak akdedilmiş yazılı iş sözleşmeleri bulunmaktadır.

20. MELTEM BİNA'NIN PERSONELİ

Meltem Bina tarafından istihdam edilen herhangi bir personel bulunmamaktadır.

21. SONUÇ

Ortaklığa ilişkin yapmış olduğumuz inceleme ve değerlendirmeler neticesinde, (i) Ortaklığın faaliyetini etkileyecek önemli bir hukuki uyuşmazlık bulunmadığı, (ii) işbu Hukukçu Raporunun "Ortaklığın Tabi Olduğu Mevzuat" başlıklı 5. maddesinde belirtilen Ortaklığın

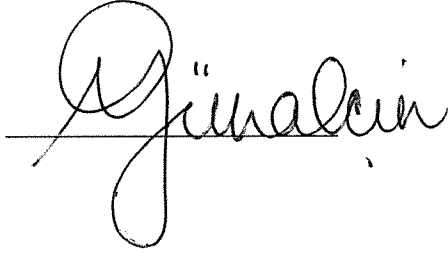


kiracı konumunda olduğu gayrimenkule ilişkin tapu şerhinin yapılmaması ve iş yeri açma ve çalışma ruhsatı bulunmaması suretiyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına İlişkin Esaslar Tebliğı'ne aykırı davranması haricinde Ortaklığın kuruluş ve faaliyet bakımından hukuki durumu ile payların hukuki durumunun tabi olduğu mevzuata uygun olduğu, (iii) işbu Hukukçu Raporunun “Eksik İzin ve Ruhsatlar İle Eksikliklerin Ortaklığın Faaliyetlerine Etkisi” başlıklı 7.5. maddesinde eksik olduğu belirtilen işyeri açma ve çalışma ruhsatı dışında Ortaklığın faaliyetlerini yürütmesi için alması gereken tüm yetki, izin ve ruhsata sahip olduğu, (iv) Ortaklığın gerçek kişi yönetim kurulu üyeleri ve genel müdürünün, Kotasyon Yönergesi'nin “Kotasyon'a İlişkin Genel Esaslar” Başlıklı 7. maddesinin 5. fıkrasında sayılan suçlardan hüküm giymemiş oldukları ve ayrıca kasten işlenen bir suçtan dolayı (Türk Ceza Kanununun 53. maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile) beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına çarptırılmamış oldukları ve (v) halka arz edilecek payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı herhangi bir husus bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Saygılarımızla,

Güenalçin Hukuk Bürosu

Av. Arzum Güenalçin



EK 1 – İncelenen Belgeler Listesi

Belge Türü	Açıklamalar
Ortaklığın Esas Sözleşmesi ve Esas Sözleşme Değişiklikleri	- İzmir Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 18.01.2012 tarihinde tescil edilmiş ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin ("TTSG") 24.01.2012 tarih ve 7990 sayılı nüshasında ilan edilen Kuruluş Esas Sözleşmesi, - İzmir Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 01.02.2012 tarihinde tescil edilmiş ve TTSG'nin 07.02.2012 tarih ve 8000 sayılı nüshasında ilan edilen Esas Sözleşme Ünvan Değişikliği - İzmir Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 10.01.2013 tarihinde tescil edilmiş ve TTSG'nin 16.01.2013 tarih ve 8237 sayılı nüshasında ilan edilen Sermaye Artırımı ve Hisse Devri, - İzmir Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 09.07.2015 tarihinde tescil edilmiş ve TTSG'nin 14.07.2015 tarih ve 8862 sayılı nüshasında ilan edilen Sermaye Artırımı ve Hisse Devri, - İzmir Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 14.03.2016 tarihinde tescil edilmiş ve TTSG'nin 18.03.2016 tarih ve 9035 sayılı nüshasında ilan edilen Esas Sözleşme Ünvan Değişikliği.
Ortaklığın 2013,2014 ve 2015 Yılı Genel Kurul Toplantı Tutanakları ve Genel Kurul İç Yönergesi	- T.C. İzmir 3. Noterliği tarafından onaylanan 20.12.2012 tarih ve 16261 yevmiye numaralı Genel Kurul Toplantı ve Müzakere Defteri - Hukukçu Raporunun EK 3'ünde yer alan Olağan ve Olağanüstü Genel Kurul Tutanakları, - İzmir Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 05.12.2013 tarihinde tescil edilmiş ve TTSG'nin 11.12.2016 tarih ve 8462 sayılı nüshasında ilan edilen Genel Kurul'un Çalışma ve Usulleri Hakkında İç Yönerge,
Ortaklığın 2013, 2014, 2015 ve 2016 Yılı Yönetim Kurulu Kararları	- T.C. İzmir 4. Noterliği tarafından onaylanan 13.01.2012 tarih ve 01882 yevmiye no'lu Yönetim Kurulu Karar Defteri¹, - Hukukçu Raporunun EK 3'ünde yer alan Yönetim Kurulu Kararları
Ortaklığın Pay Defteri	T.C. İzmir 4. Noterliği tarafından onaylanan 13.01.2012 tarihli ve 01880 yevmiye no'lu Pay Defteri²
Ortaklığın İmza Sirküleri	- İzmir Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 12.04.2016 tarihinde tescil edilen, 28.03.2016 tarih ve 2016/11 sayılı ve 25.05.2016 tarihinde tescil edilen 18.05.2016 tarih ve 2016/18 sayılı yönetim kurulu kararı uyarınca, T.C. Beşiktaş 3. Noterliği tarafından 01.06.2016 tarih ve 22199 yevmiye numarası ile düzenlen İmza Sirküleri, - İzmir Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 12.04.2016 tarihinde tescil edilen, 28.03.2016 tarih ve 2016/11 sayılı yönetim kurulu kararı uyarınca, T.C. İzmir 27. Noterliği tarafından 13.04.2016 tarih ve 07469 yevmiye numarası ile düzenlen İmza Sirküleri, - İzmir Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 17.09.2014 tarihinde tescil edilen, 11.09.2014 tarih ve 2014/4 sayılı yönetim kurulu kararı uyarınca, T.C. İzmir 2. Noterliği tarafından 19.09.2014 tarih ve 14229 yevmiye numarası ile

¹ İlgili karar defterinin aslına uygun olduğu T.C. İzmir 2. Noteri tarafından 22.02.2016 tarihli 028000 yevmiye numarası ile onaylanmıştır.

² İlgili pay defterinin aslına uygun olduğu T.C. İzmir 2. Noteri tarafından 19.08.2015 tarihli 12896 yevmiye numarası ile onaylanmıştır.

	düzenlen İmza Sirküleri,
Ortaklığa ilişkin Yeminli Mali Müşavirlik Raporu	• Yeminli Mali Müşavir Celal Özlü'nün 17.08.2015 tarih ve Y.M.M. 3355/15-126 sayılı Yeminli Mali Müşavirlik Raporu.
Ortaklığın Yıllık Faaliyet Raporları	• Ortaklığın 01.01.2012-31.12.2012 dönemi, 01.01.2013-31.12.2013 dönemi ve 01.01.2014-31.12.2014 dönemine ilişkin Faaliyet Raporları.
Vekaletnameler ³	• Bornova 4. Noterliği tarafından; ➢ 4364 yevmiye numarası ile onaylanan 02.02.2015 tarihli vekaletname, ➢ 34628 yevmiye numarası ile onaylanan 09.10.2014 tarihli vekâletname, ➢ 20519 yevmiye numarası ile onaylanan 11.06.2012 tarihli vekâletname, ➢ 25680 yevmiye numarası ile düzenlenen 16.07.2014 tarihli vekâletname, ➢ 12379 yevmiye numarası ile düzenlenen 08.04.2013 tarihli vekâletname, ➢ 03172 yevmiye numarası ile düzenlenen 23.01.2012 tarihli vekâletname, ➢ 12557 yevmiye numarası ile düzenlenen 06.04.2015 tarihli vekaletname, ➢ 25267 yevmiye numarası ile düzenlenen 03.07.2015 tarihli vekâletname, ➢ 4670 yevmiye numarası ile düzenlenen 03.02.2015 tarihli vekâletname, ➢ 20088 yevmiye numarası ile düzenlenen 07.06.2016 tarihli vekâletname.
Meltem Bina'ya İlişkin İncelenen Belgeler	• İzmir 2. Noterliği tarafından 14.05.2015 tarih ve 6202 yevmiye no. ile tasdik edilen Esas Sözleşmesi ve İzmir Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 26.05.2015 tarihinde tescil edilmiş ve TTSG'nin 29.05.2015 tarih ve 8830 sayılı nüshasında ilan edilen Esas Sözleşmeye İlişkin Düzeltme Beyanı, • T.C. İzmir 2. Noterliği tarafından 21.05.2015 tarihli ve 0637 yevmiye no'lu Genel Kurul Toplantı ve Müzakere Defteri, • T.C. İzmir 25. Noterliği tarafından onaylanan 28.01.2016 tarihli ve 02978 yevmiye no'lu Yönetim Kurulu Karar Defteri, • T.C. İzmir 2. Noterliği tarafından onaylanan 21.05.2015 tarih ve 06376 yevmiye no'lu Pay Defteri, • T.C. İzmir 2. Noterliği tarafından onaylanan 27.05.2015 tarih ve 06635 yevmiye no'lu İmza Sirküleri.
ORTAKLIK TARAFINDAN AKDEDİLEN SÖZLEŞMELER	
Ortaklığın Finansal Kuruluşlar ile Akdettiği Sözleşmeler ve Yazışmalar ⁴	• Türkiye Garanti Bankası A.Ş. ile 20.11.2015 tarihinde akdedilen Ortaklığa 7.000.000 ABD Doları'na Kadar Kredi Sağlanmasına İlişkin Genel Kredi Sözleşmesi ve Ortaklık paylarının halka arzının Garanti Bankası tarafından kredinin vadesinden önce talep edilmesine yol açmayacağı ve akde aykırılık teşkil etmeyeceğine ilişkin Garanti Bankası'ndan alınan 20.04.2016 tarihli yazı, • Türkiye Garanti Bankası A.Ş. ile 11.02.2016 tarihinde Akdedilen Ortaklığa 10.000.000 ABD Doları'na Kadar Kredi Sağlanmasına İlişkin Genel Kredi Sözleşmesi ve Ortaklık paylarının halka arzının Garanti Bankası tarafından kredinin vadesinden önce talep edilmesine yol açmayacağı ve akde aykırılık teşkil etmeyeceğine ilişkin Garanti Bankası'ndan alınan 20.04.2016 tarihli yazı, • Türkiye Garanti Bankası A.Ş. ile akdedilen Bankacılık Hizmetleri Sözleşmesi, • Türkiye İş Bankası A.Ş. ile 17.02.2015 tarihinde akdedilen 10.000.000 TL tutarında ve 14.04.2014 tarihinde akdedilen 3.553.000 TL tutarında Ortaklığa kredi limiti sağlanmasına ilişkin Genel Nakdi ve Gayrinakdi Kredi

