

DAP GAYİRMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ
Altayçeşme Mah. Çamlı Sk. Dap Royal
Center Sitesi B Blok No: 16B İç Kapı No: 8
Maltepe / İstanbul

25 Ocak 2022

İlgi: Borsa İstanbul tarafından Kotasyon Yönergesi 7. maddesinin 5. bendi, 8. maddesinin 4/c bendi uyarınca talep edilen hukukçu raporudur.

BAĞIMSIZ HUKUKÇU RAPORU

6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun ("SPKn") 4. maddesi ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") Seri: VII, No: 128.1 sayılı Pay Tebliği ("Pay Tebliği") 6. ve 7. maddeleri hükümlü çerçevesinde, Dap Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi'nin ("Şirket" veya "Dap Gayrimenkul") ortak satışı yoluyla, ek satış hariç olmak üzere Şirket'in mevcut ortaklarından Ziya Yılmaz'a ait 18.012.000 TL nominal değerli 18.012.000 adet C Grubu pay ve Rafet Yılmaz'a ait 12.008.000 TL nominal değerli 12.008.000 adet C Grubu pay olmak üzere toplamda 30.020.000 TL nominal değerli toplam 30.200.000 adet C grubu payının halka arzı ve Borsa İstanbul Anonim Şirketi'ne ("Borsa İstanbul") kote edilmesi çalışmaları kapsamında işbu hukukçu raporu ("Hukukçu Raporu") tarafınıza, Borsa İstanbul'a ve talep edilmesi halinde SPK'ya sunulmak üzere arz edilmektedir.

İşbu Hukukçu Raporu hazırlanırken,

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

ilişkin Şirket'ten beyan alınmıştır.

Şirket ile doğrudan veya dolaylı ilişkisi bulunmayan bağımsız hukukçu sıfatıyla işbu Hukukçu Raporunu verebilmek için yapmış olduğumuz hukuki inceleme çalışmalarında Ek 2'de (*İncelenen Belgeler*) bir listesi sunulan belgeler ("*İncelenen Belgeler*") tarafımızca incelenmiştir.

İşbu Hukukçu Raporu, Şirket beyanı esas alınarak ve Şirket tarafından sunulan İncelenen Belgeler incelenerek ve Türkiye Cumhuriyeti kanunları ile düzenlemeleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Hukukçu Raporu, tarihi itibarıyla Şirket'in mevcut hukuki durumunu yansıtmaktadır. Yatırımcıları yönlendirme ve teşvik amacıyla hazırlanmamış olan Hukukçu Raporu'nun Şirket tarafından halka arz kapsamında hazırlanacak İzahname'nin bir parçası olarak kullanılması durumunda, yatırımcılar yatırım kararlarını söz konusu İzahname ve tüm eklerinin birlikte değerlendirilmesi sonucunda vermelidirler.

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

1. ŞİRKET BİLGİLERİ

Şirket, 04.02.1981 tarihinde (5083 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Devleti'nin Para Birimi Hakkında Kanun'un yürürlüğe girmesinden önce eski para ile) 5.000.000 TL kuruluş sermayesi ile "Eltes İnşaat Tesisat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi" unvanı ile kurulmuş ve kuruluş gazetesi 11.02.1981 tarihli ve 184 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ("TTSG") yayımlanmıştır.

İşbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Şirket, İstanbul Ticaret Sicili'ne 178057-0 sicil numarası ile Altayçeşme Mah. Çamlı Sk. Dap Royal Center Sitesi B Blok No: 16B İç Kapı No: 8 Maltepe / İstanbul adresinde kayıtlıdır.

1.1. Şirkette Meydana Gelen Unvan ve Tür Değişiklikleri

Şirket, 04.02.1981 tarihinde Eltes İnşaat Tesisat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi" unvanı ile İstanbul'da anonim şirket türünde süresiz olarak kurulmuş olup, Şirket'in türlü kuruluşundan bu yana herhangi bir değişikliğe uğramamıştır. Şirket'in ticaret unvanı ise, 09.12.2021 tarihli ve 10469 sayılı TTSG'de yayımlanan 22.11.2021 tarihli genel kurul kararıyla "Dap Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi" olarak değiştirilmiş ve Şirket bugünkü unvanını almıştır.

1.2. Faaliyet Konusu

Şirket'in 09.08.2021 tarihli faaliyet belgesine göre faaliyet konusu konut inşaatı olarak belirlenmiştir.

Şirket esas sözleşmesinin ("Esas Sözleşme") "Şirket'in Amaç ve Konusu" başlıklı 3. maddesi uyarınca faaliyet konuları aşağıdaki gibidir:

