

26/07/2024

### BAHADIR KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Hacıbalı Köyü Hacıbalıosb Mevkii 2. Sk. No: 22 Yahşihan / Kırıkkale

**İlgi:** Borsa İstanbul Anonim Şirketi ("**Borsa İstanbul**") Kotasyon Yönergesi'nin ("**Kotasyon Yönergesi**") 7. maddesinin 5. fıkrası ile 8. maddesinin 1. fıkrasının (e) bendi kapsamında talep edilen hukukçu raporudur.

6362 Sermaye Piyasası Kanunu'nun ("**SPKn**") ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("**Kurul**") VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin ("**Pay Tebliği**") ilgili hükümleri uyarınca Bahadır Kimya Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin ("**Şirket**" veya "**Bahadır Kimya**") paylarının halka arzı ve Borsa İstanbul A.Ş. ("**Borsa İstanbul**") ilgili pazarına kotasyonu başvurusu kapsamında, işbu hukukçu raporu ("**Rapor**"), Borsa İstanbul'a ve talep edilmesi halinde Kurul'a sunulmak üzere hazırlanmıştır.

İşbu Rapor ile Kotasyon Yönergesi'nin 7. maddesinin 5. fıkrası ve 8. maddesinin 1. fıkrasının ç ve e bentleri kapsamında (i) Şirket yönetim kurulu üyelerinin, genel müdürünün ve yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahiplerinin Kotasyon Yönergesi'nin 7. maddesinin 5. fıkrasında sayılan suçlardan hüküm giyip giymedikleri, (ii) Şirket'in halka arza konu payları üzerinde, pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak herhangi bir kaydın ve Şirket esas sözleşmesinde ("**Esas Sözleşme**") Borsa İstanbul'da işlem görecektir payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hükümlerin varlığı, (iii) Şirket'in üretim ve faaliyetini etkileyecek önemli bir hukuki uyumsuzluğun varlığı, (iv) Şirket'in 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ("**TTK**") ve sair mevzuata uygun bir biçimde kurulduğu ve faaliyetini sürdürdüğü, (v) faaliyetlerini sürdürmesine önemli bir engel teşkil edecek herhangi bir hukuki engel bulunup bulunmadığı ve (vi) Şirket'in paylarının hukuki durumunun uygunluğu hususlarına yönelik hukuki görüşümüzün paylaşılması amaçlamaktadır.

Hukukçu Raporu, asılları bulunan belgelerin ve asılları bulunmamakla birlikte şirket tarafından tarafımıza sunulan bilgi ve belgeler ışığında hazırlanmış olup, işbu Rapor'da aksi belirtilmediği sürece söz konusu belgeler şirket tarafından ibraz edilen orijinallerinden veya örneklerinden, elektronik ortamda iletilen verilerden veya teyit edilmiş suretlerinden incelenmiştir. Borsa İstanbul A.Ş. Genel Müdürlüğüne belirlenerek yayınlanan Hukukçu Raporu Kılavuzuna göre yalnızca şirketin sunduğu bilgi ve belgeler ile yetinilmemiş, faaliyetlerin hukuki durumuna ilişkin incelenmesi gereken ve kaynaklarına ulaşılması mümkün olan diğer bilgi ve belgeler de incelenmiştir.

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

Şirket ile doğrudan veya dolaylı ilişkisi bulunmayan bağımsız hukukçu sıfatıyla, işbu Rapor'un hazırlanması için yapmış olduğumuz hukuki inceleme çalışmalarında Ek-1'de listesi verilen ("**İncelenen Belgeler Listesi**") belgelerin incelenmesi neticesinde işbu Rapor tarihi itibarıyla aşağıdaki belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır.

# DÜNDAR SİR

L A W F I R M

## İÇİNDEKİLER

|                                                                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. ŞİRKET BİLGİLERİ.....                                                                                           | 3  |
| 2. ŞİRKET'İN YÖNETİM YAPISI .....                                                                                  | 12 |
| 3. BAĞIMSIZ DENETİM .....                                                                                          | 18 |
| 4. ŞİRKET'İN KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARINDA YER ALAN BAĞLI<br>ORTAKLIKLARI VE İŞTİRAKLERİ HAKKINDA BİLGİLER ..... | 18 |
| 5. MEVZUATA UYUM, RUHSATLAR VE İZİNLER.....                                                                        | 18 |
| 6. ŞİRKET AKTİFİNE KAYITLI TAŞIT VE GAYRİMENKULLER.....                                                            | 27 |
| 7. FİKRİ MÜLKİYET HAKLARI .....                                                                                    | 28 |
| 8. SİGORTA VE POLİÇELER .....                                                                                      | 28 |
| 9. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER.....                                                                                         | 29 |
| 10. DAVALAR.....                                                                                                   | 35 |
| 11. SONUÇ.....                                                                                                     | 40 |
| EKLER.....                                                                                                         | 42 |

# DÜNDAR SİR

## L A W F I R M

### 1. ŞİRKET BİLGİLERİ

#### 1.1 Kuruluş ve Unvan

Şirket; “AY-MAN TEMİZLİK YEMEK MEDİKAL İNŞAAT LİMİTED ŞİRKETİ” unvanı ve 200.000 TL (iki yüz bin Türk Lirası) kuruluş sermayesine karşılık olan 100 (yüz) adet pay ile Selahattin Ağırbaş ve Ali Osman Ağırbaş tarafından 24 Mayıs 2010 tarihinde Kırıkkale Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde 5476-Kırıkkale sicil numarası ile tescil edilerek kurulmuştur. Kuruluşa ilişkin ilan, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi’nin (“TTSG”) 3 Haziran 2010 tarih ve 7577 sayılı nüshasında ilan edilmiştir. 200.000 (iki yüz bin) Türk lira olan kuruluş sermayesinin (i) 95 paya karşılık gelen 190.000 TL’lik (yüz doksan bin Türk Liralık) bölümü Selahattin Ağırbaş tarafından; (ii) 5 paya karşılık gelen 10.000 TL’lik (on bin Türk Liralık) bölümü Ali Osman Ağırbaş tarafından taahhüt edilmiştir. Şirket’in kuruluştaki esas sözleşmesinin “Şirketin Sermayesi” başlıklı 6. maddesi uyarınca taahhüt edilen sermayenin (i) 1/4’ünün kuruluş tescilinden itibaren üç (3) ay içerisinde, (ii) kalan 3/4’ünün ise 3 yıl içinde ortaklar kurulunun alacağı kararla peşin veya taksitler hâlinde ödeneceği hüküm altına alınmıştır.

8 Temmuz 2010 tarihli ve 7602 sayılı TTSG’de ilan edilen 28. Haziran 2010 tarihli ve 01 Nolu ortaklar kurulu kararı uyarınca Ali Osman Ağırbaş, Şirket’teki tüm hisselerini Mustafa Ağırbaş’a devrederek ortaklıktan ayrılmıştır. Bu kararda ayrıca Şirket’in kuruluş sermayesinin tamamının (200.000 TL) ödendiği belirtilmiştir. Bu pay devri akabinde Şirket sermayesinin (i) 95 paya karşılık gelen 190.000 TL’lik (yüz doksan bin Türk Liralık) bölümü Selahattin Ağırbaş’a; (ii) 5 paya karşılık gelen 10.000 TL’lik (on bin Türk Liralık) bölümü Mustafa Ağırbaş’a ait hâle gelmiştir.

23 Ocak 2013 tarihli ve 8242 sayılı TTSG’de ilan edilen 4 Ocak 2013 tarihli ve 02 sayılı ortaklar kurulu kararı uyarınca, Şirket’in o dönemki pay sahipleri Mustafa Ağırbaş ve Selahattin Ağırbaş, paylarının tamamını Serkan Bahadır’a devrederek ortaklıktan ayrılmış ve bu devir işlemiyle Şirket, tek ortaklı yapıya sahip olmuştur. Daha sonra 24 Kasım 2016 tarihli ve 9205 sayılı TTSG’de ilan edilen 10 Kasım 2016 tarihli ve 13 sayılı ortaklar kurulu kararıyla Serkan Bahadır, 27.500 (yirmi yedi bin beş yüz) Türk Lirası’na tekabül eden 50 adet hisseyi Sezai Bahadır’a devir ve temlik etmiş ve Şirket, halihazırdaki ortaklık yapısına kavuşmuştur. Şirket’in güncel ortaklık yapısı ve sermaye hareketlerine ilişkin detaylar için işbu Rapor’un 1.3 numaralı bölümünü inceleyiniz.

Şirket’in ticarî ünvanı, 23 Ocak 2013 tarihli ve 8242 sayılı TTSG’de ilan edilen 04.01.2013 tarihli ve 02 numaralı ortaklar kurulu kararıyla “AY-MAN PETRO KİMYA İMALAT LİMİTED ŞİRKETİ” olarak değiştirilmiştir. Şirket’in ticarî ünvanı, daha sonra 3 Nisan 2013 tarihli ve 8292 sayılı TTSG’de ilan edilen 28.03.2013 tarih ve 06 numaralı ortaklar kurulu kararıyla “BAHADIR KİMYA ÜRÜNLERİ İTHALAT İMALAT LİMİTED ŞİRKETİ” olarak değiştirilmiştir. Şirket, 1 Aralık 2022 tarihli ve 10716 sayılı TTSG’de ilan edilen 30.11.2022 tarihli 2022/003 sayılı Ortaklar Kurulu Kararı ile limited şirketten anonim şirket türüne dönüşerek nev’ini değiştirmiştir. Bu değişiklik akabinde, Şirket’in ticarî ünvanı, “BAHADIR KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ” olmuştur.

Şirket’in kuruluş adresi “Ovacık Mahallesi, Hürriyet Caddesi, 592. Sokak Osman Keskin Apt. No: 7/A Merkez/Kırıkkale”dir. Şirket’in daha sonraki TTSG kayıtlarında ise güncel merkez adresi, Hacıbalı Köyü Hacıbalıosb Mevkii 2. Sk. No: 22 Yahşihan/Kırıkkale olarak değiştirilmiştir. Söz konusu adres değişikliği TTSG’nin 4 Ekim 2017 yılında 9422 sayılı nüshasında ilan edilmiştir. Şirket’in güncel ticaret sicil numarası, 363-Yahşihan’dır.

Şirket, Irmak Vergi Dairesi’ne 1311684000 vergi kimlik numarası ile kayıtlıdır. Şirket’in MERSİS

numarası, 0131168400000001'dir. Şirket'in hâlihazırda herhangi bir şubesi bulunmamaktadır.

Esas Sözleşme'nin SPKn amaç ve ilkeleri ve Kurul düzenlemelerine uygun hale getirilmesi amacı ile, Pay Tebliği'nin ilgili hükümleri kapsamında gerekli olan değişiklikler; (i) 26.02.2024 tarih, 13/307 sayılı Kurul onayı ve (ii) 17.04.2024 tarih, E-50035491-431.02-00095946744 sayılı T.C. Ticaret Bakanlığı ("Bakanlık") onayına uygun olarak 25.04.2024 tarihinde yapılan olağan genel kurul toplantısında kabul edilmiştir. Söz konusu genel kurul toplantısında alınan kararlar, Kırıkkale Ticaret Sicili nezdinde tescil edilmiş olup esas sözleşme değişikliğinin ilan edildiği 26.04.2024 tarih ve 865 sayılı TTSG tarafımızca incelenmiştir.

### 1.2 Faaliyet Konusu

Şirket esas itibarıyla, madeni yağ, özel ürünler, aerosol sprey imalatını yapmakta olup amaç konusunda belirtilen diğer işleri de yürütmektedir. Şirket'in 17.04.2024 tarihli faaliyet belgesi uyarınca, Esas Sözleşme'de belirtilmiş olan alanlarda faaliyet göstermek üzere varlığını sürdürmekte olduğu görülmüştür. Esas Sözleşme'nin "Amaç ve Konu" başlıklı 3. Maddesinde belirtildiği şekliyle Şirket'in amaç ve konusu aşağıdaki gibidir:

*"6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu (TTK), 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn), II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği başta olmak üzere sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili mevzuat çerçevesinde belirlenen esaslara uygun olmak ve yatırımcıların aydınlatılmasını teminen özel durum açıklamaları kapsamında sermaye piyasası mevzuatının öngördüğü gerekli açıklamaları yapmak kaydıyla Şirket aşağıdaki faaliyetleri yerine getirir.*

*Her türlü madeni yağ, sanayi yağları, sentetik ve yarı sentetik ürünler, baz yağlar, petrol, petrol yan ürünleri ve petrol yan ürünlerinden elde edilen her türlü petro kimya ürünleri ve kimyevi maddelerin, madeni yağlar ve madeni yağ katkıları, aerosol ve çözücülerinin toz, sıvı, sıvı boyaları, tiner, solvent, tutkal, sınav yağlarının, antifriz, otomotiv yan ürünleri ve sanayi deterjanı ve petrol dışı mamuller gibi ürünleri üretmek, depolamak, toptan ve perakende satışı ile ithalat ve ihracatını yapmak*

*Metal endüstriyel sanayinde kullanılan her türlü boya, pas çözücülerin ve pas önleyicilerinin, aerosollarının tinerlerin, deterjan ve temizlik sanayinde kullanılan gerek katı gerekse sıvı temizlik maddelerinin, tarımsal alanında kullanılan her türlü tarımsal ilaçların üretiminde kullanılan kimyevi ve yardımcı maddelerinin, gıda sektöründe üretilen şekerleme ve konsantre içeceklerin renklendirilmesinde kullanılan her türlü renklendirici, kimyasal ve boya, Tıp ve veterinerlikte kullanılan ilaçlarının her türlü imalatı, ithalatı, ihracatı ve dahili ticaretini yapmak*

*Faaliyet konusu ile ilgili olarak fason üretim yapmak veya yaptırmak*

*Her türlü otomotiv sanayi ve iş makineleri ile cihazlarının ve bunlara ait yedek parça teçhizat ve ekipmanların ithalatını, ihracatını ve ticaretini yapmak*

*Teneke ve benzeri madenlerden ambalaj malzemesi imal etmek bunun için tesisler kurmak ve işletmek, hammaddelerin ithalatını, ihracatını ve ticaretini yapmak*

# DÜNDAR SİR

## LAW FIRM

*Plastik ve benzeri maddelerden eşya ve ambalaj malzemesi imal etmek bunun için tesisler kurmak ve işletmek, hammaddelerin ithalatını, ihracatını ve ticaretini yapmak*

*Her nevi ambalaj malzemesinin ve yardımcı malzemelerinin ham, yarı mamül ve mamül olarak üretimini, pazarlanmasını ithalatını, ihracatını ve ticaretini yapmak*

*Konusu ile ilgili her türlü plastik, ambalaj, koruma mal ve malzemesi, karton, koli ve teneke ürünlerinin ham, yarı mamül ve mamül olarak üretimleri, ihracat, ithalat ve ticaretinin yapılması ayrıca bunlar ile ilgili makine ve teçhizatın imalatı, ithalatı, ihracatı ve ticaretini yapmak*

*Yük ve yolcu taşımacılığı ile ilgili Türk limanlarına giriş ve çıkış yapan tüm gemi, yat vb. tüm deniz araçlarına yönelik olarak her türlü ihtiyaç maddesi ile motor yağları diğer endüstriyel yağları ile ham ve diğer petrol ürünlerinden elde edilen petrol yan ürünlerinin ithalatı, ihracatı, ticareti ile komisyonculuk ve danışmanlık hizmetlerinin verilmesi*

*Konusu ile ilgili her türlü tesis kurabilir. Her türlü makine ekipman ile elektronik yardımcı mal ve malzemelerin, ithalini, imalini, ihracını, dahili ticaretini yapabilir. Şirket bu maksatla her türlü gayrimenkul, menkul ve malları iktisap edebilir, kiralayabilir, ipotek vaz edebilir ve kaldırabilir, bunları gerektiğinde satabilir.*

*Konusu ile ilgili üretiminin yeni bir yapıya kavuşturulması amacıyla teknolojik bilgi üretmek, ürün ve üretim yöntemlerinde yenilik geliştirmek, araştırma ve geliştirme faaliyetlerinde bulunmak, ürün kalitesini veya standardını yükseltmek, verimliliğini arttırmak, üretim maliyetini düşürmek amacıyla araştırma, geliştirme yapmak ve konusu ile ilgili danışmanlık, laboratuvar, lojistik ve mühendislik hizmetleri vermek, konusu ile ilgili prototip ürünleri gerçekleştirmek*

*Şirket amacına uygun know how içeren kurumsal kaynak kullanımı, otomasyon yazılımı ve donanımlarına yönelik her türlü Ar-Ge uygulama ve üretim faaliyetlerinde bulunmak ve bunun için iç ve dış ticaret yapmak, teknoparklarda şubeler açmak.*

*Depo, antrepo gibi gayrimenkulleri iktisap edebilir, satabilir, kiralayabilir ve kiraya verebilir. Faaliyet alanıyla ilgili olarak gümrük ve dış ticaret hizmetleri verebilir. Depolama, ambarlama, gümrükleme ve transit işlemleri yapabilir.*

*Fikri ve Sınai haklarla iştigal edebilir, imtiyaz, ruhsat, lisans, ihtira beratı, telif hakları, alametifarika, know how, patent gibi fikri ve sınai mülkiyet hakları iktisap edebilir, kullanabilir, kiralayabilir, devredebilir ve her türlü tasarrufta bulanabilir.*

*Şirketin iştigal konusu ile ilgili yurt içinde ve dışında her türlü nakliyecilik işleri yapmak, nakliye ile ilgili ve nakliye için gerekli kamyon, treyler vs. satın almak, kiralamak, işletmek ve bu konu ile ilgili anlaşmalar yapmak,*

*Yurt içinde ve dışında açılmış veya açılacak fuar ve panayírlara iştirak etmek, maksat ve mevzuuna giren mamullerin alım ve satımı, herhangi bir şekilde ilgilendiren bütün yardımcı ve tamamlayıcı faaliyetlerde bulunmak, tanıtım ve sair amaçlar ile broşür çıkarmak, dergi, kitap, gazete yayınlamak, diğer tanıtım ve yayın araçlarını kullanmak, bastırmak ve dağıtımını yaptırmak.*

# DÜNDAR SİR

## LAW FIRM

*Faaliyet konusu ile ilgili her türlü izin ve ruhsatnamelere ilişkin olarak ilgili mercilerde takip ve temin işlemlerini yapmak, üçüncü kişilere ait izin ve ruhsatnameleri satın almak, satmak, kiralamak veya kiraya vermek, yatırım indirimi ve teşvik belgelerini almak,*

*Şirket, bu amaçları gerçekleştirebilmek için:*

*1-İlgili mevzuat çerçevesinde gerekli araç ve gereçlerin alım ve satımını yapabilir,*

*2-Şirket konusu ile ilgili yurt içinde ve yurt dışında açılacak her türlü kongre, seminer, kurs, distribütör toplantısı, ürün tanıtım toplantıları ve fuarlara katılabilir, acentelik alıp verebilir, konu ile ilgili patent ve lisans alabilir, satabilir, devredebilir, bunları gerçek ve tüzel kişilerden alacağı krediler veya borçlarına karşılığı ipotek, rehin veya teminat olarak gösterebilir, ipotekleri çözebilir, şirket alacaklarını temin için başkalarının menkul ve gayrimenkul malları üzerinde şirket lehine ipotek tesis ve tescil edebilir, ipotekli gayrimenkuller üzerinde dilediği şekilde tasarrufla bulunabilir, ipotekleri çözebilir, kefalet verebilir, kredi alabilir, kontrgaranti işlemlerinde bulunabilir. Bu maddede yazılı işlemler bu ana sözleşmede aksi açıkça belirtilmediği sürece yönetim kurulu kararı ile yapılır.*

*3- Yatırım hizmetleri ve faaliyetleri niteliğinde olmamak kaydıyla konu ile ilgili menkul ve gayrimenkuller alabilir, satabilir,*

*4-Yurt içi ve yurt dışında şubeler açabilir, konu ile ilgili yurt içindeki ve yurt dışındaki ihalelere katılabilir, finansal kiralama, operasyonel kiralama, faktöring, barter sözleşmeleri yapabilir.*

*5- Yatırım hizmetleri ve faaliyetleri niteliğinde olmamak kaydıyla Yerli ve yabancı gerçek ve tüzel kişilerle işbirliği yaparak şirket kurabilir ve kurulmuş şirketlere ortak olabilir, kurulmuş şirketleri satın alabilir, şirketlerin amaç ve konusu içerisine giren işlerin gerçekleştirilmesi için gerekli bina depo ve nakil vasıtası kiralayabilir, kiraya verebilir, satın alabilir ve satabilir. SPKn'nun örtülü kazanç aktarımına ilişkin hükümleri saklıdır.*

*6-Yukarıda belirtilen konularla ilgili olarak, yürürlükteki ithalat, ihracat rejimi ve ilgili mevzuat çerçevesinde ithalat ve ihracat yapabilir,*

*7-Yukarıda sıralanan işler dışında ileride şirket için faydalı ve lüzumlu görülecek başka işlere girilmek istenildiği takdirde yönetim kurulunun teklifi üzerine keyfiyet genel kurulun onayına sunulacak ve bu yolda karar alındıktan sonra Şirket bu işleri de yapabilecektir.*

*6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu (TTK), 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn), II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği başta olmak üzere sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili mevzuat çerçevesinde belirlenen esaslara uygun olmak ve yatırımcıların aydınlatılmasını teminen özel durum açıklamaları kapsamında sermaye piyasası mevzuatının öngördüğü gerekli açıklamaları yapmak kaydıyla Şirket;*

*1- Sermaye Piyasası Kanunu'nun 21/1 fıkrası hükmüne aykırı olmamak şartıyla, yerli, yabancı gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlarla yürürlükteki mevzuata uygun olarak ortaklıklar kurabilir,*

# DÜNDAR SİR

## LAW FIRM

*kurulmuş ortaklıklara katılabilir, hâlihazırda kurulmuş şirketlerin paylarını yatırım hizmetleri ve faaliyetleri niteliğinde olmamak kaydıyla satın alabilir ve bunları elden çıkarabilir.*

*2- Şirket yatırım hizmetleri ve faaliyetleri niteliğinde olmamak ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun örtülü kazanç aktarımına ilişkin hükümleri saklı tutulmak kaydıyla doğrudan veya dolaylı olarak iştirak ettiği şirketlerin kuruluş veya sermaye artışına katılabilir, tahvil ihracı halinde bunların neticelerinin ihraç eden şirketlere veya alıcılara ve/veya kamu kurum ve kuruluşlarına tekeffülü, her tür garanti verilmesi ve değerlerinin korunmasını sağlayacak işlemleri yapabilir.*

*Sermaye Piyasası Kanunu'nun 21/1 fıkrası hükmüne aykırı olmamak şartıyla, amaç ve konusu ile ilgili faaliyetler için faydalı ve lüzumlu olan yurtiçi ve yurtdışı izin, ruhsatname, ihtira beratı, lisans, imtiyaz, marka, model, ticaret unvanı ve know-how gibi gayri maddi hakları kısmen veya tamamen satın almak, kiralamak, kullanmak, satmak, kiraya vermek, üzerlerine intifa rehin hakları tanımak gibi benzeri hukuki tasarruflarda bulunabilir.*

*Sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde belirlenen esaslara uygun olmak, sermaye piyasası mevzuatının örtülü kazanç aktarımına ilişkin hükümleri saklı kalmak ve yatırımcıların aydınlatılmasını teminen özel durumlar kapsamında sermaye piyasası mevzuatının öngördüğü gerekli açıklamaların yapılması kaydıyla, Şirket konusu ile ilgili olarak her türlü menkul ve gayrimenkul mal iktisap edebilir, kiralayabilir, kiraya verebilir, alabilir, satabilir, sahibi bulunduğu menkul ve gayrimenkuller üzerinde şirket lehine ipotek tesis ve tescil edebilir veya bunlar üzerinde her türlü hakları iktisap edebilir; Şirket'in sahibi bulunduğu veya diğer kişi ve kuruluşlara ait menkul ve gayrimenkullerini ipotek verebilir, teminat olarak gösterebilir ve alacaklarına karşılık da menkul ve gayrimenkulleri ipotek alabilir ve bu ipotekleri fek edebilir.*

*Şirketin kendi adına ve üçüncü kişiler lehine, garanti, kefalet, teminat vermesi veya ipotek dahil rehin hakkı tesis etmesi hususlarında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde belirlenen esaslara uyulur.*

*Sermaye Piyasası Mevzuatına aykırılık teşkil etmemesi, gerekli özel durum açıklamalarının yapılması ve yıl içinde yapılan bağışların genel kurulda ortakların bilgisine sunulması, yapılacak bağışların üst sınırının genel kurul tarafından belirlenmesi şartıyla, kendi amaç ve konusunu aksatmayacak şekilde sosyal amaçlı kurulmuş olan vakıflara, derneklere, üniversitelere ve benzeri kuruluşlara yardım ve bağışta bulunabilir; derneklere üye olabilir, vakıflara katılabilir. Genel kurulda belirlenen üst sınırı aşan tutarda bağış yapılamaz. Yapılan bağışlar dağıtılabilir kar matrahına eklenir. Yapılacak bağışlar, Sermaye Piyasası Kanunu'nun örtülü kazanç aktarımı düzenlemelerine aykırılık teşkil edemez. Sermaye Piyasası Kurulu yapılacak bağış miktarına üst sınır getirme yetkisine sahiptir.*

*Şirketin önemli nitelikte ilişkili taraf işlemlerinde, örtülü kazanç aktarımına ilişkin hususlarda, önemli nitelikteki işlemler açısından ve özel durumların kamuoyuna duyurulmasına ilişkin olarak Sermaye Piyasası mevzuatı düzenlemelerine uyulur.*

*Bu madde kapsamında Şirket tarafından gerçekleştirilen iş, işlem ve faaliyetler bakımından gerekli hallerde yatırımcıların aydınlatılmasını teminen sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili mevzuat uyarınca yapılması zorunlu olan açıklamalar yapılacaktır.*

# DÜNDAR SİR

## LAW FIRM

*Yukarıda gösterilen konulardan başka ilerde şirket için faydalı ve lüzumlu görülecek başka işlere girilmek istendiği takdirde, Esas Sözleşme değişikliği için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan (SPK) gerekli uygun görüş ve Ticaret Bakanlığı'ndan gerekli iznin alınması koşuluyla, yönetim kurulunun teklifi üzerine genel kurul kararı alınıp, Esas Sözleşme değişikliği tescil ve ilan ettirildikten sonra Şirket bu işleri de yapabilecektir.”*

### 1.3 Sermaye, Paylar, Ortaklık Yapısı, Sermaye Hareketleri ve Kayıtlı Sermaye Sistemi

#### 1.3.1 Kuruluş Sermayesi ve Sermaye Artırımları

Şirket, 24 Mayıs 2010 tarihinde 200.000 (iki yüz bin) Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. Şirket'in kuruluşu ve kuruluşundan bu yana yaptığı sermaye artırımlarına ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır:

**Tablo 1: Şirket'in Sermaye Artırımlarını Gösterir Tablo**

| <b>Tescil Tarihi</b> | <b>TTSG Tarihi</b> | <b>Eski Sermaye (TL)</b> | <b>Yeni Sermaye (TL)</b> | <b>Sermaye Artırım Şekli</b>                                                                       |
|----------------------|--------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 24.05.2010           | 03.10.2010         | -                        | 200.000                  | Bedelli (Nakdi)                                                                                    |
| 12.09.2013           | 19.09.2013         | 200.000                  | 2.000.000                | Bedelli (Nakdi)                                                                                    |
| 17.12.2014           | 24.12.2014         | 2.000.000                | 3.500.000                | Bedelli (Nakdi)                                                                                    |
| 28.06.2016           | 13.07.2016         | 3.500.000                | 5.500.000                | Bedelli (Nakdi)                                                                                    |
| 30.05.2018           | 06.06.2018         | 5.500.000                | 12.500.000               | Bedelli (Nakdi)                                                                                    |
| 01.12.2022           | 01.12.2022         | 12.500.000               | 45.000.000               | Bedelli (Nakdi) – 5.152.760,16 TL<br>Bedelsiz (Geçmiş Yıllar Dağıtılmamış Kârı) – 27.347.239,84 TL |

Şirket'in güncel çıkarılmış sermayesi, 45.000.000 TL'dir. Şirket yönetim kurulu, 24.05.2024 tarihli kararı ile halka arz kapsamında Şirket'in mevcut pay sahiplerinin rüçhan hakları kısıtlanarak 45.000.000-TL'den 55.000.000'ye artırılması suretiyle çıkarılacak 10.000.000 adet B Grubu pay ile Sayın Serkan Bahadır'a ait olan 6.000.000 adet B Grubu payın (toplam 16.000.000 adet B Grubu pay) halka arz edilmesine ilişkin karar almıştır. Şirket paylarının halka arzı kapsamında hazırlanan halka arz izahnamesinin incelenmesi amacıyla Kurul'a 27.05.2024 tarihinde başvuru yapılmış olup söz konusu başvuru henüz sonuçlanmamıştır.

#### 1.3.2 Kayıtlı Sermaye Sistemine Geçiş:

Şirket Esas Sözleşmesi'nin SPKn'nin amaç ve ilkeleri ve Kurul düzenlemelerine uygun hale getirilmesi

# DÜNDAR SİR

## LAW FIRM

amacıyla Şirket, 6013 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkındaki Kanun'un 20. maddesinin 3. fıkrası ve 19 Ekim 2012 tarih ve 28446 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Halka Açık Olmayan Şirketlerin Kayıtlı Sermaye Sistemine İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ ("Tebliğ") hükümleri ve Tebliğ'in 6. maddesi hükmü çerçevesinde kayıtlı sermaye sistemine geçiş için 08.11.2023 tarihinde Kurul'a başvurmuştur. Kurul, 26.02.2024 tarih ve 13/307 sayılı toplantısında kayıtlı sermaye sistemine geçişi de içeren esas sözleşme tadiline olumlu görüş vermiştir. Akabinde Bakanlık onayı ile onaylanan esas sözleşme tadil metni, 25.04.2024 tarihinde gerçekleştirilen genel kurul toplantısında kabul edilmiştir. Söz konusu genel kurul kararı 26.04.2024 tarihinde tescil ve 26.04.2024 tarihli ve 11070 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 225.000.000 (iki yüz yirmi beş milyon Türk Lirası) TL olup, her biri 1 TL (bir Türk Lirası) itibari değerinde 225.000.000 (iki yüz yirmi beş milyon) adet paya bölünmüştür. Şirket yönetim kurulu, kayıtlı sermaye tavanı dâhilinde çıkarılmış sermayeyi artırmaya yetkilidir.

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2024-2028 yılları için geçerlidir. 2028 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşılamamış olsa dahi, 2028 yılından sonra Yönetim Kurulu'nun sermaye artırım kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak suretiyle genel kuruldan 5 yılı geçmemek üzere yeni bir süre için yetki alması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda, yönetim kurulu kararıyla sermaye artırımını yapamaz.

### 1.3.3 Paylar ve Pay Grupları:

İşbu Rapor tarihi itibarıyla Şirket paylarının bir kısmı nama yazılı ve bir kısmı hamiline yazılıdır. Ancak payların basımına ilişkin herhangi bir karara rastlanmadığından Şirket paylarının herhangi bir senede bağlanmadığı, bir başka deyişle çıplak payların söz konusu olduğu anlaşılmıştır. Şirket tarafından, Şirket'in hamiline yazılı paylarının TTK düzenlemeleri gereğince Merkezî Kayıt Kuruluşu Anonim Şirketi'ne ("MKK") kaydı için MKK'ya başvuru yapıldığı ve onay beklendiği bilgisi tarafımıza iletilmiştir. Şirket payları, (A) ve (B) grubu olmak üzere iki adet pay grubuna ayrılmıştır. Bunlardan Şirket sermayesinin 9.000.000 TL'ye tekabül eden dokuz milyon adedi nama yazılı (A) grubu, 36.000.000 TL'ye tekabül eden otuz altı milyon adedi ise hamiline yazılı (B) grubu paylardır.

### 1.3.4 Güncel Sermaye ve Pay Sahipliği Yapısı

İşbu Rapor tarihi itibarıyla, Şirket, SPKn hükümlerine göre kayıtlı sermaye sistemini kabul etmiştir. Şirket'in çıkarılmış sermayesi 45.000.000 TL (kırk beş milyon Türk Lirası) olup, muvazaadan ari şekilde tamamen ödenmiştir ve bu husus Kırıkkale SMMM Odasının 1194 numarası ile tescilli Serbest Muhasebeci Malî Müşavir Yunus Güney tarafından hazırlanan 31.10.2023 tarihli sermayenin ödendiğinin tespitine dair serbest muhasebeci mali müşavir raporu ile tespit edilmiştir. Şirket'in mevcut çıkarılmış sermayesi, her biri 1 TL (Bir Türk Lirası) nominal değerinde toplam 45.000.000 (kırk beş milyon) adet paya bölünmüştür.

Şirket tarafından 27.05.2024 tarihinde verilen yazılı beyanda, Şirket kayıtlarına göre TTK'nın 376. ve 377. Maddeleri tahtında herhangi bir sermaye kaybı ve borca batıklık durumunun bulunmadığı beyan edilmiştir.

İşbu Rapor tarihi itibarıyla, Kırıkkale Ticaret Sicil Müdürlüğüne 01.12.2022 tarih ve 607 onay yazısı

# DÜNDAR SİR

## L A W F I R M

ile onaylanan Şirket pay defterine (“**Pay Defteri**”) göre, Şirket’in güncel ve halka arzdan sonraki ortaklık yapısı aşağıdaki tabloda yer aldığı gibidir:

**Tablo 2: Şirket’in Güncel Ortaklık Yapısını Gösterir Tablo**

| Ortağın Ticaret Unvanı / Adı Soyadı | Şirket’in Güncel Ortaklık Yapısı |                   |               |           |          |
|-------------------------------------|----------------------------------|-------------------|---------------|-----------|----------|
|                                     | Pay Adedi                        | Tutarı (TL)       | Pay Oranı (%) | Pay Grubu | Pay Türü |
| Serkan BAHADIR                      | 8.550.000                        | 8.550.000         | %19           | A         | Nama     |
|                                     | 34.200.000                       | 34.200.000        | %76           | B         | Hamiline |
| Sezai BAHADIR                       | 450.000                          | 450.000           | %1            | A         | Nama     |
|                                     | 1.800.000                        | 1.800.000         | %4            | B         | Hamiline |
| <b>TOPLAM</b>                       | <b>45.000.000</b>                | <b>45.000.000</b> | <b>%100</b>   |           |          |

**Tablo 3: Şirket’in Halka Arz Sonrasındaki Ortaklık Yapısını Gösterir Tablo**

| Ortağın Ticaret Unvanı / Adı Soyadı | Şirket’in Halka Arz Sonrası Ortaklık Yapısı |                   |               |           |          |
|-------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------|---------------|-----------|----------|
|                                     | Pay Adedi                                   | Tutarı (TL)       | Pay Oranı (%) | Pay Grubu | Pay Türü |
| Serkan BAHADIR                      | 8.550.000                                   | 8.550.000         | %15,55        | A         | Nama     |
|                                     | 28.200.000                                  | 28.200.000        | %51,27        | B         | Hamiline |
| Sezai BAHADIR                       | 450.000                                     | 450.000           | %0,82         | A         | Nama     |
|                                     | 1.800.000                                   | 1.800.000         | %3,27         | B         | Hamiline |
| Halka Açık                          | 16.000.000                                  | 16.000.000        | %29,09        | B         | Hamiline |
| <b>TOPLAM</b>                       | <b>55.000.000</b>                           | <b>55.000.000</b> | <b>%100</b>   |           |          |

### 1.3.5 İmtiyazlar:

(A) Grubu Pay Sahiplerinin Yönetim Kurulu üyeliği için aday gösterme ve genel kurul toplantılarında oy imtiyazı bulunmaktadır. (A) Grubu Pay sahiplerinin Yönetim Kurulu üyeliği için önereceği adaylar arasından Genel Kurul tarafından seçilecek üyelerin sayısı, Yönetim Kurulu üye sayısının toplamının yarısını aşamaz. Ayrıca (A) Grubu Pay Sahiplerinin sahip oldukları her bir pay için beş oy hakkı bulunmaktadır. (B) Grubu Paylara herhangi bir imtiyaz tanınmamıştır.

Sermaye artırımlarında, aksi kararlaştırılmadıkça, (A) Grubu Paylar oranında (A) Grubu Pay, (B) Grubu Paylar oranında (B) Grubu Pay ihraç edilecektir. Sermaye artırımlarında Yönetim Kurulu tarafından yeni pay alma haklarının kısıtlanmasına karar verilirse sadece (B) Grubu Pay ihraç edilecektir.

### 1.3.6 Payların Devir ve Tedavülü:

Pay Defteri’nin incelenmesi sonucunda, Şirket payları üzerinde herhangi bir takyidat veya devir kısıtlayıcı ibare tespit edilmemiştir. Bununla birlikte Şirket Esas Sözleşmesi’nin “Payların Devri” başlıklı 17. maddesinde (i) Şirket paylarının devrinin TTK, sermaye piyasası mevzuatı ve diğer ilgili

# DÜNDAR SİR

## L A W F I R M

mevzuata göre gerçekleştirileceği, (ii) B grubu payların devrine ilişkin kısıtlama getirilemeyeceği, (iii) ancak (A) grubu payların devri hâlinde bu payların öncelikli olarak (A) grubu pay sahiplerine önerileceği hüküm altına alınmıştır.

Bu maddede ayrıca Şirket yönetim kurulunun, Şirket'in faaliyet konusunun gerçekleşmesi, işletme konusu veya ekonomik bağımsızlık bakımından Şirket'in, bağlı ortaklıklarının veya iştiraklerinin ticari faaliyetlerine zarar verme potansiyeli bulunan kişilere veya tüzel kişilere yapılan imtiyazlı pay devirlerini reddetme hakkına sahip olduğu belirtilmiştir.