³ Belgelerin asılları karşı tarafta olduğundan fotokopileri üzerinden incelenmiştir.

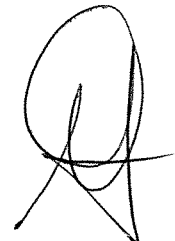
⁴ Bankalar tarafından sadece müşteri kopyaların sunulması nedeniyle ilgili sözleşmelerin fotokopileri üzerinden inceleme yapılmıştır.

	Sözleşmeleri ve Ortaklık paylarının halka arzının İş Bankası tarafından kredinin vadesinden önce talep edilmesine yol açmayacağı ve akde aykırılık teşkil etmeyeceğine ilişkin İş Bankası'ndan alınan 22.04.2016 tarihli ve AD-868 numaralı yazı, • Türkiye İş Bankası A.Ş. ile 09.01.2014 tarihinde akdedilen Genel Türev İşlemler Sözleşmesi, • Türkiye İş Bankası A.Ş. ile 09.01.2014 tarihinde akdedilen Vadeli Alım Satım İşlemleri Çerçeve Sözleşmesi, • Denizbank A.Ş. ile 16.09.2013 tarihinde akdedilen Ortaklığa 16.000.000 TL tutarında kredi limiti sağlanmasına ilişkin Genel Kredi Sözleşmesi ve genel kredi sözleşmesinin tamamı ve özellikle de belirtilen hükmü kapsamında, Ortaklık paylarının halka arzının ve ortakların kanundan kaynaklanan haklarının kullanımının akde aykırılık teşkil etmeyeceğine ilişkin Denizbank'tan alınan 18.04.2016 tarihli yazı, • Türk Ekonomi Bankası A.Ş. ile 25.07.2013 tarihinde akdedilen Ortaklığa 16.800 TL tutarında kredi limiti sağlanmasına ilişkin Genel Kredi Sözleşmesi ve Ortaklık paylarının halka arzının TEB tarafından kredinin vadesinden önce talep edilmesine yol açmayacağı ve akde aykırılık teşkil etmeyeceğine ilişkin TEB'den alınan 20.04.2016 tarihli yazı, • Odea Bank A.Ş. ile akdedilen Ortaklığa 7.000.000 TL tutarında kredi limiti sağlanmasına ilişkin Genel Kredi Sözleşmesi ve Odea Bank tarafından tarafların tam ve mutlak iradeleri ile 14.04.2016 tarihinden itibaren sözleşmenin feshedildiğine ilişkin 14.04.2016 tarihli yazı, • Odea Bank A.Ş. ile 04.03.2015 tarihinde akdedilen Tezgah Üstü (OTC) Türev Araçlar Sözleşmesi ve Odea Bank tarafından tarafların tam ve mutlak iradeleri ile 14.04.2016 tarihinden itibaren sözleşmenin feshedildiğine ilişkin 14.04.2016 tarihli yazı, • Deniz Finansal Kiralama A.Ş. ile 09.09.2015 tarihinde hava kontras cihazı, fancoil cihazı, chiller grubunun, Daikin Isıtma ve Soğutma Sistemleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nden alımının finanse edilmesi amacıyla 12 aylık süre ile akdedilen Finansal Kiralama Sözleşmesi ve Ortaklığın hisselerinin halka arzının ve yönetim kurulu üyelerindeki değişikliğin Deniz Finansal Kiralama A.Ş.'nin finansal kiralama sözleşmelerini sona erdirmesine yol açmayacağına ilişkin alınan 19.04.2016 tarihli yazı, • Deniz Finansal Kiralama A.Ş. ile dış cephe formunun Geda Major İş ve İnşaat Makinaları Sanayi ve Tic. Ltd. Şti.'nden alımının finanse edilmesi amacıyla 12 aylık süreli akdedilen Finansal Kiralama Sözleşmesi ve Ortaklığın hisselerinin halka arzının ve yönetim kurulu üyelerindeki değişikliğin Deniz Finansal Kiralama A.Ş.'nin finansal kiralama sözleşmelerini sona erdirmesine yol açmayacağına ilişkin 19.04.2016 tarihli yazısı, • Türkiye Sınai Kalkınma Bankası ile 13.05.2016 tarihinde akdedilen Sözleşme Görüşmeleri Anlaşması ve 17.05.2016 tarihinde akdedilen; ➤ Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının Alım Satımına Aracılık, Saklama, Hizmetleri Çerçeve Sözleşmesi, ➤ Repo Ters Repo Çerçeve Sözleşmesi, ➤ Ödeme Hizmetlerine İlişkin Çerçeve Sözleşme, ➤ Yatırım Hizmet ve Faaliyetleri Genel Risk Bildirimi Formu.
Ortaklığın Faaliyetlerine İlişkin Sözleşmeler	• Yelken Özel Eğitim Tıbbi Malzeme Özel Sağlık Hizmetleri İnşaat Turizm Sanayi ve Tic. A.Ş. ile 27.11.2015 tarihinde akdedilen Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesi⁵, • Emir İnşaat Mühendislik Sanayi ve Tic. Ltd. Şti. ile 30.11.2011 tarihinde

⁵ Belgelerin asılları karşı tarafta olduğundan fotokopileri üzerinden incelenmiştir.