- a. *Şirket yurt içinde ve yurt dışında, resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişilere ait inşaat işlerinin taahhüdü, muhtelif yıllara sâri olacak inşaat işleri, kat mülkiyeti esaslarını ihtiva eden arsa karşılığı apartman dairesi, işyeri, villa ve benzeri inşaatları yapar.*
- b. *Şirket inşaatlarda kullanılacak çimento, kereste, demir, sıhhi tesisat malzemeleri elektrik tesisat malzemeleri, tuğla, kiremit, briket, taş, kum, çakıl ve cam gibi malzemeleri ve bunların teferruatlarının alımı, satımı, ithalatı ve ihracatı işleri ile iştigal eder.*
- c. *Şirket, her nevi yapı malzemeleri ve makinelerinin alım ve satımı ile ithalat ve ihracatını yapar.*
- d. *Şirket, her nevi nakliyat, hafriyat işleri ile iştigal eder, otel, motel, tatil köyü gibi turistik tesisler inşa eder, gerektiğinde bu tesisleri işletir, satar veya kiraya verir.*
- e. *Şirket mevzuu ile ilgili her nevi sondaj, yol, baraj, köprü sulama tesisleri, kanalizasyon, içme suyu gibi işler, rafineri, boru hattı gibi sanayi yapıları ile okul, hastane gibi sosyal yapılar ve endüstriyel yapılar, enerji nakil hatları gibi alt yapı hizmetleri ile tüm bayındırlık işleri ile iştigal edebilir.*
- f. *Sermaye Piyasası mevzuatının örtülü kazanç aktarımına ilişkin hükümleri saklı kalmak kaydıyla, Şirket konusu ile ilgili faaliyetlerini kısmen veya tamamen diğer kuruluşlara yaptırabilir, gerektiğinde bunlarla müşterek çalışabilir, yurt içinde ve yurt dışında, gerçek ve tüzel kişilerle her nevi konsorsiyumlar akdedebilir,*
- g. *Şirket konusu ile ilgili her nevi etüt, proje, montaj ve tesisat işleri ile iştigal edebilir,*
- h. *Sermaye piyasası mevzuatına uygun olması kaydıyla, Şirket amacı ile ilgili olmak üzere her türlü gayrimenkul iktisap edebilir, bunları satabilir, kiralayabilir. Gayrimenkulleri üzerinde intifa, irtifak veya diğer ayni ve şahsi hakları tesis edebilir, kaldırabilir, gerek şirketin gerekse başka şahıs ve şirketlerin borçlarının teminatı olarak ipotek verebilir.*
- i. *Şirket konusu ile ilgili mümessillik, komisyonculuk, taahhüt işleri ile uğraşabilir, kendine yararlı olabilecek ihalelere katılabilir.*
- j. *Sermaye Piyasası mevzuatının örtülü kazanç aktarımına ilişkin hükümleri saklı kalmak kaydıyla, Şirket mevzuu ile ilgili yerli ve yabancı gerçek ve tüzel kişilerle işbirliği yaparak yeni şirketler kurabilir, kurulmuş şirketlere katılabilir, aracılık faaliyeti mahiyetinde olmamak kaydıyla özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri tarafından ihraç olunan hisse senetleri ve kuponlar gibi bütün menkul kıymetleri alabilir, devredebilir, teminat olarak gösterebilir, intifalarından faydalanabilir, faydalandırabilir. 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.
- k. *Şirket konusu ile ilgili ve faaliyetleri için yararlı ruhsatname, izin, ihtira berati, marka, lisans, know-how, imtiyaz, alâmetifarika gibi haklar istihsal ve iktisap edebilir, bunları kullanabilir veya üçüncü şahıslara kısmen veya tamamen devredebilir, başkalarına ait olanları devralabilir.*
- l. *Şirket mevzuu dahilindeki işler için gerekli her türlü tesisat, teçhizat ve vasuta satın alabilir veya kiralayabilir.*
- m. *Şirket kuracağı tesisleri için gerekli olan iç ve dış kredileri dâhili ve harici finansman kurumları ile yerli ve yabancı işletmelerden temin edebilir ve bunlarla ilgili her türlü tasarrufla bulunabilir, alacaklarının tahsili için ipotek alabilir.*
- n. *Şirketin amacı ile ilgili olarak şirketin borçlarının teminatı olarak ticari işletme rehini ve diğer her türlü rehin verebilir, başka şirket ve şahısların borçları için kefalet verebilir, şirket alacaklarının teminatı olarak kefalet ve rehin alabilir, aldığı rehinleri fek ve tadil 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.*
- o. *Şirket her türlü tapu işlemi yapabilir. Bu işlemlerden dolayı borçlanabilir, vadeli alış ve satış yapabilir, gerektiğinde terk, hibe ve bağış yapabilir. Borç ve alacaklarının güvencesini teşkil etmek üzere ipotek veya rehin verebilir, ipotek veya rehin alabilir ve ipotek veya rehinleri terkin edebilir. Gayrimenkuller üzerinde irtifak ve diğer aynı haklar tesis edebilir, bunları devredebilir, her türlü muamele ve tasarrufu yapabilir. Bu hususta sözleşmeler akdedebilir, yapılan sözleşmeleri feshedebilir. İcabında itiraz ve tevhit ile parselasyon için her türlü muamele ve tasarrufu yapabilir, bu hususta sözleşmeler akdedebilir, mevcut sözleşmeleri feshedebilir. 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.*

İşbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Şirket'in beyanı uyarınca Şirket ve işbu Hukukçu Raporu'nun "Bağlı Ortaklıklar ve İştirakler" başlıklı 2. bölümünde detayları verilen iş ortaklıklarının Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Emlak GYO") ile imzaladıkları arsa karşılığı gelir paylaşımı sözleşmeleri uyarınca Şirket'in ve iş ortaklıklarının toplam 4 projesi vardır; bunlardan İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi'nde konumlu 1137 Ada, 48 Parselde bulunan 319 konut ve 47 ticari üniteden oluşan projenin ("Validebağ Projesi") inşaatı 2021 yılı içerisinde tamamlanmıştır. İstanbul İli, Şişli İlçesi, Teşvikiye Mahallesi'nde konumlu 54 Pafta, 405 Ada, 110-111-112 Parsellerde bulunan 160 adet konut ve 1 adet ticari üniteden oluşan projenin ("Nişantaşı Projesi") ve İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Taşdelen Mahallesi'nde konumlu 558 Ada, 1-2-3-4 Parsel ve 559 Ada 1-2-3 Parsel ve 560 Ada 1 Parselde bulunan 868 adet konut ve 119 adet ticari üniteden oluşan projenin ("Çekmeköy Projesi") inşaatı devam etmekte olup, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Mahallesi'nde konumlu 3 ada 36 Parsel bulunan projenin ("Levent Projesi") inşaatına ise henüz başlanmamış, Levent Projesi için proje çizimleri tamamlanmadığından ve yapı ruhsatı alınmadığından henüz projenin kaç adet konut ve kaç adet ticari üniteden oluşacağı kesinleşmemiştir.