(A) Grubu payların devri halinde devralan, payları kendi adına ve hesabına aldığını açıkça beyan etmezse veya devralanın ödeme yeterliliği şüpheli ise ve Şirketçe istenen teminat verilmemişse Şirket yönetim kurulunun devre onay vermeyi reddedebileceği belirtilmiştir.

Bu hâlde, devredene, devre konu payları, başvurma anındaki gerçek değeriyle, Şirket'in devreden dışındaki pay sahipleri veya üçüncü kişiler hesabına almayı önererek Türk Ticaret Kanunu'nun 493. maddesi hükmüne uygun olarak onay isteminin reddedilebileceği hüküm altına alınmıştır. Devralan, payların gerçek değerinin belirlenmesini isterse, Şirket ile sözleşme ilişkisi olan bağımsız denetim firması dışındaki, uluslararası alanda tanınmış ve Kurul'dan denetim lisansı almış bağımsız denetim firmaları arasından seçilecek bir denetim firmasının Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında yer verilen değerlendirme yöntemi esas alınarak hesaplanacağı ve değerlendirme giderlerini Devralanın karşılayacağı ifade edilmiştir. Devralan, gerçek değeri öğrendiği tarihten itibaren 1 ay içinde bu fiyatı reddetmezse devralma önerisini kabul etmiş sayılacaktır.

Yine aynı maddede Kurul'dan gerekli uygun görüş ve Bakanlık'tan gerekli iznin alınması koşuluyla, A grubu paylardan herhangi birinin herhangi bir sebeple borsada işlem görebilir nitelikte paya dönüştürülebilmesi için, bu payların (B) grubu paya dönüşümü için Esas Sözleşme değişikliği yapılması ve Esas Sözleşme değişikliklerinin Esas Sözleşme'nin 10. maddesinin üçüncü fıkrasında yer verilen ağırlaştırılmış nisap çerçevesinde genel kurulca onaylanması gerektiği ifade edilmiştir. Bununla birlikte B grubu payların devrinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket'in kredi ilişkisi içerisinde olduğu bankalarla akdettiği kredi sözleşmelerinde, Şirket'in ortaklık yapısının değişmesinin temerrüt hâli oluşturacağı şeklinde hükümler bulunmaktadır. Ancak işbu Rapor'un Ek-2'sinde herhangi bir şarta bağlı olmaksızın ibraz edilen Kontrol Değişikliği İzin Yazıları, bankalardan temin edilmiş ve bunun sonucunda B grubu payların devir ve tedavülünü engelleyecek başkaca herhangi bir husus kalmamıştır.

Esas Sözleşme'nin 10. maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca; aşağıdaki konularda ve bu konuların kapsamına giren Esas Sözleşme değişikliklerinde SPKn ve TTK'da yer alan nisaplar korunmak kaydıyla ayrıca (A) Grubu payların temsil ettiği sermayenin en az %75 çoğunluğuna sahip (A) Grubu pay sahiplerinin olumlu oyu şart koşulmuştur.

- (i) kayıtlı sermaye sistemine göre yapılacak sermaye artırımları haricinde esas sözleşmenin tadil edilmesi ,
- (ii) Şirket'in faaliyet konularının değiştirilmesi, yeni faaliyet konularına girilmesi veya var olan faaliyet konularının terk edilmesi,
- (iii) Şirket'in tasfiyesi, sona ermesi, infisahı, sermaye azaltımı, nev'i değiştirmesi,
- (iv) iflâs, konkordato, 2004 sayılı İcra ve İflâs Kanunu'nun 309/m. maddesi kapsamında finansal yeniden yapılandırma için başvuruda bulunulması,
- (v) A Grubu pay sahiplerinin yönetim kurulu üyesi belirleme imtiyazının veya Şirket'in yönetim kurulu üye sayısının değiştirilmesi ve imtiyazların tamamen kaldırılması.

# DÜNDAR SİR

## L A W F I R M

Şirket'in kendi paylarını geri alması söz konusu olursa sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili mevzuata uygun olarak hareket edileceği ve gerekli özel durum açıklamaları yapılacağı belirtilmiştir.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye" başlıklı 6. maddesi uyarınca, çıkarılan paylar tamamen satılarak bedelleri ödenmedikçe veya satılamayan paylar iptal edilmedikçe yeni pay çıkarılamaz. Şirket paylarının devri, TTK ve Sermaye Piyasası mevzuatında belirlenen esaslara uygun olarak gerçekleştirilir. Şirket, Sermaye Piyasası mevzuatında belirlenen esaslara uymak şartıyla kendi paylarını iktisap veya rehin olarak kabul edebilir.

## 2. ŞİRKET'İN YÖNETİM YAPISI

### 2.1 Yönetim Kurulu, Oluşumu ve Üyeleri:

Şirket Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu" başlıklı 8. maddesi uyarınca; Şirketin işleri ve idaresi, genel kurul tarafından Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde 1/2'si (A) grubu pay sahipleri arasından veya gösterecekleri adaylar arasından seçilecek en az 5 (beş), en fazla 7 (yedi) üyeden oluşan bir yönetim kurulu tarafından yürütülür. Herhangi bir şüpheye mahal vermemek adına 5 (beş) üyeden oluşan yönetim kurulunun 2 (iki) üyesi, 6 (altı) üyeden oluşan yönetim kurulunun 3 (üç) üyesi, 7 (yedi) üyeden oluşan yönetim kurulunun 3 (üç) üyesi (A) grubu pay sahipleri veya gösterecekleri adaylar arasından seçilir.

Yönetim kurulu üyeleri, en çok 3 (üç) yıl görev yapmak üzere seçilir. Seçim süresi sona eren yönetim kurulu üyeleri yeniden seçilebilir. Seçim süresi sona eren yönetim kurulu üyeleri yeniden seçilebilir. Yönetim kurulu üyeliklerinden birinin boşalması halinde yönetim kurulu, boşalan üyelik için, yapılacak bir sonraki genel kurul toplantısının onayına sunulmak ve bu toplantıya kadar görev yapmak üzere, bir üyeyi geçici olarak atayacaktır. (A) grubu pay sahipleri tarafından aday gösterilerek seçilmiş yönetim kurulu üyesi yerine yine (A) grubu pay sahiplerinin aday göstermesi suretiyle seçilen yönetim kurulu üyelerinden göreve devam edenlerin çoğunluğunun önerdiği aday atanır. Ataması genel kurul tarafından onaylanan üye, selefinin görev süresini tamamlayacaktır. Yönetim kurulu üyeleri gündemde ilgili bir maddenin bulunması veya gündemde madde bulunmasa bile haklı bir sebebin varlığı halinde, genel kurul kararıyla her zaman görevden alınabilirler.

Yönetim kurulu üyelerinin pay sahibi olması zorunlu değildir. Tüzel kişiler yönetim kuruluna seçilebilir. Bir tüzel kişi yönetim kuruluna üye seçildiği takdirde, tüzel kişiyle birlikte, tüzel kişi adına, tüzel kişi tarafından belirlenen, sadece bir gerçek kişi de tescil ve ilan olunur. Yönetim kurulu üyesi olan tüzel kişi, kendi adına tescil edilmiş bulunan kişiyi Şirket'e başvurarak tescil ve ilan ettirmek koşuluyla her an değiştirebilir. Tüzel kişi yönetim kurulu üyesini temsil etmesi için ilgili tüzel kişi tarafından seçilecek gerçek kişi temsilci, temsil ettikleri tüzel kişilerle temsil münasebeti kesildiğinde üyelik sıfatını kendiliğinden kaybederler.

Yönetim kurulu; TTK, SPKn ve ilgili diğer mevzuat ile işbu Esas Sözleşme uyarınca genel kurulca alınması gereken kararlar dışında kalan kararları almaya yetkilidir.

Şirket'in mevcut yönetim kurulu üyeleri aşağıdaki tabloda yer almakta olup, mevcut yönetim kurulu üyeleri, Kırıkkale Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 01.12.2022 tarihinde tescil ve 01.12.2022 tarihli ve 1627 sayılı TTSG'de ilan edilen 01.12.2022 tarihli genel kurul kararı ile 01.12.2025 tarihine kadar görev yapmak üzere seçilmiştir.

# DÜNDAR SİR

## LAW FIRM

**Tablo 4: Şirket'in mevcut yönetim kurulu üyelerini gösterir tablo**

| Yönetim Kurulu Üyeleri |                                  |                 |                    |              |
|------------------------|----------------------------------|-----------------|--------------------|--------------|
| Adı-Soyadı             | Görevi                           | Seçildiği Tarih | Görev Bitiş Tarihi | Görev Süresi |
| Serkan Bahadır         | Yönetim Kurulu Başkanı           | 01.12.2022      | 01.12.2025         | 3 yıl        |
| Sezai Bahadır          | Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı | 01.12.2022      | 01.12.2025         | 3 yıl        |

Yönetim Kurulu Başkanı, (A) Grubu Pay sahiplerinin Yönetim Kurulu üyeliği için önerdiği adaylar arasından seçilen yönetim kurulu üyeleri arasından atanır. Yönetim Kurulu Başkanı'nın, eşitlik durumunda belirleyici oy verme hakkı bulunmamaktadır.

Esas Sözleşme'nin "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum" başlıklı 19. maddesi gereğince Kurul tarafından uygulanması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan yönetim kurulu kararları esas sözleşmeye aykırı ve geçersiz sayılır. Ayrıca Kurumsal Yönetim İlkelerinin Uygulanması bakımından önemli nitelikte sayılan işlemlerde ve Şirket'in ilişkili taraf işlemlerinde ve üçüncü kişiler lehine teminat, rehin ve ipotek verilmesine ilişkin işlemlerde Kurul'un kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uyulur.

## 2.2 Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri:

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu" başlıklı 8. maddesine göre, yönetim kurulunda 2 (iki) üyeden az olmamak üzere görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemeleri başta olmak üzere sermaye piyasası mevzuatına göre tespit edilir. (A) grubu pay sahiplerinin göstereceği adaylar arasından seçilecek yönetim kurulu üyeleri, söz konusu bağımsız üyeler haricindeki üyelerden olacaktır. Bağımsız üyenin bağımsızlığını kaybetmesi, istifa etmesi veya görevini yerine getiremeyecek duruma gelmesi hâlinde sermaye piyasası mevzuatı ve Kurul'un kurumsal yönetim ilkelerinde yer alan düzenlemelere uyulur. Bağımsız yönetim kurulu üyelerinin ücretlerinin belirlenmesinde sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine uyulur.

Bu çerçevede, en az 5 (beş) en fazla 7 (yedi) üyeden oluşacak yönetim kuruluna, Kurul'un kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerinde bağımsız yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir.

İşbu Rapor tarihi itibarıyla Şirket'in bağımsız yönetim kurulu üyeleri henüz seçilmemiş olup en geç Şirket paylarının halka arzından sonra yapılacak ilk genel kurul toplantısında seçilmesi ve bu şekilde mevzuata uyum sağlayacağı bilgisi Şirket tarafından tarafımıza iletilmiştir.

II.7.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nde yer alan bağımsızlık kriterleri, aşağıda belirtilmiştir:

- Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede bir etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendisi, eşi ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımları arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar

# DÜNDAR SİR

## LAW FIRM

üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmaması, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olunmaması ya da önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmamış olması.

- b. Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmaması.
- c. Bağımsız yönetim kurulu üyesi olması sebebiyle üstleneceği görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olması.
- d. Bağlı oldukları mevzuata uygun olması şartıyla, üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmıyor olması.
- e. 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayılması.
- f. Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığını koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olması.
- g. Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiği görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabiliyor olması.
- h. Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmamış olması.
- i. Aynı kişinin, şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almıyor olması.
- j. Yönetim kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olması.

### 2.3 Yönetim, Temsil ve İlzam:

Esas Sözleşme'nin "Şirketin Yönetimi ve Temsili" başlıklı 9. maddesinde, Şirket yönetiminin ve dışarıya karşı temsiline yönetim kuruluna ait olduğu ve Şirket tarafından verilecek her türlü belgelerin, yapılacak işlem ve imzalanacak sözleşmelerin geçerli olabilmesi için bunların Şirket ünvanı altına konmuş Şirket'i temsile yetkili kişi veya kişilerin imzasının taşınması gerektiği belirtilmiştir. Ayrıca Şirket yönetim kurulunun TTK madde 370/2 uyarınca, temsil yetkisini bir veya daha fazla muhasebeci üyeye veya müdür olarak üçüncü kişilere devredebileceği ifade edilmiştir. Bu durumda en az bir yönetim kurulu üyesinin temsil yetkisini haiz olması şarttır.

Yönetim kurulu, TTK madde 367 uyarınca düzenleyeceği bir iç yönergeye göre, yönetimi kısmen veya tamamen bir veya birkaç yönetim kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkilidir. Bu iç

# DÜNDAR SİR

## LAW FIRM

yönerge şirketin yönetimini düzenler; bunun için gerekli olan görevleri, tanımlar, yerlerini gösterir, özellikle kimin kime bağlı ve bilgi sunmakla yükümlü olduğunu belirler. Yönetim Kurulu, istem üzerine pay sahiplerini ve korunmaya değer menfaatlerini ikna edici bir biçimde ortaya koyan alacaklıları, bu iç yönerge hakkında, yazılı olarak bilgilendirir.

Temsile yetkili kişileri ve bunların temsil şekillerini gösterir kararın noterce onaylanmış sureti ticaret sicilinde tescil ve ilan edilmedikçe, temsil yetkisinin devri geçerli olmaz. Temsil yetkisinin sınırlandırılması, iyi niyet sahibi üçüncü kişilere karşı hüküm ifade etmez; ancak, temsil yetkisinin sadece merkezin veya bir şubenin işlerine özgü olduğuna veya birlikte kullanılmasına ilişkin tescil ve ilan edilen sınırlamalar geçerlidir.

Şirket yönetim kurulu, temsile yetkili olmayan yönetim kurulu üyelerini veya Şirket'e hizmet akdi ile bağlı olanları sınırlı yetkiye sahip ticarî vekil veya diğer tacir yardımcılarını atayabilir. Bu şekilde atanacak olanların görev ve yetkileri, TTK madde 371/7 uyarınca hazırlanacak iç yönergede açıkça belirlenir. Bu durumda iç yönergenin tescil ve ilanı zorunludur. Yetkilendirilen ticarî vekil veya diğer tacir yardımcılarını da ticaret siciline tescil ve ilan edilir.

İşbu Rapor tarihi itibarıyla her bir yönetim kurulu üyesi (Serkan Bahadır ve Sezai Bahadır), Şirket'i temsil etmek üzere münferit imzalarıyla 01.12.2025 tarihine kadar yetkili kılınmışlardır. İncelenen belgelerden, Şirket'te sınırlı imza yetkilerini düzenleyen herhangi bir yönetim kurulu iç yönergesi düzenlenmediği görülmüştür.

Şirket, 1 Aralık 2022 tarihli ve 10716 sayılı TTSG'de ilan edilen 30.11.2022 tarihli 2022/003 sayılı Ortaklar Kurulu Kararı ile limited şirketten anonim şirkete dönüşerek nev'ini değiştirmiştir. Şirket, limited şirket olduğu dönemde Ticarî Defterlere İlişkin Tebliğ'in 11. maddesinin 4. fıkrası uyarınca ("*Limited şirketlerde müdür veya müdürler kurulunun şirket yönetimi ile ilgili olarak aldığı kararlar genel kurul toplantı ve müzakere defterine kaydedilebileceği gibi ayrı bir müdürler kurulu karar defteri de tutulabilir*".) ayrı bir müdürler kurulu karar defteri tutmamış ve müdürler kurulu kararlarını da genel kurul toplantı ve müzakere defterine işlemiştir. Şirket'in 2021 yılından tür değişikliğine kadar tuttuğu (müdürler kurulu kararlarını da içeren) ortaklar karar defteri ile bu tarihten sonraki dönemde ayrı ayrı tutulan genel kurul toplantı ve müzakere defteri ile yönetim kurulu karar defteri incelenmiştir. Tüm bu defterlerin usulüne uygun tutulduğu; açılış, kapanış tasdiki ile ara tasdiklerinin süresinde yapıldığı görülmüştür. Kararların içeriği incelendiğinde ortaklar kurulu ve yönetim kurulu kararlarında TTK ve Esas Sözleşme kapsamındaki nisaplara uyulduğu, herhangi bir çekimsiz oy yahut muhalefet şerhi olmadığı; ayrıca devir ve tedavülü etkileyen bir karar olmadığı görülmüştür.

#### 2.4 Yönetim Kurulu Komiteleri:

Şirket esas sözleşmesinin "Yönetim Kurulu" başlıklı 8. maddesi uyarınca, yönetim kurulu tarafından, yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için yönetim kurulu bünyesinde TTK, SPKn, Kurul'un kurumsal yönetime ilişkin düzenlemeleri ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre gerekli komiteler oluşturulur. Komitelerin oluşumu, görev alanları, çalışma esasları, hangi üyelerden oluşacağı ve yönetim kurulu ile ilişkileri TTK, SPKn, Kurul'un kurumsal yönetime ilişkin düzenlemeleri ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre yönetim kurulu tarafından belirlenir ve kamuya açıklanır.

İşbu Rapor tarihi itibarıyla söz konusu komiteler henüz kurulmamıştır.

### 2.5 Kotasyon Yönergesi'nin 7. Maddesinin 5. Fıkrası Çerçevesinde Yapılan Açıklamalar:

Kotasyon Yönergesi'nin 7 maddesinin 5. fıkrası çerçevesinde tarafımıza sunulan adli sicil kayıtlarının incelenmesi sonucunda; Şirket'in yönetim kurulu üyeleri ve yönetim kontrolünü elinden bulunduran pay sahipleri Serkan Bahadır ile Sezai Bahadır'ın, Sermaye Piyasası mevzuatında ve 19.10.2005 tarihli ve 5411 sayılı Bankacılık Kanunu'nda yer alan suçlar, 26.09.2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu'nun ("TCK") 282. maddesinde düzenlenen suçtan kaynaklanan malvarlığı değerlerini aklama suçundan ve ödünç para verme işleri hakkında mevzuata aykırılıktan, Devletin güvenliğine karşı suçlar, Anayasal düzene ve bu düzenin işleyişine karşı suçlar, milli savunmaya karşı suçlar, devlet sırlarına karşı suçlar ve casusluk, zimmet, 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 olması şartını sağladıkları, ayrıca TCK'nun 53. maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile kasten işlenen bir suçtan dolayı beş (5) yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına çarptırılmış olmadıkları tespit edilmiştir.

Şirket'in yönetim kurulu üyeleri ve yönetim kontrolünü elinden bulunduran pay sahipleri Serkan Bahadır ile Sezai Bahadır'ın, Kotasyon Yönergesi'nin 7 maddesinin 5. fıkrasında belirtilen hususlarda daha önce sonuçlanan ya da yargılama süreci devam eden bir davası bulunmamaktadır.

Yukarıda bahse konu olan tespit ve incelemelerimiz, Şirket'in yönetim kurulu üyeleri ve yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakları ile ilgili olarak, Şirket'in paylarının halka arzı kapsamında, 27.05.2024 tarihinde Kurul'a yaptığı başvuruda, Kurul'a sunduğu Şirket'in yönetim kurulu üyeleri ile genel müdürü ve üst yönetimi elinde bulunduran kişilerin 23.04.2024 tarihli arşivli adli sicil kayıtları ile söz konusu kişilerin ilettiği olduğu UYAP kayıtları çerçevesinde yapılmıştır.

### 2.6 Genel Kurul:

Esas Sözleşme'nin "Genel Kurul" başlıklı 10. maddesi uyarınca, olağan veya olağanüstü genel kurul toplantılarında aşağıda belirtilen esaslar uygulanır:

- **Davet Şekli:** Genel Kurul toplantılarına davet hakkında TTK ve sermaye piyasası mevzuatının ilgili hükümlerinde yer alan davet usul ve şekli ile ilan sürelerine ilişkin düzenlemelere uyulur. Bu davet ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, toplantı tarihinden en az üç hafta önce yapılır. TTK ile sermaye piyasası mevzuatının ilgili hükümlerinde öngörülen bilgi ve belgeler genel kurul toplantı ilanı ile birlikte, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, toplantı tarihinden en az üç hafta önce ilan edilir ve pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulur. Genel kurul toplantılarına çağrı konusunda SPKn'nın 29/1 hükmü saklıdır.
- **Toplantı Zamanı:** Genel kurullar, olağan veya olağanüstü olarak toplanır. Olağan genel kurul, şirketin hesap devresi sonundan itibaren 3 ay içerisinde ve senede en az bir defa; olağanüstü genel kurullar ise, Şirket işlerinin, TTK'nın ve sermaye piyasası mevzuatının ilgili hükümlerinin gerektirdiği hallerde ve zamanlarda toplanır.
- **Oy Verme ve Vekil Tayini:** Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarında, her bir (A) Grubu pay sahibine 5 (beş) oy hakkı ve her bir (B) Grubu pay, sahibine 1 (bir) oy hakkı verir. TTK'nın

# DÜNDAR SİR

## L A W F I R M

479 uncu maddesinin 3/a bendi uyarınca Esas Sözleşme değişikliklerinde oyda imtiyaz kullanılamaz. Genel kurula katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin pay sahibi olduğunu kanıtlayan belgeleri veya pay senetlerini Şirket'e, bir kredi kuruluşuna veya başka bir yere depo edilmesi şartına bağlanamaz. Genel kurul toplantılarında pay sahipleri, kendilerini diğer pay sahipleri veya dışarıdan atayacakları vekil vasıtasıyla temsil ettirebilirler. Şirkete pay sahibi olan vekiller, kendi oylarından başka temsil ettikleri pay sahibinin sahip olduğu oyları kullanmaya yetkilidir. Vekâletnameler ve vekâleten oy kullanma usul ve esaslarına TTK, sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

- **Müzakerelerin Yapılması ve Karar Nisabı:** Şirket Genel kurul toplantılarında TTK ve sermaye piyasası mevzuatında yazılı hususlar müzakere edilerek gerekli kararlar alınır. Kurul'un genel kurul toplantısında gündeme bağlılık ilkesine uyulmaksızın görüşülmesini veya ortaklara duyurulmasını istediği hususların genel kurul gündemine alınması zorunludur. Genel kurul toplantıları ve bu toplantılardaki karar nisabı, TTK, sermaye piyasası mevzuatı hükümleri ile SPK'nın kurumsal yönetim ilkeleri ve sair düzenlemelerine tabidir.
- **Toplantı Yeri:** Genel kurul, Şirketin merkez adresinde veya Şirket merkezinin bulunduğu şehrin elverişli bir yerinde toplanır.
- **Genel Kurul Toplantısına Elektronik Ortamda Katılım:** Şirket'in genel kurul toplantısına katılma hakkına sahip olanlar bu toplantılara, Türk Ticaret Kanunu'nun 1527. maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Anonim Şirketlerin Genel Kurullarında Uygulanacak Elektronik Genel Kurul Sistemi Hakkında Tebliğ hükümleri uyarınca hak sahiplerinin bu toplantılara elektronik ortamda katılmalarına ve oy vermelerine imkân tanıyacak Elektronik Toplantı Sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak toplantılarda şirket sözleşmesinin bu hükmü uyarınca kurulmuş olan sistem üzerinden veya destek hizmeti alınacak sistem üzerinden hak sahiplerinin ilgili mevzuatta belirtilen haklarını Tebliğ hükümlerinde belirtilen çerçevede kullanabilmesi sağlanır.
- **Toplantıya İlişkin Usûl ve Esasların Belirlenmesi:** Yönetim kurulu, genel kurul çalışmalarına ilişkin esas ve usullerin belirlenmesine yönelik iç yönerge hazırlar. İç yönerge genel kurul tarafından onaylanır ve ticaret siciline tescil edilir. TTK hükümlerini dikkate alarak hazırlanan iç yönerge, kanunların izin verdiği durumlar dışında, ortakların genel kurula katılma, oy kullanma, dava açma, bilgi alma, inceleme ve denetleme gibi vazgeçilemez nitelikteki haklarını, toplantı başkanlığının kanunlardan kaynaklanan görev ve yetkilerini sınırlandıran veya ortadan kaldıran özel hükümler içeremez.
- SPKn ve TTK'da yer alan nisaplar korunmak kaydıyla, Şirket genel kurulunun aşağıdaki konularda ve bu konuların kapsamına giren esas sözleşme değişikliklerinde ("Özellikli Ağırlaştırılmış Genel Kurul Karar Nisabı Gerektiren Konular") karar alabilmesi için ayrıca (A) Grubu payların temsil ettiği sermayenin en az % 75 (yetmiş beş) çoğunluğuna sahip (A) Grubu pay sahiplerinin olumlu oyu gerekir:

- Kayıtlı sermaye sistemine göre yapılacak sermaye artırımları haricinde, esas sözleşmenin tadil edilmesi,

- Şirketin faaliyet konularının değiştirilmesi, yeni faaliyet konularına girilmesi veya var olan

# DÜNDAR SİR

## L A W F I R M

faaliyet konularının terk edilmesi,

-Şirketin tasfiyesi, sona ermesi, iflası, sermaye azaltımı, nev'i değiştirilmesi,

- İflas, konkordato, 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu'nun 309/m. maddesi kapsamında finansal yeniden yapılandırması için başvuruda bulunulması,

- (A) Grubu pay sahiplerinin yönetim kurulu üyesi belirleme imtiyazının veya Şirketin yönetim kurulu üye sayısının değiştirilmesi ve imtiyazların tamamen kaldırılması.

Şirket'e ilişkin 2021, 2022, 2023 ve 2024 yıllarında yapılan olağan ve olağanüstü genel kurul toplantı tutanakları incelenmiş ve ilgili genel kurul toplantılarının TTK'da belirtilen toplantı ve karar nisaplarına uygun şekilde gerçekleştiği ve herhangi bir muhalefet şerhinin olmadığı tespit edilmiştir. Bu kısımda belirtilenler dışında aktarılması gereken başkaca önemli bir hususa rastlanmamıştır.

### 3. BAĞIMSIZ DENETİM

Esas Sözleşme'nin "Hesap Dönemi" başlıklı 13. maddesi çerçevesinde, Şirket hesap yılı Ocak ayının birinci gününden başlar ve Aralık ayının sonuncu günü sona erer.

Esas Sözleşme'nin "Bağımsız Denetim" başlıklı 16. maddesi uyarınca, Şirket'in ve mevzuatta öngörülen hususların denetimi hakkında TTK'nın ve sermaye piyasası mevzuatının ilgili maddeleri uygulanır. Kurulca düzenlenmesi öngörülen finansal tablo ve raporlar ile bağımsız denetime tabi olunması durumunda bağımsız denetim raporu, TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirlenen usul ve esaslar dâhilinde hazırlanır ve kamuya duyurulur.

Şirketin faaliyet sonuçlarını gösterir yıllık ve ara dönem finansal tablo ve raporların hazırlanmasında TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uyulur. Kurul tarafından düzenlenmesi öngörülen finansal tablo ve raporlar ile bağımsız denetim raporu ilgili düzenlemelerde belirlenen usul ve esaslar dâhilinde kamuya açıklanır.

Şirket'in halka arz izahnamesinin ekinde yer alması planlanan, Şirket'in 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren mali yıllara ilişkin ve 2024 yılı ilk 3 aylık ara dönem hesap denetimlerini yapan bağımsız denetim kuruluşu Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık Anonim Şirketi olup söz konusu dönemler için baş denetçi Harun Aktaş'tır.

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

Şirket'in pay sahibi olduğu herhangi bir iştiraki yahut bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

### 5. MEVZUATA UYUM, RUHSATLAR VE İZİNLER

#### 5.1 Mevzuata Uyum

Şirket'in faaliyetleri, Türkiye'de geçerli kanun ve sair tüm yasal mevzuata tâbidir. Şirket'in, faaliyetlerini doğrudan etkileyebilecek ve tabi olduğu mevzuat aşağıda listelenmektedir.

# DÜNDAR SİR

## LAW FIRM

**Tablo 5: Şirket'in Tâbî Olduğu Mevzuat Listesi**

| No. | Mevzuat                                                                                                                                                                                                                      |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | 6102 sayılı TTK                                                                                                                                                                                                              |
| 2.  | 10.08.2005 tarihli ve 25902 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik                                                                                                         |
| 3.  | 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu ve 02.02.2019 tarihli ve 30674 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği                                                                 |
| 4.  | 4458 sayılı Gümrük Kanunu                                                                                                                                                                                                    |
| 5.  | 2872 sayılı Çevre Kanunu ve 29.07.2022 tarihli ve 31907 sayılı Resmî Gazete'de yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği                                                                                     |
| 6.  | ADR (Tehlikeli Maddelerin Karayolu ile Uluslararası Taşımacılığına İlişkin Avrupa Anlaşması) ve 18.06.2022 tarihli ve 31870 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Tehlikeli Maddelerin Karayoluyla Taşınması Hakkında Yönetmelik |
| 7.  | 5015 sayılı Petrol Piyasası Kanunu ve 12.02.2011 tarih 27844 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Madeni Yağların Ambalajlanması ve Piyasaya Sunumu Hakkında Tebliğ                                                             |
| 8.  | 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu ve 12.05.2019 tarih ve 30772 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretim Yönetmeliği                                                               |
| 9.  | 6769 sayılı Sınai Mülkiyet Kanunu                                                                                                                                                                                            |
| 10. | 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu ve 30.12.2017 tarih ve 30286 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Veri Sorumluları Sicili Hakkında Yönetmelik                                                                    |
| 11. | 4857 sayılı İş Kanunu                                                                                                                                                                                                        |
| 12. | 5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu                                                                                                                                                               |

### **İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatına İlişkin Mevzuat:**

İşletmeler; 10.08.2005 tarihli ve 25902 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik uyarınca, istisnai durumlar hariç olmak üzere, işletmeler, ofis, mağaza, depo gibi işyerleri için, söz konusu işyerleri faaliyete başlamadan önce, bir işyeri açma ve çalışma ruhsatı almakla yükümlüdür. İşyeri açma ve çalışma ruhsatı olmadan ticari faaliyette bulunmak, idari para cezası yaptırımına yol açmakta ve ilgili işyerinin kapatılmasına neden olabilmektedir.

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik uyarınca gayrisihhi müesseseler dışında kalan her türlü işyeri sıhhi müessese olarak adlandırılmaktadır. Gayri sıhhi müessese ise, faaliyeti sırasında çevresinde bulunan biyolojik, kimyasal, fiziksel, ruhsal ve sosyal yönden az veya çok zarar veren veya vermesi muhtemel olan ya da doğal kaynakların kirlenmesine sebep olabilecek müesseselerdir. Bu kapsamda söz konusu müesseseler: (i) geçerli bir işyeri açma ve çalışma ruhsatı kapsamında faaliyet göstermeli ve (ii) işletmenin faaliyet alanında gerekli mesleki niteliklere sahip bir yönetici atamalıdır. İlgili belediyeler, hijyenik ve hijyenik olmayan tesisleri denetlemeye ve bu tesislerin kamu sağlığı ve çevre bakımından tehlike arz etmesi halinde, söz konusu tesisin faaliyetlerinin geçici veya kalıcı olarak durdurulması dahil olmak üzere gerekli tedbirleri almaya yetkilidir.

Şirket'e ait "Hacıbalı Köyü Hacıbalıosb Mevkii 2. Sk. No: 22 Yahşihan/Kırıkkale" adresinde yer alan işyeri, 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu gereğince Kırıkkale I. Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü tarafından verilen 000179 ruhsat numaralı işyeri açma ve çalışma ruhsatı kapsamında

# DÜNDAR SİR

## LAW FIRM

faaliyet göstermektedir. Bu sebeple Şirket'in İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatına İlişkin Mevzuat bakımından olumsuz bir duruma rastlanmamıştır.

### **Organize Sanayi Bölgesi ("OSB") Mevzuatı:**

4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu ve 02.02.2019 tarihli ve 30674 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği, organize sanayi bölgelerinin kuruluş, yapım ve işletmesine ilişkin esasları düzenlemektedir. OSB mevzuatı kapsamında, organize sanayi bölgeleri içinde bir işletmenin kurulması için parsel tahsis veya satışı yapılanlar ile maliki bulunduğu parselde üretimde bulunan veya bulunmayı taahhüt eden gerçek veya tüzel kişiler katılımcı olarak tanımlanmıştır. Bu kapsamda katılımcılar, OSB genel kurulu tarafından belirlenen aidatları ödemekle ve OSB mevzuatından kaynaklanan diğer yükümlülüklerle uymakla yükümlüdürler. Şirket, mevcut tesisi Kırıkkale OSB'de bulunduğundan OSB Mevzuatına tabidir.

OSB mevzuatının 18.maddesi uyarınca, katılımcılara tahsis veya satışı yapılan arsalar hiçbir şekilde tahsis amacı dışında kullanılamaz. Bu arsalar katılımcılar ve mirasçıları tarafından borcun tamamına ödenmeden ve tesis üretime geçmeden satılamaz, devredilemez ve temlik edilemez. Bu husus tapuya şerh edilmektedir. OSB sınırları içerisinde yer alan OSB mülkiyetinde bulunmayan taşınmazların tamamının tapu kaydına "Taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur." şerhi konulur ve bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler, yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.

### **Gümrük Mevzuatı:**

Şirket'in üretimi yaptığı ürünlerin hammaddeleri, çoğunlukla ithal maddelerdir. Bu faaliyet nedeni ile gümrük mevzuatına tabiidir. Gümrük mevzuatı temelde 4458 sayılı Gümrük Kanunu ve bu kanuna dayanılarak çıkarılan ikincil mevzuattan ibarettir. Türkiye ile diğer ülkeler arasındaki gümrük birliği sözleşmeleri, serbest ticaret sözleşmeleri ve tarife dışı engeller gibi çeşitli düzenlemeler bulunmaktadır. Önemli nitelikte olan düzenlemelerin başında Türkiye ve Avrupa Birliği arasında düzenlenen Gümrük Birliği anlaşması gelmektedir. 01.01.1996 tarihinde yürürlüğe giren Türkiye AB Ortaklık Konseyi kararı mevcuttur.

Gümrük uygulamasına göre her bir ürün, 12 haneli GTİP koduyla belirlenmektedir. İthalat faaliyetlerinin tabii olduğu ithalat rejimi her yıl 31.12 tarihinde yayınlanmakta ve 01.01 tarihinde yürürlüğe girmektedir. İthalat rejimi 31.12.1995 tarihli Resmî Gazetede yayımlanan İthalat Rejimi Kararına dayanmaktadır.

### **Çevre Mevzuatı:**

2872 sayılı Çevre Kanunu kapsamında gerçekleştirilmesi planlanan projelerin çevreye olabilecek olumlu ve olumsuz etkilerinin belirlenmesinde, olumsuz yöndeki etkilerin önlenmesi ya da çevreye zarar vermeyecek ölçüde en aza indirilmesi için alınacak önlemler, seçilen yer ile teknoloji alternatiflerinin belirlenerek değerlendirilmesinde ve projelerinin uygulanmasının izlenmesi ve kontrolünde sürdürülecek çalışmaları ifade edecek şekilde tanımlanmıştır. Çevresel etki değerlendirmesine ilişkin usul ve esaslar ise 29.07.2022 tarihli ve 31907 sayılı Resmî Gazete'de yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği ("ÇED Yönetmeliği") ile düzenlenmektedir.

# DÜNDAR SİR

## L A W F I R M

ÇED Yönetmeliği kapsamında, ilgili projenin çevresel etkilerinin değerlendirilmesi bakımından, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından farklı kararlar verilmesi mümkündür.

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

ÇED Yönetmeliği Ek-1’de listelenen ve çevresel etki değerlendirmesi uygulanacak projelere başlamadan önce veya Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı’nın bir projeye ilişkin ÇED Gereklidir Kararı vermesi üzerine, anılan projeye ilişkin olarak Çevresel Etki Değerlendirme Raporu ("**ÇED Raporu**") hazırlanması gerekmektedir. ÇED Raporu, ÇED Yönetmeliği’nin ekindeki ilgili forma uygun olarak hazırlanarak, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından kurulan ilgili komisyona sunulur. ÇED Gereklidir Kararı verilen projeler için ÇED başvuru dosyası hazırlanarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı’na başvuru yapılması gerekmektedir. Ancak, ÇED Gereklidir Kararı’na esas şartların değişmesi halinde, ön inceleme ve değerlendirmeye tabi projenin yeniden değerlendirilmesi için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı’na yeniden başvuru yapılabilir.

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

Mevzuat uyarınca ÇED Olumlu Kararı veya ÇED Gerekli Değildir Kararı alınmadıkça, ÇED Yönetmeliği kapsamındaki projeler ile ilgili onay, izin, teşvik, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez; söz konusu projeler için yatırıma başlanamaz ve bunlar ihale edilemez. ÇED Olumlu Kararı veya ÇED Gerekli Değildir Kararı alınmadan başlanan faaliyetler süre verilmeksizin durdurulur ve ÇED Olumlu Kararı ya da ÇED Gerekli Değildir Kararı alınmadıkça yatırıma ilişkin durdurma kararı kaldırılmaz. Ayrıca, Çevre Kanunu’nun ilgili hükümlerine göre işlem tesis edilir. Bu doğrultuda, ÇED süreci

# DÜNDAR SİR

## LAW FIRM

tamamlanmadan inşaata başlayan ya da faaliyete geçenlere proje bedelinin yüzde ikisi oranında idari para cezası verilir. Cezaya konu olan durumlarda yatırımcı faaliyet alanına eski haline getirmekle yükümlüdür.