	akdedilen İzmir Ofis ve Residence Projesi Statik Proje Tasarım Sözleşmesi⁵, • DNA Mimarlık ve İnşaat Tic. Ltd. Şti. ile 26.10.2011 tarihinde akdedilen Mistral Towers Mimari Proje Hizmetleri Sözleşmesi, • CWG Danışmanlık Ltd. Şti. ile akdedilen Danışmanlık Hizmet Sözleşmesi, • Kardelen Peyzaj Planlama İnşaat Sanayi ve Tic. Ltd. Şti. ile 29.06.2012 tarihinde akdedilen Mistral Tower Çevre Düzenleme Projesi Hazırlama Sözleşmesi, • Kuru Bilgi İşlem İletişim Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile 20.02.2013 tarihinde akdedilen Yazılım Lisansı Satışı, Uygulama ve Eğitimi Sözleşmesi, • DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. ile 01.02.2016 tarihinde akdedilen Bağımsız Denetim Sözleşmesi, • H. Bumin Anal ile 15.04.2016 tarihinde akdedilen Ortaklığa hukuki danışmanlık hizmetleri sunulmasına ilişkin Avukatlık Sözleşmesi, • Etik Mühendislik-Danışmanlık Tasarım ve Eğitim Hiz. Ltd. Şti. ile 01.05.2012 tarihinde akdedilen Mühendislik Danışmanlık Sözleşmesi, • Adapa Bilgi Sistemleri Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile 13.06.2013 tarihinde akdedilen Donanım/Lisans Teknik Servis Ve Danışmanlık Hizmetleri Destek Sözleşmesi,⁵ • Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. ile 07.07.2014 tarihinde akdedilen halka arz gerçekleşinceye kadar geçerli olmak üzere GYO'ya Dönüşüm, Halka Arz Aracılık ve Danışmanlık Hizmetleri Verilmesine ilişkin Yetkilendirme Sözleşmesi, • TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile Ortaklığın mülkiyetinde bulunan taşınmazların değerlendirme/ekspertiz raporlarının hazırlanmasına ilişkin olarak, 04.01.2016 tarihinde akdedilen üç adet Değerleme/Ekspertiz Hizmet Sözleşmesi, • Ersan Mühendislik Müşavirlik Proje San. ve Tic. Ltd. Şti. ile 24.02.2016 tarihinde akdedilen Mekanik Proje Hizmet Protokolü,⁵ • Bülent Kürşat ile 6.02.2012 tarihinde Atatürk Cad., No: 290/2, Meltem Apartmanı, Alsancak, İzmir'de bulunan taşınmazın Ortaklığa kiralanmasına ilişkin olarak akdedilen Kira Sözleşmesi,⁵ • LT Okyanus Sağlık Spor ve Güzellik Hiz. Tic. Ltd. Şti ile Ankara Asfaltı No:15/17 Mersinli- Konak/İzmir adresinde, 8625 ada 7 parselde kayıtlı 17/H no'lu bağımsız bölüm ve A-01-12 tahsisli alanın LT Okyanus'a kiralanmasına ilişkin 02.10.2015 tarihinde akdedilen Kira Sözleşmesi, • TÜRKKEP Kayıtlı Elektronik Posta Hizmetleri Sanayi ve Tic. A.Ş. ile akdedilen Kayıtlı Elektronik Posta Hizmetleri Sözleşmesi,⁵ • Daikin Isıtma ve Soğutma Sistemleri San. Tic. A.Ş. ile 7.12.2015 tarihinde akdedilen Mistral İzmir Projesi, Klima Santralleri, Frekans Konvertoru ve Fan Coillerin Temini Sözleşmesi ve 12.08.2015 tarihinde akdedilen Mistral İzmir Projesi Chiller ve Fancoil Temini Sözleşmesi, • Ortaklıkta 3,900,000 adet hisseye sahip olan Miray İnşaat Taahhüt Ticaret ve Sanayi A.Ş. ("Miray İnşaat") ile akdedilen Yüklenici Sözleşmesi,⁵ • Geda Major İş ve İnşaat Makine Sanayi ve Tic. Ltd. Şti. ile 21.07.2015 tarihinde akdedilen Mistral İzmir Projesi Asansör İşleri Uygulamaları Sözleşmesi, • Er Yatırım Turizm ve İnşaat A.Ş. ile 27.06.2013 tarihinde akdedilen Taşınmaz Satış Sözleşmesi, • FMS Temizlik İşletme ve Bakım Servisleri ve Temizlik Malz. ve Sanayi Tic. Ltd. Şti. ile 04.07.2012 tarihinde akdedilen Ortaklığın kiracısı olduğu ofisin
--	---

⁵ Belgelerin asılları karşı tarafta olduğundan fotokopileri üzerinden incelenmiştir.



	temizlik ve ikram hizmetinin yapılmasına ilişkin Bakım Sözleşmesi,⁵ • Miray İnşaat ile 04.04.2016 tarihinde akdedilen İnşaat Devir Sözleşmesi,⁵ • Günelçin Hukuk Bürosu ile 06.04.2016 tarihinde akdedilen Avukatlık Sözleşmesi, • Kanyon Yönetim İşletim ve Paz. A.Ş. ile 22.03.2016 tarihinde akdedilen Gayrimenkul Konsept, Geliştirme ve Danışmanlık Hizmet Sözleşmesi, • Onmuş Elektrik San. Tic. A.Ş.- Kerem Kabasakal ile 09.06.2016 tarihinde akdedilen TMMOB Elektrik Mühendisleri Odası Serbest Müşavir ve Mühendis Üyeler için Yüksek Gerilim Tesisleri İşletme Sorumluluğu Hizmet Sözleşmesi, • Vodafone Telekomünikasyon A.Ş. ile akdedilen Tahsis Sözleşmesi,⁵ • Turkcell İletişim Hizmetleri A.Ş. ile akdedilen Indoor ve Outdoor Sözleşmesi⁵ • Avea İletişim Hizmetleri A.Ş. ile akdedilen Bedelsiz Tahsis Sözleşmesi,⁵ • Buga Otis Asansör San. ve Tic. A.Ş. ile 23.05.2016 ile 31.12.2023 tarihleri arasında geçerli olarak akdedilen Parça Hariç 7 Yıl Süreli Asansör, Yürüyen Merdiven Servis Sözleşmesi, • Öznak Demiryolu Lojistik Hizmetleri Ltd. Şti ile 28.04.2016 akdedilen Ortaklığın maliki bulunduğu 8554 ada 6 parsel, Aytemiz Petrol İstasyonu yanı, Çınarlı, Konak, İzmir adresinde kayıtlı 5954 m2 büyüklüğündeki arsanın kiralanmasına ilişkin Kira Sözleşmesi ve işbu Kira Sözleşmesinin tarafların mutabakatı ile karşılıklı feshine ilişkin 19.05.2016 tarihli Fesih Protokolü. • Divan Turizm İşletmeleri A.Ş. 09.08.202 tarihinde akdedilen Rezidans Yönetim Sözleşmesi ve işbu Sözleşmenin tarafların mutabakatı ile karşılıklı feshine ilişkin 25.07.2013 tarihli Mutabakatlı Fesih ve İbra Protokolü, • Kuzey Batı Gayrimenkul ile akdedilmiş Simsarlık Sözleşmesi ve 15.04.2015 tarihli Fesih Protokolü.
Ortaklık İle Personel Arasında Akdedilmiş İş Sözleşmeleri	• Deniz Türkkan ile 02.11.2015 tarihinde akdedilmiş Belirsiz Süreli İş Sözleşmesi, • Refael Dalva ile 13.06.2012 tarihinde akdedilmiş Belirsiz Süreli İş Sözleşmesi, • Yurdagül İnaç ile 20.06.2013 tarihinde akdedilmiş Belirsiz Süreli İş Sözleşmesi, • Cahide Bengi Başkan ile 14.30.2016 tarihinde akdedilmiş Belirsiz Süreli İş Sözleşmesi.
Ortaklığın Faaliyetine İlişkin İzin, Ruhsat Ve Yazışmalar ⁶	• İzmir Ticaret Sicili tarafından düzenlenen 22.03.2016 tarihli faaliyet belgesi, • Ortaklığın Sermaye Piyasası Kanunu ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği hükümlerine uygun olarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmesine ilişkin talebi, SPK'nın 19.02.2016 tarih ve 12233903 - 325.01 - E.2078 sayılı kararı, • Ortaklığın çıkarılmış sermayesinin %25'ini temsil eden ve mevcut hissedarların sahip olduğu payların halka arz edilmesi talebi ile 18.03.2016 tarihinde SPK'ya başvurusu, • Ortaklığın, çıkarılmış sermayesinin %25'ini temsil eden ve mevcut hissedarların sahip olduğu payların halka arz edilmesi talebi ile Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan 18.03.2016 tarihli başvuru ve kotasyon talebi ile Borsa İstanbul Anonim Şirketi'ne yapılan başvurusu.
Gayrimenkullere İlişkin İzin Ve	• İzmir İli, Konak İlçesi, 15 Eş Bina Dış Kapı No: 17, 24N-2C-2D Pafta, 8625 Ada, 7 Parsel ve Ofis Blok numaralı arsa için alınmış 13.09.2013 tarihli ve 86 no'lu Yapı Ruhsatı (Yeni Yapı),

⁵ Belgelerin asılları karşı tarafta olduğundan fotokopileri üzerinden incelenmiştir.

⁶ İlgili evraklar kamu kurumlarından alınmış olması nedeniyle fotokopileri üzerinden inceleme yapılmıştır.