(Validebağ Projesi, Nişantaşı Projesi, Çekmeköy Projesi ve Levent Projesi birlikte "Projeler" olarak anılacaktır.)

1.3. Sermaye, Pay Sahipliği Yapısı ve Paylar

1.3.1. Kuruluş Sermayesi

Şirket, 04.02.1981 tarihinde (5083 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Devletinin Para Birimi Hakkında Kanun'un yürürlüğe girmesinden önce eski para ile) 5.000.000 TL kuruluş sermayesi ile kurulmuş olup, bu sermaye her biri (5083 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Devletinin Para Birimi Hakkında Kanun'un yürürlüğe girmesinden önce eski para ile) 1.000 TL itibari değerinde 5.000 adet paya ayrılmıştır.

1.3.2. Sermaye Değişiklikleri

Şirket'in kuruluşundan bu yana yaptığı sermaye artırımları ve azaltımlarına ilişkin bilgi aşağıda yer almaktadır.

Tescil Tarihi	TTSG Tarihi	Eski Sermaye	Yeni Sermaye	Sermaye Artırımının Kaynağı
04.06.1981	11.02.1981	-	5 TL (5083 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Devletinin Para Birimi Hakkında Kanun'un yürürlüğe girmesinden önce eski para ile 5.000.000 TL)	Nakden.
08.01.1990	16.01.1990	5 TL (5083 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Devletinin Para Birimi Hakkında Kanun'un yürürlüğe girmesinden önce eski para ile 5.000.000 TL)	500 TL (5083 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Devletinin Para Birimi Hakkında Kanun'un yürürlüğe girmesinden önce eski para ile 500.000.000 TL)	Nakden.
13.12.1996	11.01.1996	500 TL (5083 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Devletinin Para Birimi Hakkında Kanun'un yürürlüğe girmesinden önce eski para ile 500.000.000 TL)	25.000 TL (5083 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Devletinin Para Birimi Hakkında Kanun'un yürürlüğe girmesinden önce eski para ile 25.000.000.000 TL)	4.002 TL'si yeniden değerlendirme değer artış fonundan, 18.340 TL'si olağanüstü yedeklerden, 2.158 TL'si nakden.
30.12.2002	03.01.2003	25.000 TL (5083 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Devletinin Para Birimi Hakkında Kanun'un yürürlüğe girmesinden önce eski para ile 25.000.000.000 TL)	1.000.000 TL (5083 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Devletinin Para Birimi Hakkında Kanun'un yürürlüğe girmesinden önce eski para ile 1.000.000.000.000 TL)	190.000 TL'si yeniden değerlendirme değer artış fonundan, 785.000 TL'si nakden.
23.12.2004	28.12.2004	1.000.000 TL (5083 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Devletinin Para Birimi Hakkında Kanun'un yürürlüğe girmesinden önce eski para ile 1.000.000.000.000 TL)	2.000.000 TL (5083 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Devletinin Para Birimi Hakkında Kanun'un yürürlüğe girmesinden önce eski para ile 2.000.000.000.000 TL)	Nakden.
01.11.2005	10.11.2005	2.000.000 TL	10.000.000 TL	Nakden.
28.05.2021	28.05.2021	10.000.000 TL	50.000.000 TL	Olağanüstü yedeklerden.
21.09.2021	21.09.2021	50.000.000 TL	200.000.000 TL	Sermaye yedekler hesabından

1.3.3. Güncel Sermaye

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 1.000.000.000 TL'dir. Şirket'in kayıtlı sermaye sistemine geçişine ilişkin detaylı bilgilere, aşağıda 1.3.5 (Kayıtlı Sermaye Sistemine Geçiş) bölümünde yer verilmektedir.

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 200.000.000 TL'dir. İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odasına kayıtlı ve 34272105 ruhsat numaralı Serbest Muhasebeci Mali Müşavir Deniz Mutlu tarafından hazırlanan 21.09.2021 tarihli sermayenin ödendiğinin tespitine ait Serbest Muhasebeci Mali Müşavir Raporu uyarınca söz konusu çıkarılmış sermaye tamamen ödenmiştir.

İşbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan olarak %5 ve fazlası olan ortaklar Ziya Yılmaz (sermaye payı: %54, oy hakkı: %54), Rafet Yılmaz (sermaye payı: %36, oy hakkı: %36) ve Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("Dap Yapı") (sermaye

payı: %10, oy hakkı: %10); dolaylı olarak %5 ve fazlası olan ortaklar Ziya Yılmaz (sermaye payı: %60, oy hakkı: %77,8) ve Rafet Yılmaz'dır (sermaye payı: %40, oy hakkı: %22,2).