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

10.09.2014 tarihli ve 29115 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği ise Çevre Kanunu uyarınca alınması gereken çevre izin ve lisansları düzenlemekte ve çevre izin ve lisanslarına tabi işletmeleri iki kategoride sınıflandırmaktadır. Bunlar: (i) çevreye kirletici etkisi yüksek düzeyde olan işletmeler ve (ii) çevreye kirletici etkisi olan işletmelerdir. Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği gereği, Şirket’in faaliyetleri uyarınca belirlenecek şekilde; “Çevre İzin Belgesi” (hava emisyonu, çevresel gürültü, atık su deşarjı ve derin deniz deşarjı konularından en az birini içeren izinden oluşan) veya “Çevre İzin ve Lisans Belgesi” (yukarıda belirtilen çevre izni ve atıkların toplanması, geri dönüştürülmesi ve boşaltılması için gereken izinlerden oluşan) almak için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı veya Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’ne müracaat etmesi gerekmektedir.

İncelemeler sonucunda Şirket’in, Çevre Mevzuatı’na uyduğu ve bu mevzuat gereğince alması gereken belgeler yönünden bir eksiği bulunmadığı tespit edilmiştir. Dolayısıyla Şirket’in faaliyetlerine, Çevre Mevzuatı bakımından olumsuz etki yaratacak bir durumun söz konusu olmadığı görülmüştür.

### **Tehlikeli Maddelerin Karayolu ile Taşınması Hakkında Mevzuat:**

İhraççı faaliyetleri sırasında ADR’ye (Tehlikeli Maddelerin Karayolu ile Uluslararası Taşımacılığına İlişkin Avrupa Anlaşması) göre tehlikeli madde sayılan ürünlerin taşınması nedeniyle 18.06.2022 tarihli ve 31870 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Tehlikeli Maddelerin Karayoluyla Taşınması Hakkında Yönetmelik hükümlerine uymakla yükümlüdür.

Tehlikeli Maddelerin Karayoluyla Taşınması Hakkında Yönetmelik ve ADR’ye göre tehlikeli maddelerin karayolu taşımacılığı alanına faaliyet gösteren; taşımacı, dolduran, paketleyen, yükleyen, gönderen, boşaltan, alıcı ve tank-konteyner/portatif tank işletmecileri, bu faaliyet alanlarından biri veya birden fazlası ile iştigal etmeleri halinde T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığına başvurarak faaliyet alanlarına uygun “Tehlikeli Madde Faaliyet Belgesi” almaları zorunludur.

İncelemeler sonucunda Şirket’in, Tehlikeli Maddelerin Karayolu ile Taşınması Hakkında Mevzuatı’na uyduğu ve bu mevzuat gereğince alması gereken belgeler yönünden bir eksiği bulunmadığı tespit edilmiştir. Dolayısıyla Şirket’in faaliyetlerine, Tehlikeli Maddelerin Karayolu ile Taşınması Hakkında Mevzuatı bakımından olumsuz etki yaratacak bir durumun söz konusu olmadığı görülmüştür.

### **EPDK Mevzuatı:**

Şirket, 5015 sayılı Petrol Piyasası Kanunu ile Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu tarafından belirlenen

# DÜNDAR SİR

## LAW FIRM

ve 12.02.2011 tarih 27844 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Madeni Yağların Ambalajlanması ve Piyasaya Sunumu Hakkında Tebliğ hükümlerine uymak zorundadır.

İlgili tebliğ uyarınca piyasaya sunumu yapılan madeni yağların; yanılmaya yol açmayacak, çevre ve insan sağlığına zarar vermeyecek şekilde, doğru ve anlaşılabilir bilgiler ile kullanıcıya ulaşmasını sağlamak, sahip olmaları gereken teknik niteliklerine, ambalaj bilgilerine ve piyasaya sunumuna ilişkin usul ve esasların belirlenmesi, madeni yağların piyasada izlenebilirliğinin, ilgili mevzuata uygun olarak piyasaya sunumunun sağlanabilmesi, çevreye zarar verilmemesi, amaç dışı kullanımının engellenmesine ilişkin hususlarda gerekli yükümlülüklerin sağlanması gereklidir.

Madeni yağ üretim faaliyetinin yapılması ve bu amaçla tesis kurulması ve/veya işletilmesi için lisans alınması zorunludur. Lisans ile tanınan haklar, ilgili ve diğer mevzuatta kayıtlı hususların yerine getirilmesi koşuluyla kullanılabilir, madeni yağ üretim faaliyeti ve/veya bu faaliyete dayalı olarak üretim yapılan tesislere ve faaliyet kapsamında üretilen ürünlere ilişkin olarak diğer kamu kurum ve kuruluşları tarafından özel mevzuatına göre alınması zorunlu olan lisans, izin, onay, tescil, ruhsat vb. belgeleri alma yükümlülüğü ile faaliyete ilişkin olarak uyulması zorunlu olan usul ve esasları düzenleyen mevzuata uyma yükümlülüğünü ortadan kaldırmaz. Belirtilen hükümlere uyulmaması halinde, 5015 sayılı Petrol Piyasası Kanunu kapsamında idari yaptırımlar ve/veya cezalar uygulanır.

İncelemeler sonucunda Şirket’in, EPDK Mevzuatı’na uyduğu ve bu mevzuat gereğince alması gereken belgeler yönünden bir eksiği bulunmadığı tespit edilmiştir. Dolayısıyla Şirket’in faaliyetlerine, EPDK Mevzuatı bakımından olumsuz etki yaratacak bir durumun söz konusu olmadığı görülmüştür.

### **Lisanssız Elektrik Enerjisi Mevzuatı:**

Çatı tipi güneş enerji santrali (“GES”) uygulamaları ile çatılara yerleştirilen paneller aracılığı ile elektrik üretimi gerçekleştirilmektedir. 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu uyarınca elektrik üretimi faaliyetinde bulunanlar, lisans almak koşulu ile söz konusu faaliyetlerini yürütebilmektedirler. Ancak söz konusu Kanunun 14. maddesinde lisanssız olarak elektrik üretimi gerçekleştirebilecek durumlar sayılmıştır. Bunlara örnek olarak (i) kurulu gücü azamî bir megavatlık (MW) yenilenebilir enerji kaynaklarına dayalı üretim tesisi ve (ii) ürettiği enerjinin tamamını iletim veya dağıtım sistemine vermeden kullanan, üretimi ve tüketimi aynı ölçüm noktasında olan yenilenebilir enerji kaynaklarına dayalı üretim tesisi verilebilir.

Lisanssız elektrik üretimi, 12.05.2019 tarih ve 30772 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretim Yönetmeliği’nde düzenlenmiştir. Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretim Yönetmeliği kapsamındaki üretim tesisleri, ilgili şebeke işletmecisi olan Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi’ne (“TEİAŞ”) bağlantı başvuru talebinde bulunulmalıdır. TEİAŞ, başvuruyu uygun görmesi halinde, başvuruyu teknik değerlendirme için Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı’na iletir. Teknik değerlendirme sonucunda hazırlanan raporun olumlu olması halinde başvuru sahibine TEİAŞ tarafından bağlantı anlaşması çağrı mektubu gönderilir. Akabinde TEİAŞ ile sistem bağlantı sözleşmesi imzalanır ve kabul işlemlerine geçilir. Kabul ile elektrik üretim faaliyetlerine başlanılır.

EPDK tarafından ayrıca “Elektrik Piyasasında Tüketim Tesisleri ile Aynı Ölçüm Noktasından Bağlı ve Güneş Enerjisine Dayalı Üretim Tesisleri için Lisanssız Üretim başvurularına ve İhtiyaç Fazlası Enerjinin Değerlendirilmesine İlişkin Usul ve Esaslar” duyurulmuştur.

# DÜNDAR SİR

## L A W F I R M

Şirket'in 01.08.2023 tarihinden bu yana "Hacıbalı Köyü Hacıbalıosb Mevkii 2. Sk. No: 22 Yahşıhan / Kırıkkale" adresinde yer alan fabrika binasında çatı güneş enerji santrali bulunmaktadır. Çatı GES ile üretilen elektrik ile ilgili olarak belirtilen mevzuata tabidir.

İncelemeler sonucunda Şirket'in, Lisanssız Elektrik Enerjisi Mevzuatı'na uyduğu ve bu mevzuat gereğince alması gereken belgeler yönünden bir eksiği bulunmadığı tespit edilmiştir. Dolayısıyla Şirket'in faaliyetlerine, Lisanssız Elektrik Enerjisi Mevzuatı bakımından olumsuz etki yaratacak bir durumun söz konusu olmadığı görülmüştür.

### **Sınai Mülkiyet Hakkında Mevzuat:**

6769 sayılı Sınai Mülkiyet Kanunu, marka, coğrafi işaret, endüstriyel tasarım, patent, faydalı model ile geleneksel ürün adlarına ilişkin hakların korunmasını düzenlemektedir. Sınai Mülkiyet Kanunu uyarınca markalara, patentlere, faydalı modellere ve endüstriyel tasarımlara Sınai Mülkiyet Kanunu ile sağlanan koruma bu hakların tescili yoluyla mümkündür. Sınai Mülkiyet Kanunu uyarınca tescilli markanın koruma süresi başvuru tarihinden itibaren on yıldır. Bu süre, onar yıllık dönemler halinde yenilenebilir. Tescilli tasarımların koruma süresi başvuru tarihinden itibaren beş yıldır. Bu süre beşer yıllık dönemler halinde yenilenmek suretiyle toplam yirmi beş yıla kadar uzatılabilir. Patentin koruma süresi başvuru tarihinden başlamak üzere yirmi yıl, faydalı modelin koruma süresi on yıldır ve bu süreler uzatılamaz.

Sınai Mülkiyet Kanunu uyarınca sınai mülkiyet hakları devredilebilir, miras yolu ile intikal edebilir, lisans konusu olabilir, rehin verilebilir, teminat olarak gösterilebilir, haczedilebilir veya diğer hukuki işlemlere konu olabilir. Sınai mülkiyeti konu alan hukuki işlemler, yazılı şekle tabidir. Devir sözleşmelerinin geçerliliği, ancak noter tarafından onaylanmış şekilde yapılmış olmalarına bağlıdır. Şirket'in patent ve markaları Sınai Mülkiyet Kanunu kapsamına girmektedir ve bunlara ilişkin hakların korunması tescile tabidir.

İncelemeler sonucunda Şirket'in, Sınai Mülkiyet Hakkında Mevzuat'a uyduğu ve bu mevzuat gereğince alması gereken belgeler yönünden bir eksiği bulunmadığı tespit edilmiştir. Dolayısıyla Şirket'in faaliyetlerine, Sınai Mülkiyet Hakkında Mevzuat bakımından olumsuz etki yaratacak bir durumun söz konusu olmadığı görülmüştür.

### **Kişisel Verilerin Korunmasına İlişkin Mevzuat:**

Kişisel verilerin korunmasına ilişkin Türkiye'de ilk özel kanun, 7 Nisan 2016 tarihinde yürürlüğe giren 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu'dur ("KVKK"). KVKK, Avrupa Birliği'nin 95/46/EC sayılı Veri Koruma Direktifi örnek alınarak hazırlanmıştır. KVKK, kişisel verileri işleyen tüm şirketlere (gerçek kişi müşteriler, tedarikçiler ve çalışanlar hakkındaki veriler gibi) istisnasız olarak uygulanmaktadır.

5 Ekim 2016 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere, kişisel verilerin hukuka aykırı şekilde toplanması, işlenmesi ve iletilmesi, Türk Ceza Kanunu kapsamındaki hapis cezaları da dâhil olmak üzere, bir dizi idari para cezalarına ve cezai yaptırımlara bağlamıştır.

# DÜNDAR SİR

## LAW FIRM

KVKK'da kişisel veri, "kimliği belirli veya belirlenebilir gerçek kişiye ilişkin her türlü bilgi"; kişisel verilerin işlenmesi ise, "kişisel verilerin otomatik olan ya da herhangi bir veri kayıt sistemi aracılığıyla otomatik olmayan yollarla elde edilmesi, kaydedilmesi, depolanması, yeniden düzenlenmesi, aktarılması, devralınması, elde edilebilir hâle getirilmesi, açıklanması, sınıflandırılması ya da kullanılması" olarak tanımlanmaktadır.

Kişisel Verileri Koruma Kurumu, 30 Aralık 2017 tarihinde Veri Sorumluları Sicili Hakkında Yönetmelik'i yayımlamış ve veri sorumluları sicil bilgi sistemi ("VERBİS") ilişkin usul ve esasları belirlemiştir. Kişisel Verileri Koruma Kurulu'nun 11 Mart 2021 tarihli ve 2021/238 sayılı kararı ile 6 Temmuz 2023 tarihli ve 2023/1154 sayılı kararı gereğince, aşağıda belirtilenlerin VERBİS'e kayıt zorunludur:

- Yıllık çalışan sayısı 50'den çok veya yıllık mali bilanço toplamı 100 milyon TL'den çok olan gerçek ve tüzel kişi veri sorumluları ile yurt dışında yerleşik gerçek ve tüzel kişi veri sorumluları
- Yıllık çalışan sayısı 50'den az ve yıllık mali bilançosu 100 milyon TL' den az olup ana faaliyet konusu özel nitelikli kişisel veri işleme olan gerçek ve tüzel kişi veri sorumluları
- Kamu kurum ve kuruluşları ile kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşu veri sorumluları

Şirket'in, ilgili kişisel verilerin korunması mevzuatı çerçevesinde VERBİS'e kayıt yükümlülüğünü yerine getirdiği tespit edilmiştir.

İncelemeler sonucunda Şirket'in, Kişisel Verilerin Korunmasına İlişkin Mevzuat'a uyduğu ve bu mevzuat gereğince alması gereken belgeler yönünden bir eksiği bulunmadığı tespit edilmiştir. Dolayısıyla Şirket'in faaliyetlerine, Kişisel Verilerin Korunmasına İlişkin Mevzuat bakımından olumsuz etki yaratacak bir durumun söz konusu olmadığı görülmüştür.

### **İş Kanunu:**

4857 sayılı İş Kanunu, işverenler ile bir iş sözleşmesine dayanarak çalıştırılan işçilerin çalışma şartları ve çalışma ortamına ilişkin hak ve sorumlulukları düzenlemektedir. İş Kanunu, kanunda belirtilen istisnalar dışında kalan tüm işyerlerine faaliyet konularına bakılmaksızın uygulanır. İş Kanunu uyarınca işverenler, elli veya daha fazla işçi çalıştırdıkları özel sektör işyerlerinde belirli sayıda engelli işçi çalıştırmakla yükümlüdürler. İşverenler çalıştırmakla yükümlü oldukları işçileri Türkiye İş Kurumu aracılığı ile sağlarlar. İşbu rapor tarihi itibarıyla Şirket'in sigortalı çalışan sayısı, 47'dir. Dolayısıyla Şirket'in engelli işçi çalıştırma zorunluluğu bulunmamaktadır.

İncelemeler sonucunda Şirket'in, İş Kanunu'na uyduğu ve bu mevzuat gereğince alması gereken belgeler yönünden bir eksiği bulunmadığı tespit edilmiştir. Dolayısıyla Şirket'in faaliyetlerine, İş Kanunu bakımından olumsuz etki yaratacak bir durumun söz konusu olmadığı görülmüştür.

### **Sosyal Güvenlik Mevzuatı:**

Sosyal Güvenlik Mevzuatı 5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu ile bu kanuna dayanılarak çıkarılan ikincil mevzuattan oluşmaktadır. Sosyal Güvenlik mevzuatı iş kazası, meslek hastalığı ve hastalık riskleri karşısında ekonomik açıdan korunmaya muhtaç durumda bulunan işçileri

# DÜNDAR SİR

## LAW FIRM

korumayı ve işverenlerin bu husustaki sorumluluklarını düzenleyen mevzuat türüdür. Şirket, istihdamda bulunması sebebiyle işveren sıfatını haizdir. Dolayısıyla Şirket, 5510 sayılı Kanun ve ikincil mevzuatta işverenlere öngörülen yükümlülüklerle uymak zorundadır. Şirket, en geç sigortalı çalıştırmaya başladığı tarihte işyeri bildirgesini Sosyal Güvenlik Kurumu'na vermekle yükümlüdür.

İncelemeler sonucunda Şirket'in, Sosyal Güvenlik Mevzuatı'na uyduğu ve bu mevzuat gereğince alması gereken belgeler yönünden bir eksiği bulunmadığı tespit edilmiştir. Dolayısıyla Şirket'in faaliyetlerine, Sosyal Güvenlik Mevzuatı bakımından olumsuz etki yaratacak bir durumun söz konusu olmadığı görülmüştür.

### 5.2 Ruhsat ve İzinler

Şirket'in sahip olduğu ruhsat ve izinler ile sertifikalar, aşağıdaki tablolarda yer almaktadır.

**Tablo 6: Şirket'in Sahip Olduğu Ruhsat ve İzinleri Gösterir Tablo**

| No | İzin, Belge Adı                       | Belge Konusu                            | Belge No          | İlgili Kamu Kurumu                                                          | Belge Tarihi | Geçerlilik Süresi | Adres                                      |
|----|---------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|--------------------------------------------|
| 1  | EPDK Lisansı                          | Madeni Yağ Üretim Lisansı               | MYĞ/7830 -1/39987 | T.C. Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu                                       | 10.05.2018   | 10.05.2028        | Yahşihan Kırıkkale Organize Sanayi Bölgesi |
| 2  | İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı        | İşyeri Açma ve Çalışmaya İlişkin Ruhsat | 000179            | Kırıkkale Organize Sanayi Bölgesi                                           | 7.03.2018    |                   | Yahşihan Kırıkkale Organize Sanayi Bölgesi |
| 3  | Çevre İzin ve Lisans Belgesi-Muafiyet | ÇED Gerekli Değildir Kararı             | 5377147           | T.C. Kırıkkale Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü | 21.12.2022   |                   | Yahşihan Kırıkkale Organize Sanayi Bölgesi |
| 4  | Sanayi Sicil Belgesi                  | Sanayi Siciline İlişkin Belge           | 804905            | T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı                                          | 3.12.2022    | 3.12.2024         | Yahşihan Kırıkkale Organize Sanayi Bölgesi |
| 5  | Yatırım Teşvik Belgesi                | Yatırım Teşviğine İlişkin Belge         | 525194            | T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı                                          | 7.04.2022    |                   | Yahşihan Kırıkkale Organize Sanayi Bölgesi |

# DÜNDAR SİR

## L A W F I R M

|   |                                    |                                            |           |                                             |            |  |                                            |
|---|------------------------------------|--------------------------------------------|-----------|---------------------------------------------|------------|--|--------------------------------------------|
| 6 | Yatırım Teşvik Belgesi             | Yatırım Teşviğine İlişkin Belge            | 554886    | T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı          | 30.03.2023 |  | Yahşihan Kırıkkale Organize Sanayi Bölgesi |
| 7 | Yapı Ruhsatı (Yahşihan, Kırıkkale) | İnşaatın Hukuka Uygunluğunu Gösterir Belge | 135920775 | Kırıkkale Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü | 13/04/2016 |  | 864 Ada 16 Parsel Yahşihan, Kırıkkale      |
| 8 | Yapı Kullanma İzin Belgesi         | İnşaatın Hukuka Uygunluğunu Gösterir Belge | 144394301 | Kırıkkale Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü | 13.04.2016 |  | 864 Ada 16 Parsel Yahşihan Kırıkkale       |

**Tablo 7: Şirket'in Sahip Olduğu Sertifika ve Kalite Belgelerini Gösterir Tablo**

| Sertifika/Kalite Belgesi Adı | Alındığı Tarih | Sertifika Numarası | Geçerlilik tarihi |
|------------------------------|----------------|--------------------|-------------------|
| TSE / TS 12330               | 18.12.2017     | 084669-TSE-02/05   | 12.10.2024        |
| TSE / TS 3582                | 21.04.2021     | 084669-TSE-04/02   | 21.04.2025        |
| TSEK / TSE K 576             | 01.11.2019     | 084669-TSEK-01/02  | 01.11.2024        |
| TSE / TS ISO 11158           | 06.04.2016     | 084669-TSE-01/06   | 06.04.2025        |
| TİM                          | 11.05.2024     | TIM24-051118-13684 | 11.05.2025        |
| SDR ISO14001:2015            | 24.05.2024     | EMS-22.12.214      | 23.05.2025        |
| SDR ISO 45001:2018           | 24.05.2024     | ISG-22.12.214      | 23.05.2025        |
| DSR ISO 9001:2015            | 21.03.2022     | QMS-19.08.339      | 20.03.2025        |

(İşbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Şirket, mevcut faaliyetlerini yerine getirmek için gereken tüm izin ve lisanslara sahiptir. Tarafımızca bu sonuca varılmasında Şirket'in faaliyetlerine ilişkin verilmiş olan beyan ve belgelerde yapılan incelemelerimiz esas alınmıştır.

## 6 ŞİRKET AKTİFİNE KAYITLI TAŞIT VE GAYRİMENKULLER

Şirket'ten alınan bilgi kapsamında, Şirket'in maliki olduğu 6 adet taşıt ve 2 adet gayrimenkul mevcuttur.

Şirket adına kayıtlı taşıtlara ilişkin ruhsat incelemesinde araç plakalarının 34 CSA 469, 34 CAS 574, 71BH677 (Kamyon), 71BH678 (Dorse), 06 SZG 89, 06 AJ 6439, 34 EVH 439 olduğu görülmüştür. Şirket'in sahip olduğu araçlar üzerinde ipotek, haciz vb. herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

# DÜNDAR SİR

## LAW FIRM

Şirket adına kayıtlı gayrimenkuller, (i) Ankara ili, Kahramankazan ilçesi, Saray mahallesinde kain ve tapuda 220430 ada, 2 parselde kayıtlı 3 katlı prefabrik imalathane ve (ii) Kırıkkale ili, Yahşıhan ilçesi, Hacıbalı köyünde kain ve tapuda 864 ada, 16 parselde kayıtlı iki katlı prefabrik ofis ve işyeri ile fabrika binası ve arsası nitelikli taşınmazlardır. Taşınmazların Webtapu sisteminden alınan 13.05.2024 tarihli tapu kaydının incelenmesi sonucunda (i) numaralı taşınmazda “Yönetim planı:24/08/2017” beyanının, (ii) numarada belirtilen taşınmazda ise “Parsel içerisinde bulunan yapının A ile gösterilen 316,70 metrekarelik kısmı, 15 nolu parselde tecavüzlüdür.”, “4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunun 18. Maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez.” ve “Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dâhil 3. kişilere devrinde OSB’den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.” beyanlarının olduğu görülmüştür. Bu beyanlar haricinde taşınmazların üzerinde ipotek, haciz vb hiçbir takyidat bulunmamaktadır. Ek-10’da yer alan ve Rasyonel Grup Taşınmaz Değerleme Anonim Şirketi tarafından (i) numaralı taşınmaza ilişkin hazırlanan 17.04.2024 tarihli değerlendirme raporunda, “(...) Binanın (...) 1.katında yönetici odaları, çatı kat alanında projesine aykırı olarak tesis edilen makam odası alanları bulunmaktadır.” ibaresi bulunmaktadır. Projeye aykırılığa ilişkin bu durumun, idarî ofise ilişkin olması ve esas faaliyeti olan üretim faaliyetini engellememesi sebebiyle firmanın faaliyetlerine olumsuz bir etkisi olmayacağı düşünülmektedir.

Organize sanayi bölgesine ilişkin beyanların da Şirket bakımından herhangi bir olumsuzluk yaratmayacağı düşünülmektedir. “Parsel içerisinde bulunan yapının A ile gösterilen 316,70 metrekarelik kısmı, 15 nolu parselde tecavüzlüdür.” beyanına ilişkin 15 numaralı parselin mülkiyeti tarafından ecrimisil ve haksız müdahalenin men’i davası açılma riski bulunmaktadır. Ne var ki Şirket vekili Av. Görkem Peker tarafından hazırlanan ve Ek-9’da yer alan 10.06.2024 tarihli görüşte, ilgili 316,70 metrekarelik alanın Şirket’in mülkiyeti olduğu 16 numaralı parselde dâhil edileceği, bu konuda yeni tapu kaydı düzenleneceği, dolayısıyla 15 numaralı parselin mülkiyeti tarafından ecrimisil ve haksız müdahalenin men’i davası açılmasının söz konusu olmadığı belirtilmiştir. Bu beyana rağmen söz konusu risk devam etmektedir.

Sonuç olarak Şirket aktifine kayıtlı menkul ve gayrimenkullerin, bu malvarlığı üzerindeki beyanların yahut projeye aykırı yapıların, Şirket’in faaliyetlerine olumsuz bir etkisinin olmayacağı düşünülmektedir.

## 7 FİKRİ MÜLKİYET HAKLARI

Türkiye Patent ve Marka Kurumu (“TPMK”) nezdinde yapılan inceleme kapsamında, Şirket’in maliki olduğu markalar üzerinde üçüncü kişiler lehine tanınmış herhangi bir rehin hakkına rastlamamıştır. Şirket’in işbu Raporun yazıldığı tarih itibarıyla TPMK nezdinde 7 adet, Dünya Fikri Mülkiyet Örgütü / World Intellectual Property Organization (“WIPO”) nezdinde 1 adet tescilli markası ve 2 adet tasarımı bulunmaktadır.

## 8 SİGORTA VE POLİÇELER

İncelenen belgeler kapsamında tarafımızla paylaşılan sigorta poliçeleri uyarınca Şirket’in tüm araçlarına zorunlu trafik sigortası, genişletilmiş kasko poliçeleri, tehlikeli maddeler ve tehlikeli atık zorunlu mali sorumluluk sigortasına, hayat sigortasına ilişkin olarak düzenlenilmiş olan poliçeler bulunmaktadır.

Şirket tarafından sunulan poliçelerin listesi aşağıda yer almaktadır.

# DÜNDAR SİR

## LAW FIRM

**Tablo 8: Şirket'in Sahip Olduğu Sigortaları Gösterir Tablo**

| Police No          | Araç Sigorta Türü                                                                      | Başlangıç Tarihi | Bitiş Tarihi |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------|
| 118055631          | Zorunlu Trafik Sigorta Poliçesi                                                        | 24.10.2023       | 24.10.2024   |
| 436453216          | AXA Genişletilmiş Maximum Kasko Poliçesi                                               | 24.10.2023       | 24.10.2024   |
| 449785408          | AXA Genişletilmiş Tutumlu Kasko Poliçesi                                               | 13.12.2023       | 13.12.2024   |
| 426324169          | AXA Sigorta Trafik Sigorta Poliçesi                                                    | 07.09.2023       | 07.09.2024   |
| 0001-0310-04413285 | Bireysel Tehlikeli Maddeler ve Tehlikeli Atık Zorunlu Mali Sorumluluk Sigorta Poliçesi | 01.04.2024       | 01.04.2025   |
| 131490714          | Genişletilmiş Kasko Poliçesi Yetkili Servis Dahil Tüm Servisler                        | 09.03.2024       | 09.03.2025   |
| 13376553           | Genişletilmiş Kasko Paket Sigorta Poliçesi                                             | 29.03.2024       | 29.03.2025   |
| 13144050           | Genişletilmiş Kasko Paket Sigorta Poliçesi                                             | 29.03.2024       | 29.03.2024   |
| 0001-0210-58188753 | ALLIANZ Kasko Sigorta Poliçesi Kapsamlı                                                | 07.09.2023       | 07.09.2024   |
| 475257273          | AXA Sigorta Trafik Sigortası (Kapsamlı) Poliçesi                                       | 29.03.2024       | 29.03.2025   |
| 471444299          | AXA Sigorta Trafik Sigortası Poliçesi                                                  | 15.03.2024       | 15.03.2025   |
| 100000228785293    | Karayolları Motorlu Araçlar Zorunlu Mali Sorumluluk (Trafik) Sigorta Poliçesi          | 29.03.2024       | 29.03.2025   |

Şirket'in, sigorta poliçeleri bakımından herhangi bir eksikliği olmadığı ve sigorta mevzuatına uyulduğu; bu sebeple bu başlık altında yer alan hususların Şirket'in faaliyetlerine olumsuz bir etkisi olmayacağı düşünülmektedir.

## 9 ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

Şirket'in tarafı olduğu sözleşmeler, 9 ana başlık altında (işbu Rapor'un ekindeki İncelenen Belgeler Listesi ile sınırlı kalmak kaydıyla) incelenmiştir:

- (i) Kira Sözleşmeleri,
- (ii) Finansman Sözleşmeleri,
- (iii) Bayilik Sözleşmeleri,
- (iv) Enerji Sözleşmeleri,
- (v) Yazılım Sözleşmeleri,
- (vi) Tedarik Sözleşmeleri,
- (vii) Satın Alma ve Satış Sözleşmeleri
- (viii) Diğer önemli sözleşmeler

### 9.1 Kira Sözleşmeleri:

#### *Taşınmaz Kira Sözleşmesi*

Şirket'in kiraya veren, F\*\*\* G\*\*\* Anonim Şirketi'nin kiracı olduğu 12.04.2021 imza tarihli kira sözleşmesinde Şirket'in sahip olduğu Ankara, Kahramankazan, Saray Mahallesi'nde bulunan işyeri

# DÜNDAR SİR

## LAW FIRM

niteliğindeki taşınmazın kiralanması sözleşmenin konusunu oluşturmaktadır. 12.04.2022 tarihinde sona ermiş olan kira sözleşmesi yerine herhangi bir sözleşme akdedilmemiş olup mevzuat hükümleri gereği sözleşmenin feshedilmediği takdirde hala geçerliliğini koruduğu değerlendirilmektedir.

### *Araç Kiralama Sözleşmesi*

P\*\*\* O\*\*\* K\*\*\* ile 17.04.2024 tarihli sözleşme imzalanmıştır.

### *Marka Kiralama Sözleşmeleri*

Şirket, satışını yapmakta olduğu ürünler üzerine basılmakta olan logo veya görseller ile ilgili olarak sayısı 40'tan fazla lisans sözleşmeleri imzalamıştır. Bu sözleşmelerden, konusu belirli bir firmaya ait ürün, logo, kelime veya görselin belirli bir süre ile kullanımını içerenler sözleşmelerde kararlaştırılan süre boyunca geçerli olacak şekilde akdedilmiştir. Sözleşmelerde lisansların hangi bölgelerde ve hangi ürünlere ilişkin olarak kullanılabileceği belirtilmektedir.

## **9.2 Finansman Sözleşmeleri:**

Şirket, yatırım harcamalarının finansmanı için birçok finans kuruluşu ile finans sözleşmesi akdetmiştir. Kredi anlaşmaları, genel kredi sözleşmeleri, benzeri anlaşmalar ile bu belgeler tahtında imzalanan finans belgelerine ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir:

### *Genel Kredi Sözleşmeleri*

Şirket, faaliyetlerini finanse etmek için çeşitli bankalarla genel kredi sözleşmeleri imzalamıştır. Anılan genel kredi sözleşmeleri, ilgili bankaların standart kredi sözleşmeleri olup; genel olarak bankalara, kredi verdikleri şirketin finansal durumunun olumsuz yönde değişmesi, ilgili şirketlerce üçüncü kişiler lehine kefalet ve garantiler verilmesi, ilgili şirketlerin malvarlığı üzerinde önemli ölçüde tasarruflarda bulunulması ve takyidatlar yaratılması, şirketlerin borçluluğunun artırılması, izinsiz kar payı dağıtımı yapılması gibi hallerde tüm kredileri muaccel hale getirme, geri ödeme talep etme, temerrüt faizi işletme gibi geniş hak ve yetkiler tanımaktadır. Anılan sözleşmeler, Türkiye'deki bankaların kredi verirken kullandıkları standart içerikte sözleşmeler olup herhangi bir projeye özgülenmiş değildir ve standart banka uygulaması gereği imzalanmışlardır. Söz konusu genel kredi sözleşmeleri müteselsil kefaletlerle teminat altına alınmıştır.

Şirket'in akdetmiş olduğu genel kredi sözleşmeleri, Şirket'in ortaklık yapısındaki değişiklikleri kredi veren bankanın onayına tabi kılan yahut önemli nitelikteki ortaklık yapısı değişiklikleri durumunda kredinin tamamının muaccel hâle geleceğini belirten hükümler içermektedir. Söz konusu onaylar alınmadan Şirket'in ortaklık yapısında değişiklik meydana gelmesi halinde, ilgili bankaların sözleşme kapsamında kullandırılan kredilerin geri ödenmesini talep etme imkânı bulunmaktadır.

Sözleşmeler kapsamında bankalara verilen bu yetki, piyasa uygulamasını yansıtmaktadır. Şirket'in paylarının halka arz edilmesi sebebiyle bankaların ilgili kredileri kat etmeleri, geri çağırımları veya durdurmaları ihtimalinde Şirket, ilgili kredileri sözleşmelerde öngörülen diğer bedelleri geri ödemek suretiyle kredileri kapatabilecektir. Bu sebeple halka arz sebebiyle ortaklık yapısının değişmesi durumunda bu hükümlerin uygulanmayacağına ilişkin Denizbank Anonim Şirketi, Garanti BBVA Anonim Şirketi, T. Halk Bankası Anonim Şirketi, Türkiye İş Bankası Anonim Şirketi, QNB Finansbank

# DÜNDAR SİR

## LAW FIRM

Anonim Şirketi, Türkiye Finans Katılım Bankası Anonim Şirketi, Vakıf Katılım Bankası Anonim Şirketi, Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O ve T.C. Ziraat Bankası Anonim Şirketi’nden alınan ve herhangi bir şarta bağlı olmayan izin yazıları alınmıştır. Söz konusu yazılar, işbu Rapor’un “Ek-2: Bankalardan Alınan Kontrol Değişikliği İzin Yazıları” kısmında yer almaktadır.

[Şirket’in 27.05.2024 tarihli beyanı ile işbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla İncelenen Belgeler kapsamında Şirket’in taraf olduğu başka bir genel kredi sözleşmesi bulunmadığı ve Şirket’in taraf olduğu genel kredi sözleşmelerinde yer alan düzenlemelere esaslı biçimde uyulduğu, ayrıca halka arz sebebiyle ortaklık yapısının değişmesine bankalarca muvafakat verildiğini gösterir Kontrol Değişikliği İzin Yazıları’nın alındığı teyit edilmiştir.]

### 9.3 Bayilik Sözleşmeleri

Şirket ile G\*\*\* M\*\*\* Y\*\* O\*\*\* S\*\*\* V\*\*\* T\*\*\* Limited Şirketi arasında 15.02.2023 imza tarihli bayilik ve cari hesap sözleşmesinde Şirket tarafından üretimi, pazarlaması ve dağıtımını yapılan ürünlerin alt bayi, perakendeci ve nihai tüketicilere dağıtım ve pazarlanması için diğer tarafa satılmasıyla ilgili karşılıklı hak ve yükümlülüklerin belirlenmesi, sözleşmenin konusunu oluşturmaktadır. 1 yıl süreyle geçerli düzenlenen sözleşme taraflarca sözleşme süresinin bitiminden 1 ay önce feshedilmedikçe birer yıl sürelerle yenilenecektir. Sözleşmede Şirket’in hisse devri, ortaklık yapısı veya yönetim kadrosunun ya da hissedarlık yapısının değişimini ve halka arzını engelleyici ve bunun Şirket’in faaliyetlerini önemli düzeyde ve olumsuz şekilde etkileyebilecek herhangi bir hükme rastlanmamıştır.

### 9.4 Enerji Sözleşmeleri

#### *Lisanssız Elektrik Üreticileri İçin Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması*

Üretici sıfatıyla Şirket ile ilgili elektrik dağıtım şirketi arasında 26.09.2023 tarihli Lisanssız Elektrik Üreticileri İçin Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması akdedilmiştir. Sözleşmede, Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretimine İlişkin Yönetmelik kapsamında kurulmuş üretim tesisinin 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu ve 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun (“**YEK Kanunu**”) ile bu kanunlar uyarınca çıkarılmış ikincil mevzuat uyarınca dağıtım sistemine bağlanması yükümlülüğü düzenlenmiştir. Şirket’in sözleşmeyi ihlal etmesi durumunda, dağıtım şirketinin cezai şart uygulama hakkı mevcuttur.

#### *Lisanssız Elektrik Üreticileri İçin Dağıtım Sistem Kullanım Anlaşması*

Üretici sıfatıyla Şirket ile ilgili elektrik dağıtım şirketi arasında 01.09.2023 tarihli Lisanssız Elektrik Üreticileri İçin Dağıtım Sistem Kullanım Anlaşması akdedilmiştir. Sözleşmede, Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretimine İlişkin Yönetmelik kapsamında kurulmuş üretim tesisinin 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu ve Yek Kanunu ile bu kanunlar uyarınca çıkarılmış ikincil mevzuat uyarınca Şirket’in dağıtım sistemini kullanmasına ilişkin hükümler düzenlenmiştir.

#### *Perakende Satış Sözleşmesi*

# DÜNDAR SİR

## LAW FIRM

Tüketici sıfatıyla Şirket ile tedarik şirketi arasında perakende satış sözleşmesi akdedilmiştir. Sözleşme konusu, yeni veya mevcut bir tüketim tesisi ve/veya kullanım yerine ilişkin tüketiciye elektrik enerjisi ve/veya kapasite temini ile hizmet verilmesidir.

Bu sözleşmelerde Şirket'in hisse devri, ortaklık yapısı veya yönetim kadrosunun ya da hissedarlık yapısının değişimini ve halka arzını engelleyici ve bunun Şirket'in faaliyetlerini önemli düzeyde ve olumsuz şekilde etkileyebilecek herhangi bir hükme rastlanmamıştır.

### *EPC Kurulum Sözleşmesi*

Şirket ile yüklenici sıfatıyla T\*\* D\* E\* S\*\* Anonim Şirketi arasında 30.03.2023 tarihli EPC (Mühendislik Tedarik Kurulum Hizmetleri) Kurulum Hizmetleri sözleşmesi akdedilmiştir. Sözleşmede, Güneş Elektrik Santrali (GES) projelerini anahtar teslim esasına göre iş geliştirme, projelendirme, fizibilite, kurma ve devreye alma konuları düzenlenmiştir. Sözleşmede Şirket'in hisse devri, ortaklık yapısı veya yönetim kadrosunun ya da hissedarlık yapısının değişimini ve halka arzını engelleyici ve bunun Şirket'in faaliyetlerini önemli düzeyde ve olumsuz şekilde etkileyebilecek herhangi bir hükme rastlanmamıştır.