Ruhsatlar ⁶	• İzmir İli, Konak İlçesi, 15-A Eş Bina Dış Kapı: 15, 24N-2C-2D Pafta, 8625 Ada, 7 Parsel ve AVM Blok numaralı arsa için alınmış 13.09.2013 tarihli ve 86 no'lu Yapı Ruhsatı (Yeni Yapı), • İzmir İli, Konak İlçesi, 17 Eş Bina Dış Kapı No: 15, 24N-2C-2D Pafta, 8625 Ada, 7 Parsel ve Konut ve Otel Blok numaralı arsa için alınmış 13.09.2013 tarihli ve 86 no'lu Yapı Ruhsatı (Yeni Yapı), • İzmir İli, Konak İlçesi, 17-J Eş Bina Dış Kapı No:17-A, 24N-2C-2D Pafta, 8625 Ada, 7 Parsel ve Trafo Blok numaralı arsa için alınmış 13.09.2013 tarihli ve 86 no'lu Yapı Ruhsatı (Yeni Yapı), • İzmir İli, Konak İlçesi, Dış Kapı No: 15, 24N-2C-2D Pafta, 8625 Ada, 7 Parsel ve AVM Blok numaralı arsa için alınmış 17.10.2014 tarihli ve 86/2013 no'lu Yapı Ruhsatı (Tadilat), • İzmir İli, Konak İlçesi, Dış Kapı No: 17, 24N-2C-2D Pafta, 8625 Ada, 7 Parsel ve AVM Blok numaralı arsa için alınmış 17.10.2014 tarihli ve 86/2013 no'lu Yapı Ruhsatı (Tadilat), • İzmir İli, Konak İlçesi, 15 Eş Bina Dış Kapı No: 17, 24N-2C-2D Pafta, 8625 Ada ve 7 Parsel numaralı arsa için alınmış 03.06.2013 tarihli ve 2 no'lu Yapı Ruhsatı (İksa), • İzmir İli, Konak İlçesi, Dış Kapı No: 15, 24N-2C-2D Pafta, 8625 Ada, 7 Parsel ve AVM Blok numaralı arsa için alınmış 18.08.2015 tarihli ve 86/2013 no'lu Yapı Ruhsatı (İsim Değişikliği), • İzmir İli, Konak İlçesi, Dış Kapı No:17, 24N-2C-2D Pafta, 8625 Ada, 7 Parsel ve Konut + Otel Blok numaralı arsa için alınmış 8.09.2015 tarihli ve 86/2013 no'lu Yapı Ruhsatı (İsim Değişikliği).
Çevresel İzin ve Ruhsatlar ⁶	• 22.09.2014 tarih ve 48657465.220-02 E-2014833 sayılı idari işlemle Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir Kararı,
Ortaklık Aktifinde Bulunan Kayıtlı Menkul Ve Gayrimenkuller ⁶	• İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8623 ada, 8 numaralı parsel (6667/10000 hisse) ve 12 numaralı parsel (2/3 hisse) de bulunan ve İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 24 N - 4b 24N - 4c pafta, 8554 ada, 6 parselde bulunan arsa vasıflı taşınmazlara ilişkin 12.05.2016 tarihli Tapu Takyidat belgeleri, • İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 24N - II.c - D pafta, 8625 ada, 7 parsel olan tapuda arsa vasıflı ana taşınmazın içerisinde bulunan EK 4'de listelenmiş olan bağımsız bölümlere (EK 4 -Bağımsız bölümlere ilişkin liste) ilişkin 27.04.2016 tarihli Tapu Takyidat belgeleri. • TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanmış İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8623 ada, 8 numaralı parsel ve 12 numaralı parselde (2/3 hisse) bulunan, İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 24 N - 4b 24N - 4c pafta, 8554 ada, 6 parselde bulunan ve İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 24N - II.c - D pafta, 8625 ada, 7 parselde bulunan taşınmazlara ilişkin 08.01.2016 tarihli Gayrimenkul Değerleme Raporları.
Ortaklık Aktifinde Bulunan Gayrimenkuller Üzerindeki İpotekler ⁶	• İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 24N - II.c - D pafta, 8625 ada, 7 parsel olan tapuda arsa vasıflı ana taşınmazın içerisinde bulunan bağımsız bölümlere ilişkin 27.04.2016 tarihli Tapu Takyidat belgeleri, • 17.02.2016 tarihli Tapu Müdürlüğü'nce düzenlenen Hukukçu Raporunda yer alan ipoteklere ilişkin İpotek Resmi Senetleri.

⁶ İlgili evraklar kamu kurumlarından alınmış olması nedeniyle fotokopileri üzerinden inceleme yapılmıştır.



Ortaklığın Fikri Mülkiyet Hakları ⁷	Ortaklığın Türk Patent Enstitüsü tarafından tescil edilmiş ve Hukukçu Raporu'nda yer alan altı adet marka
Ortaklığın Sigorta Poliçeleri ⁸	- Riziko adresi Ankara asfaltı Mersinli Mahallesi C-D pafta 8625 da 7 parsel No 15, 17, 24 numaralı parsel için Axa Sigorta Anonim Şirketi tarafından düzenlenen sigorta bedelinin 28.000.000 ABD Doları'na tekabül eden %40'lık kısmından sorumluluğuna ilişkin 21.08.2013 - 21.08.2016 tarihleri arasında geçerli olan Sigorta Poliçesi, - Riziko adresi Bornova - İzmir, Ankara Asfaltı Mersinli Mah. N C - D Pafta 8625 Ada 7 Parsel No:15-17-24 için Ray Sigorta Anonim Şirketi'nin sigorta bedelinin 42.000.000 ABD Doları'na tekabül eden %60'lık kısmından sorumluluğuna ilişkin 21.08.2013 - 21.08.2017 tarihleri arasında geçerli olan Sigorta Poliçesi, - Deniz Finansal Kiralama A.Ş ile akdetmiş olduğu Finansal Kiralama Sözleşmesi'ne konu mala ilişkin olarak Axa Sigorta tarafından düzenlenen 11.11.2015 - 11.11.2016 tarihleri arasında geçerli olan Sigorta Poliçesi.
Ortaklığa Verilen Teminat Mektupları	- Daikin Isıtma ve Soğutma Sistemleri Sanayi Ticaret A.Ş. ile akdedilen 12.08.2015 tarihli sözleşme uyarınca 74.181,00 EURO'ya kadar Ortaklığın ilk yazılı talebi üzerine derhal ve nakden ve defaten ödenmesinin Bank of Tokyo-Mitsubishi UFJ Turkey A.Ş tarafından garanti altına alındığına ilişkin 28.12.2015 tarihli Kesin Teminat Mektubu, - Daikin Isıtma ve Soğutma Sistemleri Sanayi Ticaret A.Ş. ile akdedilen 07.12.2015 tarihli sözleşme uyarınca 18.54,00 EURO'ya kadar Ortaklığın ilk yazılı talebi üzerine derhal ve nakden ve defaten ödenmesinin Bank of Tokyo-Mitsubishi UFJ Turkey A.Ş tarafından garanti altına alındığına ilişkin 21.04.2016 tarihli Kesin Teminat Mektubu, - Yelken Özel Eğitim Tıbbi Malzeme Özel Sağlık Hizmetleri İnşaat Turizm Sanayi Ticaret A.Ş. ile akdedilen 27.11.2015 tarihli Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesi uyarınca, Yelken'in borçlarının teminat amacıyla azami 1.300.000 ABD Doları tutarına kadarki kısmının Ortaklığın ilk talebi üzerine derhal ödenmesinin Garanti Bankası tarafından garanti edildiğine ilişkin 07.12.2015 tarihli bir Kesin Teminat Mektubu, - Mistral İzmir Projesi Cephe Temizlik Unitesi Temin, Nakliye, Montaj ve Devreye Alma İşleri ile ilgili ihale kapsamında Geda Major İş ve İnşaat Makinaları Sanayi ve Tic. Ltd. Şti.'nin Ortaklığın ilk talebi halinde (i) 17.800 EURO'ya kadar tazmin edeceğinin (ii) 71.200 EURO'ya kadar tazmin edeceğinin Finansbank A.Ş. tarafından garanti edildiğine ilişkin 24.08.2015 tarihli ve 21.08.2016 tarihine kadar geçerli iki Kesin Teminat Mektubu.
Ortaklığın Vermiş Olduğu Teminat Mektupları ⁹	- Gediz Elektrik Perakende Satış Anonim Şirketi ile akdedilen "Elektrik Enerjisi Satış Sözleşmesi" nedeniyle, Gediz Elektrik Perakende Satış Anonim Şirketi'ne, TEB'den alınan 25.07.2013 tarihli 16.800 TL tutarında Kesin ve Süresiz Teminat Mektubu, - Ortaklığın sunmuş olduğu İzmir İli, Bornova İlçesi, Kazımdirik Mahallesi, 14217 ada, 1 numaralı parselde yer alan taşınmazın özelleştirilmesi ihalesi için T.C. Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'na, Denizbank'tan alınan 18.09.2013 tarihli 750.000.000 TL tutarında geçici ve süresiz Teminat Mektubu.

⁷ İlgili markaların tescili Türk Patent Enstitüsünün resmi web sitesinden kontrol edilmiştir.

http://online.tpe.gov.tr/trademark-search/pub/#trademark_result

⁸ Sigorta poliçelerinin ilgili sigorta şirketleri tarafından elektronik kopyalarının sunulması nedeniyle fotokopileri üzerinden inceleme yapılmıştır.

⁹ Belgelerin asılları karşı tarafta olduğundan fotokopileri üzerinden incelenmiştir.