Şöyle ki, Şirket'in doğrudan pay sahipliği içerisinde yer alan tüzel kişi ortak Dap Yapı'nın toplam 130.000.000 TL'lik sermayesini temsil eden toplam 130.000.000 adet payın tamamının Dap Holding A.Ş.'ye ("Dap Holding") ait olduğu, Dap Holding'in toplam 950.000.000 TL'lik sermayesini temsil eden toplam 950.000.000 adet payının ise %60'ının Ziya ve Yılmaz'a %40'ının Rafet Yılmaz'a ait olduğu anlaşılmaktadır. Dap Holding'in sermayesini temsil eden paylar gruplara ayrılmamış olup, Ziya Yılmaz ve Rafet Yılmaz'ın oyda imtiyaz hakkı bulunmamaktadır. Şirket'in ise işbu Hukukçu Raporu'nun aşağıdaki 1.3.4. bölümünde açıklandığı üzere A Grubu pay sahiplerinin her bir pay için 5 oy hakkı, B ve C Grubu pay sahiplerinin ise her bir pay için 1 oy hakkı bulunmaktadır. İşbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla 200.000.000 adet paya ayrılmış olan Şirket'in toplam sermayesindeki 40.000.000 adet A Grubu payın tamamının ve 133.333.332 adet C Grubu payın 68.000.000 adedinin Ziya Yılmaz'a ait olduğu, 26.666.668 adet B Grubu payın tamamının ve 133.333.332 adet C Grubu payın 45.333.332 adedinin Rafet Yılmaz'a ait olduğu anlaşılmaktadır. Bu doğrultuda, Şirket'in dolaylı pay sahipliği incelendiğinde, Ziya Yılmaz'ın Şirket sermayesinin %60'ına, oy haklarının da %77,8'ine dolaylı olarak sahip olduğu anlaşılmaktadır. Bu çerçevede Şirket'in doğrudan ve dolaylı olarak yönetim hakimiyetine sahip tek gerçek kişi pay sahibi Ziya Yılmaz'dır.

1.3.4. Paylar, Pay Grupları ve İmtiyazlar

Şirketin çıkarılmış sermayesi 200.000.000 TL'dir. Şirketin çıkarılmış sermayesi her biri 1 TL nominal değerde 40.000.000 adet A grubu nama yazılı, ve 26.666.668 adet B grubu nama yazılı ve 133.333.332 adet C Grubu nama yazılı paya bölünmüştür. Şirket'in paylarının tamamı nama yazılı olup, Şirket paylarının devri kısıtlanamaz.

A Grubu payların yönetim kuruluna aday gösterme ve genel kurulda oy imtiyazı bulunmaktadır. B Grubu payların yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. C Grubu payların hiçbir imtiyazı yoktur. A ve B Grubu payların sahip olduğu imtiyazlar aşağıda açıklanmaktadır.

Şirket Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu" başlıklı 7. maddesine göre, A ve B Grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır.

- 6 (altı) üyeden oluşan Yönetim Kurulu'nun 2 (iki) üyesi A Grubu pay sahiplerinin çoğunluğunun gösterecekleri adaylar arasından, 1 (bir) üyesi B Grubu pay sahiplerinin çoğunluğunun gösterecekleri adaylar arasından
- 12 (oniki) üyeden oluşan Yönetim Kurulu'nun 5 (beş) üyesi A Grubu pay sahiplerinin çoğunluğunun gösterecekleri adaylar arasından, 1 (bir) üyesi B Grubu pay sahiplerinin çoğunluğunun gösterecekleri adaylar arasından

genel kurul tarafından seçilir. A Grubu ve B Grubu pay sahiplerinin göstereceği adaylar arasından seçilecek Yönetim Kurulu üyeleri, söz konusu bağımsız üyeler haricindeki üyelerden olacaktır.

A Grubu payların genel kurulda oy imtiyazı Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Genel Kurul" başlıklı 11. maddesinde düzenlenmiştir. Söz konusu hükme göre, olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarında hazır bulunan A Grubu pay sahiplerinin veya vekillerinin her bir pay için 5 (Beş) oy hakkı, B Grubu ve C Grubu pay sahiplerinin veya vekillerinin her bir pay için 1 (Bir) oy hakkı vardır. Ancak, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ("TTK") madde 479 3/a uyarınca genel kurulda ana sözleşme değişiklikleri ile ilgili olarak oyda imtiyaz kullanılamaz.

1.3.5. Kayıtlı Sermaye Sistemine Geçiş

SPK tarafından verilen 12.11.2021 tarih ve E-29833736-110.03.03-13016 sayılı izni ve T.C. Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü tarafından 18.11.2021 tarih ve E-50035491-431.02-00069183930 sayılı onay yazısı ile onaylanmış esas sözleşme değişiklikleri 22.11.2021 tarihinde gerçekleştirilen olağanüstü genel kurul toplantısında kabul edilmiştir. Anılan Esas Sözleşme değişikliklerine göre, Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 1.000.000.000 TL olup, beheri 1 (bir) TL nominal değerde 1.000.000.000 adet nama yazılı paya ayrılmıştır. Söz konusu olağanüstü genel kurul toplantısında alınan kararlar, 06.12.2021 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilmiş olup;

09.12.2021 tarih ve 10469 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir. Ancak, İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde 06.12.2021 tarihinde tescil edilen Esas Sözleşme tadil metni ile söz konusu TTSG'de 09.12.2021 tarihinde ilan edilen Esas Sözleşme tadil metni arasında ilan aşamasında sehven birtakım yanlışlıklar yapılmış olup, bu yanlışlıkların düzeltilmesi amacıyla ilgili Esas Sözleşme tadil metninin doğru versiyonu bu kez 22.12.2021 tarihli ve 10478 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

SPK tarafından verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2021-2025 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2025 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, 2025 yılından sonra yönetim kurulunun sermaye artırımı kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak suretiyle genel kuruldan beş yılı geçmemek üzere yeni bir süre için yetki alınması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda yönetim kurulu kararıyla sermaye artırımını yapılamaz.