### **9.5 Yazılım Sözleşmeleri**

Şirket, bünyesinde bulunan otomotiv ve diğer sektöre yönelik motor yağı üretim tesislerinde kullanılan araçların üretim otomasyonu alımı işi ile alakalı olarak; (i) 16.03.2023 tarihinde üretim otomasyon yazılımı, (ii) 16.09.2022 tarihinde personel devam takip sistemi yazılımı ve son olarak (iii) 19.08.2022 tarihinde üretim otomasyon ve üretim yönetimi yazılımı sözleşmeleri imzalamıştır. Bahsi geçen sözleşmeler aynı yazılım şirketi ile imzalanmış olup herhangi sözleşmelerde herhangi bir cezai bedel bulunmamaktadır.

### *Müşteri Portalı Protokolü*

Şirket verilecek ürün siparişlerinin internet üzerinden verilmesi amacıyla yazılıma erişim sağlaması, sistem kullanımı için T\*\*\* P\*\*\*\* R\*\*\*\*\* AŞ. ile müşteri portalı protokolü imzalamıştır.

### **9.6 Tedarik Sözleşmeleri**

#### *Yakıt temin ve Yurtiçi genel şartları sözleşmeleri*

Şirket ve P\*\*\*\* P\*\*\*\* H\*\*\*\* A.Ş. arasında son revizyon tarihi 22.10.2018 olan yurtiçi genel şartları sözleşmesi akdedilmiştir. Şirket, sözleşme konusu ürünlerin üretimini yaparak karşı tarafa tedarikini gerçekleştirecektir. Bu sözleşmede halka arz süreçlerini engel teşkil edebilecek nitelikte bir hükmün bulunmadığı tespit edilmiştir.

Şirket tarafından iletilen ve 01.02.2019 tarihinde yürürlüğe girmiş olan satış sözleşmesi uyarınca Şirket belirlenen ürünleri üretilen T\*\*\*\* H\*\*\*\* K\*\*\*\* S\*\*\*\* ve T\*\*\*\* A.Ş.'ye satmayı ve tedarik etmeyi taahhüt etmiştir. Sözleşme süresi 1 yıl olup ilk dönemin veya her ardışık dönemin son ermesinde en az 3 ay önce yazılı bildirimde bulunmadıkça sözleşme kendiliğinden yenileyecektir. Sözleşmede halka arz süreçlerini engel teşkil edebilecek nitelikte bir hükmün bulunmadığı tespit edilmiştir.

# DÜNDAR SİR

## LAW FIRM

### *Standardize LPG Temin ve İkmal Sözleşmesi*

Şirket ile A\*\*\*\* AŞ. Arasında imzalanan Standardize LPG Temin ve İkmal Sözleşmesi uyarınca Şirket deodorant, oda spreyi ve benzeri aerosol üretiminde itici gaz olarak kullanılmak üzere ihtiyaç duyacağı Aerosol üretiminde kullanılmaya uygun standardize edilmiş sıvılaştırılmış petrol gazını münhasıran temin edecektir. Sözleşme süresi 5 yıldır. Taraflardan biri bu süre bitiminden 1 ay öncesine kadar sözleşme süresini feshedildiğini yazılı olarak bildirmediği takdirde sözleşme süresi 1 yıl süre ile kendiliğinden uzayacaktır. Bu süre 5 yılı geçmeyecektir. Sözleşmede belirlenen cezai şart maddesi uyarınca ise Şirket, sözleşmede belirlenen yükümlülükleri tam olarak gereği gibi veya zamanında yerine getirmedğinde 10.000 USD tutarındaki cezai şart bedelini ödeyeceğini taahhüt etmiştir. Sözleşmede halka arz süreçlerine engel teşkil edebilecek nitelikte bir hükmün bulunmadığı tespit edilmiştir.

### *Tedarik Sözleşmesi (Balat Temizleyici Sprey Tedariği)*

A\*\*\* M\*\*\*\* Y\*\*\*\* P\*\*\*\* İth. İml. Ltd. Şti ile imzalan sözleşme uyarınca Şirket kimyasal ürünlerin üretimi ve tedariğini yapacaktır. Sözleşme süresi Atak'ın verdiği her sipariş için geçerli olacaktır. Sözleşme taraflar tarafından fesih ihbarında bulunulmadığı takdirde devam edecektir. Sözleşmede bulunan cezai şart maddesinde ise Şirket mevzuat gereğince ürünleri üreteceğini aksi takdirde çevreye, müşterilere, üçüncü kişilere ve kuruluşlara vereceği maddi manevi zararı ilk yazılı talepte tazmin edeceğini beyan etmiştir. Sözleşmede halka arz süreçlerine engel teşkil edebilecek nitelikte bir hükmün bulunmadığı tespit edilmiştir.

## **9.7 Satın Alma ve Satış Sözleşmeleri**

### *Hammadde Temin Sözleşmeleri*

Şirket tarafından iletilen Satın Alma ve Satış Sözleşmelerine göre; A\*\*\*\*D\*\* T\*\*\*\* AŞ. İle 16.06.2022 tarihinde emtia satış sözleşmesi imzalamış ve işbu sözleşme uyarınca Şirket'in mevzuat gereği gerekli izin ruhsat rapor belgeye sahip olması kaydıyla ürün satışı ve teslimi yapılacaktır. Şirket, ürünleri tankerlere dolum yapılmak suretiyle temin edilecektir. Taraflar sözleşme süresinin 30.11.2022 tarihinde sona ermesi konusunda anlaşmışlardır. Sözleşmede halka arz süreçlerine engel teşkil edebilecek nitelikte bir hükmün bulunmadığı tespit edilmiştir.

### *Alım Satım Sözleşmesi (Sale purchase agreement)*

Şirket tarafından iletilen ve 14.02.2024 tarihinde imzalanmış olan satış sözleşmesi uyarınca Şirket belirlenen ürünleri üretilip S\*\*\*\* C\*\*\*\* FZE'ye satmayı taahhüt etmiştir. Sözleşme süresi 1 yıl olup taraflardan biri sözleşme süresinden en az bir önce feshetmezlerse sözleşme 1 yıl kadar uzayacaktır. Halka arz süreçlerine engel teşkil edebilecek nitelikte bir hükmün bulunmadığı tespit edilmiştir.

### *Fason Balata Spreyi Üretim Sözleşmesi*

Şirket ve M\*\*\*\* O\*\*\*\* Y\*\*\*\* P\*\*\*\* Tic. Ve San. A.Ş. arasında Fason Balata Spreyi Üretim Sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmenin konusu Şirket'in balata spreylerini ilgili mevzuat hükümleri uyarınca üretmesi ve karşı tarafça satın alınmasıdır. Sözleşme süresi 1 yıl olarak belirlenmiş ve tarafların yapacağı yazılı anlaşma ile uzatılabileceği kararlaştırılmıştır. Sözleşmede Şirket aleyhine cezai şart belirlenmiş olup, Şirket'in sözleşme, gizlilik hükümlerinin ihlali durumunda M\*\*\*\*'a 750.000 USD cezai şart bedelini ödemeyi kabul etmiştir. Sözleşmede halka arz süreçlerine engel teşkil edebilecek

# DÜNDAR SİR

## LAW FIRM

nitelikte bir hükmün bulunmadığı tespit edilmiştir.

### *İmalat Sözleşmesi*

Şirket ve W\*\*\*\* F\*\*\*\* madeni yağ, antifriz, sprey ve diğer kimyasal ürünlerin üretimine ilişkin imalat sözleşmesi imzalamışlardır. Buna göre Şirket bu ürünleri ambalajlama dahil olmak üzere üretimi yapacaktır. Sözleşme süresi 1 yıldır ve bu süre bitiminde kendiliğinden sona erecektir. Sözleşmede bulunan sorumluluk ve tazmin maddesi uyarınca ise Şirket, kendi kusuru nedeniyle sözleşmeden doğan işlerin sonucunda olan her türlü zarar ve ziyanı kendi karşılayacağını beyan etmiştir.

### *Satım Sözleşmesi*

O\*\*\* O\*\*\* T\*\*\* ve S\*\*\* Anonim Şirketi ile akdedilen bu sözleşmede O\*\*\* parça ve A\*\*\* markalı malların Şirket tarafından alıcıya satılacağı düzenlenmiştir. Sözleşme'nin 9.17 maddesinde Şirket hisselerinin veya yönetiminin istemli yahut istemsiz olarak doğrudan veya dolaylı satılması, devredilmesi, el değiştirmesi, bağışlanması veya diğer şekillerde temlik veya tasarruf edilmesi veya bu yönde akit yapılması hâlinde karşı tarafın sözleşmeyi fesih hakkının olduğu belirtilmiştir. Bu maddenin, yapılacak bir ek protokol ile bertaraf edilebileceği ve böylelikle halka arz sebebiyle herhangi bir yaptırımla karşılaşmayacağı düşünülmektedir. Ayrıca Ek-1 Ek Hükümler'de Şirket'in sözleşmeyi ihlâl hâlinde karşı tarafa günlük cezaî şartlar (ilk ihlâlde 1.000 TL, ikinci ihlâlde 10.000 TL, üçüncü ve sonraki ihlâllerde 100.000 TL) ödeyeceği belirtilmiştir.

## **9.8 Diğer önemli sözleşmeler**

### *O\*\*\* Müşteri Sözleşmesi*

Şirket ve U\*\*\*\* İ\*\*\*\* T\*\*\*\* İ\*\*\*\* İ\*\*\*\* P\*\*\*\* Ü\*\*\*\* arasında 1.1.2021 tarihinde akdedilen sözleşme uyarınca danışman şirket, Şirket'in araçlarına takılacak olan sistem sayesinde akaryakıt istasyonlarında ürün alımı sırasında hiçbir bedel ödemeyip ayrıca gönderilecek faturalara binaen ödeme yapılacağı anlaşılmıştır. Sözleşme süresi 2 yıl olup taraflar 3 ay öncesinden feshedilmedikçe sözleşme devam edecektir. Sözleşmede halka arz süreçlerine engel teşkil edebilecek nitelikte bir hükmün bulunmadığı tespit edilmiştir.

### *Gizlilik Sözleşmeleri*

Şirketin yaptığı birkaç sözleşme ilişkisine ve müzakeresine başlamadan önce karşı taraf ile gizlilik sözleşmesi yaptığı görülmektedir. Bu gizlilik sözleşmelerinin konusu ve amacı bazen yalnızca şirketin bazen yalnızca karşı tarafın çoğunlukla her iki tarafın sözleşme öncesinde müzakeresi sırasında ve asıl sözleşme boyunca karşı tarafa ifşa edeceği şirket bilgilerinin, belgelerinin ne için kullanılabileceğini belirlemek, bunları üçüncü kişilere ifşasını engellemek ifşa prensiplerini belirlemek ve genel olarak şirket bilgilerini ticari sırlarını korumaktır.

### *Bağımsız Denetim Sözleşmesi*

Şirket tarafından iletilen Bağımsız Denetim Sözleşmesi uyarınca 25.04.2024 tarihli Olağan Genel Kurulunda alınmış olan karara göre 31 Aralık 2023 ve 2024 tarihli finansal tabloların Bağımsız Denetim Standartlarına göre denetlenmesine ve görüş verilmesi amacıyla düzenlenmiştir. Bu sözleşme kapsamında Şirket'in hisse devri ortaklık yapısı veya yönetim kadrosunda değişimi ya da hissedarlık

# DÜNDAR SİR

## LAW FIRM

yapısının değişimine, şirketin faaliyetlerinin önemli düzeyde ve olumsuz şekilde etkilemeye engel teşkil edecek herhangi bir hükme rastlanmamıştır. Halka arz süreçlerine engel teşkil edebilecek nitelikte bir hükmün bulunmadığı tespit edilmiştir.

### *İş Sağlığı ve Güvenliği Danışmanlık Sözleşmesi*

Şirket tarafından iletilen ve 18.07.2023 tarihinde başka bir şirket ile akdedilen İş Sağlığı ve Güvenliği Eğitim ve Danışmanlık Hizmetleri Sözleşmesi uyarınca şirket merkezinde bulunan iş yerinde çalışan personele iş sağlığı ve güvenliği hizmeti verilecektir. Sözleşme süresi 1 yıl olup, taraflar arasında 30 gün öncesine kadar sözleşmenin yenilenmeyeceği yazılı olarak diğer tarafa bildirilmediği sürece aynı koşullarla kendiliğinden 1 yıl süreyle uzar. Sözleşmede halka arz süreçlerine engel teşkil edebilecek nitelikte bir hükmün bulunmadığı tespit edilmiştir.

### *SPK Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Sözleşmesi*

Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamında Yapılacak Menkul Değerleme Hizmetine İlişkin sözleşme Şirket tarafından iletilen menkul değerleme hizmetine ilişkin sözleşme uyarınca, değerleme şirketi herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın bağımsız ve objektif olarak gayrimenkullerin satılabilirliği pazardaki Sermaye Piyasası kurulunun adil piyasa değerinin tespiti çalışmasıdır. Sözleşmede Halka arz süreçlerine engel teşkil edebilecek nitelikte bir hükmün bulunmadığı tespit edilmiştir.

### *Kargo Taşıma Sözleşmeleri*

Şirket tarafından iletilen kargo sözleşmeleri uyarınca kargo hizmet birimleri Şirket'in taşıma ve posta hizmetlerini gerçekleştireceğini taahhüt etmektedir. Sözleşmelerde halka arz süreçlerine engel teşkil edebilecek nitelikte bir hükmün bulunmadığı tespit edilmiştir.

### *Tehlikeli madde güvenlik danışmanlığı sözleşmesi*

Şirket tarafından iletilen tehlikeli madde güvenlik danışmanlığı hizmet alım sözleşmesi uyarınca danışmanlık şirketi, Şirket'in ticari faaliyetleri kapsamında tehlikeli madde bulundurması, stoklanması, ambalajlanması ithalatı ihracatı gümrüklenmesi taşınması ve benzeri faaliyetlerin denetim kurumlarının taleplerine uygun hale getirmesi ve minimum işletme maliyetleri ile devamlılığını sağlamaktadır. Sözleşme 01.08.2021 tarihinde yürürlüğe girmiş olup, süresi 1 yıldır. Süre bitiminde taraflardan herhangi biri fesih ihbarında bulunmadığı sürece, sözleşme devam eder. Sözleşmedeki cezai şart maddesi, her iki taraf için de geçerlidir. Sözleşmenin ihlal edilmesi durumunda, ihlal eden taraf diğer tarafın maddi manevi zararını karşılayacaktır. Sözleşmede halka arz süreçlerine engel teşkil edebilecek nitelikte bir hükmün bulunmadığı tespit edilmiştir.

İşbu Hukukçu Raporunda yer verilen sözleşmelerin tamamı tarafımızca incelenmiş olup, herhangi bir sözleşme tahtında Şirket'in paylarının halka arzına engel bir durum bulunmamaktadır.

\*\*\*

## 10 DAVALAR

Şirket'in vekili sıfatıyla temsilini üstlenen Av. Görkem Peker tarafından hazırlanan Şirket'in hukuki

# DÜNDAR SİR

## LAW FIRM

uyuşmazlıklarına ilişkin listesini içerir 30.05.2024 tarihli Avukat Mektubu ve Av. Adnan Uçar tarafından hazırlanan Şirket'in hukuki uyuşmazlıklarına ilişkin listesini içerir 10.06.2024 tarihli Avukat Mektubu tarafımıza ibraz edilmiştir. Bu mektuba göre Şirket'in taraf olduğu dava ve icra takip listeleri, aşağıda yer almaktadır. Anılan listeler incelendiğinde işbu Rapor tarihi itibarı ile, Borsa İstanbul A.Ş. Kotasyon Yönetmeliği'nin 13 (h) maddesinde ifade edildiği üzere, Şirket aleyhine karara bağlanması halinde Şirket'in faaliyeti, faaliyet sonuçları faaliyet sonuçları ve mali durumunu tek başına veya hep birlikte önemli derecede olumsuz etkileyecek bir dava bulunmadığı tespit edilmiş ve bu durum da Şirket tarafından ayrıca beyan edilmiştir.

Rapor tarihi itibarı ile Şirket aleyhine açılmış toplam 2 (iki) adet dava bulunmaktadır. Şirket'in tarafından başlatılan 36 (otuz altı) adet icra dosyası bulunmaktadır. Şirket aleyhine açılmış davalardaki toplam risk miktarı 130.000- Türk Lirası olup; Şirket tarafından açılmış icra takiplerinin toplam miktarı 1.605.404,17 -Türk Lirası'dır. Anılan meblağlara işleyecek toplam faiz tutarları dahil değildir. Şirket aleyhine açılan davaları genel itibarı ile iş ve sosyal güvenlik mevzuatından kaynaklanan davalar ve ticari davalar olarak ayırmak mümkündür.

**Şirket tarafından açılan davalar:** Şirket tarafından açılan davalar aşağıda ter almaktadır:

- (i) Şirket tarafından açılmış menfi tespit talepli (Şirket'in borçlu olmadığına tespiti) 1 (bir) adet dava bulunmaktadır.

**Şirket aleyhine açılan davalar:** Şirket aleyhine açılan davalar aşağıda yer almaktadır:

- (ii) Şirket aleyhine açılmış işçilik alacaklarından kaynaklı para alacağı taleplere ilişkin 1 (bir) adet dava bulunmaktadır.

**Tablo 9: Şirket'in Taraf Olduğu Davaları Gösterir Tablo**

| Dosya No      | Mahkeme                             | Dava Konusu         | Dava Değeri         | Davacı                               | Davalı                               | Durum   |
|---------------|-------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|---------|
| 2024/100 Esas | Kırıkkale 2.İş Mahkemesi            | İşçilik Alacakları  | 70,00-TL (Şimdilik) | Gerçek Kişi                          | Bahadır Kimya Sanayi ve Ticaret A.Ş. | Derdest |
| 2021/278 Esas | Kırıkkale 3. Asliye Hukuk Mahkemesi | Menfi Tespit Davası | 489.585,35-TL       | Bahadır Kimya Sanayi ve Ticaret A.Ş. | Tüzel Kişi                           | Derdest |

**Şirket tarafından başlatılan icra takipleri:** Şirket tarafından başlatılan icra takipleri aşağıda yer almaktadır:

- (i) Anılan davaların yanında, Şirket tarafından açılmış olan toplam 36 (otuz altı) adet icra dosyası ve Şirket'e karşı açılmış toplam 1 (bir) adet icra dosyası bulunmakta olup; Şirket'in alacak talebi ile ileri sürdüğü takiplerin toplam miktarı (işleyecek toplam faiz tutarları hariç olmak üzere) 1.605.404,17 Türk Lirası'dır.

# DÜNDAR SİR

## L A W F I R M

**Tablo 10: Şirket'in Taraf Olduğu İcra Takiplerini Gösterir Tablo**

| Dosya No    | İcra Müdürlüğü                | Borçlu                               | Takip Kaynağı | İcra Tutarı (Türk Lirası) |
|-------------|-------------------------------|--------------------------------------|---------------|---------------------------|
| 2021/7788   | Kırıkkale İcra Müdürlüğü      | Bahadır Kimya Sanayi ve Ticaret A.Ş. | -             | 269.040,00                |
| 2022/3191   | Ankara Batı İcra Müdürlüğü    | Gerçek Kişi                          | Çek           | 97.330,00                 |
| 2023/138441 | Ankara 2.Genel İcra Müdürlüğü | Tüzel Kişi                           | Cari Hesap    | 5.413,79                  |
| 2023/138442 | Ankara 2.Genel İcra Müdürlüğü | Tüzel Kişi                           | Cari Hesap    | 63.107,11                 |
| 2023/138443 | Ankara 2.Genel İcra Müdürlüğü | Tüzel Kişi                           | Cari Hesap    | 7.264,58                  |
| 2023/138444 | Ankara 2.Genel İcra Müdürlüğü | Gerçek Kişi                          | Cari Hesap    | 2.921,19                  |
| 2023/138445 | Ankara 2.Genel İcra Müdürlüğü | Tüzel Kişi                           | Cari Hesap    | 46.510,63                 |
| 2023/138446 | Ankara 2.Genel İcra Müdürlüğü | Tüzel Kişi                           | Cari Hesap    | 29.799,63                 |
| 2023/138447 | Ankara 2.Genel İcra Müdürlüğü | Tüzel Kişi                           | Cari Hesap    | 66.108,30                 |
| 2023/138448 | Ankara 2.Genel İcra Müdürlüğü | Tüzel Kişi                           | Cari Hesap    | 265.531,33                |
| 2023/138449 | Ankara 2.Genel İcra Müdürlüğü | Tüzel Kişi                           | Cari Hesap    | 4.535,07                  |
| 2023/138450 | Ankara 2.Genel İcra Müdürlüğü | Tüzel Kişi                           | Cari Hesap    | 1.931,01                  |
| 2023/138451 | Ankara 2.Genel İcra Müdürlüğü | Tüzel Kişi                           | Cari Hesap    | 5.802,71                  |
| 2023/138452 | Ankara 2.Genel İcra Müdürlüğü | Tüzel Kişi                           | Cari Hesap    | 226.086,52                |
| 2023/138453 | Ankara 2.Genel İcra Müdürlüğü | Tüzel Kişi                           | Cari Hesap    | 13.761,56                 |

# DÜNDAR SİR

L A W F I R M

|             |                                         |             |               |            |
|-------------|-----------------------------------------|-------------|---------------|------------|
|             |                                         |             |               |            |
| 2023/138455 | Ankara 2.Genel<br>İcra Müdürlüğü        | Tüzel Kişi  | Cari<br>Hesap | 25.000,00  |
| 2023/138456 | Ankara 2.Genel<br>İcra Müdürlüğü        | Tüzel Kişi  | Cari<br>Hesap | 3.168,08   |
| 2023/138457 | Ankara 2.Genel<br>İcra Müdürlüğü        | Tüzel Kişi  | Cari<br>Hesap | 11.703,24  |
| 2023/138458 | Ankara 2.Genel<br>İcra Müdürlüğü        | Tüzel Kişi  | Cari<br>Hesap | 3.770,76   |
| 2023/138474 | Ankara 2.Genel<br>İcra Müdürlüğü        | Tüzel Kişi  | Cari<br>Hesap | 83.281,46  |
| 2023/138459 | Ankara 2.Genel<br>İcra<br>Müdürlüğü     | Tüzel Kişi  | Cari<br>Hesap | 20.228,04  |
| 2023/138460 | Ankara 2.Genel<br>İcra<br>Müdürlüğü     | Tüzel Kişi  | Cari<br>Hesap | 11.101,33  |
| 2022/88039  | Ankara 2.Genel<br>İcra<br>Müdürlüğü     | Tüzel Kişi  | Cari<br>Hesap | 7.015,24   |
| 2023/138461 | Ankara 2.Genel<br>İcra<br>Müdürlüğü     | Tüzel Kişi  | Cari<br>Hesap | 785,00     |
| 2023/8728   | İstanbul<br>Anadolu 2 İcra<br>Müdürlüğü | Tüzel Kişi  | Cari<br>Hesap | 1.642,20   |
| 2023/138462 | Ankara 2.Genel<br>İcra<br>Müdürlüğü     | Tüzel Kişi  | Cari<br>Hesap | 127.018,36 |
| 2023/138463 | Ankara 2.Genel<br>İcra<br>Müdürlüğü     | Gerçek Kişi | Cari<br>Hesap | 10.210,97  |
| 2023/138464 | Ankara 2.Genel<br>İcra<br>Müdürlüğü     | Tüzel Kişi  | Cari<br>Hesap | 20.947,18  |
| 2023/138465 | Ankara 2.Genel<br>İcra<br>Müdürlüğü     | Tüzel Kişi  | Cari<br>Hesap | 134.965,61 |

# DÜNDAR SİR

L A W F I R M

|             |                                     |            |               |            |
|-------------|-------------------------------------|------------|---------------|------------|
|             |                                     |            |               |            |
| 2023/138467 | Ankara 2.Genel<br>İcra<br>Müdürlüğü | Tüzel Kişi | Cari<br>Hesap | 27.483,20  |
| 2023/138468 | Ankara 2.Genel<br>İcra<br>Müdürlüğü | Tüzel Kişi | Cari<br>Hesap | 11.999,40  |
| 2023/138469 | Ankara 2.Genel<br>İcra<br>Müdürlüğü | Tüzel Kişi | Cari<br>Hesap | 66.442,32  |
| 2023/138470 | Ankara 2.Genel<br>İcra<br>Müdürlüğü | Tüzel Kişi | Cari<br>Hesap | 9.435,92   |
| 2023/138471 | Ankara 2.Genel<br>İcra<br>Müdürlüğü | Tüzel Kişi | Cari<br>Hesap | 2.622,78   |
| 2023/138472 | Ankara 2.Genel<br>İcra<br>Müdürlüğü | Tüzel Kişi | Cari<br>Hesap | 3.384,89   |
| 2023/138473 | Ankara 2.Genel<br>İcra<br>Müdürlüğü | Tüzel Kişi | Cari<br>Hesap | 870,12     |
| 2023/3348   | İzmir 17. İcra<br>Müdürlüğü         | Tüzel Kişi | Cari<br>Hesap | 186.224,64 |

**Tablo 11: Şirket'in Taraf Olduğu Dava ve İcra Takiplerinin Miktarını ve Bu Dosyalara Ayrılan Karşılıkları Gösterir Tablo**

| Dava/Takip                                 | Adet | TL Tutar     | Karşılık Ayrıldıysa Tutar<br>(TL, 31.03.2024) |
|--------------------------------------------|------|--------------|-----------------------------------------------|
| Şirket Tarafından<br>Açılan İcra Takipleri | 36   | 1.605.404,17 | 1.699.290                                     |
| Şirket Aleyhine Açılan<br>İcra Takipleri   | 1    | 269.040,00   | 0                                             |
| Şirket Tarafından<br>Açılan Davalar        | 1    | 489.585,35   | 0                                             |

# DÜNDAR SİR

## L A W F I R M

|                                |   |       |   |
|--------------------------------|---|-------|---|
| Şirket Aleyhine Açılan Davalar | 1 | 70,00 | 0 |
|--------------------------------|---|-------|---|

Şirket avukatı tarafından iletilen liste uyarınca ve işbu Rapor tarihi itibarı ile; Şirket genel kurul yahut yönetim kurulu kararlarının iptaline yahut butlanının tespitine yönelik bir dava, Şirket'in iflasını yahut tasfiyesini hedef alan bir dava, Şirket'in sahip olduğu herhangi bir lisansın iptalini hedef alan bir dava, ticaret hukukundan kaynaklanan bir dava yahut rekabet hukukundan kaynaklanan ve Şirket'i hedef alarak ikame edilmiş bir dava ya da soruşturma bulunmamaktadır.

### 11 SONUÇ

Dündar Sır Hukuk Bürosu adına Av. Dr. Faik Metin Tiryaki, 1136 sayılı Avukatlık Kanunu çerçevesinde Türk Hukukuna ilişkin mütalaa verebilmekte olup, bu çerçevede işbu Rapor, Şirket'in Türkiye sınırlarında ve Türk mevzuatı kapsamında gerçekleştirdiği faaliyetleri ve hukuki durumu hakkında hazırlanmıştır.

Şirket tarafından tarafımız ile paylaşılan bilgi, belge ve beyanlara dayanılarak yukarıda yapmış olduğumuz açıklamalarımız çerçevesinde, Kotasyon Yönergesi'nin 7. maddesinin 5. fıkrası ile 8. maddesinin 1. fıkrasının (e) v (ç) bentleri kapsamında aşağıdaki hususlar tespit edilmiştir:

- (i) Şirket'in ilgili mevzuata uygun şekilde kurulup faaliyetine devam ettiği;
- (ii) Şirket'in kuruluş ve faaliyeti bakımından hukuki durumu ile paylarının hukuki durumu tabi oldukları mevzuata uygun olduğu;
- (iii) Şirket'in üretimini ve faaliyetlerini etkileyecek önemli bir uyuşmazlık bulunmadığı;
- (iv) Rapor'un 1.3.6 numaralı bölümünde belirtildiği üzere, tarafımıza sunulan belgeler çerçevesinde halka arz edilecek payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı herhangi bir husus bulunmadığı;
- (v) Rapor'un 2.5 numaralı maddelerinde açıklandığı üzere, Kotasyon Yönergesi'nin 7 maddesinin 5. fıkrası çerçevesinde tarafımıza sunulan belge ve beyanlar çerçevesinde yapılan inceleme sonucunda; Şirket yönetim kurulu üyeleri ile yönetim kontrolünü elinden bulunduran ortakların Sermaye Piyasası mevzuatında ve 19.10.2005 tarihli ve 5411 sayılı Bankacılık Kanunu'nda yer alan suçlar, TCK'nun 282. maddesinde düzenlenen suçtan kaynaklanan malvarlığı değerlerini aklama suçundan ve ödünç para verme işleri hakkında mevzuata aykırılıktan, Devletin güvenliğine karşı suçlar, Anayasal düzene ve bu düzenin işleyişine karşı suçlar, milli savunmaya karşı suçlar, devlet sırlarına karşı suçlar ve casusluk, zimmet, 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 olması şartını sağladıkları, ayrıca TCK'nun 53. maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına çarptırılmış olmadıkları;
- (vi) Şirketin, kuruluş ve faaliyetlerinin devamı için alınması gereken tüm izin, lisans, yetki belgelerinin tamamını almış olduğu kanaatine varılmıştır.

Hazırlamış olduğumuz işbu Rapor, sadece Şirket'in faydalanması amacıyla ve Şirket tarafından Borsa İstanbul'a ve talep edilmesi halinde Kurul'a ibraz edilmek için Şirket'in talebi üzerine Şirket tarafından paylaşılan yazılı evrak ve sorularımıza Şirket yetkilileri tarafından verilen cevaplar ve paylaşılan ek bilgi

# DÜNDAR SİR

## L A W F I R M

ve belgelere dayanılarak düzenlenmiştir. İşbu Rapor hazırlanırken (i) sunulan belgelerde yer alan imzaların gerçek ve yetkililere ait imzalar olduğunu (ii) incelediğimiz tüm belgelerin doğru, tam ve eksizsiz olduğunu ve Raporda yer alan hukuki görüşümüzü etkileyecek nitelikte başkaca bir belge ve bilginin olmadığı varsayılmıştır.

Şirket'in üretim ve faaliyetini etkileyecek önemli bir hukuki uyumsuzluğun bulunup bulunmadığı; Şirket'in kuruluş ve faaliyeti bakımından hukuki durumu ile payların hukuki durumunun tabi oldukları mevzuata uygunluğu; Şirket'in faaliyetlerini yürütmesi için alması gereken tüm yetki, izin, ruhsat ve benzeri belgeye sahip olup olmadığı ve bu belgelerin alınmamış olmasının Şirket faaliyetlerine muhtemel etkisi ve halka arz edilecek payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı herhangi bir husus bulunup bulunmadığının genel olarak tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

İşbu Rapor, Şirket'in mevcut veya gelecekteki risklerine yönelik bir değerlendirme ve/veya bir görüş içermemekte yatırımcıları yönlendirme ya da yatırımı teşvik amacı ile hazırlanmamıştır. Yatırımcılar, sermaye piyasaları araçlarına ilişkin yatırım kararlarını izahnameyi ve tüm eklerini birlikte değerlendirerek vermelidirler. İşbu Rapor hiçbir surette yatırım danışmanlığı niteliğinde değerlendirilmemelidir.

İşbu Rapor, aksi işbu Rapor içerisinde açıkça belirtilmediği sürece, imza tarihi itibari ile mevcut durumu yansıtmaktadır ve DüNDAR SİR Hukuk Bürosu olarak ileriye yönelik Rapor'u güncelleme taahhüdünde bulunmamaktadır.

İşbu Rapor yazılı rızamız olmaksızın üçüncü bir kişinin faydalanması için paylaşılamayacağını, halka arz kapsamında yapılması gereken zorunlu haller haricinde herhangi bir mecrada yayımlanamayacağını; yazılı rızamız dışında herhangi bir işleme ilişkin olarak kullanılamayacağını, yayımlanamayacağını, kopyalanamayacağını, dayanak gösterilemeyeceğini veya başka şekilde yararlandırılmak için sunulamayacağını bildiririz. Aksi hallerde, bu durumun üçüncü kişilere karşı verilmiş herhangi bir görüş, tavsiye, beyan veya taahhüt anlamına gelmediğini ve herhangi bir sorumluluğumuz bulunmadığını belirtmek isteriz.