Dava ve Takiplere ilişkin Rapor, Açıklamalar ve Listeler	• Ortaklığın davacı sıfatı ile taraf olduğu ve Av. Ali Hıdır San'ın Ortaklığı vekaleten takip ettiği 29.930,36 TL tutarındaki vergi ziyaı cezasının verilmesine ilişkin idari işlemin iptal davası ve 2.172.123,20 TL tutarındaki para cezasının verilmesine ilişkin idari işlemin iptali iki adet dava dosyası, • Ortaklığın İzmir Valiliği'nin (davalı) yanında müdahil sıfatına haiz olduğu ve Av. Ali Hıdır San'ın Ortaklığı vekâleten takip ettiği Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir kararının iptaline ilişkin dava dosyası,
İstek Üzerine Sunulan Bilgi ve Belgeler	• Sermaye piyasası mevzuatı ve 19.10.2005 tarihli ve 5411 sayılı Bankacılık Kanununda yer alan suçlardan, 26.9.2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu'nun 282. maddesinde düzenlenen suçlardan hüküm giymemiş oldukları ve ayrıca kasten işlenen bir suçtan dolayı (Türk Ceza Kanununun 53. maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile) beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına çarptırılmamış olduklarına dair; ➤ Ortaklığın gerçek kişi yönetim kurulu üyeleri; Önder Türkkani, Haydar İnaç, Tufan Ünal, Avram Sevinti, Mehmet Doğan Atay, Halil Eroğlu, Muhittin Bilget'in ve ➤ Ortaklığın genel müdürü Refael Dalva'nın güncel tarihli adli sicil belgeleri ve taraf oldukları davaları gösterir UYAP belgeleri ile Kotasyon Yönergesi madde 7/5 uyarınca belirtilen şartları sağladıklarına dair noter onaylı beyanları, • Ortaklık paylarının halka arz ile Borsa İstanbul A.Ş. kotuna alınması ile işlem görmesinin akde aykırılık teşkil etmeyeceğine ve Şirket'in pay sahiplerinin kanundan kaynaklanan haklarını kullanmasını kısıtlamayacağına ilişkin yazılar.

İşbu Hukukçu Raporu;

- Ortaklık tarafından 05.04.2016 tarihinde tarafımıza gönderilen USB ve 1 adet klasör ile işbu Hukukçu Raporu'nun imza tarihine kadar tarafımıza gönderilen diğer bilgi ve belgeler ve 06.04.2016 tarihli Borsa İstanbul A.Ş.'nin sorularına verilen cevaplar ile TSKB tarafından hazırlanan başvuru dosyasının incelenmesi,
- Ortaklık tarafından belgelerin muhafaza edildiği satış ofisine bizzat gidilerek belgelerin asılların görülmesi ve incelenmesi ile

hazırlanmıştır.

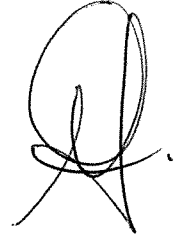


Ek 2 – Payların Devir ve Tedavülünü veya Pay Sahibinin Haklarını Kısıtlayıcı Hükümler İçeren Ortaklık Tarafından Akdedilen Sözleşmelere İlişkin Liste

Ortaklık paylarının devrini ve tedavülünü veya pay sahibinin diğer haklarını kullanmasını kısıtlayıcı düzenleme içeren Ortaklık tarafından akdedilmiş sözleşmelere ilişkin liste aşağıdadır:

Sözleşme	Kısıtlayıcı Düzenlemelere İlişkin Açıklamalar
Türkiye Garanti Bankası A.Ş. ile Akdedilen Ortaklığa 7.000.000 ABD Doları'na Kadar Kredi Sağlanmasına İlişkin Genel Kredi Sözleşmesi	İlgili kredi sözleşmesinin 4. maddesi uyarınca, Ortaklığın Garanti Bankası'nca dikkate alınan ortaklık yapısının değişmesi halinde 15 (on beş) gün önceden bildirim yapılmak kaydıyla kredi limitini kısmen veya tamamen iptal edebilir hükmü yer almaktadır. Detaylı açıklamalara işbu Hukukçu Raporu'nun 3.1.1. maddesinde yer verilmektedir.
Türkiye Garanti Bankası A.Ş. ile Akdedilen Ortaklığa 10.000.000 ABD Doları'na Kadar Kredi Sağlanmasına İlişkin Genel Kredi Sözleşmesi	İlgili kredi sözleşmesinin 4. maddesinde Ortaklığın, Garanti Bankası'nca dikkate alınan ortaklık yapısının değişmesi halinde 15 (on beş) gün önceden bildirim yapılmak kaydıyla kredi limitini kısmen veya tamamen iptal edebileceğine dair hüküm yer almaktadır. Detaylı açıklamalara işbu Hukukçu Raporu'nun 3.1.2. maddesinde yer verilmektedir.
Türkiye İş Bankası A.Ş. ile Akdedilen Genel Nakdi ve Gayrinakdi Kredi Sözleşmeleri	İlgili kredi sözleşmelerinin 10.2.9. maddelerinde Ortaklığın İş Bankası'nın izni olmaksızın birleşme, bölünme ve devrolma işlemlerine konu olması hallerinde, kredi muaccel hale geleceği ve sözleşmenin tek taraflı olarak İş Bankası tarafından feshedebileceğine dair hüküm yer almaktadır. Detaylı açıklamalara işbu Hukukçu Raporu'nun 3.1.4. maddesinde yer verilmektedir.
Ortaklık ile Türkiye İş Bankası A.Ş. arasında Genel Türev İşlemler Sözleşmesi	İlgili türev işlemler sözleşmesinde Ortaklığın, İş Bankası'nın izni olmaksızın birleşme, bölünme ve devralma işlemlerine konu olması hallerinde, sözleşmenin tek taraflı olarak İş Bankası tarafından feshedebileceğine dair hüküm yer almaktadır. Detaylı açıklamalara işbu Hukukçu Raporu'nun 3.1.5. maddesinde yer verilmektedir.
Vadeli Alım Satım İşlemleri Çerçeve Sözleşmesi	İlgili vadeli alım satım sözleşmesinde Ortaklığın, İş Bankası'nın izni olmaksızın birleşme, bölünme ve devralma işlemlerine konu olması hallerinde, sözleşmenin tek taraflı olarak İş Bankası tarafından feshedebileceğine dair hüküm yer almaktadır. Detaylı açıklamalara işbu Hukukçu Raporu'nun 3.1.6. maddesinde yer verilmektedir.
Denizbank A.Ş. ile Akdedilen Genel Kredi Sözleşmesi	İlgili kredi sözleşmesinde Ortaklığın, Denizbank'ın ön yazılı izni olmaksızın (i) malvarlığı üzerinde takyidat tesis etmemeye, (ii) borçlanmamaya, (iii) birleşme ve konsolidasyona gitmemeye, (iv)

	malvarlığını satmamaya, kiralamamayı ve geri alım ile satmamaya, (v) kar payı dağıtmamaya, (vi) aktiflerini satmamaya, (vii) yatırım yapmamaya, (viii) ilave yükümlölüklerle girmemeye, garanti ve kefalet vermemeye ve (ix) grup şirketleriyle piyasa koşulları ve asgari cari piyasa fiyatı haricinde işlem yapmamaya ilişkin taahhüdü yer almaktadır. Detaylı açıklamalara işbu Hukukçu Raporu'nun 3.1.7. maddesinde yer verilmektedir.
Türk Ekonomi Bankası A.Ş. Bornova Şubesi ile Akdedilen Genel Kredi Sözleşmesi	İlgili kredi sözleşmesinin 4.1 (j) maddesinde, 30 (otuz) gün önceden yazılı olarak bildirilmeksizin Ekonomi Bankası'nın aleyhine olacak şekilde Ortaklık hisselerinin el değiştirmesi halinde Ortaklığın borçlarının muaccel hale geleceği ve bu sebeple sözleşmeyi feshetme hakkının saklı olduğuna dair hüküm yer almaktadır. Detaylı açıklamalara işbu Hukukçu Raporu'nun 3.1.8. maddesinde yer verilmektedir.
Deniz Finansal Kiralama A.Ş. ile akdedilen 17527 ve 17400 numaralı Finansal Kiralama Sözleşmeleri	İlgili finansal kiralama sözleşmelerinde, Ortaklığın malvarlığının kısmen de olsa devredilmesi, ortaklık ve yönetim yapısındaki önemli değişiklikler sonucu Kiralayan'ın anlaşmaya daha fazla sadık kalmasının beklenemeyeceği sair haller ile Ortaklığın hisselerinin hangi oran ve miktarlarda olursa olsun kısmen veya tamamen devredilmesi halinde, sözleşmenin tek tarafı olarak Deniz Finansal Kiralama tarafından feshedebileceğine dair hüküm yer almaktadır. Detaylı açıklamalara işbu Hukukçu Raporu'nun 3.1.11. maddesinde yer verilmektedir.