Yönetim kurulu, 2021-2025 yılları arasında (2025 yılı sonuna kadar), SPK'n hükümlerine uygun olarak gerekli gördüğü zamanlarda kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni pay ihraç ederek çıkarılmış sermayenin artırılması, imtiyazlı pay sahiplerinin haklarının kısıtlanması ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile imtiyazlı veya primli veya nominal değerinin altında pay ihracı konularında karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma haklarını kısıtlama yetkisi pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.

1.3.6. Güncel Pay Sahipliği Yapısı

Şirket'in güncel pay sahipliği yapısı Kartal 21. Noterliği tarafından 22.09.2021 tarih ve 35152 yevmiye numarası ile onaylanmış Şirket pay defterine göre aşağıdaki gibidir:

Ticaret Unvanı	Sermaye Payı	
	(TL)	(%)
Ziya Yılmaz	108.000.000	54
Rafet Yılmaz	72.000.000	36
Dap Yapı	20.000.000	10
TOPLAM	200.000.000	100

Dap Yapı'nın güncel pay sahipliği yapısı Kadıköy 9. Noterliği tarafından 20.12.2021 tarih ve 70616 yevmiye numarası ile onaylanmış pay defterine göre aşağıdaki gibidir:

Adı Soyadı	Sermaye Payı	
	(TL)	(%)
Dap Holding	130.000.000	100
TOPLAM	130.000.000	100

Dap Holding'in güncel pay sahipliği yapısı Kadıköy 9. Noterliği tarafından 20.12.2021 tarih ve 70617 yevmiye numarası ile onaylanmış pay defterine göre aşağıdaki gibidir:

Ticaret Unvanı/ Adı Soyadı	Sermaye Payı	
	(TL)	(%)
Ziya Yılmaz	570.000.000	60
Rafet Yılmaz	380.000.000	40
TOPLAM	950.000.000	100

1.3.7. Şirket Pay Defteri

Şirket'in A, B ve C Grubu paylardan oluşan paylarının tamamı nama yazılıdır.

Kartal 21. Noterliği tarafından 22.09.2021 tarih ve 35152 yevmiye numarası ile onaylanmış Şirket pay defterine göre Şirket payları üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Tarafımıza sunulan bilgi ve belgelere göre Borsa İstanbul'da işlem görecektir. Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca Şirket paylarının devrinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Borsa İstanbul'da işlem görmesinden önce tüm paylar kaydedilerek Merkezi Kayıt Sisteminde kaydedilecektir.

2. BAĞLI ORTAKLIKLAR VE İŞTİRAKLER

Şirket'in işbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla doğrudan veya dolaylı olarak iştirak ettiği anonim veya limited şirket şeklinde kurulmuş herhangi bir şirket bulunmamaktadır. Şirket'in iştirak ettiği aşağıda ticaret unvanları listelenen ve konsolide finansal tablolarda bağlı ortaklık olarak izlenen toplamda üç adet iş ortaklığı bulunmaktadır:

1. Eltes İnşaat Tesisat Sanayi ve Ticaret A.Ş. & Istlife Yapı San. ve Tic. A.Ş. Adi Ortaklığı ("Validebağ İş Ortaklığı")
2. Dap Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi & Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. Çekmeköy Adi Ortaklığı ("Çekmeköy Adi Ortaklığı")
3. Dap Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi & Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. Nişantaşı Adi Ortaklığı ("Nişantaşı Adi Ortaklığı")

(İşbu Hukukçu Raporu kapsamında yukarıda listelenen şirketlerin tamamı birlikte, "İş Ortaklıkları" olarak anılacaktır.)

Yukarıda anılan İş Ortaklıkları'nın tamamı Türkiye'de adi ortaklık şeklinde kurulmuş olup; Şirket'in yukarıda sayılan İş Ortaklıkları haricinde veya yurtdışında kurulu herhangi bir bağlı ortaklığı veya iştiraki bulunmamaktadır.

Şirket'in faaliyetlerinin büyük bir kısmı esasen yukarıda anılan İş Ortaklıkları aracılığı ile sağlanmaktadır. Şirket, unvanında holding ibaresi olmamakla birlikte faaliyetleri itibarıyla holding şirketi yapısında olan bir şirkettir.

Yukarıda verilen bilgiler konsolide finansal tablolar ile Şirket tarafından sunulan beyana dayanılarak yazılmıştır.

2.1. Validebağ İş Ortaklığı

Validebağ İş Ortaklığı, Şirket ve Istlife Yapı San. ve Tic. A.Ş. ("Istlife") arasında 14.10.2015 tarihinde akdedilen ortak girişim sözleşmesi ("Validebağ Ortak Girişim Sözleşmesi") uyarınca Altay Çeşme Mah. Çamlı Sok. No:16 B Blok K:8 Maltepe, İstanbul, Türkiye'de kurulmuştur. Şirket ve Istlife'in Emlak GYO'nun "İstanbul Üsküdar Barbaros Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" işi ihalesine teklif vermeleri üzerine ve ilgili ihale ile alınan işi sürdürmek için kurulmuş adi ortaklık niteliğinde bir iş ortaklığıdır.

Validebağ Ortak Girişim Sözleşmesi tahtında Şirket ve Istlife'in Validebağ İş Ortaklığı'ndaki katılma payları sırasıyla %60 ve %40 olarak belirlenmiş olup, katılma payları oranında, Şirket 600.000 TL, Istlife 400.000 TL olacak şekilde toplam 1.000.000 TL'nin Validebağ İş Ortaklığı'nın idare ve idamesi için Şirket ve Istlife tarafından Validebağ İş Ortaklığı adına açılacak banka hesabına yatırılacağı kararlaştırılmıştır.