Saygılarımızla,

**DüNDAR SİR Hukuk Bürosu**

adına

**Av. Dr. Faik Metin Tiryaki** (Ankara Barosu Sicil No:15765)

Ortak

---

# DÜNDAR SİR

L A W F I R M

## EKLER

**EK-1** İncelenen Belgeler Listesi

**EK-2** Kontrol Değişikliği İzin Yazıları

**EK-3** Borsa İstanbul A.Ş.'nin Kotasyon Yönergesi'nin 7/5, 8/1-e ve 8/1-ç Maddeleri Çerçevesinde Hazırlanan 27.05.2024 Tarihli Şirket Beyanı

**EK-4** Bağımsız Hukukçu Raporu Kapsamında Şirket Tarafından Hazırlanan 27.05.2024 Tarihli Beyan

**EK-5** Şirket'in, TTK'nın 376. ve 377. Maddeleri Kapsamında İncelenmesi Sonucunda Herhangi bir Sermaye Kaybı ve Borca Batıklık Durumunun Bulunmadığına Dair 27.05.2024 Tarihli Şirket Beyanı

**EK-6** Bağımsız Hukukçu Beyanı

**EK-7** Av. Görkem Peker Tarafından Hazırlanan ve Şirket'in Taraf Olduğu Dava & İcra Dosyalarını Gösterir 30.05.2024 Tarihli Avukat Mektubu

**EK-8** Av. Adnan Uçar Tarafından Hazırlanan ve Şirket'in Taraf Olduğu Dava & İcra Dosyalarını Gösterir 10.06.2024 Tarihli Avukat Mektubu

**EK-9** Av. Görkem Peker Tarafından Hazırlanan Kırıkkale İli, Yahşıhan İlçesi, Hacıbalı Köyü 864 Ada 16 Parselde Kayıtlı Taşınmaza İlişkin Beyan

**EK-10** Rasyonel Grup Taşınmaz Değerleme Anonim Şirketi tarafından Şirket'e ait Ankara ili, Kahramankazan ilçesi, Saray mahallesinde kain ve tapuda 220430 ada, 2 parselde kayıtlı 3 katlı prefabrik imalathaneye ilişkin hazırlanan 17.04.2024 tarihli değerlendirme raporu

**EK-11** Şirket'in Sahip Olduğu Markaları Gösterir Tablo

**EK-12** Şirket'in Sahip Olduğu Tasarım Adlarını Gösterir Tablo

### EK-1 İncelenen Belgeler Listesi

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

1. Şirket'in kuruluş esas sözleşmesi ile esas sözleşme değişikliklerine ilişkin genel kurul tutanaklarının yayımlandığı TTSG'nin ilgili sayfaları,
2. Şirket'in SPK ve T.C. Ticaret Bakanlığı onaylı güncel esas sözleşmesi,
3. Şirket Esas Sözleşme tadiline ilişkin 26.02.2024 tarih ve 13/307 sayılı SPK onayı ve 17.04.2024 tarih ve E-50035491-431.02-00095946744 sayılı T.C. Ticaret Bakanlığı onayı,
4. Şirket'in yönetim kurulu karar defteri ve son 3 yıla ait yönetim kurulu kararları,
5. Şirket'in genel kurul karar defteri (tür değişikliğinden önceki adıyla ortaklar kurulu karar defteri) ve son 3 yıla ait genel kurul (tür değişikliğinden önceki adıyla ortaklar kurulu kararı) kararları,
6. Kırıkkale Ticaret Sicil Müdürlüğüne 01.12.2022 tarih ve 607 onay yazısı ile onaylanan Şirket pay defteri,
7. Şirket'in temsiline yetkili olan kişilerini gösteren 01.12.2022 tarihli ve 10716 sayılı TTSG ilan sayfası,
8. Yahşihan Noterliği 01.12.2022 tarih ve 6311 yevmiye numaralı Şirket imza sirküleri,
9. Şirket'in Kırıkkale Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde 363Yahşihan sicil numarası ile kayıtlı usulüne uygun olarak kurulmuş bir anonim şirket olduğunu gösteren, Kırıkkale Ticaret ve Sanayi Odası tarafından tanzim edilen 17.04.2024 tarih ve 00001728 sayılı Faaliyet Belgesi,
10. Kırıkkale Ticaret ve Sanayi Odası tarafından tanzim edilen 17.04.2024 tarih ve 00001729 sayılı Oda Kayıt Sicil Sureti,
11. Şirket'in 2022 ve 2023 mâlî yıllarında beyan olunan matrah ve tahakkuk eden vergiyi gösterir vergi levhası,
12. Şirket pay sahibi ve yönetim kurulu üyesi Serkan Bahadır'ın adlî sicil kaydı olmadığını gösterir 23.04.2024 tarihli e-devlet arşivli adlî sicil kaydı ve UYAP kayıtları,
13. Şirket pay sahibi ve yönetim kurulu üyesi Serkan Bahadır'ın adlî sicil kaydı olmadığını gösterir 23.04.2024 tarihli e-devlet arşivli adlî sicil kaydı ve UYAP kayıtları,
14. Şirket'in 2022 ve 2023 mâlî yıllarına ilişkin yönetim kurulu faaliyet raporları (2021 yılında Şirket'in türü limited şirket olduğundan bu yıla ait faaliyet raporu bulunmadığı bilgisi Şirket tarafından tarafımıza iletilmiştir.),
15. Şirket'in herhangi bir iflas/konkordato veya kısıtlama halinin söz konusu olmadığını tevsik eden Kırıkkale Ticaret Sicili Müdürlüğü'nden temin edilmiş 29.05.2024 tarihli ve 2024-GD-1179 sayılı iflas ve konkordato belgesi,
16. Şirket'in 2021, 2022 ve 2023 mâlî yıllarına ait yeminli mali müşavirlik kurumlar vergisi beyannamesi,
17. Şirket'in 2021, 2022 ve 2023 mâlî yıllarına ait bağımsız denetim raporları,
18. Kırıkkale SMMM odasının 1194 numarası ile tescilli Serbest Muhasebeci Malî Müşavir Yunus Güney tarafından hazırlanan 31.10.2023 tarihli, sermayenin ödendiğinin tespitine dair serbest muhasebeci mali müşavir raporu,
19. Şirket'in taraf olduğu kira sözleşmeleri, finansman sözleşmeleri, sigorta sözleşmeleri, bayilik sözleşmeleri, bağımsız denetim sözleşmeleri, enerji proje ve EPDK elektrik dağıtım & perakende satış sözleşmeleri, gizlilik sözleşmeleri, hammadde temin sözleşmeleri, iş sağlığı ve güvenliği danışmanlık sözleşmeleri, tehlikeli madde güvenlik danışmanlığı sözleşmeleri, satış ve tedarik sözleşmeleri, gayrimenkul değerlendirme sözleşmeleri, yazılı sözleşmeleri, kargo taşıma sözleşmeleri ve diğer sözleşmeler,
20. Şirket'in çalışanlarıyla imzalamış olduğu tam süreli ve kısmi süreli form iş sözleşmeleri,

# DÜNDAR SİR

## LAW FIRM

21. Şirket'in istihdam ettiği işçileri gösterir 24.04.2024 tarihli yazı,
22. Şirket'in sahip olduğu araç ve taşınmazlara ilişkin sahiplik belgeleri (ruhsat, tapu kaydı ve tapu senetleri),
23. Rasyonel Grup Taşınmaz Değerleme Anonim Şirketi tarafından Şirket'e ait taşınmazlara ilişkin hazırlanan değerleme raporları,
24. Şirket'e ilişkin sigorta poliçeleri,
25. Şirket'in sahip olduğu fikrî mülkiyet hakları, izin, ruhsat, lisans ve sertifikalar,
26. Şirket avukatı Sayın Av. Görkem Peker tarafından Şirket'in taraf olduğu dava ve icra dosyalarına ilişkin hazırlanan 30.05.2024 tarihli, **EK-7**'de yer alan avukatlık mektubu,
27. Şirket avukatı Sayın Av. Adnan Uçar tarafından Şirket'in taraf olduğu dava ve icra dosyalarına ilişkin hazırlanan 10.06.2024 tarihli, **EK-8**'de yer alan avukatlık mektubu,
28. Av. Görkem Peker Tarafından Hazırlanan Kırıkkale İli, Yahşıhan İlçesi, Hacıbalı Köyü 864 Ada 16 Parselde Kayıtlı Taşınmaza İlişkin 10.06.2024 tarihli, **EK-9**'da yer alan görüş,
29. Şirket'in vergi borcu olmadığını gösterir 18.04.2024 tarihli, T.C. Hazine ve Mali Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığı Dijital Vergi Dairesi tarafından tanzim edilen 18.04.2024 tarihli vergi borcu yoktur yazısı,
30. Şirket'in SGK borcu olmadığını gösterir 23.04.2024 tarihli, T.C. Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı Sigorta Primleri Genel Müdürlüğü tarafından tanzim edilen 18.04.2024 tarihli SGK borcu yoktur yazısı,
31. Şirket'in tabi olduğu mevzuat çerçevesinde faaliyetlerini yürütebilmesi için gerekli olan işyeri açma ve çalışma ruhsatları,
32. Şirket'e ait VERBİS kayıt belgesi,
33. Şirket'in bir kopyası **EK-3**'de yer alan Borsa İstanbul'un Kotasyon Yönergesi'nin 7/5, 8/1-e ve 8/1-ç Maddeleri Çerçevesinde Hazırlanan 27.05.2024 tarihli Şirket Beyanı
34. Şirket'in bir kopyası **EK-4**'de yer alan Rapor kapsamında hazırlanan 27.05.2024 tarihli beyanı
35. Şirket'in bir kopyası **EK-5**'de yer alan TTK'nın 376. ve 377. Maddeleri Kapsamında İncelenmesi Sonucunda Herhangi bir Sermaye Kaybı ve Borca Batıklık Durumunun Bulunmadığına Dair 27.05.2024 tarihli Şirket Beyanı



# DenizBank

**DENİZBANK A.Ş.**

**Tarih: 30/05/2024**

**İlgi:** Halka arz bildirimi ve ilgili Genel Kredi Sözleşmesi tahtında muvafakat talebine ilişkin yazı hakkında

Şirketiniz Bahadır Kimya Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi halka arzının planlandığı Bankamıza bildirilmiştir. Şirketiniz ile Bankamız arasında akdedilen 10/01/2023 tarihli Genel Kredi Sözleşmesinde belirtilen tüm haklarımız saklı kalmak kaydıyla sermaye yapısı değişikliğine muvafakat edildiğini bildiririz. Bankamızca verilen işbu muvafakat ile halka arz sonucunda gerçekleşecek sermaye değişikliğinin, GKS nezdinde bir muacceliyet ve temerrüt yaratmayacağını bildiririz.

İşbu yazı isteğiniz üzerine verilmiş sadece belirtilen işleme münhasırdır, başka herhangi bir işlemde işbu yazımızın Bankamızı bağlamadığını, hükümsüz olduğunu ve mevcut Genel Kredi Sözleşmesi Hükümleri kapsamında Bankamızın hak ve yetkilerinin devam ettiğini ve saklı olduğunu beyan ederiz.

**ENBD**

DenizBank A.Ş.  
Genel Müdürlük: Büyükdere Caddesi No: 141 34394 Esentepe - Sisli - İstanbul / TÜRKİYE  
Tel: (0212) 348 20 00 / (0850) 222 0 800 Faks: (0212) 336 30 30 www.denizbank.com  
İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu, 368587/316169 Büyük Mükellefler Vergi Dairesi No: 2920084496

**BAHADIR KIMYA SANAYI VE TİCARET A.Ş. ' ne**

**İlgil : 29/05/2024 tarihli yazınız**

İlgide kayıtlı yazınız uyarınca şirketinizin ortaklık yapısında, halka arz işlemi nedeniyle değişiklik olacağını iletmış bulunmaktasınız. Şirketiniz ile bankamız arasında imzalanan Genel Kredi Sözleşmesi tahtında şirketinize kullanılmış olan krediler açısından, halka arz işlemi kapsamında bankamız açısından herhangi bir sakınca görülmemiş olup, Genel Kredi Sözleşmesi'nde düzenlenen tüm hak ve yetkilerimizin aynen devam ettiğini belirtmek isteriz. Bu yazımız ilgide kayıtlı talebiniz üzerine düzenlenmiştir.

**T.GARANTİ BANKASI A.Ş.**  
**KARAKALE ŞUBE**

Birim : Gimat Şubesi  
Konu : BAHADIR KİMYA HALKA ARZ.  
Sayı :

Tarih : 30.05.2024

İşaret :KU/ OK

Şirketiniz BAHADIR KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ tarafından, Şirketinizin sermayesini temsil eden payların belirli bir kısmının halka arz edileceği tarafımıza bildirilmiştir. Şirketinizce gerçekleştirilecek halka arz işleminin, Şirketinizin Bankamıza olan kredi borçlarının vadesinden önce muaccel hale gelmesine neden olacak herhangi bir temerrüt durumu yaratmadığını ve münhasıran İşlem nedeniyle, Şirketiniz ile Bankamız arasında akdedilen Kredi Çerçeve Sözleşmesi/Sözleşmelerinin muacceliyet hükmüne müracaat edilmeyeceği hususundaki mutabakatımızı bildiririz.

İşbu yazı, talebiniz üzerine ve sadece yukarıda belirtilen işleme özel olarak düzenlenmiş olup, belirtilen işlem dışında Şirketiniz ile Bankamız arasında akdedilen Kredi Sözleşmesi ve sair sözleşmeler kapsamında Bankamıza tanınan hak ve yetkilerin devam ettiğini ve saklı olduğunu beyan ederiz.

Saygılarımızla,

Korcan UYARER  
Yönetmen

Osman KARAARSLAN  
Yönetmen  
Osman KARAARSLAN  
Şube Müdürü

ANKARA, 04.07.2024  
NO: AA- 4262/263

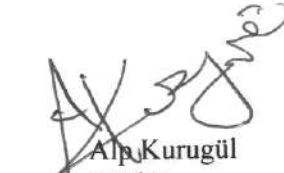
Sayın : Bahadır Kimya Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi

Bankamız ile Şirketiniz arasındaki sözleşmelerde, kredilerde değişiklik, borcun yenilenmesi veya herhangi bir başkaca sözleşme hükmünden feragat niteliğinde olmamak üzere ve Şirketiniz ile aramızdaki son imzalan 09/01/2023 tarihli Genel Nakdi ve Gayri Nakdi Kredi Sözleşmesinin (GNGKS) muacceliyet hükmüne müracaat edilmeyeceği hususundaki mutabakatımızı bildiririz. İşbu yazımız münhasıran Şirketinizle akdedilen GNGKS tahtındaki Bankamız yetkilerine ilişkin olarak düzenlenmiş olup İşbu yazımız, yazımız tarihinden sonra gerçekleştirilecek ilk halka arz işlemi nedeniyle ve anılan işlemle sınırlı olarak düzenlenmiştir. İşbu yazı talebiniz üzerine düzenlenmiştir.

Saygılarımızla.

TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.  
ŞAŞMAZ/ANKARA

  
Ayhan Ağun  
Yetkili

  
Alp Kurugül  
Müdür

04/06/2024

**Muhatap** : Bahadır Kimya Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi  
**Konu** : Bahadır Kimya Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin Planlanan Halka Arzı

Şirketiniz paylarının halka arzının planlandığı ve dolayısıyla Şirketinizin ortaklık yapısının değişebileceği Bankamıza bildirilmiş ve işbu yazının tanzimi talep edilmiştir.

Şirketiniz ile bankamız arasında imzalanan tüm genel kredi sözleşmeleri çerçevesinde bu sözleşmelerde belirtilen tüm haklarımız saklı kalmak kaydıyla halka arz sonucu şirketinizde gerçekleştirilecek hisse ve sermaye yapısı değişikliğine muvafakat edildiğini, imzalanan tüm genel kredi sözleşmelerinde muacceliyet ve/veya temerrüt nedeni sayılabilen hisse yapısındaki değişimin, bahsettiğiniz halka arz işlemi Bankamızca muacceliyet ve/veya temerrüt nedeni sayılmayacağını bildiririz.

İşbu yazı isteğiniz üzerine verilmiş, sadece belirtilen halka arz işlemine münhasırdır. Başka herhangi bir işlemde iş bu yazımızın Bankamızı bağlamadığını, hükümsüz olduğunu ve söz konusu Genel Kredi Sözleşmelerinin hükümleri kapsamında Bankamızın hak ve yetkilerinin devam ettiğini ve saklı olduğunu beyan ederiz.

QNB Finansbank A.Ş.  
Kırıkkale Şubesi

Hüseyin ERGUTUN  
Şube Müdürü

Tugba ÖZSOY  
Portföy Yönetmeni

Tarih: 31/05/2024

Sayı:7

İlgili makama

Bankamız ile BAHADIR KİMYA SANAYİ VE TİCARET A.Ş. arasındaki sözleşmelerde, kredilerde değişiklik, borcun yenilenmesi veya herhangi bir başkaca sözleşme hükmünden feragat niteliğinde olmamak üzere ve Şirket'in halka arz işlemi gerçekleştirecek olması dolayısıyla Şirket ile aramızdaki 18/10/2023 tarihli Genel Kredi Sözleşmelerinin ("GKS") muacceliyet hükmüne müracaat edilmeyeceği hususundaki mutabakatımızı, fesih ve muacceliyet sebeplerine ilişkin diğer haklarımızın saklı kalması şartı ile bildiririz.

İşbu yazı BAHADIR KİMYA SANAYİ VE TİCARET A.Ş. ile akdedilen GKS hükümleri dairesinde kaleme alınmış olup, herhangi bir surette halka arza ilişkin beyan, taahhüt, onay ve yönlendirme anlamına gelmemektedir.

İşbu yazı BAHADIR KİMYA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.'nin talebi üzerine sunulmuştur.

Banka Adı ve Şubesi

İmza

**TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.**  
Kırıkkale Şubesi  
Adres : Yenilogan Mah. Barbaros Hayrettin  
Cadde No:32/A Merkez KIRIKKALE

05/06/2024

**İlgili Makama**

Şirketiniz BAHADIR KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ tarafından Şirketinizin sermayesinin belirli bir oranını temsil eden hisselerinin halka arz edileceğini ("İşlem") ve İşlem sonucunda Şirket sermaye yapısının değişeceği tarafımıza bildirilmiştir.

Bilindiği üzere, Bankamız ve Şirketiniz arasında işbu yazı tarihi itibarıyla imzalanmış genel kredi sözleşmeleri bulunmaktadır. Bu sözleşmelerde belirtilen tüm haklarımız saklı kalmak kaydıyla, İşlem sonucunda Şirketinizde gerçekleşecek hisse ve sermaye yapısı değişikliğine muvafakat edileceğini/edildiğini, genel kredi sözleşmelerinde temerrüt nedeni sayılabilen hisse yapısındaki değişimin İşlem'e ilişkin olarak Bankamızca temerrüt nedeni sayılmayacağını bildiririz.

İşbu yazı talebiniz üzerine verilmiş olup, sadece İşlem'e özeldir. İşlem dışında genel kredi sözleşmeleri hükümlerinde Bankamıza tanınan hak ve yetkilerin devam ettiğini ve saklı olduğunu beyan ederiz.

Saygılarımızla,

**VAKIF KATILIM BANKASI A.Ş.**  
**İSTİML ŞUBESİ**

GENEL MÜDÜRLÜK  
SİTELER ŞUBESİ

Tarih : 31.05.2024  
Sayı : 36  
Konu : Bilgi Talebi Hkk.

SERMAYA PİYASASI KURULU BAŞKANLIĞI'NA

Bankamız ile BAHADIR KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ arasındaki sözleşmelerde, kredilerde değişiklik, borcun yenilenmesi veya herhangi bir başkaca sözleşme hükmünden feragat niteliğinde olmamak üzere ve yalnızca BAHADIR KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'nce halka arz işlemi gerçekleştirilecek olması dolayısıyla Şirket ile aramızdaki Genel Kredi Sözleşmesinin (GKS) muacceliyet hükmüne müracaat edilmeyeceği hususundaki mutabakatımızı bildiririz.

İşbu yazı BAHADIR KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'yle akdedilen GKS hükümleri dairesinde kaleme alınmış olup, herhangi bir surette halka arza ilişkin bir beyan, taahhüt, onay ve yönlendirme anlamına gelmemektedir.

İşbu yazı BAHADIR KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ talebi üzerine hazırlanmıştır.

Bilgilerinize sunulmuştur.

Saygılarımızla,

Saygılarımızla,  
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.  
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

CANER KASAP  
MÜDÜR YARDIMCISI

FUNDA KUNT  
ÜST YETKİLİ

**Yazı Numarası** : 24687673 - 0316050724000333  
**Konu** : Halka Arz Süreci Banka Yazıları Hk.  
**İlgi** : 03.06.2024 - Bahadır Kimya / Halka Arz Ek Talimat Hk.

**BAHADIR KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
**HACIBALIOB 2. SK. NO: 22 HACIBALI**  
**KÖYÜ YAŞİHAN KIRIKKALE**  
**alper.tahtalioglu@bahadirkimya.com.tr**

İlgide kayıtlı yazılarınız ile Şirketiniz hisselerinin halka arz edileceği ve işlem sonucunda şirket sermaye yapısının değişeceği hususu tarafımıza bildirilmiştir.

Bilindiği üzere, Bankamız ve Şirketiniz arasında işbu yazı tarihi itibarıyla imzalanmış genel kredi sözleşmeleri bulunmaktadır. Bu sözleşmelerde belirtilen tüm haklarımız saklı kalmak kaydıyla, işlem sonucunda Şirketinizde gerçekleşecek hisse ve sermaye yapısı değişikliğine muvafakat edileceğini/edildiğini, Genel Kredi Sözleşmelerinde temerrüt nedeni sayılabilen hisse yapısındaki değişiminin işleme ilişkin olarak Bankamızca temerrüt nedeni sayılmayacağını bildiririz.

İşbu yazı talebiniz üzerine düzenlenmiş olup sadece işleme özeldir. İşlem dışında Genel Kredi Sözleşmeleri ve ekleri tahtında Bankamıza tanınan hak ve yetkilerin devam ettiğini ve saklı olduğu beyan ederiz.

Saygılarımızla  
T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.  
KIRIKKALE ŞUBESİ

E - İmzalıdır  
Ali BİLGİÇ  
Yönetmen

E - İmzalıdır  
Mehmet KARAOĞLAN  
Yönetmen



\* Bu Belge 5070 sayılı elektronik imza kanununa göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Adresi : <https://belgedogrulama.ziraatbank.com.tr>

Belge Doğrulama Kodu : 39200AF8-CC87-41DD-8BC8-93D30DB64743

Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası Anonim Şirketi Finanskent Mahallesi Finans Caddesi No: 44A Ümraniye İstanbul • Tic. Sicil No : 475225-5 •

[www.ziraatbank.com.tr](http://www.ziraatbank.com.tr) • (0 850) 258 00 00

BİLGİ Adı Soyadı: ALİ BİLGİÇ

T: (318) 224 28 30 - F: (318) 224 24 54

Eposta: [albilgic@ziraatbank.com.tr](mailto:albilgic@ziraatbank.com.tr)

#### EK-4 Bağımsız Hukukçu Raporu Kapsamında Şirket Tarafından Hazırlanan Beyan

##### DÜNDAR SİR HUKUK BÜROSU

Esentepe Mah. Büyükdere Cad.

Oyal İş Merkezi No:108/1 K:3 D:205

Şişli/İstanbul

27/05/2024

**Konu:** Borsa İstanbul A.Ş. Kotasyon Yönergesi uyarınca (7. maddesinin 5. fıkrası ile 8. Maddesinin 1. fıkrasının (e) ve (ç) bendi) Dünder Sır Hukuk Bürosu tarafından hazırlanan hukukçu raporu hakkında Bahadır Kimya Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi ("Şirket") halka arz çalışmaları kapsamında Borsa İstanbul A.Ş. Kotasyon Yönergesi uyarınca (7'inci maddesinin 5'inci fıkrası ile 8'inci maddesinin 1'inci fıkrasının (e) ve (ç) bendi) Dünder Sır Hukuk Bürosu tarafından Şirket hakkında hazırlanan bağımsız hukukçu raporu ("Rapor") ile ilgili olarak;

- Rapor'un hazırlanması için tarafınıza iletilen tüm belgelerde imzası bulunan tarafların usulüne uygun olarak kurulmuş olup faaliyette bulunduklarını ve söz konusu tüzel kişilikleri temsil eden imza sahiplerinin usulüne göre yetkilendirildiğini;
- Rapor'un hazırlanması için tarafınıza iletilen tüm belgelerdeki imzaların gerçek olduğunu;
- Rapor'un hazırlanması için tarafınıza tasdikli şekilde veya fotokopi olarak sunulan tüm belgelerin doğru, eksiksiz ve asılları ile aynı olduğunu;
- Tarafınıza sunulan bilgi ve belgelerin tamlığı ve doğruluğu hakkında tarafımıza ayrıca bir araştırma yapılmadığını bildiğimizi;
- Tarafınıza sunulan belge ve bilgiler dışında, Rapor'a ilişkin olarak ve Rapor'un içeriğini etkileyecek nitelikte, başka herhangi bir belge veya bilginin mevcut olmadığını;
- Rapor'da Şirket kuruluş ve faaliyetleri bakımından hukuki durumu ile ilgili olarak belirtilen tüm husus ve konuların tam ve doğru olup mevcut durumu yanıltıcı olmayacak bir şekilde yansıttığını;
- Halka arz edilecek payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı herhangi bir husus ve kayıt bulunmadığını;
- Şirket'in üretim ve faaliyetini etkileyecek önemli hukuki uyumsuzluklarının bulunmadığını;
- Rapor'un, Rapor tarihi itibarıyla Şirket faaliyetleri ile hukuki durumu ile ilgili mevcut durumu yansıttığını bildiğimizi ve Dünder Sır Hukuk Bürosu'nun Rapor'u herhangi bir şekilde güncelleme taahhüdünde bulunmadığını;
- Halihazırda halka arz sürecine veya Şirket'in Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görme başvurusuna yönelik hukuki danışmanlık hizmetleri ile Şirket nezdinde gerçekleştirilen kısmi bölünme işlemine ilişkin hukuki danışmanlık hizmeti dışında Şirket ve Şirket'in doğrudan ortaklarına sunduğunuz bir hukuki danışmanlık hizmetimizin bulunmadığını, Şirket, Şirket'in doğrudan ortakları ile doğrudan veya dolaylı olarak sermaye, yönetim, mali ve ticari ilişkinizin bulunmadığını;
- Şirket'in faaliyetlerini sürdürmek için gerekli olan izin ve ruhsatlara sahip olduğunu,
- Şirket'in tarafı olduğu bir satış sözleşmesinde, Şirket'in ortaklık yapısında meydana gelecek değişikliklere ilişkin bir hüküm öngörüldüğü, bu hüküm uyarınca Şirket'in ortaklık yapısını değiştirmeyeceği aksi halde karşı tarafın kanundan kaynaklı hakları saklı olmak üzere sözleşmeyi feshedebileceği, bu kapsamda Şirket'in ortaklık yapısında bahsedilen şekilde bir değişiklik olması ihtimaline binaen sözleşmelerin karşı tarafından gerekli onayın alındığını, söz konusu sözleşmelerin sona ermesinin Şirket faaliyetlerini önemli derecede olumsuz etkilemeyeceğini;

- Şirket'in taraf olduğu genel kredi sözleşmelerinin Şirket'in ortaklık yapısında meydana gelecek değişikliklere ilişkin çeşitli hükümler öngördüğü, bu hükümlerin bir kısmının Şirket'in hisselerinin el değiştirmesi, Şirket hisselerinde belirli bir oranın üzerinde değişiklik olması ya da varlığı ile bankanın kredi değerlendirmesini etkileyen Şirket hissedarlarının değişikliğini yaratacak nitelikte ortaklık yapısının değişmesi durumlarını temerrüt sebebi olarak saydığını, bu sebeple Şirket'in ortaklık yapısında bahsedilen şekillerde bir değişiklik olması ihtimaline binaen sözleşmelerin karşı tarafından gerekli onayların alındığını, ancak her ne kadar onay alınması sonrasında sözleşmelerin sona ermesi söz konusu olması ihtimalinde kredilerin geri çağırılması ya da muaccel hale gelmesi durumunda Şirket faaliyetlerinin önemli derecede olumsuz etkilenmeyeceğini,
- Şirket'in mülki olduğu Kırıkkale ili, Yahşihan ilçesi, Hacıbalı köyünde kain ve tapuda 864 ada, 16 parselde kayıtlı iki katlı prefabrik ofis ve işyeri ile fabrika binası ve arsası nitelikli taşınmazda "Yönetim planı:24/08/2017" beyanının, (ii) numarada belirtilen taşınmazda ise "Parsel içerisinde bulunan yapının A ile gösterilen 316,70 metrekaarelik kısmı, 15 nolu parselde tecavüzlüdür.", "4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunun 18. Maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez." ve "Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dâhil 3. kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır." Beyanlarının Şirket faaliyetlerini önemli derecede olumsuz etkilemeyeceğini,
- İşbu beyan ve taahhütlerimizin kamuya açıklanmasına izin verdiğimizizi,



**Avukat Görkem PEKER**  
Hukuk & Danışmanlık

## BAHADIR KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİNE

Şirketinizin halka arz işlemlerine esas olmak üzere hakkında açılmış hukuk, idari ya da ceza dava dosyalarının bulunup bulunmadığı ve varsa bildirilmesi istenilmiştir. Buna göre ekte sunulan çizelgede de görüleceği üzere şirketinizin anlaşmalı vekili olarak tarafımızca takip edilen alacaklı olduğunuz çeşitli İcra Müdürlüklerinde olmak üzere toplamda 36 adet ve faizsiz asıl alacak miktarları toplamı 1.605.404,17 TL olan derdest icra takip dosyası bulunmaktadır. Borçlu olunan herhangi bir icra dosyası bulunmamaktadır. Yine ekteki çizelgede görüleceği üzere şirketinizin davalı olduğu 1 adet derdest hukuk davası bulunmakta olup, konusu işçi alacağına ilişkindir. Bunlar dışında şirketinizin konu edildiği başkaca idari, cezai ya da hukuki bir dosya bulunmamaktadır.

Saygılarımla arz ederim. 30/05/2024

**Bahadır Kimya San. Ve Tic.A.Ş. Vekili**  
**Av.Görkem PEKER**

AVUKAT

Görkem PEKER

C.Atuf Kansu Cad. 1264.Sk. No:1/5 Balgat/Çankaya/ANKARA

Tel: 0(312) 481 22 77 - Faks: 0(312) 472 60 65

Gsm: 0(532) 386 64 94 - Başkent, T.D. - 26749485038

info@gorkempeker.av.tr - www.gorkempeker.av.tr

## İCRA TAKİPLERİ

| SIRA | İCRA MÜDÜRLÜĞÜ         | DOSYA NO    | TAKİP TARİHİ | MUH.KOD     | BORÇLU                                                                                                   | ALACAK/ANA PARA | TAKİP DAYANAĞI        |
|------|------------------------|-------------|--------------|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------|
| 1    | ANKARA BATTI İCRA MÜD. | 2023/5191   | 22.01.2022   |             | ALİ DEMİR, SAMET KAYA                                                                                    | 6               | 97.330,00 ÇEK         |
| 2    | ANKARA 2.GENEL         | 2023/138441 | 18.11.2022   | 120-01-A35  | ANKARA DENİZ PETROL ÜRÜNLERİ OTOM.SAN.TİC.LTD.ŞTİ.                                                       | 6               | 5.413,79 CARI HESAP   |
| 3    | ANKARA 2.GENEL         | 2023/138442 | 18.11.2022   | 120-01-A20  | ABX TEKSTİL GIDA İNŞ.SAN.TİC.LTD.ŞTİ.                                                                    | 6               | 63.107,11 CARI HESAP  |
| 4    | ANKARA 2.GENEL         | 2023/138443 | 18.11.2022   | 120-01-A10  | ALDEM İNŞ. PLASTİK DOĞRAMA SAN.TİC.LTD.ŞTİ.                                                              | 6               | 7.264,58 CARI HESAP   |
| 5    | ANKARA 2.GENEL         | 2023/138444 | 18.11.2022   | 120-01-A05  | ALİ AĞIR/AGIR TİCARET                                                                                    | 6               | 2.921,19 CARI HESAP   |
| 6    | ANKARA 2.GENEL         | 2023/138445 | 18.11.2022   | 120-01-A03  | ZAFER GÜLER MAKİNA HİRD.LTD.ŞTİ. (KENTYAPIMAKS MAKİNA HİRD.VAT İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LIMITED ŞİRKETİ) | 6               | 46.510,63 CARI HESAP  |
| 7    | ANKARA 2.GENEL         | 2023/138446 | 18.11.2022   | 120-01-A47  | İSMAIL YILDIRIM/İHS OTOMOTİV                                                                             | 6               | 29.799,63 CARI HESAP  |
| 8    | ANKARA 2.GENEL         | 2023/138447 | 18.11.2022   | 120-01-Y08  | YELİZ ÖZFİDAN - YELİZ İNŞAAT                                                                             | 6               | 66.108,30 CARI HESAP  |
| 9    | ANKARA 2.GENEL         | 2023/138448 | 18.11.2022   | 120-01-J02  | UGUR BAKAL/URK PETROL UR.PAZ.SAN.TİC.                                                                    | 6               | 265.531,33 CARI HESAP |
| 10   | ANKARA 2.GENEL         | 2023/138449 | 18.11.2022   | 120-01-T15  | TY ENDÜSTRİ PAZ. VE MOBİLİYA ANS.LTD.ŞTİ.                                                                | 6               | 4.595,07 CARI HESAP   |
| 11   | ANKARA 2.GENEL         | 2023/138450 | 18.11.2022   | 120-01-R05  | ROYALGAZ PAZ.SAN.TİC.LTD.ŞTİ.                                                                            | 6               | 1.931,01 CARI HESAP   |
| 12   | ANKARA 2.GENEL         | 2023/138451 | 18.11.2022   | 120-01-S11  | SULTAN ÇOLAK/AVRUPA KİMYA                                                                                | 6               | 5.802,71 CARI HESAP   |
| 13   | ANKARA 2.GENEL         | 2023/138452 | 18.11.2022   | 120-01-S39  | SAMET KAYA - KAYA OTOMOTİV                                                                               | 6               | 226.086,52 CARI HESAP |
| 14   | ANKARA 2.GENEL         | 2023/138453 | 18.11.2022   | 120-01-P06  | PRİZMA HABERLEŞME TELEKOM.SAN.TİC.LTD.ŞTİ.                                                               | 6               | 13.761,56 CARI HESAP  |
| 15   | ANKARA 2.GENEL         | 2023/138455 | 18.11.2022   | 120-01-N01  | M.M.B PETROLÇÜLÜK VE GAZ A.Ş.                                                                            | 6               | 25.000,00 CARI HESAP  |
| 16   | ANKARA 2.GENEL         | 2023/138456 | 18.11.2022   | 120-01-A40  | ALİ İHSAN KARAKÖY - KARAKÖY HİRD.VAT                                                                     | 6               | 3.168,08 CARI HESAP   |
| 17   | ANKARA 2.GENEL         | 2023/138457 | 18.11.2022   | 120-01-A45  | AREL AKARYAKIT A.Ş.(BES AKARYAKIT A.Ş.)                                                                  | 6               | 11.709,24 CARI HESAP  |
| 18   | ANKARA 2.GENEL         | 2023/138458 | 18.11.2022   | 120-01-D14  | 4A OTOTAMİR BAKIM BOYA OTOMOTİV İNŞ. ve MALZ.PETROL MAKİNA TAŞIMACILIK İTH.LHR.TİC.LTD.ŞTİ.              | 6               | 3.770,76 CARI HESAP   |
| 19   | ANKARA 2.GENEL         | 2023/138474 | 18.11.2022   | 120-01-E18  | EMİR PETROLKİMYA SAN.TİC.LTD.ŞTİ. (TAŞIYIYE HALİNDE)                                                     | 6               | 83.281,46 CARI HESAP  |
| 20   | ANKARA 2.GENEL         | 2023/138459 | 18.11.2022   | 120-01-E24  | EVRAK KİMYA MAKİNA İÇ VE DİŞ.TİC.LTD.ŞTİ.                                                                | 6               | 20.228,04 CARI HESAP  |
| 21   | ANKARA 2.GENEL         | 2023/138460 | 18.11.2022   | 120-01-E31  | ERA KİMYA MAKİNA PETROL ÜRN.LTD.ŞTİ.                                                                     | 6               | 11.101,33 CARI HESAP  |
| 22   | ADANA 1.GENEL          | 2022/86039  | 18.11.2022   | 120-01-H11  | HİDİR TÜMENÇİ - TÜMENÇİ HİRD.VAT                                                                         | 6               | 7.015,24 CARI HESAP   |
| 23   | ANKARA 2.GENEL         | 2023/138463 | 18.11.2022   | 120-01-H22  | HİS GRUP KİMYA VE TEKNİK LTD.ŞTİ.                                                                        | 6               | 785,00 CARI HESAP     |
| 24   | İSTANBUL ANADOLU 2     | 2023/8728   | 18.11.2022   | 120-01-L01  | LİNA YAPI MALZ.SAN.TİC.LTD.ŞTİ.                                                                          | 6               | 1.642,20 CARI HESAP   |
| 25   | ANKARA 2.GENEL         | 2023/138462 | 18.11.2022   | 120-01-M011 | MURAT YALÇINKAYA/SERPA OTOMOTİV                                                                          | 6               | 127.018,35 CARI HESAP |
| 26   | ANKARA 2.GENEL         | 2023/138465 | 18.11.2022   | 120-01-M010 | NIYASE ALDAYRAK                                                                                          | 6               | 10.210,97 CARI HESAP  |
| 27   | ANKARA 2.GENEL         | 2023/138464 | 18.11.2022   | 120-01-M019 | 4M ALUMİNYUM PVC AKSESUAR SAN.TİC.LTD.ŞTİ. (TAŞIYIYE HALİNDE)                                            | 6               | 20.947,18 CARI HESAP  |
| 28   | ANKARA 2.GENEL         | 2023/138465 | 18.11.2022   | 120-01-M16  | MIT OTOMOTİV VE PETR.ÜRÜN PAZ.SAN.TİC.LTD.ŞTİ.                                                           | 6               | 134.965,61 CARI HESAP |
| 29   | ANKARA 2.GENEL         | 2023/138467 | 18.11.2022   | 120-01-M171 | MEHMET TULUN - ATLAS KİMYA SAN.TİC.                                                                      | 6               | 27.483,20 CARI HESAP  |
| 30   | ANKARA 2.GENEL         | 2023/138468 | 18.11.2022   | 120-01-M173 | MUSTAFA ERDEM-ERDEMİLİ TİCARET                                                                           | 6               | 11.999,40 CARI HESAP  |
| 31   | ANKARA 2.GENEL         | 2023/138469 | 18.11.2022   | 120-01-N05  | NASAK MAKİNA ELEKTRİK LTD.ŞTİ.                                                                           | 6               | 66.442,32 CARI HESAP  |
| 32   | ANKARA 2.GENEL         | 2023/138470 | 18.11.2022   | 120-01-N07  | NEFES OTOTEDER PARÇA SAN.ve TİC.LTD.ŞTİ.                                                                 | 6               | 9.435,92 CARI HESAP   |
| 33   | ANKARA 2.GENEL         | 2023/138471 | 18.11.2022   | 120-01-N10  | NAZ YEDER PARÇA OTOM. MADENİ YAĞ LTD.ŞTİ.                                                                | 6               | 2.622,78 CARI HESAP   |
| 34   | ANKARA 2.GENEL         | 2023/138472 | 18.11.2022   | 120-01-O03  | OSMANLI SAN.ÜRÜNLERİ PAZARLAMA LTD.ŞTİ.                                                                  | 6               | 3.384,89 CARI HESAP   |
| 35   | ANKARA 2.GENEL         | 2023/138473 | 18.11.2022   | 120-01-O05  | SERVET SİNİŞEK/ÖZ İNANMOĞLU İNŞ.MALZ.                                                                    | 6               | 870,12 CARI HESAP     |
| 36   | İZMİR 17               | 2023/3948   | 28.03.2024   | 120-01-C19  | CREA KİMYA İTHALAT İHRACAT SANAYİ VE TİCARET LIMITED ŞİRKETİ                                             | 6               | 186.224,64 CARI HESAP |

## DAVALAR

| SIRA | KIRIKKALE 2.İŞ MAHKEMESİ | 2024/100 | 28.03.2024 | İŞÇİ ALPARSLAN ÖZTÜRK TARAFINDAN AÇILAN İŞÇİLİK ALACAKLARI DAVASI | DAVALI | DERDEST |
|------|--------------------------|----------|------------|-------------------------------------------------------------------|--------|---------|
| 1    |                          |          |            |                                                                   |        |         |



## UZMAN HUKUK & DANIŞMANLIK

Av. Adnan UÇAR - Av. Furkan İNCİ - Av. Elif Tuğçe ERBEK

### BAHADIR KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİNE

Şirketinizin halka arz işlemlerine esas olmak üzere hakkında açılmış hukuk, idari ya da ceza dava dosyalarının bulunup bulunmadığı ve varsa bildirilmesi istenilmiştir. Buna göre ekte sunulan çizelgede de görüleceği üzere şirketinizin anlaşmalı vekili olarak tarafımızca takip edilen borçlu olduğunuz Kırıkkale İcra Müdürlüğü 2021/7788E. sayılı olmak üzere toplamda 1 adet, takipte kesinleşen tutar 269.040,00TL olup güncel borç miktarı toplamı 489.585,35 TL olan derdest icra takip dosyası bulunmaktadır. Anılan dosya ile ilgili Kırıkkale 3 Asliye Hukuk Mahkemesi 2021/278E. Numaralı dosya bulunmaktadır. İşbu dosyada 2021/278E., 2023/831K. sayılı kararında müvekkil şirketin 207.680,00TL için BORÇLU OLMADIĞININ TESPİTİNE karar vermiştir. Dosya hala derdest olup henüz kesinleşmemiştir. Yine ekteki çizelgede görüleceği üzere davacı olduğu 1 adet derdest hukuk davası, 1 adet davalı olduğu hukuk davası bulunmakta olup konusu menfi tespit ve iş kazasına ilişkindir. Bunlar dışında şirketinizin konu edildiği başkaca idari, cezai ya da hukuki derdest dosyası bulunmamaktadır. Saygılarımla arz ederim. 10.06.2024

Bahadır Kimya San. Ve Tic. A.Ş. Vekili  
Av. Adnan UÇAR

| DAVA DOSYALARI |                                                                                            |                                                                                |                                       |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| 2021/680       | Dava Açılış Tarihi:21/11/2021 Davacı: Erkin ULU                                            | Defeli: Sevgin BAHADIR                                                         | 13 Kasım 2021'de Tasminat Davası      |
| 2021/738       | Dava Açılış Tarihi:15/10/2021 Davacı:Bahadır Kimya Ürünleri İthalat İmalat Limited Şirketi | Defeli:Unimek Endüstriyel Makine Teçhizat Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi    | Mahul Tapisi Davası                   |
| İCRA DOSYALARI |                                                                                            |                                                                                |                                       |
| 2021/7768      | Takip Tarihi:17.08.2021 Borçlu:Bahadır Kimya Ürünleri İthalat İmalat Limited Şirketi       | Aleccaklı:Unimek Endüstriyel Makine Teçhizat Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi | Takipte Kesinleşen Tutar:265.040,00TL |
|                |                                                                                            |                                                                                | Güncel Tutar:489.585,35 TL            |

J. Ucar



**Avukat Görkem PEKER**  
Hukuk & Danışmanlık

## **BAHADIR KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİNE**

Şirketinizin halka arz işlemlerine esas olmak üzere; tarafıma 07/06/2024 tarihinde iletilen e-postada, fabrikanızın içinde bulunduğu parselle ilgili Yahşihan Tapu Sicil Müdürlüğü'nde kayıtlı Kırıkkale ili, Yahşihan İlçesi, Hacıbalı Köyü 864 Ada 16 parselde bulunan taşınmaz kaydında "PARSEL İÇERİSİNDE BULUNAN YAPININ A İLE GÖSTERİLEN 316.70M2.LİK KISMI 15 NOLU PARSELE TECAVÜZLÜDÜR." şeklindeki beyana ilişkin olarak "15 nolu parselin maliki tarafından ecrimisil ve haksız müdahalenin menî davası açılmasına sebebiyet verebileceği." ile ilgili olarak görüş talep edilmiştir.