Ek 3 - Yönetim Kurulu Kararlarına İlişkin Liste

Ortaklığın 2013, 2014, 2015 ve 2016 yılı içinde almış olduğu yönetim kurulu kararlarına ilişkin liste aşağıdadır:

Karar Tarihi	Karar Numarası	Gündem
18.05.2016	2016/18	- Ortaklığın temsil ve ilzamu
10.05.2016	2016/17	- 01.01.2016 – 31.03.2016 hesap dönemine faaliyet raporunun onaylanması
10.05.2016	2016/16	- 01.01.2016 – 31.03.2016 hesap dönemine ait konsolide ve bireysel finansal tabloların onaylanması
21.04.2016	2016/15	- 2015 yılı olağan genel kurul toplantı gündeminin belirlenmesi
14.04.2016	2016/14	- Ortaklık hissedarlarından Hasan Bumin Anal ile 01.12.2012 tarihinde akdedilmiş olan Avukatlık Sözleşmesi'nin sona erdirilerek, bu sözleşmenin yerine geçmek üzere yeni akdedilecek Avukatlık Sözleşmesi'nin tüm hüküm ve koşullarının kabul edilerek imzalanmasının onaylanması
01.04.2016	2016/13	- Ortaklık ile TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ("TSKBGD") arasında 04.01.2016 akdedilen 3 adet değerleme/ekpertiz hizmet sözleşmelerinin onaylanması ile TSKBGD ve Som Gayrimenkul Değerleme A.Ş. firmalarına 2016 yılı içinde değerleme yaptırılmasının kararlaştırılması
28.03.2016	2016/12	- Ortaklık ile Yelken Özel Eğitim Tıbbi Malzeme Özel Sağlık Hizmetleri İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ("Yelken") arasında 27.11.2015 tarihinde akdedilen özel sağlık tesisi kaba inşaatının Ortaklık tarafından inşa edilmesi ve Yelken'e kiralanmasına ilişkin kira sözleşmesine istinaden, Ortaklığın "özel sağlık tesisinin inşası" ile ilgili yükümlülüklerinin Miray İnşaat – Taahhüt Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi'ne ("Miray") devredilmesi ve bu kapsamda Miray ile akdedilecek inşaat sözleşmesinin tüm hüküm ve koşullarının kabul edilerek imzalanmasının onaylanması



28.03.2016 ¹⁰	2016/11	- Ortaklığın temsil ve ilzamu
14.03.2016	2016/10	- Yönetim kurulu bünyesinde oluşturulan komitelere üyelerin atanması
14.03.2016	2016/9	- Yönetim kurulu bünyesinde komiteler oluşturulması ve komitelerin görev alanları ile çalışma esaslarının belirlenmesi
04.03.2016	2016/8	- Ortaklığın bankalar ile akdettiği veya akdedeceği genel kredi sözleşmeleri, genel türev işlemler sözleşmesi, vadeli alım satım işlemleri çerçeve sözleşmesi, tezgah üstü (OTC) türev işlemler sözleşme seti, Ortaklığın garantör sıfatıyla Mistral İzmir projesinden garyimenkul almak üzere kredi kullanan gerçek ve tüzel kişilerin borçlarını garanti etmesine ilişkin protokol ile protokol kapsamında gerçekleştirilen işlemler, finansal kiralama şirketi ile akdedilen finansal kiralama sözleşmeleri ile garanti sözleşmeleri ve bu kapsamda gerçekleştirilen işlemlerin onaylanması
04.03.2016	2016/7	- 10.000.000 ABD Doları'na kadar limit sağlayan genel kredi sözleşmesi akdedilmesi ve söz konusu kredilerin teminatı olarak Ortaklık taşınmazları üzerinde (kat no:1,zemin – bağımsız bölüm no: 292, 299, 272, 300, 274, 298 ve 297) ipotek tesis edilmesi
04.03.2016	2016/6	- 31.12.2013, 31.12.2014 ve 31.12.2015 tarihli konsolide finansal tabloların onaylanması
04.03.2016	2016/5	- Refael Dalva'nın Ortaklık genel müdürü olarak atanması
22.02.2016	2016/4	- Ana sözleşme tadiline ilişkin izin almak üzere Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'na başvuru yapılması
22.02.2016	2016/3	- Olağanüstü genel kurul toplantı gündeminin belirlenmesi
22.02.2016	2016/2	- Ortaklığın gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm izni alması neticesinde, ortak satışı yoluyla yapılacak halka arza onay verilmesi ve bu kapsamda gerekli işlemlerin yürütülmesine karar verilmesi
02.02.2016	2016/1	- Yönetim kurulu tarafından onaylanan 31.12.2012 - 31.12.2013 - 30.06.2014 - 31.12.2014 ve 30.04.2015 tarihli finansal tabloların 02.02.2016 tarihinde

¹⁰ İlgili yönetim kurulu kararında, karar numarasının "2016/11" yerine sehven "2006/1" olarak yazıldığı görülmektedir.



		yayımlanması için yetki verilmesi ve genel kurulun finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunduğunun karar altına alınması
09.09.2015	2015/11	- Taşınmaz edinimi (İzmir ili, Konak ilçesi, Mersinli Mahallesi, 24N-4b 24N-4c, 8554 ada, 6 parselde kayıtlı 5.954,27 m ² arsa vasfında taşınmazın satın alınması) ve taşınmaz ediniminin ifası için vekil atanması
18.08.2015	2015/10	- Halka arz amacıyla Ortaklığın gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümü, - Kayıtlı sermaye sistemine geçilmesi ve kayıtlı sermaye sisteminin 100.000 TL olarak belirlenmesi'ne ilişkin onay almak üzere SPK'ya başvuru yapılması ve bu kapsamda gerekli tüm işlemlerin yürütülmesi
14.08.2015	2015/9	- SPK standartlarına göre düzenlenen 30.06.2015 tarihli finansal tabloların onaylanması
09.07.2015	2015/8	- Nama yazılı geçici pay senedi ilmühaberi basılması
01.06.2015	2015/7	- Sermaye artırımının genel kurulun onayına sunulması, - Ortaklık Esas Sözleşmesi "Sermaye ve Paylar" başlıklı 7. Maddesine ilişkin tadil önerisinin genel kurulun onayına sunulması, - 2014 yılı olağan genel kurul toplantı gündeminin belirlenmesi
28.05.2015	2015/6	- Sermaye artırımına ilişkin hususların belirlenmesi
30.04.2015	2015/5	- Meltem Bina'ya iştirak edilmesi ve tüzel kişi yönetim kurulu üyesi olacak Ortaklığın temsilcisinin Haydar İnaç olarak belirlenmesi
16.02.2015	2015/4	- Taşınmaz edinimi (İzmir ili, Konak ilçesi, Mersinli Mahallesi, 294 pafta, 8623 ada, 8 parsel'de kayıtlı 2.268 m ² arsa vasfında taşınmazın 1/3 ve 1/3 olmak üzere toplam 2/3 hissesinin satın alınması) ve taşınmaz ediniminin ifası için vekil atanması
16.02.2015	2015/3	- Taşınmaz edinimi (İzmir ili, Konak ilçesi, Mersinli Mahallesi, 294 pafta, 8623 ada, 12 parsel'de kayıtlı 2.128,74 m ² arsa vasfında taşınmazın 2/3 hissesinin satın alınması) ve taşınmaz ediniminin ifası için vekil atanması
12.02.2015	2015/2	- Finansal tabloların onaylanması
26.01.2015	2015/1	- Taşınmaz satışı ve taşınmaz satışının ifası için vekil atanması



18.11.2014	2014/5	- Ortaklık ile Miray İnşaat – Taahhüt Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi arasında “Mistral İzmir” projesine ilişkin akdedilen yüklenici sözleşmesi ile ve bu kapsamda Miray İnşaat’a yapılan tüm ödemelerin onaylanması
11.09.2014	2014/4	- Yönetim kurulu üyeleri görev taksimi ve temsil - ilzam
15.08.2014	2014/3	- 2013 yılı olağan genel kurul toplantı gündeminin belirlenmesi
17.04.2014	2014/2	- Pay devri onayı
17.03.2014	2014/1 ¹¹	- Sermaye Piyasası Kurulu standartlarına göre düzenlenen 31.12.2013 tarihli finansal tabloların onaylanması
18.11.2013 ¹²	2013/10	- 2012 yılı olağan genel kurul toplantı gündeminin belirlenmesi
17.09.2013	2013/9	- Denizbank A.Ş ile genel kredi sözleşmesi akdedilmesi ve münakale yoluyla muhtelif kredi türlerinin şirketin ihtiyacına göre kullanılması
17.09.2013	2013/8	- Gayrimenkulün satış yöntemi ile özelleştirilmesine ilişkin ihaleye katılma
02.09.2013	2013/7	- Nama yazılı geçici pay senedi ilmühaberi basılması ve pay devri onayı
02.09.2013	2013/6	- 99 numaralı ilmühaberin yeniden basımı
26.08.2013	2013/5	- Pay devri onayı
22.07.2013	2013/4	- Residans Yönetim Sözleşmesi’nin feshi ve cezai şartın ödenmesi
08.05.2013	2013/3	- Bağış yapılması, zemin iyileştirme çalışmaları için başka bir şirketle (Miray İnşaat Taahhüt Ticaret ve Sanayi A.Ş) sözleşme yapılması, inşaat sonucu elde edilecek bağımsız bölümlerin Şirket yetkilileri tarafından satılması
16.01.2013	2013/2	- Pay devri onayı
16.01.2013	2013/1	- Nama yazılı geçici pay senedi ilmühaberi basılması

¹¹ İlgili yönetim kurulu kararında, karar numarasının “2014/1” yerine sehven “2004/1” olarak yazıldığı görülmektedir.