2.2. Çekmeköy İş Ortaklığı

Çekmeköy İş Ortaklığı, Şirket ve Istlife arasında 24.04.2018 tarihinde akdedilen ortak girişim sözleşmesi ("Çekmeköy Ortak Girişim Sözleşmesi") uyarınca Altay Çeşme Mah. Çamlı Sok. No:16 B Blok, K:8 Maltepe, İstanbul, Türkiye'de kurulmuştur. Şirket ve Istlife'in Emlak GYO'nun "İstanbul Çekmeköy Taşdelen Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" işi ihalesine teklif vermeleri üzerine ve ilgili ihale ile alınan işi sürdürmek için kurulmuş adi ortaklık niteliğinde bir iş ortaklığıdır. Sözleşmenin imza tarihi olan 24.04.2018 tarihinde Şirket ve Istlife'in Çekmeköy İş Ortaklığı'ndaki katılma payları sırasıyla %60 ve %40 olarak belirlenmiş olup, katılma payları oranında, Şirket 600.000 TL, Istlife 400.000 TL olacak şekilde toplam 1.000.000 TL'nin Çekmeköy İş Ortaklığı'nın idare ve idamesi için

Şirket ve Istlife tarafından Çekmeköy İş Ortaklığı adına açılacak banka hesabına yatırılacağı kararlaştırılmıştır.

30.12.2019 tarihinde akdedilen bir protokol ile Istlife'in Çekmeköy İş Ortaklığı'ndaki tüm hisseleri ve Çekmeköy İş Ortaklığı ile Emlak GYO arasında 29.05.2018 tarihinde imzalanan arsa karşılığı gelir paylaşımı işi sözleşmesinden ve Istlife tarafından yapılan ilgili ödemelerden doğan tüm hak ve alacakları Şirket ve Yüzyıl Mimarlık'a devredilmiştir. Bu doğrultuda Şirket, Istlife ve Yüzyıl Mimarlık arasında 19.02.2020 tarihinde Çekmeköy Ortak Girişim Sözleşmesi'nin tadili için bir tadil sözleşmesi ve 20.02.2020 tarihli bir ek protokol imzalanmış ve tadil sözleşmesi ile Çekmeköy İş Ortaklığı'nın unvanı Eltes İnşaat Tesisat Sanayi ve Ticaret A.Ş. – Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı San. ve Tic. A.Ş. Çekmeköy Adi Ortaklığı olarak tadil edilmiş, Çekmeköy İş Ortaklığı'ndaki katkı payları Şirket için %99, Yüzyıl Mimarlık için %1 olarak belirlenmiştir. Son olarak 02.07.2021 tarihli hisse devir sözleşmesi ile Yüzyıl Mimarlık hisselerinin %0,9'luk kısmını daha Şirket'e devretmiş ve Çekmeköy İş Ortaklığı'nda Şirket %99,9 ve Yüzyıl Mimarlık %0,1 oranında pay sahibi olmuştur.

2.3. Nişantaşı İş Ortaklığı

Nişantaşı İş Ortaklığı, Şirket ve Istlife arasında 24.04.2018 tarihinde akdedilen ortak girişim sözleşmesi ("Nişantaşı Ortak Girişim Sözleşmesi") uyarınca Altay Çeşme Mah. Çamlı Sok. No:16 B Blok K:8 Maltepe, İstanbul, Türkiye'de kurulmuştur. Şirket ve Istlife'in Emlak GYO'nun "İstanbul Şişli Teşvikiye Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" işi ihalesine teklif vermeleri üzerine ve ilgili ihale ile alınan işi sürdürmek için kurulmuş adi ortaklık niteliğinde bir iş ortaklığıdır. Sözleşmenin imza tarihi olan 24.04.2018 tarihinde Şirket ve Istlife'in Nişantaşı İş Ortaklığı'ndaki katılma payları sırasıyla %60 ve %40 olarak belirlenmiş olup, Şirket 600.000 TL, Istlife 400.000 TL olacak şekilde toplam 1.000.000 TL'nin Nişantaşı İş Ortaklığı'nun idare ve idamesi için Şirket ve Istlife tarafından Nişantaşı İş Ortaklığı adına açılacak banka hesabına yatırılacağı kararlaştırılmıştır.

30.12.2019 tarihinde bir protokol akdedilmiş ve Istlife'in Nişantaşı İş Ortaklığı'ndaki tüm hisseleri ve Nişantaşı İş Ortaklığı ile Emlak GYO arasında 27.04.2018 tarihinde imzalanan arsa karşılığı gelir paylaşımı işi sözleşmesinden ve Istlife tarafından yapılan ilgili ödemelerden doğan tüm hak ve alacakları Şirket ve Yüzyıl Mimarlık'a devredilmiştir. Bu doğrultuda Şirket, Istlife ve Yüzyıl Mimarlık arasında 19.02.2020 tarihinde Nişantaşı Ortak Girişim Sözleşmesi'nin tadili için bir tadil sözleşmesi ve 20.02.2020 tarihli bir ek protokol imzalanmış ve tadil sözleşmesi ile Nişantaşı İş Ortaklığı'nın unvanı Eltes İnşaat Tesisat Sanayi ve Ticaret A.Ş. – Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı San. ve Tic. A.Ş. Nişantaşı Adi Ortaklığı olarak tadil edilmiş ve Nişantaşı İş Ortaklığı'ndaki katkı payları Şirket için %99, Yüzyıl Mimarlık için %1 olarak belirlenmiştir. Son olarak 02.07.2021 tarihli hisse devir sözleşmesi ile Yüzyıl Mimarlık hisselerinin %0,9'luk kısmını daha Şirket'e devretmiş ve Nişantaşı İş Ortaklığı'nda Şirket %99,9 ve Yüzyıl Mimarlık %0,1 oranında pay sahibi olmuştur.