Tapuda kayıtlı taşınmaz kaydındaki beyan Yahşihan Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından mevcut parsel bilgileri esasına ilişkin verilmiş olup, konuya ilişkin Organize Sanayi Bölgesi Başkanlığı ile tapu tescili sırasında görüşülmüş, hem organize sanayinin hem de 15 nolu parsel malikinin bilgisi dahilindedir. Yahşihan Belediye'since yapılacak imar uygulaması sonucunda tecavüzlü olduğu beyan edilen 316.70 m2 lik alanın müvekkil şirket parseline dahil edileceği bilgi dahilinde olup, yeni tapu kaydı düzenlenecektir. Bu sebeple 15 nolu parselin maliki tarafından ecrimisil ve haksız müdahalenin menîne ilişkin dava açılması söz konusu değildir. Saygılarımla arz ederim. 10/06/2024

**Bahadır Kimya San. Ve Tic.A.Ş. Vekili**  
**Av.Görkem PEKER**

AVUKAT

Görkem PEKER

C.Atuf Kansu Cad. 1264.Sk. No:1/5 Balgat/Çankaya/ANKARA

Tel: 0(312) 481 22 77 - Faks: 0(312) 472 60 65

Gsm: 0(532) 386 64 94 - Dağıtım V.D. - 26749485038

info@gorkempeker.av.tr - www.gorkempeker.av.tr



# BAHADIR KİMYA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**ANKARA / KAHRAMANKAZAN / SARAY MAH.**

**“ÜÇ KATLI PREFABRİK SANAYİ YAPISI VE ARSA”**



**Rasyonel Grup Taşınmaz Değerleme A.Ş.**

**Tel: 0242 503 34 06 - Faks: 0242 503 34 06**

**E-posta: [www.rasyoneldegerleme.com.tr](http://www.rasyoneldegerleme.com.tr)**

Bu belge \*\*\*\*\*  
kimlik numaralı  
**KÜRSAT**  
**KARAKURT**  
tarafından  
elektronik olarak  
imzalanmıştır.

**e-imza**

Tarih: 18/04/2024  
13:40

**RASYONEL GRUP TAŞINMAZ DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ**

Çağlayan Mah. 2007 Sk. Mustafa H. Göksu Apt. NO:99 Muratpaşa/ANTALYA  
Tel : 0242 503 34 06 Gsm: +90 (549) 783 06 62 Web : [www.rasyoneldegerleme.com.tr](http://www.rasyoneldegerleme.com.tr)

Bu belge \*\*\*\*\*  
kimlik numaralı  
**SİNASI ONUR**  
**GÜNER**  
tarafından  
elektronik olarak  
imzalanmıştır.

**e-imza**

Tarih: 18/04/2024  
13:38

Bu belge \*\*\*\*\*  
kimlik numaralı  
**SERAP KAYA**  
tarafından  
elektronik olarak  
imzalanmıştır.

**e-imza**

Tarih: 18/04/2024  
13:27



**Bahadır Kimya Sanayi ve Ticaret A.Ş.**

Saray Mahallesi 676 Cadde No: 21 Kahramankazan / Ankara

**Sayın Serkan BAHADIR,**

Talebiniz doğrultusunda Ankara/Kahramankazan / Saray(l) Mahallesi S.S. Aksan Sanayi Toplu İşyeri Kooperatifi yerleşkesi içinde 220430 ada 2 parselde konumlu bulunan “**Üç Katlı Prefabrik Sanayi Yapısı ve Arsa**” nitelikli taşınmazın pazar değerine yönelik **2024 DİĞER-44** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır.

Değerleme konusu taşınmaz, 1.000,00 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde yasal durumda 1.622,80 m<sup>2</sup> brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazın piyasa değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

| Taşınmazın Yasal Piyasa Değeri |                                                     |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Değer Tarihi                   | 17.04.2024                                          |
| Pazar Değeri (KDV Hariç)       | 23.475.000 TL (YirmiÜçMilyonDörtYüzYetmişBeşBin-TL) |
| Pazar Değeri (KDV Dahil)       | 28.170.000 TL (YirmiSekizMilyonYüzYetmişBin-TL)     |

| Taşınmazın Mevcut Piyasa Değeri |                                                       |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Değer Tarihi                    | 17.04.2024                                            |
| Pazar Değeri (KDV Hariç)        | 24.440.000 TL (YirmiDörtMilyonDörtYüzKırkBin-TL)      |
| Pazar Değeri (KDV Dahil)        | 29.328.000 TL (YirmiDokuzMilyonÜçyüzYirmiSekizBin-TL) |

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Piyasa değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 03.04.2024 tarihli sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından paylaşılması mümkün değildir.

**Saygılarımızla,**



## RASYONEL GRUP TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

### Uygunluk Beyanı

*Değerleme raporuna ilişkin olarak aşağıdaki hususları beyan ederiz.*

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.

### Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerinde değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan- bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerinde düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülmüştür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.
- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgede detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.



Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu, bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2.Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

## İÇİNDEKİLER

### **BÖLÜM 1 : RAPOR BİLGİLERİ**

- 1.1. Talep Tarihi
- 1.2. Değerleme Tarihi
- 1.3. Tanzim Tarihi
- 1.4. Rapor Numarası
- 1.5. Rapor Türü
- 1.6. Raporu Hazırlayanlar
- 1.7. Sözleşme Tarihi
- 1.8. Raporu Talep Eden
- 1.9. Değerlendirmesi Yapılan Gayrimenkul’ün Posta Adresi

### **BÖLÜM 2 : ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER**

- 2.1. Şirket Bilgileri
- 2.2. Müşteri Bilgileri
- 2.3. Talebin Kapsamı varsa Getirilen Sınırlamalar

### **BÖLÜM 3 : DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER**

- 3.1. Tapu Kayıtları
- 3.2. Gayrimenkulün Tapu Takyidatı
- 3.3. Gayrimenkulün Kullanımına İlişkin Yasal İzinler-İmar ve Proje Bilgileri-Kısıtlamalar
- 3.4. Yapı Denetimi İle İlgili Bilgiler
- 3.5. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Yakın Çevre Özellikleri
- 3.6. Gayrimenkul’e Ait Genel Bilgiler



## **BÖLÜM 4 : DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER**

- 4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi
- 4.2. Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi
- 4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
- 4.4. Değeri Etkileyen Faktörler
- 4.5. Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler
  - 4.5.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı
  - 4.5.2. Maliyet Yaklaşımı
  - 4.5.3. Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 4.6. Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri
- 4.7. En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi
- 4.8. Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler

## **BÖLÜM 5 : ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

- 5.1. Verilerin Değerlendirilmesi
- 5.2. Gayrimenkule Bağlı Yasal İzin ve Belgelerin Uygunluğu Hakkında Görüş

## **BÖLÜM 5 : SONUÇ**

## **EKLER**



## BÖLÜM 1

### RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 Talep Tarihi : 03.04.2024
- 1.2 Değerleme Tarihi : 07.04.2024
- 1.3 Tanzim Tarihi : 17.04.2024
- 1.4 Rapor Numarası : 2024-DİĞER-44
- 1.5 Rapor Türü : Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Saray Mahallesi sınırları içerisinde Aksan Sanayi Kooperatifi yerleşkesinde bulunan 220430 ada 2 parsel nolu “Üç Katlı Prefabrik Sanayi Yapısı ve Arsası” vasıflı, fiili kullanımda gıda ürünleri üretimi faaliyetlerinde kullanılan taşınmaz için pazar değer tespiti
- 1.6 Raporu Hazırlayanlar : Kürşat KARAKURT / Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, SPK Lisans No: 404746
- Şinasi Onur GÜNER / Sorumlu Değerleme Uzmanı, Denetmen, SPK Lisans No: 406848
- Serap KAYA / Sorumlu Değerleme Uzmanı, SPK Lisans No: 407424
- 1.7 Sözleşme Tarihi : 03.04.2024
- 1.8 Raporu Talep Eden : Bahadır Kimya Sanayi ve Ticaret A.Ş.
- 1.9 Gayrimenkul’ün Posta Adresi : Saray Mahallesi 676 Cadde No: 21  
Kahramankazan / Ankara



## **BÖLÜM 2;**

### **ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER**

- 2.1. Değerleme Şirketi Bilgileri : **Rasyonel Grup Taşınmaz Değerleme A.Ş.**, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII No: 35 sayılı " Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere kurulun 29.12.2011 tarih ve 44/1176 sayılı kararı ile Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesine alınmıştır.
- 2.2. Müşteri Bilgileri : Bahadır Kimya Sanayi ve Ticaret A.Ş.
- 2.2.1. Müşteri Ünvanı : Bahadır Kimya Sanayi ve Ticaret A.Ş.
- 2.2.2. Müşteri Adresi : Saray Mahallesi 676 Cadde No:21  
Kahramankazan / Ankara
- 2.2.3. Müşteri Tlf / Faks : 0318 666 28 89
- 2.3. Talebin Kapsamı, Varsa Getirilen Sınırlamalar : Hizmeti alan şirketin, Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Saray Mahallesi Aksan Sanayi Kooperatifi yerleşkesi sınırları içerisinde bulunan “Üç Katlı Prefabrik Sanayi Yapısı ve Arsası” vasıflı, fiili kullanımda gıda ürünleri üretimi faaliyetlerinde kullanılan taşınmaz için değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesidir.

*Pazar Değeri: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve*



*tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.*

### **BÖLÜM 3;**

#### **DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER**

##### **3.1.Tapu Kayıtları**

|                     |                                              |
|---------------------|----------------------------------------------|
| <b>İli</b>          | : Ankara                                     |
| <b>İlçesi</b>       | : Kahramankazan                              |
| <b>Bucağı</b>       | : -                                          |
| <b>Mahallesi</b>    | : Saray(I)                                   |
| <b>Köyü</b>         | : -                                          |
| <b>Sokağı</b>       | : -                                          |
| <b>Mevkii</b>       | : -                                          |
| <b>Pafta No</b>     | : -                                          |
| <b>Ada No</b>       | : 220430                                     |
| <b>Parsel No</b>    | : 2                                          |
| <b>Yüzölçümü</b>    | : 1.000 m <sup>2</sup>                       |
| <b>Niteliği</b>     | : Üç Katlı Prefabrik Sanayi Yapısı ve Arsası |
| <b>Maliki</b>       | : Bahadır Kimya Sanayi ve Ticaret A.Ş.       |
| <b>Arsa Payı</b>    | : Tam                                        |
| <b>Blok No</b>      | : -                                          |
| <b>Kat No</b>       | : -                                          |
| <b>Bağ. Böl. No</b> | : -                                          |
| <b>Yevmiye No</b>   | : 24926                                      |
| <b>Cilt No</b>      | : 6                                          |
| <b>Sahife No</b>    | : 514                                        |



**Tapu Tarihi** : 19.12.2022

☒ Kat Mülkiyeti ☐ Kat İrtifakı ☐ Cins tashihli ☐ Arsa ☐ Tarla

### 3.2. Gayrimenkulün Tapu Takyidatı: (değiştirilecek tescil bekleniyor )

06.04.2024 tarih, saat 11:30 itibariyle TAKBİS Sistemi üzerinden temin edilen tapu kaydı incelendiğinde, değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde;

• Beyan: Yönetim Planı 24.08.2017 (16.11.2017 tarih 10775 yevmiye no)

#### ***Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:***

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde satışı kısıtlayıcı herhangi bir kayıt bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmaz Satılabilir niteliktedir.

#### ***Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:***

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarının incelemesinde satış değerine olumsuz etkisi olabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

### 3.3. Gayrimenkullerin Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri-Kısıtlamalar:

#### • **Yapı Ruhsatı:**

Kahramankazan Belediyesince verilmiş 09.08.2017 tarih 2017-162 nolu Yeni Yapı ruhsatı (1622,80m<sup>2</sup>) mevcuttur.

#### • **Yapı Kullanma İzin Belgesi:**

Kahramankazan Belediyesince verilmiş 10.03.2020 tarih ve 2020-54 nolu Yapı Kullanım İzin Belgesi (1.622,80 m<sup>2</sup>) mevcuttur.

#### • **Mimari Proje:**

Kahramankazan Belediyesi İmar arşivinde 01.07.2016 onay tarihli mimari projesi mevcuttur. Taşınmazın, ana hatları ve kullanım alanı bakımından projesiyle kısmen uyumlu inşa edildiği, iç kısımlarda kullanım amacına yönelik olarak bölümlendirme veya birleştirmeler yapıldığı gözlenmiştir.

#### • **İmar Durumuna İlişkin Bilgiler;**

Tarafımıza ibraz edilen tapu ile değerlemesi yapılan gayrimenkulün ada / parsel bazında yerinin doğruluğu imar paftasından görülmüştür. Kahramankazan Belediyesi İmar



Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre; 220430 Ada 2 Parsel 22.03.2016 tarih ve 2016-78 nolu onaylı İmar çap bilgisine göre “Sanayi ve Depolama Alanı” lejantlı olup, Emsal( K.A.K.S ): 0,60, ayırık nizam, Hmax: 14,00m., yoldan 5m., diğer parsel alanlarından 3m. çekme mesafeli yapılaşma koşullarına sahiptir.

### **3.4. Yapı Denetimi İle İlgili Bilgiler:**

Değerlemeye konu gayrimenkul, Depar Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından denetlenmiştir. Konu taşınmaza ait Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.

### **3.5. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Yakın Çevre ve Ulaşım Özellikleri,**

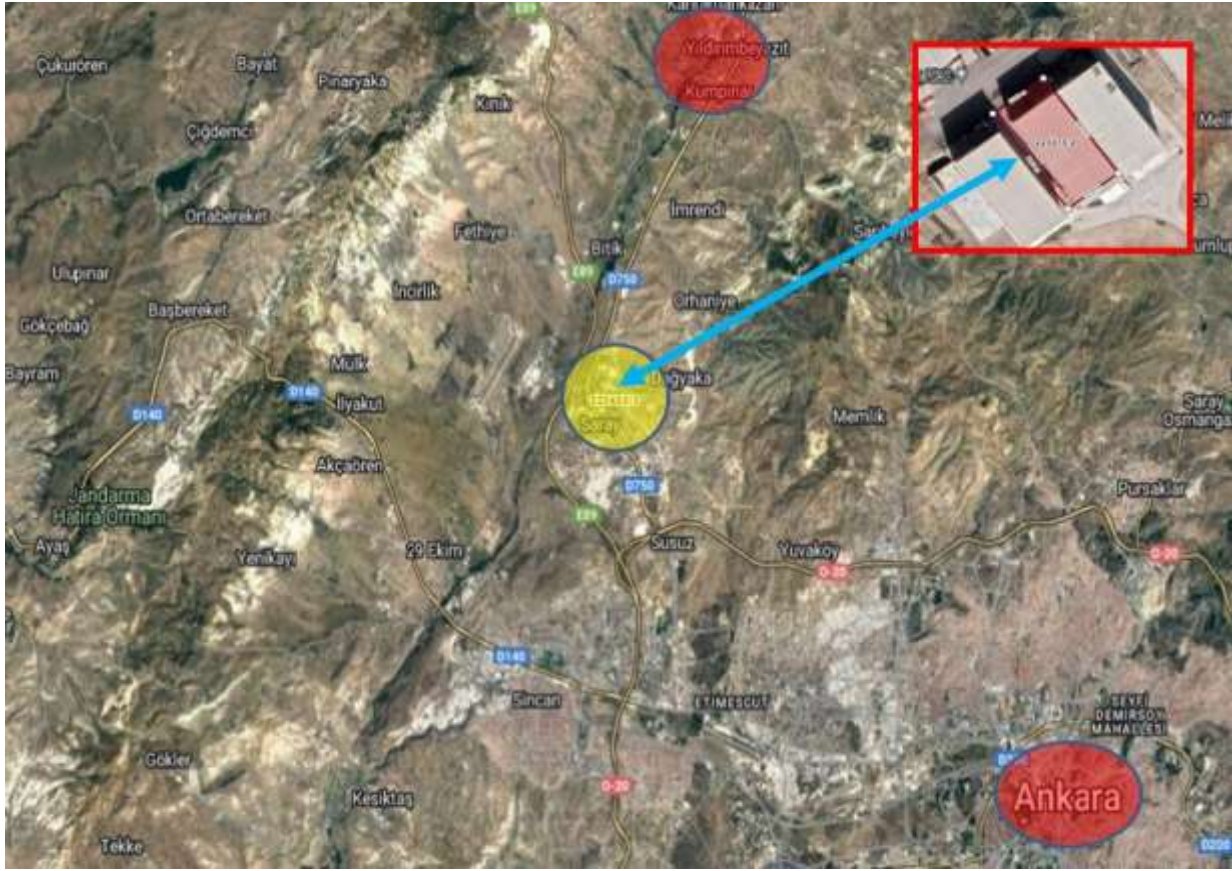
Değerlemeye konu taşınmaz; Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Saray Mahallesi, 676 Cadde No: 21 posta adresli yerde bulunmaktadır. UAVT Kodu 3081130845 olarak belirlenmiştir. Açık tarif olarak; Ankara-Kahramankazan eski İstanbul otoyolu üzerinde Saray mahallesi OSB ve sanayi yerleşke alanı röper nokta olarak kabul edildiğinde değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu Aksan Sanayi Kooperatif alanı Kahramankazan yol güzergahı sağ alanda bulunmaktadır. Aksan Sanayi Kooperatifine geçiş yolunda 676 cadde üzerinde ana yol alanına yaklaşık olarak 980m. ilerlenerek konu taşınmaza ulaşım sağlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz bulunduğu cadde alanına 22,3 metre cephelidir. Parsel yeni açılacak 50 metrelik bulvar alanına 400m. mesafededir. Taşınmazın yakın çevresinde benzer nitelikte sanayi ve depolama alanları, boş arsalar Dağyaka alanlarına doğru konut lejantlı arsa ve imarsız tarla vasıflı araziler bulunmaktadır. Konu taşınmaz Ankara-Kahramankazan eski İstanbul otoyol alanına 980 metre mesafededir.

Saray mahallesi Tusaş Havacılık ve Teknokar Savunma ve Havacılık gibi üst düzeyde üretim teknolojileri üreten fabrikalar dışında bölgede üretime ve depolama alanlarına dayalı büyük firmaların yerleşkeleri bulunmaktadır. Bölge gelişim açısından yavaş seyirli olarak gelişmekte olup, sanayi ve depolama lejantlı boş arsa alanlarını da içinde barındırmaktadır. Bölgenin ulaşım açısından eski İstanbul yolu ve Anadolu Bulvar geçişi ile Bolu İstanbul otobanına geçiş hattı alanında bulunması üretim alanlarının lojistik açısından desteklemektedir. Bölgenin Ankara il merkezine orta mesafe sayılacak yakın konumda olması taşınmaz değeri için pozitif olarak değerlendirilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz Ankara-Kahramankazan ilçe merkezine 17km., Ankara şehir merkezine 40km mesafede bulunmaktadır. Ulaşım imkanları açısından gerek toplu taşıma araçları gerekse özel araçlarla ulaşım iyi niteliktedir.



### 3.5.1. Harita / Kroki





### 3.6. Gayrimenkul'e Ait Genel Bilgiler:

#### Ana Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri;

|                          |               |                                                                            |
|--------------------------|---------------|----------------------------------------------------------------------------|
| <b>İnşaat Tarzı</b>      | :             | Betonarme-Prefabrik, Çelik Konstrüksiyon                                   |
| <b>İnşaat Nizamı</b>     | :             | Ayrık                                                                      |
| <b>Binanın Kat Adedi</b> | :             | Bodrum + Zemin Kat + 1 Kat + Çatı kat : 4 Kat                              |
| <b>Değerleme Konusu</b>  | <b>Toplam</b> | <b>Yasal</b> : 1.622,80 m <sup>2</sup>                                     |
| <b>Alan (Brüt)</b>       | :             | Mevcut : 1.780 m <sup>2</sup>                                              |
| <b>Yaşı</b>              | :             | 2                                                                          |
| <b>Elektrik</b>          | :             | Şebeke                                                                     |
| <b>Su</b>                | :             | Şebeke                                                                     |
| <b>Kanalizasyon</b>      | :             | Şebeke                                                                     |
| <b>Su Deposu</b>         | :             | Var                                                                        |
| <b>Hidrofor</b>          | :             | Var                                                                        |
| <b>Isıtma Sistemi</b>    | :             | Var                                                                        |
| <b>Jeneratör</b>         | :             | Var                                                                        |
| <b>Asansör</b>           | :             | Var                                                                        |
| <b>Çatı</b>              | :             | -                                                                          |
| <b>Dış Cephe</b>         | :             | Alüminyum kompozit Panel ve Cam Giydirme Cephe Sistemi ve Dış Cephe Boyalı |
| <b>Manzarası</b>         | :             | -                                                                          |
| <b>Park Yeri</b>         | :             | Var                                                                        |
| <b>Güvenlik</b>          | :             | Var                                                                        |
| <b>Yangın Tesisatı</b>   | :             | Var                                                                        |
| <b>Deprem Bölgesi</b>    | :             | 2. Bölge                                                                   |



## **Fiziki Duruma İlişkin Bilgiler;**

Değerlemeye konu 21 dış kapı numaralı ana gayrimenkul; 1.000m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerine, betonarme-prefabrik, çelik konstrüksiyon yapı strüktüründe, ikiz blok nizam yapı tarzında, iskan belgesine göre 2020 yılı içerisinde tek yapı olarak inşa edilmiştir. Bina fiiliyatta kiracısı tarafından gıda ürünleri üretimi amaçlı “Fabrika ve İdari Ofis Binası” olarak kullanılmaktadır. Konu taşınmazın bulunduğu parsel geometrik olarak dikdörtgen formda olup konum olarak Ankara-Kahramankazan-İstanbul ana arterine yakın konumdadır. Parsel, 676 cadde alanına 22,30m. kuzey yönden cephelidir. Fabrika alanına giriş zemin kat kuzey yönden sağlanmaktadır. Parsel alanında dolgu ve hafriyat sonrası tesfiye edilmiştir. Parsel zemini saha betonu olup, parsel içinde Fabrika ve İşletme Binası olarak fiili durumda üretime uygun olacak şekilde tesis edilmiştir. Değerleme çalışmasında, konusu makine değerlendirme ile ilgili olan silolar ve makine ile diğer üretime dair ekipmanları dikkate alınmamıştır. Yerinde yapılan incelemesinde fiili olarak bulunan ancak herhangi bir evrak, mimari proje ve dosyası bulunmayan yapılar için mevcut değer takdir edilmiştir.

Parsel üzerinde konumlu taşınmazlara ilişkin tüm bilgiler, detaylı olarak ‘Bina Bilgileri’ başlığı altında anlatılmıştır.

## **Bina Bilgileri: Ofis İşyeri ve Fabrika Binası**

220430 Ada 2 Parsel numaralı ‘Üç katlı Prefabrik Sanayi Yapısı ve Arsası’ nitelikli taşınmaz; Kahramankazan Belediyesi Müdürlüğü arşivinde mevcut 01.07.2016 onay tarihli mimari projesine göre; bodrum kat + zemin kat + 1 normal kat ve çatı kat şeklinde projelendirilmiştir. Konu taşınmaz dış konturları itibari ile onaylı mimari projesi ile kısmen uyumlu olarak inşa edilmiştir. Binanın toplam brüt kapalı kullanım alanı 1.622,80 m<sup>2</sup>’dir. Binanın bodrum katında; fabrika üretim, depolama, sevkiyat, personel soyunma odaları, projesine aykırı tesisle asma kat alanı tesisi ile bilgi işlem ve ofis alanları, zemin katında bina girişi, depolama alanları, resepsiyon, yemekhane ve wc-lavabo alanları, 1.katında yönetici odaları, çatı kat alanında projesine aykırı olarak tesis edilen makam odası alanları bulunmaktadır. Bina dış cepheleri idari ve ofis alanlarında alüminyum kompozit panel ve cam giydirme ve fabrika üretim alanlarında dış cephe boyalıdır. Fabrika alanı içerisinde çalışan durumda 1 adet yük asansörü tesisi bulunmaktadır. Bina girişi alüminyum cam doğrama mamul olup, sevkiyat amaçlı olarak diseksiyon otomatik kapı sistemi bulunmaktadır. Isıtma sistemi doğalgaz yakıt sistemli ısıtma olup, petekler ve kombi takılı durumdadır. Üretim ve depolama için fabrika alanında 1 adet yük asansörü tesis edilmiştir.



**Projesine göre;**

- Bodrum katı projesine göre brüt 760 m<sup>2</sup> kapalı alanlı olup, fabrika üretim tesis alanı, mamul bekleme ve sevkiyat alanı ile, güney yönden tesis edilen giriş kapıları ile personel giriş, soyunma odaları, wc-lavabo, ofis alanı, projesine aykırı olarak yapılan asma kat alanı ile 55m<sup>2</sup> alanda bilgi işlem ve ofis odaları ile mevcutta brüt 815m<sup>2</sup> kapalı alanlıdır. Projesine göre kapalı otopark alanlarında bu uygulamalar yapılarak fabrika kullanımına göre tesis edilmiştir. Bodrum kat batı yönünde sevkiyat amaçlı olarak disenksiyon otomatik kapı sistemli sevkiyat giriş alanı bulunmaktadır. Zemin alanları fabrika alanında yanmaz grobeton uygulama ve duvar alanları yanmaz ve gıda üretimi olması sebebiyle bakteri önleyici boya kaplamadır. Personel alanları zeminleri seramik mamul ve duvar alanları plastik boyalıdır. Wc-lavabo alanlarında vitrifiye ve armatürler takılı durumdadır.

- Zemin katı projesine göre brüt yaklaşık 760 m<sup>2</sup> kapalı alanlı olup fabrika üretim tesis alanı, depolama ve idari bina giriş resepsiyon, mutfak-yemekhane ve wc-lavabo alanlarından oluşmaktadır. Projesinde mescit alanı olarak tesis edilen alan depolama alanı içine dahil edilmiştir. Karşılama alanı, mutfak-yemekhane ve wc-lavabo alan zeminleri seramik uygulama duvar alanları plastik boyalıdır. Üretim alanı zeminleri yanmaz grobeton uygulama ve duvar alanları yanmaz ve gıda üretimi olması sebebiyle bakteri önleyici boya kaplamadır. Mutfak alanında profil kapaklı mermerit tezgahlı mutfak dolabı tesis edilmiş olup vitrifiye ve armatürler takılıdır.

- 1.Kat alanı projesine göre 102 m<sup>2</sup> kapalı alanlı olup; kreş alanı olarak projesinde yer alan alanlar idari ofis ve yönetim alanları, giyinme odaları ve wc-lavabo alanları olarak değiştirilmiştir. Zemin alanları yönetim odalarında granit ve duvar alanları saten boya uygulamalıdır.

- Çatı katı projesine aykırı olarak 102 m<sup>2</sup> alanlı olarak yönetim ve makam odası olarak tesis edilmiş olup tek mahal olarak yapılmıştır. Zemin alanları yönetim ve makam odası mahallinde granit ve duvar alanları saten boya uygulamalıdır.

Fabrika sevkiyat alanı bodrum kat batı alanda tesis edilmiştir. İdari bina girişi zemin kat kuzey yönde camlı alüminyum doğrama sistem, fabrika üretim ve sevkiyat alanlarına giriş alanları demir doğrama mamul olup bodrum kat güney yönde bulunmakta olup, sevkiyat kapı alanı disenksiyon otomatik kapı sistemdir. Fabrika içerisinden depolama alanları ve sevkiyat alanı geçiş için 1 adet yük asansörü bulunmaktadır.



## BÖLÜM 4;

### DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

#### 4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

**Ankara;** 26.897 km<sup>2</sup> lik bir alana sahip olan Ankara, 39°57'N enlemi ile 32°53'E boylamları arasında yer almaktadır. Ortalama olarak deniz seviyesinden yüksekliği 890 metredir. Doğusunda Kırıkkale ve Kırşehir, kuzeyinde Çankırı ve Bolu, kuzeybatısında Bolu, batısında Eskişehir, güneyinde Konya ve Aksaray illeri bulunmaktadır. Ankara ilinin ilçeleri; Altındağ, Çankaya, Pirsaklar, Etimesgut, Keçiören, Mamak, Sincan, Yenimahalle, Akyurt, Ayaş, Bala, Beypazarı, Çamlıdere, Çubuk, Elmadağ, Evren, Gölbaşı, Güdül, Haymana, Kalecik, Kahramankazan, Kızılcahamam, Nallıhan, Polatlı ve Şereflikoçhisar'dır. 2023 yıl sonu verilerine göre nüfusu 5.803.482'dir.



**Kahramankazan;** Kahramankazan, başkent Ankara'nın kuzeybatısında yer alan Akıncı Ovası üzerine kurulmuştur. Ankara'ya 47 km uzaklıkta bulunan ilçemiz, 47 bin hektarlık yüzölçümü, 47 mahallesi ile 56.713 nüfusa sahiptir. Ülkemizin en hızlı gelişen ilçelerinden biri olan Kahramankazan, Ankara İstanbul Devlet Karayolu üzerinde olup, Ankara'ya otomobille 20 dakika mesafededir. TEM Otoyolu'nda ilçe sınırları içerisinde geçmektedir. Bu nedenle ilçenin, Türkiye'nin her yöresiyle ulaşım bağlantısı mevcuttur. 23 Temmuz 2004 tarihinde Metropol İlçe



olarak tarihteki yerini almıştır. İlçe kuzeyde Kızılcabamam, doğuda Çubuk, güneyinde Yenimahalle ve Sincan, batıda Ayaş ve Güneydoğu'da Keçiören ilçeleri ile komşudur. Kahramankazan'ın denizden yüksekliği 890 metredir. Kahramankazan'da 1970'li yıllardan sonra çok sayıda sanayi tesisi kurulmaya başlanmıştır. Özellikle Saray ve Fatih Mahallesi çevresinde bu tesisler yoğunlaşmıştır. Saray Mahallesi bir organize sanayi bölgesi olmamasına rağmen iş hacmi ve çalışanların sayısı dikkate alındığında, Türkiye'de pek çok organize sanayi bölgesinden daha büyük bir potansiyele sahiptir. İlçede çelik konstrüksiyon, makina montaj ve imalatı, petrol ürünleri, zirai ilaç, gıda, inşaat, yem ürünleri, kimya ve nakliyat ve savunma sanayi dalları başta olmak üzere mal ve hizmet üretimi yapılmaktadır. Günümüzde TUSAŞ'da dahil olmak üzere iç ve dış piyasaya üretim yapan 4100 civarında fabrika ve işletme bulunmaktadır.



#### 4.2. Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi:

2020 yılında COVID sebebiyle etkilenen tüm dünya ekonomisinin dalgaları Türkiye özelinde gayrimenkul sektörünü, bölgesel veriler farklılık göstermekle birlikte maliyetler, lojistik ve tedarik sorunları, enflasyon, ekonomik veriler ışığında olumsuz etkilerken, bu veriler dışında 2021 ve 2022 yılları içerisinde dünya genelinde meydana gelen ekonomik, siyasi ve toplumsal olaylar, çatışmalar ve Türkiye jeopolitik konumunda gerçekleşen Suriye'de yaşanan iç savaş, Rusya-Ukrayna savaşı ile oluşan yoğun göç dalgaları, sektörü göreceli yabancı alıcılar etkisi ile pozitif olarak etkilemiştir.



Ekonomik verilere bakıldığında 2022 yılı ikinci çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) büyümesi takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme kıyasla %2,1 büyürken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %7,2 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış seride %7,3, arındırılmamış seride %7,6 olmuştur. Dolar bazında kümülatif GSYH ise 2022 ilk çeyrekteki 798,4 milyar dolardan 827,7 milyar dolara yükselmiş olup harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden ve ihracattan gelmiştir. Ekim ayında genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %3,5 artarken yıllık enflasyon eylül ayındaki %83,5'ten %85,5'e yükselmiştir. Ekim ayında gıda enflasyonu öncü verilerle uyumlu ve hızlı artarak genel enflasyona en yüksek katkıyı yapan grup olmuştur. Yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) aylık enflasyonu %7,8 olurken yıllık enflasyon eylül ayındaki %151,5'ten %157,7'ye yükselmiştir. ÜFETÜFE arasındaki fark da 68,0 yüzde puandan 72,2 yüzde puan ile yeni bir zirve seviyesine çıkmıştır. Eylül ayında ihracatta yavaşlama ve ithalatta güçlü artış devam etmiştir. İhracat yıllık bazda %9,2 artışla 22,6 milyar dolar olurken ithalat %38,1 artarak 32,2 milyar dolar olmuştur. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriler temmuz ayındaki sert daralmanın ardından ihracatın aylık bazda %0,8 oranında artışla kısmen toparlanmaya devam ettiğini göstermiştir. İthalatta ise mart ayından beri ilk kez düşüş kaydedilmiş olup aylık %1,3 oranında gerileme gözlenmiştir. Eylül ayı itibarıyla dış ticaret dengesi -9,6 milyar dolar olarak gerçekleşirken 12 ay birikimli dış ticaret açığı -96,9 milyar dolara yükselmiştir.

TÜİK tarafından 2022 için yıllık olarak açıklanan GSYH verilerine göre Türkiye ekonomisi 2018-2022 yılları arasında ortalama %4,5 oranında büyüdü. 2019 ve 2020'yi düşük büyüme oranlarıyla geçiren Türkiye 2021'de %11,6 büyüme kaydetmişti. Küresel ölçekte etkili olan COVID-19 salgının ekonomileri etkilediği 2018-2022 döneminde dünyada ülkeler bazında genel büyüme ortalaması %2 seviyelerinde gerçekleşti. 2022 büyüme verisi açıklanmayan ülkeler için mevcut IMF tahminleri dikkate alındığında Türkiye 2022'de kaydettiği %5,5 oranında büyümeyle 196 ülke arasından 54. sırada. En güncel açıklanan verilere göre Türkiye ekonomisi 2023'ün ikinci çeyreğinde %3,8 oranında büyümüştür.

TÜİK yıl sonu verilerine göre işsizlik oranı 2019'dan bu yana düşüş eğiliminde. 2019 Aralık'ta %13,6 olan işsizlik oranı 2022 Aralık'ta %10,4'e kadar inmiş durumda. 2023 Temmuz dönemi için geçerli işsizlik oranı ise %9,4 olarak açıklandı. İşsizlik oranı hesaplanırken işsiz son 4 haftada aktif iş arayıp bulamayanlar olarak tanımlanıyor. İstihdam ve işgücüne dahil olmayanlar kategorisinde yer alan bazı grupların da işsizlik tanımlamasına katıldığı atıl işgücü oranının son 5 yıldaki seyri ise biraz daha farklı. 2020 Aralık döneminde işsizlik oranı %13 seviyelerindeyken atıl işgücü oranı %29'lara tırmanmıştı. O seviyeden bir



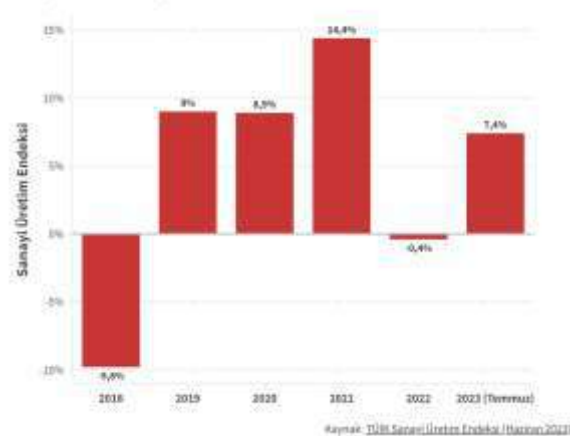
nebe düşüş olsa da Temmuz 2023 verileri atıl işgücü oranının %23,6 olduğunu gösteriyor. 2018-2023 grafiğine kabaca bakıldığında son dört haftada aktif olarak iş arayanların oranı azalmış olsa da aktif olarak iş aramayan ama işe de ihtiyacı olan grupların arttığı sonucuna varılabilir.