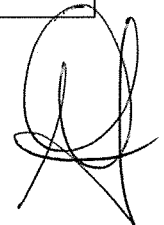
¹² İlgili yönetim kurulu kararında, toplantı tarihinin “18.11.2013” yerine sehven “18.11.2011” olarak yazıldığı görülmektedir.



EK 4 - Bağımsız Bölümlere İlişkin Liste

İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 24N - II.c - D pafta, 8625 ada, 7 parsel olan tapuda arsa vasıflı ana taşınmazın içerisinde bulunan Ortaklık'ın mülkiyetindeki bağımsız bölümler aşağıdaki şekilde listelenmiştir.

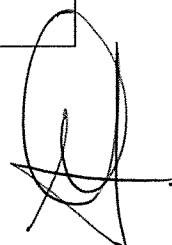
KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	ARSA PAYI
11	1	Mesken	124/111000
11	2	Mesken	152/111000
11	3	Mesken	120/111000
11	5	Mesken	175/111000
11	6	Mesken	120/111000
12	7	Mesken	152/111000
12	8	Mesken	153/111000
12	9	Mesken	122/111000
12	10	Mesken	175/111000
12	11	Mesken	176/111000
12	12	Mesken	121/111000
13	13	Mesken	153/111000
13	14	Mesken	155/111000
13	15	Mesken	123/111000
13	16	Mesken	176/111000
13	17	Mesken	178/111000
13	18	Mesken	122/111000
14	19	Mesken	155/111000
14	20	Mesken	157/111000
14	21	Mesken	123/111000
14	22	Mesken	179/111000
14	23	Mesken	180/111000
14	24	Mesken	123/111000
15	25	Mesken	156/111000
15	26	Mesken	158/111000
15	27	Mesken	125/111000



15	28	Mesken	180/111000
15	29	Mesken	181/111000
15	30	Mesken	125/111000
16	31	Mesken	158/111000
16	32	Mesken	159/111000
16	33	Mesken	126/111000
16	34	Mesken	181/111000
16	35	Mesken	183/111000
16	36	Mesken	126/111000
17	37	Mesken	159/111000
17	38	Mesken	161/111000
17	39	Mesken	127/111000
17	41	Mesken	184/111000
17	42	Mesken	127/111000
18	43	Mesken	160/111000
18	44	Mesken	162/111000
18	45	Mesken	128/111000
18	47	Mesken	186/111000
18	48	Mesken	128/111000
20	49	Mesken	249/111000
20	50	Mesken	210/111000
20	51	Mesken	265/111000
20	52	Mesken	249/111000
21	53	Mesken	252/111000
21	54	Mesken	212/111000
21	55	Mesken	267/111000
22	57	Mesken	254/111000
22	58	Mesken	214/111000
22	59	Mesken	271/111000
22	60	Mesken	254/111000
23	61	Mesken	257/111000
23	62	Mesken	217/111000
23	63	Mesken	274/111000



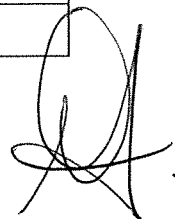
23	64	Mesken	256/111000
24	65	Mesken	259/111000
24	66	Mesken	218/111000
24	67	Mesken	276/111000
24	68	Mesken	258/111000
25	69	Mesken	261/111000
25	70	Mesken	220/111000
25	71	Mesken	279/111000
25	72	Mesken	261/111000
26	73	Mesken	263/111000
26	74	Mesken	222/111000
26	75	Mesken	280/111000
26	76	Mesken	263/111000
27	77	Mesken	266/111000
27	78	Mesken	224/111000
27	79	Mesken	283/111000
27	80	Mesken	265/111000
28	81	Mesken	269/111000
28	82	Mesken	226/111000
28	83	Mesken	283/111000
28	84	Mesken	267/111000
29	85	Mesken	271/111000
29	86	Mesken	229/111000
29	87	Mesken	283/111000
29	88	Mesken	267/111000
30	89	Mesken	273/111000
30	90	Mesken	230/111000
30	91	Mesken	283/111000
30	92	Mesken	272/111000
31	93	Mesken	278/111000
31	94	Mesken	235/111000
31	95	Mesken	285/111000
31	96	Mesken	277/111000



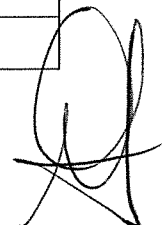
32	97	Mesken	284/111000
32	98	Mesken	239/111000
32	100	Mesken	283/111000
33	101	Mesken	289/111000
33	102	Mesken	244/111000
33	103	Mesken	300/111000
33	104	Mesken	288/111000
35	105	Mesken	578/111000
35	106	Mesken	578/111000
36	107	Mesken	646/111000
37	109	Mesken	672/111000
37	110	Mesken	672/111000
2	112	İşyeri	186/111000
2	113	İşyeri	145/111000
2	114	İşyeri	182/111000
2	115	İşyeri	182/111000
2	116	İşyeri	77/111000
2	117	İşyeri	77/111000
2	118	İşyeri	194/111000
5	133	İşyeri	188/111000
5	134	İşyeri	146/111000
5	135	İşyeri	184/111000
5	136	İşyeri	184/111000
5	137	İşyeri	78/111000
5	138	İşyeri	78/111000
5	139	İşyeri	196/111000
6	140	İşyeri	190/111000
6	141	İşyeri	148/111000
6	142	İşyeri	186/111000
6	143	İşyeri	186/111000
6	144	İşyeri	78/111000
6	145	İşyeri	78/111000
6	146	İşyeri	198/111000



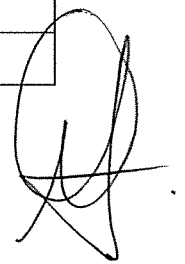
7	147	İşyeri	192/111000
7	148	İşyeri	149/111000
7	149	İşyeri	188/111000
7	150	İşyeri	188/111000
7	151	İşyeri	79/111000
7	152	İşyeri	79/111000
7	153	İşyeri	199/111000
8	154	İşyeri	192/111000
8	155	İşyeri	149/111000
8	156	İşyeri	187/111000
8	157	İşyeri	188/111000
8	158	İşyeri	79/111000
8	159	İşyeri	79/111000
8	160	İşyeri	199/111000
10	161	İşyeri	1094/111000
11	162	İşyeri	1103/111000
12	163	İşyeri	1115/111000
13	164	İşyeri	1124/111000
14	165	İşyeri	1134/111000
15	166	İşyeri	1146/111000
20	173	İşyeri	298/111000
20	174	İşyeri	286/111000
20	175	İşyeri	286/111000
20	176	İşyeri	301/111000
21	177	İşyeri	300/111000
21	178	İşyeri	288/111000
21	179	İşyeri	289/111000
21	180	İşyeri	304/111000
22	181	İşyeri	304/111000
22	182	İşyeri	291/111000
22	183	İşyeri	291/111000
22	184	İşyeri	307/111000
23	185	İşyeri	306/111000



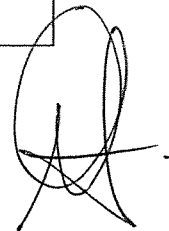
23	186	İşyeri	294/111000
23	187	İşyeri	294/111000
23	188	İşyeri	309/111000
24	189	İşyeri	308/111000
24	190	İşyeri	296/111000
24	191	İşyeri	296/111000
24	192	İşyeri	312/111000
25	193	İşyeri	311/111000
25	194	İşyeri	299/111000
25	195	İşyeri	299/111000
25	196	İşyeri	314/111000
26	197	İşyeri	314/111000
26	198	İşyeri	301/111000
26	199	İşyeri	302/111000
26	200	İşyeri	317/111000
27	201	İşyeri	317/111000
27	202	İşyeri	304/111000
27	203	İşyeri	304/111000
27	204	İşyeri	320/111000
28	205	İşyeri	318/111000
28	206	İşyeri	316/111000
28	207	İşyeri	316/111000
28	208	İşyeri	344/111000
30	209	İşyeri	351/111000
30	210	İşyeri	318/111000
30	211	İşyeri	319/111000
30	212	İşyeri	347/111000
31	213	İşyeri	353/111000
31	214	İşyeri	320/111000
31	215	İşyeri	320/111000
31	216	İşyeri	349/111000
32	217	İşyeri	354/111000
32	218	İşyeri	321/111000