Söz konusu ortak girişim sözleşmelerine ilişkin detaylı bilgilere 9. (Önemli Sözleşmeler) bölümünde yer verilmektedir.

3. TEMİNAT, REHİN VE İPOTEKLER

3.1. Gayrimenkuller ve İpotek

Şirket tarafından verilen beyana istinaden ve İncelenen Belgeler kapsamında tarafımıza sunulan Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından düzenlenen 22.12.2021 tarihli elektronik kayda göre Şirket'in aktifinde bulunan taşınmazlara aşağıda yer verilmiştir.

Taşınmaz Bilgisi	İl/İlçe	Ada/Parsel	Bağımsız Bölüm No.	Mahalle/Köy	Şerhler
Asma Katta Odası Olan Daire	İstanbul/Üsküdar	1137/48	18	Altunizade	İrtifak: H: Bu parsel lehine 437 ada 45 parsel aleyhine krokide (A) ile gösterilen 110 m ² 'lik kısım üzerinde kanalizasyon geçirmek üzere irtifak hakkı –

Taşınmaz Bilgisi	İl/İlçe	Ada/Parsel	Bağımsız Bölüm No.	Mahalle/Köy	Şerhler
					<p>Üsküdar 2. Bölge: 09.12.1986, 00.00, 4922</p> <p>İrtifak: H: Bu parsel lehine 1137 ada 45 parsel aleyhine krokide (B) ile gösterilen 110m2lik kısım üzerinde kanalizasyon geçirmek üzere irtifak hakkı – Üsküdar 2 Bölge: 09.12.1986, 00.00, 4922</p> <p>Şerh: 0,01 TL bedel karşılığında Kira Sözleşmesi vardır. (99 yıllığına 1krş bedelle TEDAŞ lehine kira şerhi) – Üsküdar: 07.03.2017, 11.03, 4441</p>
Teknik Odası Olan, Asma Katta Odası Olan Daire	İstanbul/Üsküdar	1137/48	14	Altunizade	<p>İrtifak: H: Bu parsel lehine 437 ada 45 parsel aleyhine krokide (A) ile gösterilen 110 m²'lik kısım üzerinde kanalizasyon geçirmek üzere irtifak hakkı – Üsküdar 2. Bölge: 09.12.1986, 00.00, 4922</p> <p>İrtifak: H: Bu parsel lehine 1137 ada 45 parsel aleyhine krokide (B) ile gösterilen 110 m²'lik kısım üzerinde kanalizasyon geçirmek üzere irtifak hakkı – Üsküdar 2 Bölge: 09.12.1986, 00.00, 4922</p> <p>Şerh: 0,01 TL bedel karşılığında Kira Sözleşmesi vardır. (99 yıllığına 1krş bedelle TEDAŞ lehine kira şerhi) – Üsküdar: 07.03.2017, 11.03, 4441</p>
Daire	İstanbul/Üsküdar	1137/48	1	Altunizade	<p>İrtifak: H: Bu parsel lehine 437 ada 45 parsel aleyhine krokide (A) ile gösterilen 110 m²'lik</p>

Taşınmaz Bilgisi	İl/ilçe	Ada/Parsel	Bağımsız Bölüm No.	Mahalle/Köy	Şerhler
					<p>kısım üzerinde kanalizasyon geçirmek üzere irtifak hakkı – Üsküdar 2. Bölge: 09.12.1986, 00.00, 4922</p> <p>İrtifak: H: Bu parsel lehine 1137 ada 45 parsel aleyhine krokide (B) ile gösterilen 110 m²'lik kısım üzerinde kanalizasyon geçirmek üzere irtifak hakkı – Üsküdar 2 Bölge: 09.12.1986, 00.00, 4922</p> <p>Şerh: 0,01 TL bedel karşılığında Kira Sözleşmesi vardır. (99 yıllığına 1krş bedelle TEDAŞ lehine kira şerhi) – Üsküdar: 07.03.2017, 11.03, 4441</p>
Çatı Arası Piyesi Olan Daire	İstanbul/Üsküdar	1137/48	33	Altunizade	<p>İrtifak: H: Bu parsel lehine 437 ada 45 parsel aleyhine krokide (A) ile gösterilen 110 m²'lik kısım üzerinde kanalizasyon geçirmek üzere irtifak hakkı – Üsküdar 2. Bölge: 09.12.1986, 00.00, 4922</p> <p>İrtifak: H: Bu parsel lehine 1137 ada 45 parsel aleyhine krokide (B) ile gösterilen 110 m²'lik kısım üzerinde kanalizasyon geçirmek üzere irtifak hakkı – Üsküdar 2 Bölge: 09.12.1986, 00.00, 4922</p> <p>Şerh: 0,01 TL bedel karşılığında Kira Sözleşmesi vardır. (99 yıllığına 1krş bedelle TEDAŞ lehine kira şerhi) – Üsküdar: 07.03.2017, 11.03, 4441</p>