Türkiye’de son yılların en önemli gündem maddesi artan fiyatlar. Fiyatların ortalama yıllık artış oranları 2018’in sonuyla beraber %20’lere ulaştı. 2019 ve 2020 yıllarında enflasyon oranları göreceli olarak istikrarlı seyretse de 2020’nin son aylarıyla beraber yıllık enflasyon oranı 2021’de %36, 2022’de %64,3’e ulaştı. TÜİK 2023 Ağustos dönemi yıllık enflasyonu ise %58,9 olarak açıkladı. TÜİK dışında enflasyon hesaplaması yapan bir diğer kurum olan ENAG’ın 2020’den bu yana açıkladığı veriler ise TÜİK’ten biraz daha farklı. ENAG 2020’nin yıllık enflasyonunun %36,7 olarak hesaplarken 2022’de yıllık enflasyonu % 137,5 olarak açıkladı. Kurumun son açıkladığı ağustos verilerine göre yıllık enflasyon %128.

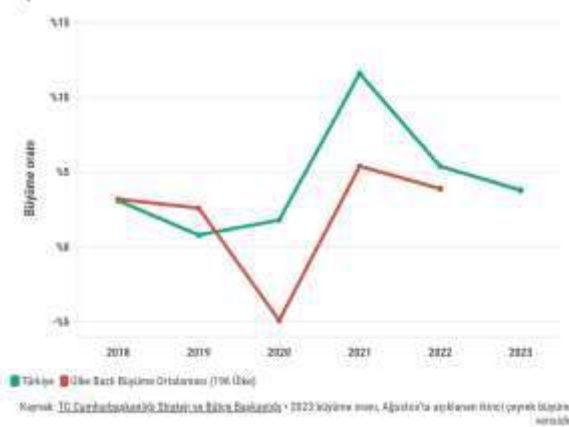
Sanayi Üretim Endeksi, ekonominin sanayi sektöründeki değişimleri ve uygulanan ekonomik politikaların kısa dönemdeki etkilerini ölçmek amacıyla hesaplanan bir gösterge. 2018-2022 arasında Türkiye’nin sanayi üretimi aylık ortalamada %0,5 oranında büyüdü. 2018’de %9,8 oranında daralan sanayi üretimi sonraki üç yılda sırasıyla %9, %8,9 ve %14,4 oranında büyüdü. 2022’de ise üretim %0,4 oranında küçüldü. En güncel Temmuz verisine göre Türkiye sanayisi geçen yılın temmuz ayına göre %7,4 büyümeye kaydetti.

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) Para Politikası Kurulu 24 Ağustos’ta politika faizini %17,5’ten **%25** düzeyine yükseltti. Böylece yeni TCMB başkanı Hafize Gayerkan’ın göreve gelmesinden bu yana politika faizinde 1650 baz puanlık artış olmuş oldu. Politika faizi 2018 yıl sonunda **yüzde 24**, 2020’de yüzde 17, 2022’de ise yüzde 9 olarak kaydedilmişti.

Sanayi Üretim Endeksi, 2018-2023



Büyüme Oranları, 2018-2023





#### 4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler:

Gayrimenkulün konumu, cins tashihi yapılmış fabrika binası niteliğinde olması ve kullanım büyüklüğü gibi etkenler dikkate alındığında belirli bir alıcı grubuna hitap edeceği, bu nedenle satış kabiliyeti açısından alıcısı az nitelikte olacağı düşünülmektedir.

#### 4.4. Değeri Etkileyen Faktörler:

##### Olumlu Etkenler:

- Kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması,
- Ulaşım sorununun olmaması,
- Ankara şehir merkezine orta mesafede konumlu olması.
- Ticari açıdan ana arter yollara ve alanlara ulaşım hattında konumlu olması,
- Yapıların kullanım amacına uygun şekilde ve bakımlı durumda olması,
- Çevresel düzenleme ve güvenlik önlemlerinin iyi seviyede olması.

##### Olumsuz Etkenler:

- Projesine aykırı olarak tesis edilen imalatlar,
- Belli bir alıcı kitlesine hitap etmesi,
- Ekonomide dünya genelinde yaşanan olumsuz gelişmeler.

#### 4.5. Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler;

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Nakit Akışı (gelir) Yaklaşımı” ve “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemleridir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Gayrimenkul üzerinde sınırlayıcı herhangi hukuki bir sorunun olmadığı varsayılmaktadır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.



- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

#### 4.5.1 Piyasa Değeri Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

#### 4.5.2 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

Maliyet yaklaşımında geliştirilmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.



#### 4.5.3. Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilât kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır. Değere esas teşkil eden çalışmalar ve analizler uzmanda saklı kalır.

#### 4.6. Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesi;

Değerlemeye konu gayrimenkulün rayiç değerinin tespitinde; Piyasa Değeri Yaklaşımı (Emsal yöntemi) ve Maliyet Yaklaşımı birlikte kullanılmıştır. Bu yöntemde mevcut piyasa bilgilerinden faydalanılmış, mevkiinde yakın dönemde pazara çıkmış canlı satış emsalleri, kira bedelleri ve piyasa satış değerleri ile beyanlar dikkate alınarak, bulunan emsaller konum, büyüklük, inşaat özelliklerine göre karşılaştırma yapılarak taşınmaz için kıymet takdirinde bulunulmuştur. Konu taşınmaza benzer konum ve büyüklükte hali hazırda satışa konu bulunan emsaller doğrultusunda, taşınmazın cins tashihli olduğu göz önünde bulundurulduğunda, emsal araştırma yöntemi uygulanırken, üretim tesisine değer katan uygulamalar maliyet yöntemi ile daha doğru sonuç verebileceği kanaati ile, fabrika iç alanları kullanım özelliklerine göre ayrıştırılarak m<sup>2</sup> birim fiyat bazında değerlendirilmiştir. Bu değerlendirme aşamasında 2024 1.çeyrek Yapı Birim maliyetleri baz alınırken reel piyasa üretim maliyetleri göz önünde bulundurulmuştur. Maliyet çalışmasında üretim amacından kaynaklı yapıyı korunaklı kılacak uygulamalar dikkate alınarak birim fiyatlar kalibre edilmiştir. Taşınmazın konumu dikkate alındığında benzer özelliklere sahip arsa emsalleri için Aksan Sanayi Kooperatifi Kahramankazan Belediyesi ve bölgede haliz hazırda faaliyette bulunan firma yetkilileri, bölge emlak profesyonelleri ve satışa konu emsallerden bilgi alınarak arsa fiyatı tespit edilmiştir. Bu nedenle konu taşınmaza değer takdiri yapılırken emsal karşılaştırma ile arsa birim fiyatlarına



ulaşılırken, fabrika alanları için maliyet yöntemi kullanılmış, diğer yöntemlerle elde edilen değerlerin sağlamasının yapılması amacıyla bilgi amaçlı olarak düzenlenmiştir.

#### 4.7. En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanım En Verimli ve En İyi Kullanım 'dır.

Bu tanım doğrultusunda, söz konusu taşınmazın, cins tahsisine ve mevcut durumuna uygun şekilde olduğu gibi, imalathane ve işyeri niteliğinde kullanımının en verimli şekilde kullanılabileceği kanaatine varılmıştır.

#### 4.8. Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler;

Satılık durumdaki arsa ve bina alanları emsalleri değerlendirilirken, pazarlık payları düşüldükten sonra birden çok kat kullanımına sahip işyerlerinde kat alanları, toplam inşaat alanı birim m<sup>2</sup> fiyatlara yansıtılarak kalibre edilmiş ve bu yöntemle değer takdir edilerek sonuca ulaşılmıştır.

#### Kroki

#### Emsaller





### **Emsal 1, Satılık Arsa, Mavi-Ay Grup Emlak, 0532 784 54 97**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Saray sınırları içinde 3408 ada 2 parselde konumlu 89.829m<sup>2</sup> alanlı, taşınmaza yakın konumda sanayi ve depolama alanı lejantlı aynı imar koşullarında parselin 599m<sup>2</sup> hissesi 2.250.000-TL ye pazarlıklı olarak satılıktır.

Birim Satış Değeri: 2.250.000 TL / 599 m<sup>2</sup> = 3.756 TL/m<sup>2</sup> \* -%10 pazarlık payı, +%10 konum ve şerefiye = 3.718 TL/m<sup>2</sup>

### **Emsal 2, Satılık Arsa, Ay-Yıldız Emlak, 0507 966 21 97**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Saray sınırları içinde parsel bilgileri aktarılmayan 3.300m<sup>2</sup> alanlı Ankara-Bolu ana arterine benzer mesafede konumlu sanayi ve depolama alanı lejantlı aynı imar koşullarında ve hafriyat gereksinimi bulunmayan parsel 16.000.000 TL ye pazarlıklı olarak satılıktır. (Emsal parselin yüksek fiyatla pazarlandığı kanaati oluşmuş olup kalibre edilmiştir.)

Birim Satış Değeri: 16.000.000 TL / 3.300 m<sup>2</sup> = 4.848 TL/m<sup>2</sup> \* -%20 pazarlık payı ve uygunlaştırma, = 3.878 TL/m<sup>2</sup>

### **Emsal 3, Satılık Arsa, Novax Emlak, 0532 588 09 90**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Saray sınırları içinde güneybatı alanda Ankara-Bolu ana arter karşı alanda konumlu 3.250 ada 7 parsel sanayi ve depolama alanı lejantlı aynı imar koşullarında parselde 306m<sup>2</sup> hisse 1.150.000 TL ye pazarlıklı olarak satılıktır. (Satılık parsel emsal ile çok yakın konumdadır.)

Birim Satış Değeri: 1.150.000 TL / 305 m<sup>2</sup> = 3.770 TL/m<sup>2</sup> \* -%10 pazarlık payı, +%10 nisbi alan farkı ve uygunlaştırma = 3.733 TL/m<sup>2</sup>

### **Emsal 4, Satılık Arsa, Tek Sanayi Emlak, 0535 314 45 14**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Saray sınırları içinde ada parsel bilgisi aktarılmayan 5.000m<sup>2</sup> alanlı Ankara-Bolu ana arterine benzer mesafede konumlu sanayi ve depolama alanı lejantlı aynı imar koşullarında ve hafriyat gereksinimi bulunmayan parsel



34.250.000 TL ye pazarlıklı olarak satılıktır. (Emsal parselin yüksek fiyatla pazarlandığı kanaati oluşmuş olup kalibre edilmiştir.)

Birim Satış Değeri:  $34.250.000 \text{ TL} / 5.000 \text{ m}^2 = 6.850 \text{ TL/m}^2 * -\%10 \text{ pazarlık payı, } -\%20 \text{ konum ve şerefiye, } -\%20 \text{ uygunlaştırma} = 3.946 \text{ TL/m}^2$

#### **Emsal 5, Satılık İmalathane Binası, , Ay-Yıldız Emlak, 0507 966 21 97**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede bitişik nizam toplam  $1.500 \text{ m}^2$  arsa üzerinde kurulu benzer özelliklerde  $1.000 \text{ m}^2$  kapalı alanlı imalathane ve işyeri 29.000.000 TL ye pazarlıklı olarak satılıktır. (Emsal taşınmazın pazarlık sonunda 25.000.000-TL bedelle alınabileceği düşünülmektedir.) Emsal taşınmaz konumu itibari ile daha iyi şerefiyeye sahip olup birim satış değeri hesaplanırken şerefiye alınmıştır.

Birim Satış Değeri:  $25.000.000\text{-TL} / 1.000 \text{ m}^2 = \sim 25.000\text{-TL/m}^2 \times -\%20(\text{konum şeref.}) = 20.000\text{-TL/m}^2$

Birim Kira Değeri:  $85.000\text{-TL/ay} \div 1.000 \text{ m}^2 \times -\%10 (\text{konum şerefiyesi}) = 76,50\text{-TL/m}^2/\text{ay}$

#### **Emsal 6, Satılık İmalathane Binası, Sahibinden , 0530 396 66 02**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede  $1.000 \text{ m}^2$  arsa üzerinde kurulu yeni  $1.500 \text{ m}^2$  kapalı alanlı (Bodrum- $500 \text{ m}^2$ +Zemin- $500 \text{ m}^2$ +Kat- $500 \text{ m}^2$  ) imalathane ve işyeri 47.500.000 TL ye pazarlıklı olarak satılıktır. (Emsal taşınmazın pazarlık sonunda 42.000.000-TL bedelle alınabileceği düşünülmektedir.) Emsal taşınmaz konumu itibari daha iyi konumda ana arter üzerinde konumda ve yeni binadır. Değer hesabı yapılırken bodrum kat değeri, zemin kat değerinin 1/3'ü kabul edilmiştir. (Bodrum kat alanı  $500 / 4 = 125 \text{ m}^2$  olarak zemin kata indirgenmiştir. Toplam alan zemin kata indirgenmiş haliyle  $825 \text{ m}^2$  olarak alınmıştır.)

Birim Satış Değeri:  $42.000.000\text{-TL} / 825 \text{ m}^2 = \sim 50.909\text{-TL/m}^2 \times -\%40(\text{konum şeref.}) \times -\%15 \text{ bina şerefiyesi} = 25.963\text{-TL/m}^2$

Birim Kira Değeri:  $125.000\text{-TL/ay} \div 825 \text{ m}^2 = 151\text{-TL/m}^2/\text{ay} \times -\%40(\text{konum şeref.}) \times -\%15 \text{ bina şerefiyesi} = 77\text{-TL/m}^2/\text{ay}$



## **BÖLÜM 5;**

### **ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ;**

#### **5.1.Verilerin Değerlendirilmesi**

Değerlemeye konu taşınmaz için yapılan değerleme çalışmasında taşınmazın alıcı kitlesinin belirli bir kesime hitap ediyor olması ve bu tarzda taşınmazların sıklıkla alım-satıma konu olmaması sebebiyle arsa bazında “Emsal Karşılaştırma Yöntemi”, yapılar için “Maliyet Yaklaşımı” tercih edilmiştir. Ancak bölgede hali hazırda satışa konu benzer imalathane yapıları için emsallerden ulaşılan birim m<sup>2</sup> fiyatları dikkate alınarak (zemin kata indirgenmiş rakamlar- 20.000 TL/m<sup>2</sup> - 25.000 TL/m<sup>2</sup> ) kalibre edilerek rapor sonuçlandırılmıştır.

Bölgede hali hazırda benzer toplam inşaat alanına sahip, hafriyatı tamamlanmış arsa alanı 1.000m<sup>2</sup> ve aynı imar lejantlı taşınmazlarda, fiili kullanım amacı doğrultusunda iç yapı özelliklerine göre 23.000.000 TL ile 26.000.000 TL arasında pazarlıklı satış rakamları bulunmaktadır. Bölgede yapılan araştırmalar, Kahramankazan Belediyesi ve Aksan Sanayi Kooperatifinden alınan beyanlar sonucunda, sanayi ve depolama yerleşkesinde konumlu arsa birim fiyatlarının konum, hafriyat gereksinimleri, alt yapı ve inşaat alanı gibi etkenler dahilinde 3.500 TL/m<sup>2</sup> taban fiyat olarak aktarılmış olup, serbest piyasa için herhangi bir satış rakamı hükmü bulunmamaktadır. Bölgede hali hazırda satışa konu arsa emsalleri konum ve alansal olarak fiyat farklılıkları olmakla birlikte değerleme konusu taşınmaz ile benzer arsa emsallerinin konum, cephe, nisbi alan farkı gibi nedenlerle 3.750-TL/m<sup>2</sup> ile 4.000-TL/m<sup>2</sup> arasında olabileceği tespit edilmiştir. Bölgede mevcut hal hazırda satışa ve kiralamaya konu taşınmazlar incelenmiştir. Yapılan incelemelerde benzer tarzda fabrika alanlarının m<sup>2</sup> birim kira değerlerinin de tahmini ortalama 70-TL/m<sup>2</sup>/ay ile 80-TL/m<sup>2</sup>/ay arasında, konum ve kullanım şekline göre değiştiği görülmüştür.

Konu taşınmaza, emsal karşılaştırma yöntemi dahilinde arsa emsallerine ulaşılırken değerlemede yapılar açısından maliyet yönteminin değer takdiri için uygun olduğu kanaatine varılmış, bu noktada 2024 1.çeyrek yapı birim maliyetleri dikkate alınmış, reel piyasada hali hazırda güncel maliyetler de dikkate alınarak, yerinde inceleme, fiili kullanım amacına göre tesis ve yapı gereksinimleri için yapılan harcamalar takdiri ile tesis için m<sup>2</sup> birim maliyetler kalibre edilerek rapor sonuçlandırılmıştır. Değerleme detayları ekte sunulmuştur.



## 5.2. Gayrimenkule Bağlı Yasal İzin ve Belgelerin Uygunluğu Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün yasal gereklerinin yerine getirilmiş olduğu, mevzuat uyarınca gerekli izin ve belgelerinin mevcut olduğu görülmüştür. Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı kanaatine varılmıştır.

### KDV ORANLARI ve UYGULAMALAR KONUSU

26.04.2014 tarihli ve 28983 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği ile 03.02.2017 tarihli, 29968 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan, 31.01.2017 tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu kararnamesine göre güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmaz için %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

2022/01 7346 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile KDV oranları %8 den %10 ve %18 den %20 olacak şekilde değiştirilmiş olup söz konusu karar 10 Temmuz 2023 tarih itibari ile yürürlüğe girmiştir.

|                                                                                                |                       |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----|
| <b>İş Yeri Teslimlerinde</b>                                                                   |                       | 20% |
| <b>Arsa/Arazi Teslimlerinde</b>                                                                |                       | 10% |
| <b>01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANLARI</b>                      |                       |     |
| <b>Net Alanı 150 m<sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda</b>                                         |                       |     |
| Net Alanın 150 m <sup>2</sup> 'den Fazla Olan Kısım İçin                                       |                       | 20% |
| Net Alanın 150 m <sup>2</sup> 'ye Kadar Olan Kısım İçin *                                      |                       | 10% |
| <b>Net Alanı 150 m<sup>2</sup>'ye Kadar Konutlarda *</b>                                       |                       | 10% |
| <b>01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANLARI</b>                       |                       |     |
| <b>Net Alanı 150 m<sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda</b>                                         |                       | 20% |
| <b>Net Alanı 150 m<sup>2</sup>'ye Kadar Konutlarda **</b>                                      |                       |     |
| 01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda                                       |                       | 1%  |
| 01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda                              | 499 TL' ye kadar ise  | 1%  |
| Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte                                                               | 500 - 999 TL ise      | 10% |
| Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m <sup>2</sup> Rayiç Değeri                                  | 1.000 TL ve üzeri     | 20% |
| 01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda                                    | 1.000 TL'ye kadar ise | 1%  |
| Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m <sup>2</sup> Rayiç Değeri | 1.000-2.000 TL ise    | 10% |
|                                                                                                | 2.000 TL üzeri        | 20% |

\* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

\*\* Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m<sup>2</sup>'nin altında ise KDV oranı %1'dir.



\*\*\* Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

## MALİYET YÖNTEMİ

Değerlemeye konu ana gayrimenkul üretim gereklilikleri doğrultusunda, iyi üretim standartlarını karşılamak amacıyla dönemsel olarak hijyen ve güvenlik amaçlı tadilat ve iyileştirmelere konu olmaktadır. Üretim amacına yönelik olarak tesis, üretim, depolama gibi sebeplerden dolayı kullanıcısı tarafından dönem dönem geliştirmeler yapılmış olduğundan imalathane iç yapı özelliklerinin bakımlı olduğu gözlenmiştir. Bu nedenle aşınma payı değeri düşük tutulmuştur.

| YASAL DURUM DEĞERİ |       |                                              |                              |                                  |                   |                  |
|--------------------|-------|----------------------------------------------|------------------------------|----------------------------------|-------------------|------------------|
| GAYİMENKUL ADI     | KAT   | YASAL EVRAK, NOTLAR                          | YASAL ALAN (M <sup>2</sup> ) | BİRİM DEĞER (TL/M <sup>2</sup> ) | YIPRANMA PAYI (%) | YASAL DEĞER (TL) |
| ARSA               | -     | -                                            | 1.000,00                     | 3.750,00                         | -                 | 3.750.000,00     |
| FABRİKA BİNASI     | B+Z+1 | Yapı Kullanım İzin Belgesi / 23.08.2017 / 69 | 1.622,00                     | 12.250,00                        | 4,00              | 19.074.720,00    |
| ÇEVRE DÜZENLEMESİ  |       | MUHTELİF DÜZENLEMELER                        | 14                           | 14                               | -                 | 650.000,00       |
|                    |       |                                              |                              |                                  |                   |                  |
|                    |       | DÜZELTME                                     |                              |                                  |                   | 280,00           |
| YASAL DURUM DEĞERİ |       |                                              |                              |                                  |                   | 23.475.000,00    |

| MEVCUT DURUM DEĞERİ                       |         |                                                                                     |                              |                                  |                   |                  |
|-------------------------------------------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|----------------------------------|-------------------|------------------|
| GAYİMENKUL ADI                            | KAT     | YASAL EVRAK, NOTLAR                                                                 | YASAL ALAN (M <sup>2</sup> ) | BİRİM DEĞER (TL/M <sup>2</sup> ) | YIPRANMA PAYI (%) | YASAL DEĞER (TL) |
| ARSA                                      | -       | -                                                                                   | 1.000,00                     | 3.750,00                         | -                 | 3.750.000,00     |
| FABRİKA BİNASI                            | B+Z+A+1 | Yapı Kullanım İzin Belgesi / 23.08.2017 / 69                                        | 1.622,00                     | 12.250,00                        | 6,00              | 18.677.330,00    |
| ÇATI KAT ALANI                            | Ç       | projesine aykırı olarak tesis edilen alan                                           | 100,00                       | 10.000,00                        | 6,00              | 958.800,00       |
| BODURUM KAT ALANINDA TESİS EDİLEN ARA KAT | B       | projesine aykırı olarak tesis edilen alan                                           | 55,00                        | 7.500,00                         | 2,00              | 404.250,00       |
| ÇEVRE DÜZENLEMESİ                         |         | c30-SAHA BETON, İHATA DUVARI, ZEMİN ETÜD VE PERDE BETON UYG., MUHTELİF DÜZENLEMELER | 14                           | 14                               | -                 | 650.000,00       |
|                                           |         | DÜZELTME                                                                            |                              |                                  |                   | -380,00          |
| YASAL DURUM DEĞERİ                        |         |                                                                                     |                              |                                  |                   | 24.440.000,00    |

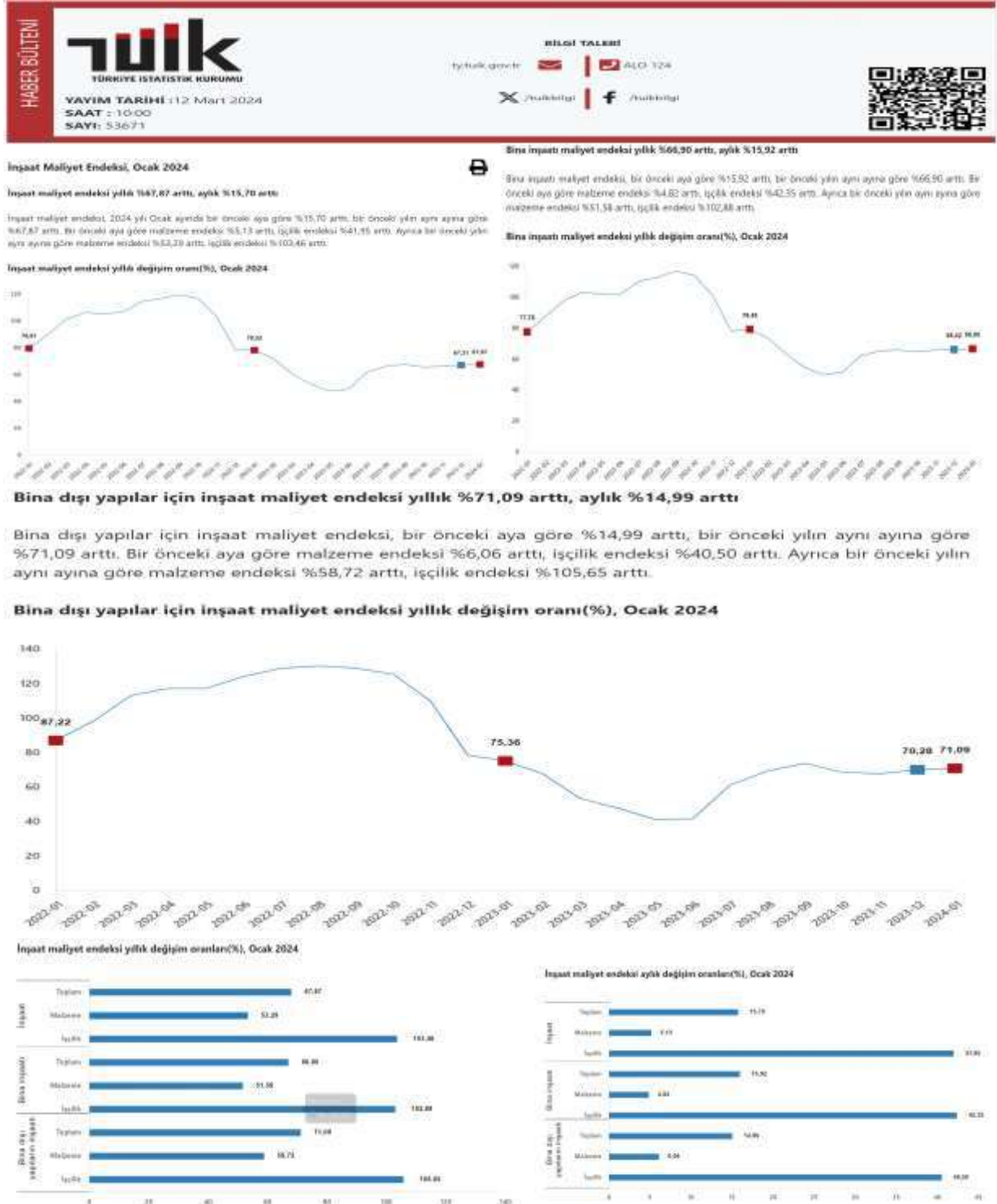


## EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ

“ Emsal karşılaştırma Yöntemi ” ile elde edilen benzer emsallerden zemin kata indirgenmiş birim m<sup>2</sup> fiyatı 21.500 TL olarak hesaplanmış olup; bodrum kat alanı ve asma kat alanı 1/4, çatı kat alanı 1/2 olarak zemin kata indirgenmiştir.

$760\text{m}^2/4 = 190\text{m}^2$  bodrum kat +  $760\text{m}^2$  zemin kat alanı +  $102\text{m}^2$  1.kat alanı +  $102\text{m}^2/2 = 51\text{m}^2$  çatı kat +  $55\text{m}^2/4 = 14\text{m}^2$  bodrum asma katı; toplamda  $1.117\text{m}^2$  zemin kata indirgenmiş toplam inşaat alanı hesaplanmıştır.

$21.500 \text{ TL/m}^2 \times 1.117\text{m}^2 = 24.015.500 \text{ TL}$  (24.015.000 TL) olarak tespit edilmiştir.





**18.12.2022** Toplam Pazar Yasal ve Mevcut Değeri Tahmini : ( 2022-DİĞER-46 NOLU RAPOR )

Yasal Değer : **14.225.000 TL** Mevcut Değer : **15.000.0000 TL ( KDV den muaf tutarlar )**

**29.12.2023** Pazar Yasal ve Mevcut Değeri Tahmini : ( TÜİK TEFE-TÜFE ve ÜFE verileri )

Yasal Değer : **19.554.398 TL** Mevcut Değer : **21.727.109 TL ( KDV den muaf tutarlar )**

**NOT:** 2024 yılının Nisan ayı TÜFE verisi TÜİK tarafından henüz açıklanmadığından hesaplamada 2024 yılının Mart ayı TÜFE verisi kullanılmıştır.

16.12.2022 T.C.M.B Döviz Kuru ( Efektif Alış ) USD : 18.6268 , EURO : 19.8114

29.12.2023 T.C.M.B Döviz Kuru ( Efektif Alış ) USD : 29.4176 , EURO : 32.5511

## **BÖLÜM 6;**

### **SONUÇ;**

Gayrimenkulün mahallinde ve resmi dairelerden yapılan incelemesi sonucu bulunduğu mevkii, kullanım amacı, imar durumu ve analiz sonuçları göz önüne alınarak rapor tarihindeki Pazar değer tespiti yapılmıştır. Tespit edilen değer in sağ laması maliyet yöntemiyle yapılmış, arsa ve yapılar birlikte değerlendirilmiştir.

**Taşınmazın 17.04.2024 Tarihli Yasal Pazar Değeri:**

**23.475.000 TL (YirmiÜçMilyonDörtYüzYetmişBeşBinTürkLirası )**

**K.D.V dahil: 28.170.000 TL ( YirmiSekizMilyonYüzYetmişBinTürkLirası )**

**Taşınmazın 17.04.2024 Tarihli Mevcut Pazar Değeri:**

**24.440.000 TL ( YirmiDörtMilyonDörtYüzKırkBinTürkLirası )**

**K.D.V dahil: 29.328.000 TL ( YirmiDokuzMilyonÜçYüzYirmiSekizBinTürkLirası )**

olabileceği kanaatine varılmıştır.

\*17.04.2024 günü Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası kuru ( Efektif Alış )

1USD = 32,4398-TL , 1EURO = 34,5025-TL

**Taşınmaz Yasal Piyasa Değeri** 23.475.000 TL - 723.648-USD – 680.385-EURO

**Taşınmaz Mevcut Piyasa Değeri** 24.440.000 TL - 753.395-USD – 708.354-EURO

**Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik adil pazar değeridir.**

**Taşınmazın 17.04.2024 Tarihli Bilgi Amaçlı Yaklaşık Kira Değeri: 85.000 TL (SeksenBeşBinTürkLirası )**

**Taşınmazın Sigorta Değeri: 1.622m2 X 12.250 TL/m2 = 19.869.500 TL (3A Yapı Grubu) şeklinde tahmin ve takdir edilmiştir.**

Bilgilerinize sunulur.



Saygılarımızla,

**RASYONEL GRUP TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.**

Kürşat KARAKURT  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 404746

Şinasi Onur GÜNER  
Denetmen/Sorumlu Değ.Uzm.  
SPK Lisans No: 40648

Serap KAYA  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 407424

- İş bu rapor, üç orijinal nüsha olarak düzenlenmiştir.
- Bu rapor talep eden kurum/kişi dışında başka bir kurum yada kişi tarafından kullanılamaz.

**EKLER:**

1. Tapu kaydı
2. Değerlemeye konu taşınmazın Fotoğrafları
3. Onaylı Mimari Projesi
4. Ruhsat Belgeleri
5. İskan Belgesi
6. Çap Belgesi
7. İmar Planı ve Uydu Fotoğrafı
8. UAVT kodu



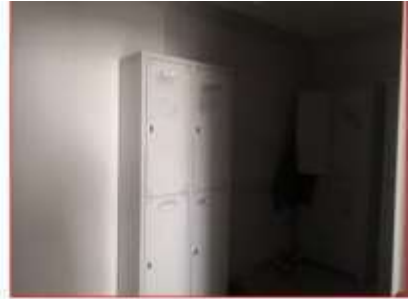


## FOTOĞRAFLAR



**RASYONEL GRUP TAŞINMAZ DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ**

Çağlayan Mah. 2007 Sk. Mustafa H. Göksoy Apt. NO:9/9 Muratpaşa/ANTALYA  
Tel : 0242 503 34 06 Gsm : +90 (549) 783 06 62 Web : [www.rasyoneldegerleme.com.tr](http://www.rasyoneldegerleme.com.tr)





|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                     |                    |                  |                                                                                                              |                         |                   |                |                                         |              |                  |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------|----------------|-----------------------------------------|--------------|------------------|------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                 | <h1 style="margin: 0;">İ.Ç. MİMARLIK<br/>MÜHENDİSLİK</h1>                                                           |                    |                  |                                                                                                              |                         |                   |                |                                         |              |                  |                  |
| M                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | İLİ<br>ANKARA                                                                                                       | İLÇESİ<br>KAZAN    | MAHALLE<br>SARAY | SOKAĞI                                                                                                       | PAFTA                   | ADA NO<br>220430  | PARSEL NO<br>2 | MAR D. TAR.SAYISI<br>22/03/2016-2016/78 |              |                  |                  |
| BU PROJE ASAGIDA İMZARI VE MÜHÜRÜ BULUNAN MİMAR-MİMARLAR TARAFLARINDAN HAZIRLANMIŞTIR.<br>PROJENİN ORJİNALINI İZGALANMIŞ MİMARLAR ORTAK MÜELLEFLİK HAKLARINDAN BAHSEDİLER.                                                                                                                                         |                                                                                                                     |                    |                  |                                                                                                              |                         |                   |                |                                         |              |                  |                  |
| MİMARİ PROJE MÜELLEFLİĞİ                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                     |                    |                  |                                                                                                              | İŞİN ADI                |                   |                |                                         |              |                  |                  |
| ADN. SOYADI<br>UNVANI<br>ODSA SİCİL NO<br>ODSA SİCİL NO<br>ADRES-TEL.                                                                                                                                                                                                                                              | İRFAN KAYALIK<br>MİMAR<br>20249<br>06-1355<br>ATAÇEHİR MAH. GMR. CAD. NO: 27/13<br>KAZAN / ANKARA<br>TSE: 814 29 28 |                    |                  |                                                                                                              | MİMARİ UYGULAMA PROJESİ |                   |                |                                         |              |                  |                  |
| MİMARLAR ODASI ANKARA ŞUBESİ                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                     |                    |                  |                                                                                                              | KAZAN BELEDİYESİ        |                   |                |                                         |              |                  |                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                     |                    |                  |                                                                                                              |                         |                   |                |                                         |              |                  |                  |
| YAPININ<br>MAL SAHİBİ                                                                                                                                                                                                                                                                                              | ADI SOYADI<br>E.E. AKŞAN SAHAYI TORUĞU İYİŞTİ EKÖP.                                                                 |                    |                  | SİCİL NO                                                                                                     | ADRES TELEFON           |                   |                | İMZA                                    |              |                  |                  |
| MÜTEAHHİTLİK E. AKŞAN SAHAYI TORUĞU İYİŞTİ EKÖP.                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                     |                    |                  | FİRMA ÜSK. 100. ÇUL. YOL. İZMİRİN Y. MAHALLESİ-İZMİR<br>FİRMA ÜSK. 100. ÇUL. YOL. İZMİRİN Y. MAHALLESİ-İZMİR |                         |                   |                |                                         |              |                  |                  |
| KİT. E.<br>ARAMA                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | KULLANMA<br>ALANI                                                                                                   | YAPININ<br>SİTİTİM | İBRAHİM<br>ALAN  | YAKIN<br>ALAN                                                                                                | KAT<br>ADITI            | MİRME<br>BO. SİTİ | MESE<br>ALITI  | MİTİ                                    | YNE          | SİCİL<br>KATLARI | SİCİL<br>KATLARI |
| BİNA KATLARI                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | BİNA KATLARI                                                                                                        | BİNA KATLARI       | BİNA KATLARI     | BİNA KATLARI                                                                                                 | BİNA KATLARI            | BİNA KATLARI      | BİNA KATLARI   | BİNA KATLARI                            | BİNA KATLARI | BİNA KATLARI     | BİNA KATLARI     |
| BU MÜELLEFLİK ÖLÇÜLERİNDEN YAYINLANAN YAPILANMAZ KODU Y. AMAZ KULLANILANAZ DİĞERİLERİ İZMİR<br>BU PROJEDEN TASLAVI İZMİR MİMARİ TARAFLARLA BİR BÖTÜNÖR 3446 SAYILI FİKİR VE SAHAT HİSİBLERİ<br>YASARI GİRİBİNDİCE PROJE MÜELLEFLİK MİMARIN HAKKINI VE ONAYI OLMADAN PROJE VE TASLAVI İZMİRİN DİĞERİLERİ YAPILANMAZ |                                                                                                                     |                    |                  |                                                                                                              |                         |                   |                |                                         |              |                  |                  |
| YAPININ İZMİRİN                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                     |                    |                  |                                                                                                              |                         | A S K İ O N A Y I |                |                                         |              |                  |                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                     |                    |                  |                                                                                                              |                         |                   |                |                                         |              |                  |                  |