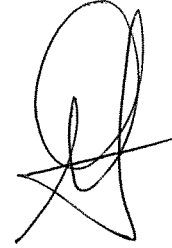
32	219	İşyeri	322/111000
32	220	İşyeri	350/111000
33	221	İşyeri	356/111000
33	222	İşyeri	322/111000
33	223	İşyeri	323/111000
33	224	İşyeri	352/111000
34	225	İşyeri	357/111000
34	226	İşyeri	323/111000
34	227	İşyeri	325/111000
34	228	İşyeri	353/111000
35	229	İşyeri	358/111000
35	230	İşyeri	325/111000
35	231	İşyeri	326/111000
35	232	İşyeri	354/111000
36	233	İşyeri	686/111000
36	234	İşyeri	683/111000
37	235	İşyeri	689/111000
37	236	İşyeri	686/111000
38	237	İşyeri	689/111000
38	238	İşyeri	686/111000
40	239	İşyeri	365/111000
40	240	İşyeri	331/111000
40	241	İşyeri	332/111000
40	242	İşyeri	361/111000
41	243	İşyeri	369/111000
41	244	İşyeri	334/111000
41	245	İşyeri	335/111000
41	246	İşyeri	364/111000
42	247	İşyeri	372/111000
42	248	İşyeri	337/111000
42	249	İşyeri	339/111000
42	250	İşyeri	368/111000
43	251	İşyeri	376/111000



43	252	İşyeri	341/111000
43	253	İşyeri	342/111000
43	254	İşyeri	371/111000
44	255	İşyeri	380/111000
44	256	İşyeri	344/111000
44	257	İşyeri	345/111000
44	258	İşyeri	375/111000
45	259	İşyeri	636/111000
45	260	İşyeri	640/111000
46	261	İşyeri	610/111000
46	262	İşyeri	610/111000
ZEMİN	265	İşyeri	284/111000
ZEMİN	266	İşyeri	329/111000
ZEMİN	267	İşyeri	336/111000
ZEMİN	268	İşyeri	340/111000
ZEMİN	269	İşyeri	126/111000
ZEMİN	270	İşyeri	231/111000
ZEMİN	271	İşyeri	245/111000
ZEMİN	272	İşyeri	74/111000
ZEMİN	273	İşyeri	585/111000
ZEMİN	274	İşyeri	3605/111000
ZEMİN	275	İşyeri	210/111000
ZEMİN	276	İşyeri	133/111000
ZEMİN	277	İşyeri	319/111000
ZEMİN	278	İşyeri	245/111000
ZEMİN	279	İşyeri	301/111000
ZEMİN	280	İşyeri	434/111000
ZEMİN	281	İşyeri	336/111000
ZEMİN	282	İşyeri	224/111000
ZEMİN	283	İşyeri	256/111000
ZEMİN	284	İşyeri	350/111000
ZEMİN	285	İşyeri	228/111000
ZEMİN	286	İşyeri	984/111000



ZEMİN	287	İşyeri	704/111000
ZEMİN	288	İşyeri	617/111000
ZEMİN	289	İşyeri	617/111000
ZEMİN	290	İşyeri	550/111000
ZEMİN	291	İşyeri	449/111000
1	292	İşyeri	1219/111000
1	293	İşyeri	186/111000
1	294	İşyeri	280/111000
1	295	İşyeri	350/111000
1	296	İşyeri	228/111000
1	297	İşyeri	1023/111000
1	298	İşyeri	939/111000
1	299	İşyeri	70/111000
1	300	İşyeri	6328/111000
1	301	İşyeri	94/111000
1	302	İşyeri	771/111000
1 VE 2	303	İşyeri	3209/111000
ZEMİN	304	Trafo	1/111000



13.06.2016

Borsa İstanbul A.Ş. Genel Müdürlüğü'ne

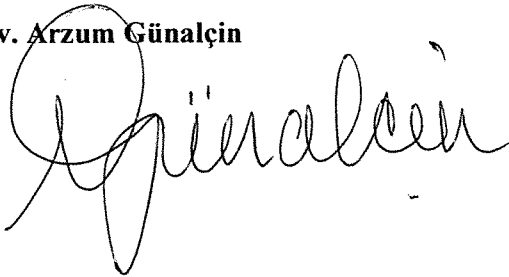
Borsa İstanbul A.Ş. Kotasyon Yönergesi'nin 7/5 ve 12/1-b maddeleri uyarınca Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("**Ortaklık**") nezdinde bağımsız hukukçu raporunu hazırlayan avukat bürosu olarak:

- Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görme dahil, Ortaklığın paylarının ilk defa halka arz edilmesine ilişkin sürece yönelik Ortaklığa sunulan hukuki danışmanlık dışında, diğer faaliyetler ile ilgili olarak Ortaklık ve ortakları ile ilişkili taraflarına hukuki danışmanlık, müşavirlik, hukuki mütalaa ve bunun gibi hizmet sunmadığımızı, Ortak, Ortaklığın ortakları ve ilişkili tarafları ile doğrudan veya dolaylı olarak sermaye, yönetim, mali ve ticari ilişki ile vekalet akdi, ücret akdi ya da sair bir ilişkimizin bulunmadığını,
- Kotasyon Yönergesi'nin 6. maddesinin 5. fıkrası kapsamında, iş bu raporda yer alan yanlışlıklardan veya noksanlıklardan dolayı sorumlu olduğumuzu ve
- Hukukçu raporunun sermaye piyasası aracına ilişkin izahnamenin bir parçası olarak yayımlanacağını bildiğimizi

kabul, beyan ve taahhüt ederiz.

Günelçin Hukuk Bürosu

Av. Arzum Günelçin





13.06.2016

Borsa İstanbul A.Ş. Genel Müdürlüğü'ne,

Borsa İstanbul A.Ş.'nin Kotasyon Yönergesi'nin 7/5 ve 12/1 - b maddeleri çerçevesinde:

- Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Ortaklık") aşağıda belirtilen husus dışında kuruluş ve faaliyetleri bakımından hukuki durumu ile kotasyon başvurusunda bulunulan payların hukuki durumunun tabi olduğu mevzuata uygun olduğunu;
 - (i) Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına ilişkin Esaslar Tebliği uyarınca, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhi zorunludur. Ancak, Ortaklığın Atatürk Caddesi No. 290/2 Meltem Apartmanı Alsancak İzmir adresinde yer alan taşınmazda kiracı konumunda olduğu tapu siciline şerh edilmemiştir. Kira sözleşmesinin tapuya şerh edilmesi ile ilgili olarak Kiraya Veren Bülent Kürşat ile görüşülmüştür. Ancak kira sözleşmesinin tapuya şerh edilmesine ilişkin talebimiz Bülent Kürşat tarafından kabul edilmemiştir. Mistral İzmir Projesi tamamlandığında kiralanın alanın tahliye edilmesi planlanmaktadır.
- Yukarıda (i) bendinde belirtilen aykırılığa ilişkin olarak, Sermaye Piyasası Kanunu'nun 103. maddesi uyarınca, SPK düzenlemelerine aykırılık halinde Ortaklık ve/veya yönetim kurulu üyeleri 20.000 TL ile 250.000 TL arasında idari para cezası ile cezalandırılabileceğini ve ayrıca, aykırılık dolayısıyla menfaat temin edilmiş olması halinde verilecek idari para cezasının miktarı bu menfaatin iki katından az olamayacağını bildiğimizi,
- Ortaklığın kuruluş ve faaliyetlerinin devamı için alınması için aşağıda belirtilen dışında gerekli tüm izin, lisans, yetki belgeleri ile tabi bulunduğumuz özel mevzuat uyarınca almak zorunda olduğumuz belgelerin tamamının mevcut olduğunu,
 - (i) Ortaklığın satış ofisi olan Atatürk Cad. No. 290/2 Meltem Apt. Alsancak İzmir adresine ait İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı bulunmamaktadır. 10 Ağustos 2005 tarih ve 25902 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik'in 6. maddesine göre, yetkili idarelerden usulüne uygun olarak işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmadan işyeri açılmaz ve çalıştırılmaz. İşyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmadan açılan işyerleri yetkili idareler tarafından kapatılır ve
 - Ortaklığın üretim ve faaliyetlerini etkileyecek önemli hukuki uyumsuzlukların bulunmadığını

kabul, beyan ve taahhüt ederiz.

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Adına

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
283/1 Sk. No: 2 K:5 D: 602 Bayraklı, İzmir / mistralgyo.comHAYRAT İNŞAAT
N. MayÖZGE İNŞAAT
T. KAN