**220430 ADA 2 NOLU PARSEL M2 CETVELİ**

**TOPLAM İNŞAAT ALANI HESABI**

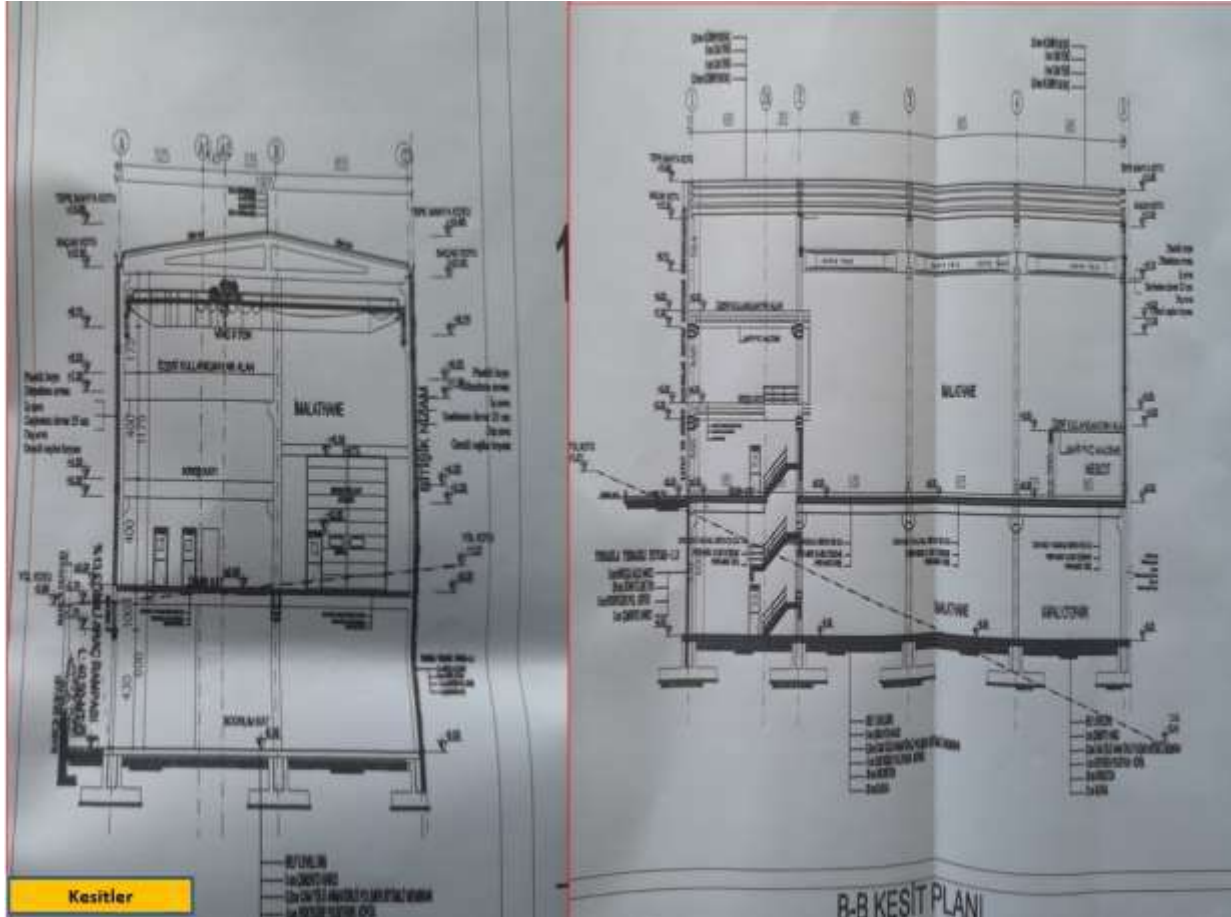
| NİTELİĞİ   | BAĞIMSIZ BÖLÜM SIRA NO | BULUNDUĞU KAT | TOPLAM NET ALANI      | ARSA PAYI   | TOPLAM ALANI           |
|------------|------------------------|---------------|-----------------------|-------------|------------------------|
| İMALATHANE | 1                      | BODRUM KAT    | 760.10 m <sup>2</sup> | 1000 / 1000 | 1622.80 m <sup>2</sup> |
|            |                        | ZEMİN KAT     | 760.10 m <sup>2</sup> |             |                        |
|            |                        | 1. KAT        | 102.60 m <sup>2</sup> |             |                        |
| TOPLAM     |                        |               |                       | 1000 / 1000 | 1622.80 m <sup>2</sup> |

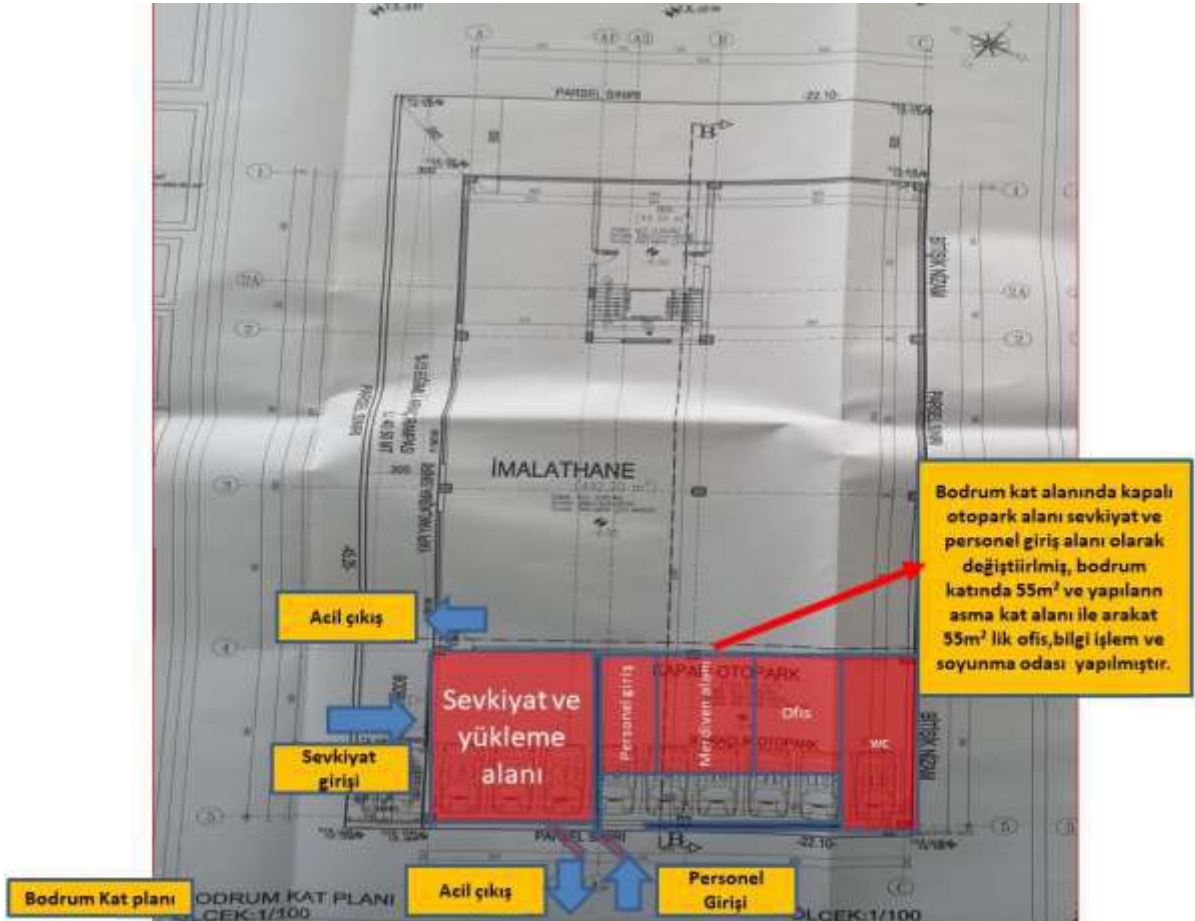
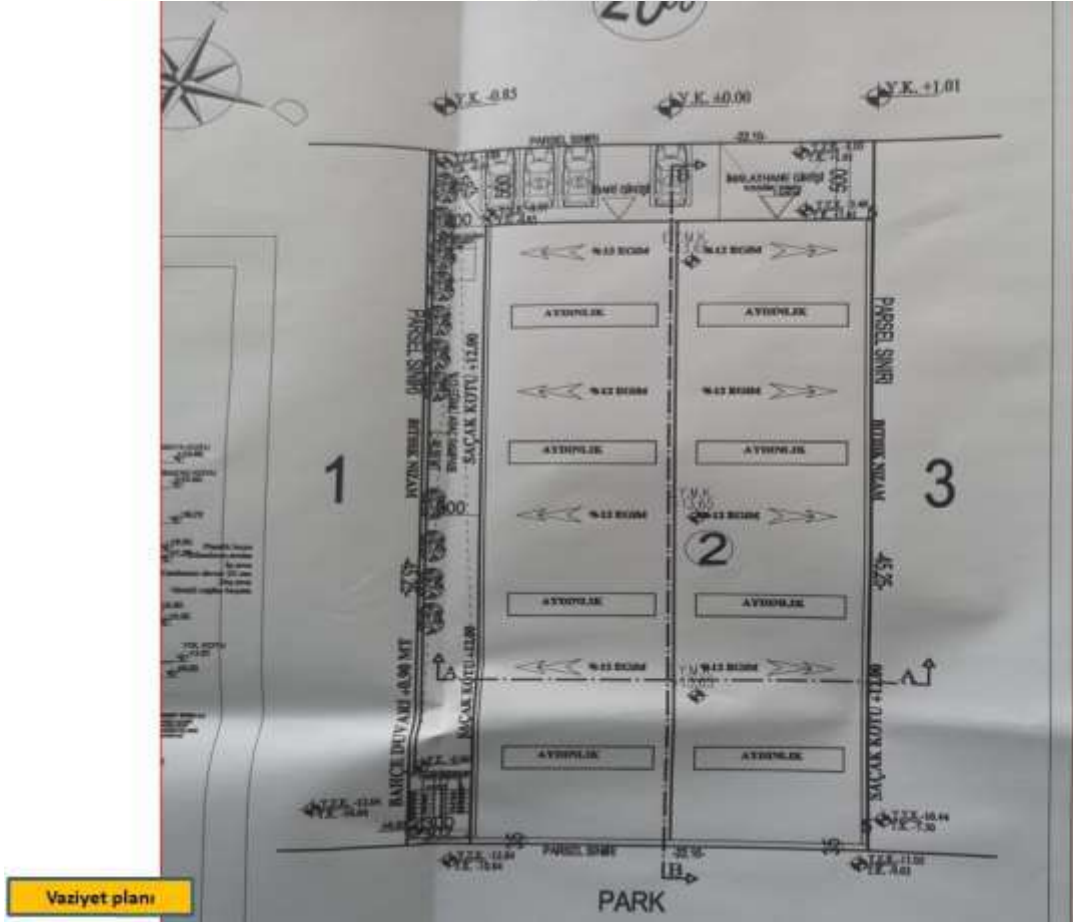
**ZEMİN KAT ALANI 760.10 M2**

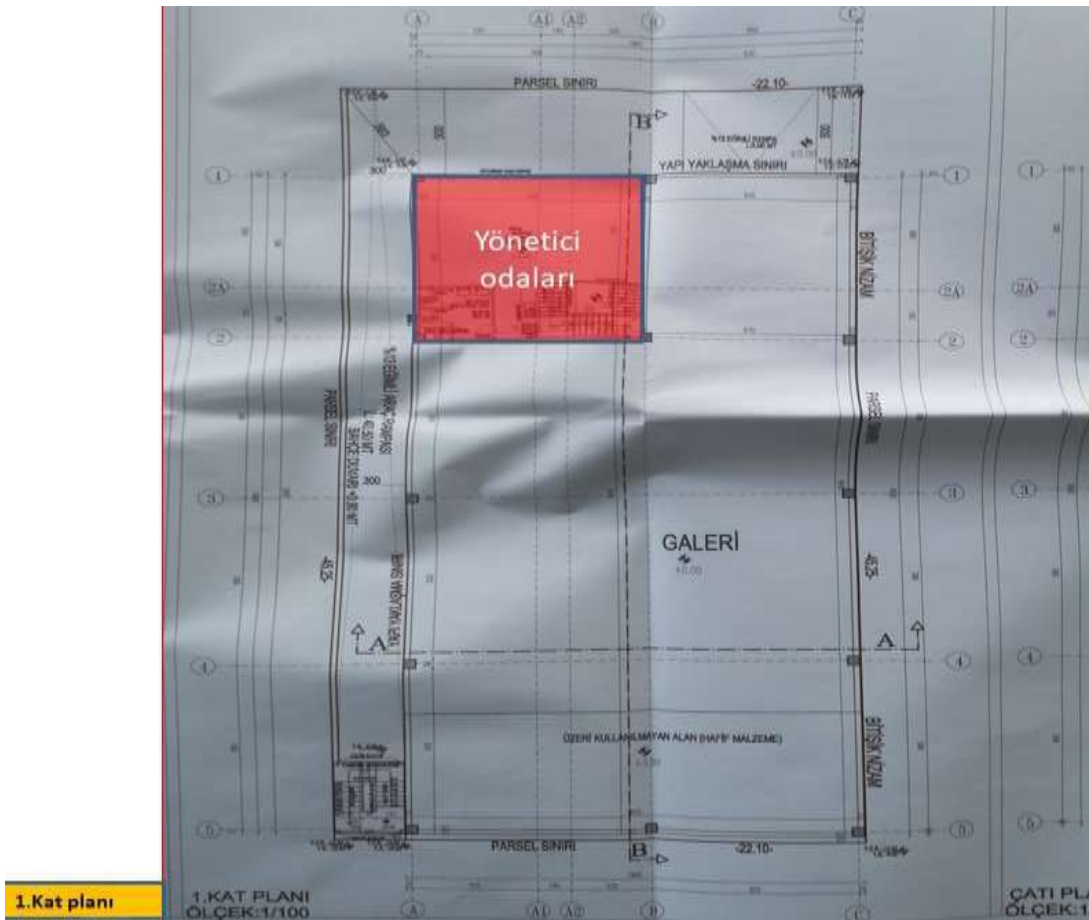
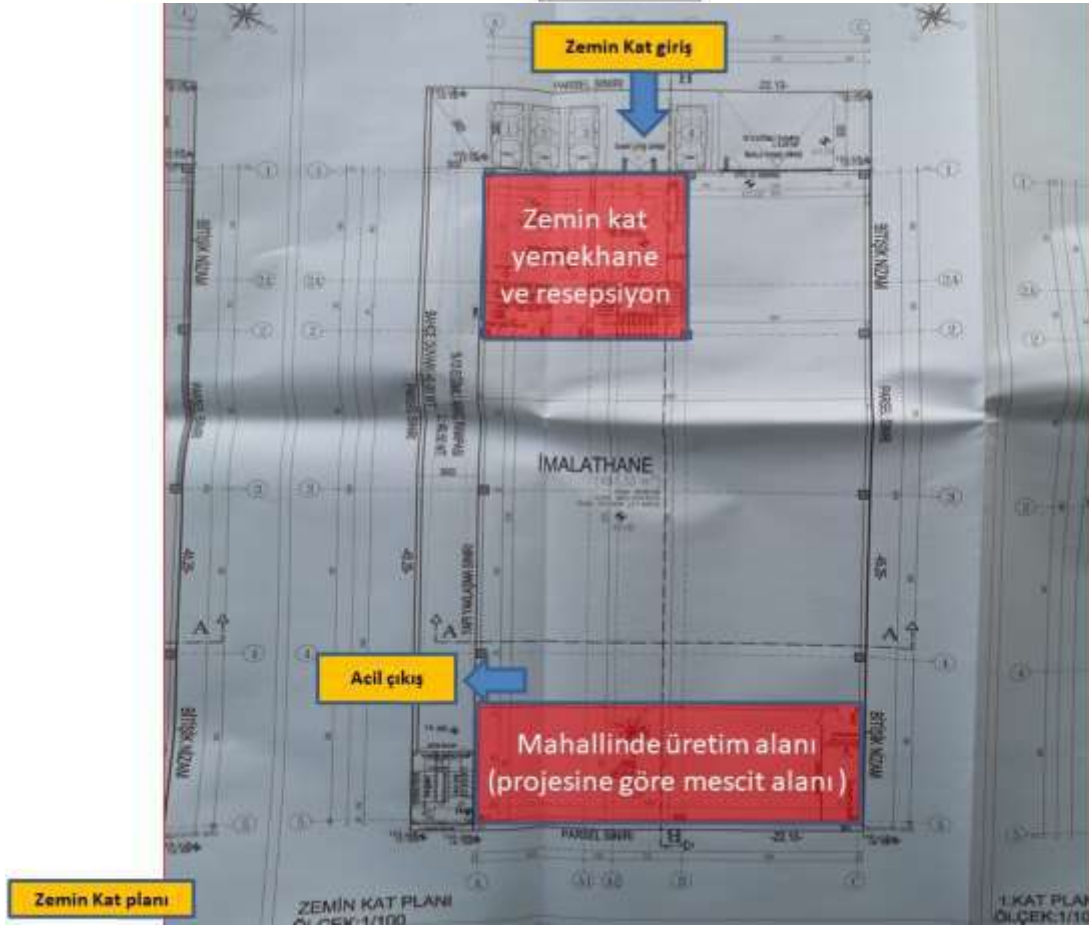
**EMSAL HESABI (% 60 HESABI)**

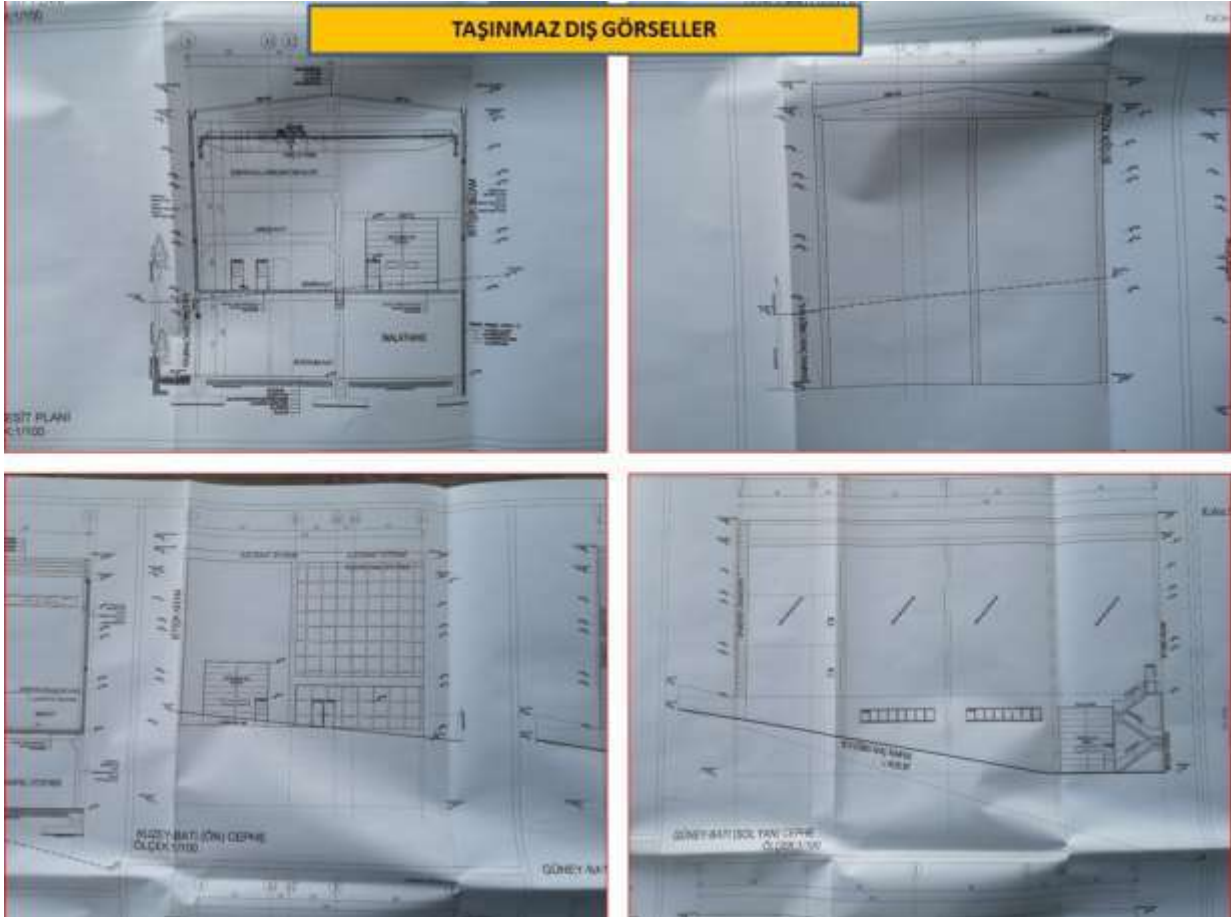
ARSA ALANI : 1000.00 m<sup>2</sup>  
EMSAL : 0.60  
EMSALE GÖRE YAPILABİLİR TOPLAM YAPI ALANI :  
1000.00 X 0.60 = 600.00 m<sup>2</sup>  
YAPILAN TOPLAM EMSAL  
TOPLAM İNŞAAT ALANI = 760.10 m<sup>2</sup> (bodrum kat) + 760.10 m<sup>2</sup> (zemin kat) + 102.60 m<sup>2</sup> (1. kat) = 863.70 m<sup>2</sup>  
EMSAL = 1622.80 m<sup>2</sup> - 760.10 m<sup>2</sup> (Bodrum kat) - 40 m<sup>2</sup> (SU DEPOSU) - 102.60 (KREŞ) - 121.10 (MBSÇİT) = 599.00 m<sup>2</sup>

600 m<sup>2</sup> > 599.00 m<sup>2</sup> Oğduğundan Emsal Hesabı Doğrudur



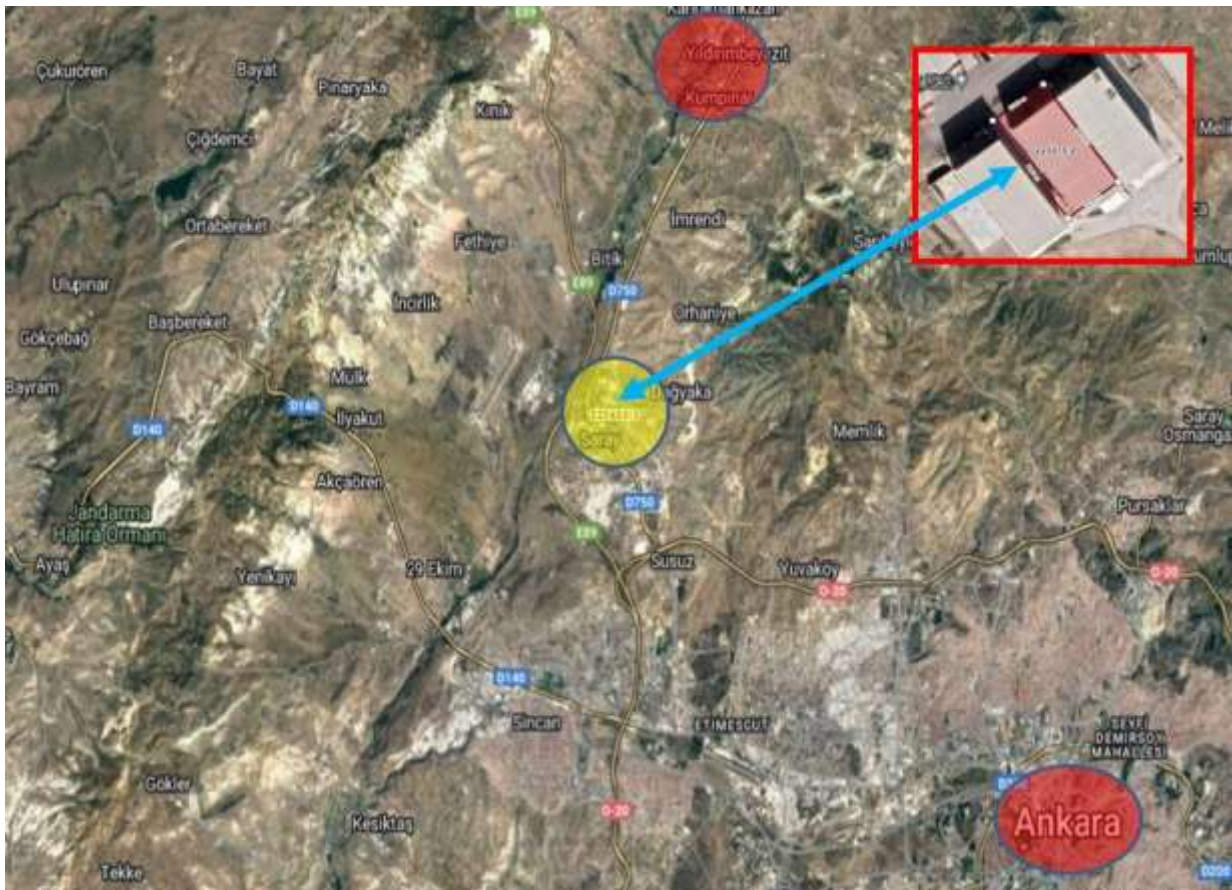






[illegible][illegible]

| İMAR ÇAPI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |              | T.C.<br>KAZAN BELEDİYESİ<br>İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ                                                  |                            |                                                                              | Mevhale<br>Parça No<br>Çapı No<br>Çapı Tarihi |  | SARAY<br>H29D-18C-11A<br>23/16 / 78<br>22.03.2018 |  |   |   |        |   |   |   |       |  |                                                                                                           |  |                                                                              |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|--|---------------------------------------------------|--|---|---|--------|---|---|---|-------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------|--|
| İMAR / KADASTRO<br>ADA<br>No                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | PARSEL<br>No | PLAN<br>ONAY TARİHİ                                                                                       | PARSELASYON<br>ONAY TARİHİ | TOPLAM<br>Alan<br>M                                                          | DUŞUNCELER                                    |  |                                                   |  |   |   |        |   |   |   |       |  |                                                                                                           |  |                                                                              |  |
| 220430                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 2            | 03.04.2015                                                                                                | 09.10.2015                 | 1000.00                                                                      | EMİSAL 0.80 Yarıçap SERBEST                   |  |                                                   |  |   |   |        |   |   |   |       |  |                                                                                                           |  |                                                                              |  |
| İMAR DURUMU : SANAYİ VE DEPOLAMA ALANI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |              |                                                                                                           |                            |                                                                              |                                               |  |                                                   |  |   |   |        |   |   |   |       |  |                                                                                                           |  |                                                                              |  |
| Yola Mesafesi : 5.00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |              | İnşaat tarzı : AYRIK                                                                                      |                            |                                                                              |                                               |  |                                                   |  |   |   |        |   |   |   |       |  |                                                                                                           |  |                                                                              |  |
| Yan Parsel Mesafesi : 3.00 ( minimum )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |              | Kat aralrı : SERBEST                                                                                      |                            |                                                                              |                                               |  |                                                   |  |   |   |        |   |   |   |       |  |                                                                                                           |  |                                                                              |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |              | Gazlık seviyesi : SERBEST                                                                                 |                            |                                                                              |                                               |  |                                                   |  |   |   |        |   |   |   |       |  |                                                                                                           |  |                                                                              |  |
| Parsel ölçülen : 17.02.2018 tarihinde Aplikasyon zabitanı alınmıştır                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |              |                                                                                                           |                            |                                                                              |                                               |  |                                                   |  |   |   |        |   |   |   |       |  |                                                                                                           |  |                                                                              |  |
| NOT : PLAN NOTU EKTEDİR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |              |                                                                                                           |                            |                                                                              |                                               |  |                                                   |  |   |   |        |   |   |   |       |  |                                                                                                           |  |                                                                              |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |              |                                                                                                           |                            |                                                                              |                                               |  |                                                   |  |   |   |        |   |   |   |       |  |                                                                                                           |  |                                                                              |  |
| <table border="1"> <thead> <tr> <th>1</th> <th>2</th> <th>220433</th> <th>4</th> <th>5</th> <th>6</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>GREEN</td> <td></td> <td>KONTROLE DEN<br/>Buket SAN UZU<br/>Şehir Plancısı<br/>İmar ve Şehircilik Müdürlüğü<br/>Harita Planlama Şubesi</td> <td></td> <td>ONAYLAYAN<br/>Leyla KARAGÖL<br/>Şehir Plancısı<br/>İmar ve Şehircilik Müdürlüğü</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> |              |                                                                                                           |                            |                                                                              |                                               |  |                                                   |  | 1 | 2 | 220433 | 4 | 5 | 6 | GREEN |  | KONTROLE DEN<br>Buket SAN UZU<br>Şehir Plancısı<br>İmar ve Şehircilik Müdürlüğü<br>Harita Planlama Şubesi |  | ONAYLAYAN<br>Leyla KARAGÖL<br>Şehir Plancısı<br>İmar ve Şehircilik Müdürlüğü |  |
| 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 2            | 220433                                                                                                    | 4                          | 5                                                                            | 6                                             |  |                                                   |  |   |   |        |   |   |   |       |  |                                                                                                           |  |                                                                              |  |
| GREEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |              | KONTROLE DEN<br>Buket SAN UZU<br>Şehir Plancısı<br>İmar ve Şehircilik Müdürlüğü<br>Harita Planlama Şubesi |                            | ONAYLAYAN<br>Leyla KARAGÖL<br>Şehir Plancısı<br>İmar ve Şehircilik Müdürlüğü |                                               |  |                                                   |  |   |   |        |   |   |   |       |  |                                                                                                           |  |                                                                              |  |







| Numarataj Bilgileri |        |        |              |           |                |          |                   |          | Bağımsız Bölüm Bilgileri |         |                |      |       |         |
|---------------------|--------|--------|--------------|-----------|----------------|----------|-------------------|----------|--------------------------|---------|----------------|------|-------|---------|
| Kimlik No           | Ada    | Parsel | Pafta        | Posta Kod | Numarataj Tipi | Site Adı | Apartman/Blok Adı | Diş Kapı | Kimlik No                | İç Kapı | Kullanım Amacı | Tip  | Durum | Tapu No |
| 532325370           | 220430 | 2      | H29D.18C.01A | -         | Bina Ana Giriş | -        | -                 | 21       | 3081130845               | -       | Sanayi         | Özel | İskan | -       |

**Adres:**

SARAY Mah. 676 Cd. No: 21 /  
KAHRAMANKAZAN / ANKARA

**Bu adrese ait adres kodu:**

**3081130845**

Kopyala

**Bina Kodu:**

21

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

**TÜRKİYE CUMHURİYETİ**  
**TAPU SENEDİ**

|                               |                                                                                                                                                                                 |                                                                            |                   |  |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------|--|
| <b>TAŞINMAZ BİLGİLERİ</b>     | İl: ANKARA<br>İlçe: KAHRAMANKAZAN<br>Mahalle/Köy: SARAYTİSİ<br>Ada: 220430 Parsel: 2<br>Yüz Ölçümü: 1.000,00 m <sup>2</sup><br>Nispeti: 3 KATLI PREFABRİK SANAYİ YAPISI VE ARSA |                                                                            |                   |  |
| <b>BAGIMSIZ BÖLÜM</b>         | Alanı: 1000/1000<br>Bina/Çıkış Kat No: 1<br>Kat: 3<br>Adı Soyadı/Şirket Adı: KAHRAMANKAZAN KİMYA ÜRÜNLERİ İTHALAT İMALAT LIMITED ŞİRKETİ                                        | Alan Payı: 1000/1000<br>Bağımsız Bölüm No: 1<br>Hissesi: Tam               | Proje No: 8 - 514 |  |
| <b>TESCİLİLEŞKİN BİLGİLER</b> | Tapu Sicil No: 97609781<br>Kat Mülkiyeti<br>Konum Bilgisi:                                                                                                                      | Edirne Noteri: Feride Şen<br>Tescil Tarihi/Yerineye No: 07/12/2021 - 22781 | İşlem Bedeli:     |  |

Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsî haklar ile her ne ve belirlenmeler için tapu siciline mütacaat edilmesi gerekmektedir.



## SPK LİSANS BELGELERİ



Sermaye Piyasası  
Kuruluşları ve Yatırımcıları

Tarih : 22.07.2015 No : 404746

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

**Kürşat KARAKURT**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR





TDUB  
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ  
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

### MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 25.11.2022 Belge No: 2022-01.10749

**Sayın Kürşat KARAKURT**  
(T.C. Kimlik No: 32680737938 - Lisans No: 404746)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Hakan UFUK  
Genel Sekreter



Yaşar BAHÇECİ  
Başkan





Sermaye Piyasası  
Kuruluş ve İşletme Kurumu

Tarih : 12.07.2017 No : 406848

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

**Şinasi Onur GÜNER**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANJOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR





TDUB  
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ  
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

### MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 11.08.2022 Belge No: 2022-01.2501

**Sayın Şinasi Onur GÜNER**  
(T.C. Kimlik No: 37657200606 - Lisans No: 406848)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde  
"Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



İbrahim Cihan KURTULAN  
Başkan Vekili



Yaşar BAHÇECİ  
Başkan



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

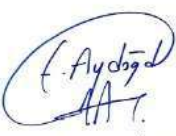
Belge No: 2019-01.2559

**Sayın Serap KAYA**

(T.C. Kimlik No: 51301636320 - Lisans No: 407424 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

  
**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter

  
**Encan AYDOĞDU**  
Başkan



## ŞİRKET SPK LİSANS BELGESİ

**T.C.**  
**BAŞBAKANLIK**  
**Sermaye Piyasası Kurulu**

Sayı : B.02.6.SPK.0.17.00-415.01- 4

Konu : Listeye alınma talebiniz hk.

102

03/01/2012

**RASYONEL GRUP TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.**  
Ceyhan Atıf Kansu Caddesi 1387 Sokak No: 2-1/B  
Balgat Çankaya / ANKARA

İlgi: 03.11.2011 tarih ve 2011-01 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı başvurunuzda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere Kurulumuzca listeye alınması talep edilmiştir. Konunun görüşüldüğü Kurulumuzun 29.12.2011 tarih ve 44/1176 sayılı toplantısında Şirketiniz talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir.

Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formunun güncel tutulması gerektiği

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Kürşad S. BABUÇCU  
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanı



## ŞİRKET BDDK BELGESİ

### **BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU** (Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : 43890421.140-120 - 15.6.09

19 Haziran 2013

Konu: Değerleme Yetkisi

#### **RASYONEL GRUP TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.**

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 13.06.2013 tarih ve 5381 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin stresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırabilecekleri ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (i) bendinde belirtilen değerlendirme uzmanı tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (i) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Atatürk Bulvarı No:191 Kavaklıdere 06680 ANKARA  
Tel: (312) 455 65 67 Faks: (312) 424 08 71  
İnternet adresi: www.bddk.org.tr



Diğer taraftan, Kurulun 10.02.2012 tarih ve 4582 sayılı Kararı uyarınca,

-Gayrimenkul değerleme raporlarının Yönetmeliğe uygun şekilde hazırlanması (sözleşmeli kişilerce hazırlananlar dahil), raporlarda "Yasal Durum Değeri"ne *(Ekspertizi istenen yerin konumu, durumu, kullanılış maksadı, büyüklüğü ve çevre emsalleri göz önüne alınarak satış kabiliyeti, mevcut piyasa koşulları göz önünde bulundurularak tasdikli projesindeki duruma ve alana göre değerlendirilmiş değer)* mutlaka yer verilmesi ve değerleme raporlarında Yönetmeliğin 14 üncü maddesinin 3 üncü fıkrasında yer alan hususların tümüne yer verilerek bahse konu hususları içermeyen "kısa rapor" formatında rapor hazırlanmamasına ve değerlemesi gerçekleştirilen gayrimenkul ile söz konusu gayrimenkulü karşılaştırmak amacıyla emsal olarak verilen gayrimenkullerin m<sup>2</sup> birim fiyatlarına tüm raporlarda mutlaka yer verilmesine özen gösterilmesi,

-Yönetmeliğin 14 üncü maddesi uyarınca, Raporların değerlendirme kuruluşunda en az yüzde beş oranında paya sahip ve yönetim kurulunca değerlendirme raporunu imzalama yetkisi verilen ortak tarafından imzalanması, "Rapor Bilgileri" kısmında ayrıca değerlendirme hizmetini veren personelin ad ve soyadları ile imzalarının bulunması ve raporların ıslak imzalı birer örneklerinin mutlaka bankaya gönderilmesi hususlarında azami özen gösterilmesi,

-Gerçekleştirilen değerlendirme faaliyetlerinin mevzuata uyumu hususuna azami özen gösterilmesi, hazırlanan raporların hiçbir baskı altında kalmadan bağımsız bir görtişle hazırlanması ve Yönetmeliğin "Bağımsızlık" başlıklı 5 inci ve "Mesleki Özen ve Titizlik" başlıklı 7 nci maddesinde hükme bağlanan hususlara uyum konusunda hassasiyet gösterilmesi,

-Sözleşmeli olarak rapor hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin hükümleri çerçevesinde, gayrimenkul alım satımı, pazarlaması veya kiraya verilmesi, ya da bu işlemlere aracılık edilmesi gibi faaliyetlerle iştigal etmemeleri gerektiği dikkate alındığında, söz konusu yükümlülüğün değerlendirme kuruluşu tarafından takip edilerek emlak komisyonculuğu yapıldığının tespit edilmesi durumunda sözleşmenin sonlandırılmasına yönelik tedbirlerin alınması,

-Sözleşmeli olarak çalışan kişilere hazırlattırılan raporların kapsamlı bir şekilde kontrol edilmesi, teknik analize tabi tutulması ve buna ilişkin kontrol mekanizmalarının oluşturulmasına yönelik tedbirlerin alınması

gerekmektedir.

Ayrıca, hazırlanan değerlendirme raporlarının arşivlenmesi hususuna Şirketinizce daha fazla özen gösterilmesi önem arz etmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

**Hasan GENÇ**  
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

## Ek-10: Şirket'in Sahip Olduğu Markaları Gösterir Tablo

| Marka Adı             | Markayı Tescil Eden Kuruluş | Marka Görüntüsü                                                                      | Marka No    | Koruma Tarihi |
|-----------------------|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------|
| bk exxen lubricant    | TPMK                        | <b>BK</b><br>EXXEN LUBRICANT                                                         | 2023 051885 | 19.04.2023    |
| bk dermashield        | TPMK                        | <b>BK</b><br>Dermashield                                                             | 2020 37753  | 01.04.2020    |
| bk nova               | TPMK                        | <b>BK</b><br>Nova                                                                    | 2019 89334  | 21.09.2019    |
| bahadır wo-40         | TPMK                        |    | 2017 105940 | 22.11.2017    |
| qluk                  | TPMK                        |    | 2016 82605  | 18.10.2016    |
| qluk lubricants       | TPMK                        |  | 2013 32541  | 09.04.2023    |
| qluk lubricants şekil | TPMK                        |  | 2009 27310  | 27.05.2019    |
| QLUK LUBRICANTS       | WIPO                        |  | 1597582     | 01.12.2020    |

## Ek 11: Şirket'in Sahip Olduğu Tasarım Adlarını Gösterir Tablo

| Tasarım Tescil Numarası | Tasarımı Tescil Eden Kuruluş | Tasarım Görüntüsü                                                                  | Tescil Tarihi |
|-------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 2021 00322              | TPMK                         |  | 14.01.2021    |
| 2014 06334              | TPMK                         |  | 15.09.2014    |