Taşınmaz Bilgisi	İl/İlçe	Ada/Parsel	Bağımsız Bölüm No.	Mahalle/Köy	Şerhler
Çatı Arası Piyesi Olan Daire	İstanbul/ Üsküdar	1137/48	32	Altunizade	<p>İrtifak: H: Bu parsel lehine 437 ada 45 parsel aleyhine krokide (A) ile gösterilen 110 m²'lik kısım üzerinde kanalizasyon geçirmek üzere irtifak hakkı – Üsküdar 2. Bölge: 09.12.1986, 00.00, 4922</p> <p>İrtifak: H: Bu parsel lehine 1137 ada 45 parsel aleyhine krokide (B) ile gösterilen 110 m²'lik kısım üzerinde kanalizasyon geçirmek üzere irtifak hakkı – Üsküdar 2 Bölge: 09.12.1986, 00.00, 4922</p> <p>Şerh: 0,01 TL bedel karşılığında Kira Sözleşmesi vardır. (99 yıllığına 1krş bedelle TEDAŞ lehine kira şerhi) – Üsküdar: 07.03.2017, 11.03, 4441</p>
Teknik Odası Olan, Asma Katta Odası Olan Daire	İstanbul/ Üsküdar	1137/48	10	Altunizade	<p>İrtifak: H: Bu parsel lehine 437 ada 45 parsel aleyhine krokide (A) ile gösterilen 110 m²'lik kısım üzerinde kanalizasyon geçirmek üzere irtifak hakkı – Üsküdar 2. Bölge: 09.12.1986, 00.00, 4922</p> <p>İrtifak: H: Bu parsel lehine 1137 ada 45 parsel aleyhine krokide (B) ile gösterilen 110 m²'lik kısım üzerinde kanalizasyon geçirmek üzere irtifak hakkı – Üsküdar 2 Bölge: 09.12.1986, 00.00, 4922</p> <p>Şerh: 0,01 TL bedel karşılığında Kira Sözleşmesi vardır. (99 yıllığına 1krş bedelle TEDAŞ</p>

Taşınmaz Bilgisi	İl/İlçe	Ada/Parsel	Bağımsız Bölüm No.	Mahalle/Köy	Şerhler
					lehine kira şerhi) – Üsküdar: 07.03.2017, 11.03, 4441
Çatı Arası Piyesi Olan Daire	İstanbul/Üsküdar	1137/48	27	Altunizade	<p>İrtifak: H: Bu parsel lehine 437 ada 45 parsel aleyhine krokide (A) ile gösterilen 110 m²'lik kısım üzerinde kanalizasyon geçirmek üzere irtifak hakkı – Üsküdar 2. Bölge: 09.12.1986, 00.00, 4922</p> <p>İrtifak: H: Bu parsel lehine 1137 ada 45 parsel aleyhine krokide (B) ile gösterilen 110 m²'lik kısım üzerinde kanalizasyon geçirmek üzere irtifak hakkı – Üsküdar 2 Bölge: 09.12.1986, 00.00, 4922</p> <p>Şerh: 0,01 TL bedel karşılığında Kira Sözleşmesi vardır. (99 yıllığına 1krş bedelle TEDAŞ lehine kira şerhi) – Üsküdar: 07.03.2017, 11.03, 4441</p>
Daire	İstanbul/Üsküdar	1137/48	2	Altunizade	<p>İrtifak: H: Bu parsel lehine 437 ada 45 parsel aleyhine krokide (A) ile gösterilen 110 m²'lik kısım üzerinde kanalizasyon geçirmek üzere irtifak hakkı – Üsküdar 2. Bölge: 09.12.1986, 00.00, 4922</p> <p>İrtifak: H: Bu parsel lehine 1137 ada 45 parsel aleyhine krokide (B) ile gösterilen 110 m²'lik kısım üzerinde kanalizasyon geçirmek üzere irtifak hakkı – Üsküdar 2 Bölge: 09.12.1986, 00.00, 4922</p> <p>Şerh:</p>

Taınmaz Bilgisi	İl/İlçe	Ada/Parsel	Bağımsız Bölüm No.	Mahalle/Köy	Şerhler
					0,01 TL bedel karşılığında Kira Sözleşmesi vardır. (99 yılına 1krş bedelle TEDAŞ lehine kira şerhi) – Üsküdar: 07.03.2017, 11.03, 4441
Çatı Arası Piyesi Olan Daire	İstanbul/Üsküdar	1137/48	17	Altunizade	<p>İrtifak: H: Bu parsel lehine 437 ada 45 parsel aleyhine krokide (A) ile gösterilen 110 m²lik kısım üzerinde kanalizasyon geçirmek üzere irtifak hakkı – Üsküdar 2. Bölge: 09.12.1986, 00.00, 4922</p> <p>İrtifak: H: Bu parsel lehine 1137 ada 45 parsel aleyhine krokide (B) ile gösterilen 110 m²lik kısım üzerinde kanalizasyon geçirmek üzere irtifak hakkı – Üsküdar 2 Bölge: 09.12.1986, 00.00, 4922</p> <p>Şerh: 0,01 TL bedel karşılığında Kira Sözleşmesi vardır. (99 yılına 1krş bedelle TEDAŞ lehine kira şerhi) – Üsküdar: 07.03.2017, 11.03, 4441</p>
Dükkan	İstanbul/Üsküdar	1137/48	20	Altunizade	<p>İrtifak: H: Bu parsel lehine 437 ada 45 parsel aleyhine krokide (A) ile gösterilen 110 m²lik kısım üzerinde kanalizasyon geçirmek üzere irtifak hakkı – Üsküdar 2. Bölge: 09.12.1986, 00.00, 4922</p> <p>İrtifak: H: Bu parsel lehine 1137 ada 45 parsel aleyhine krokide (B) ile gösterilen 110 m²lik kısım üzerinde kanalizasyon geçirmek üzere irtifak hakkı – Üsküdar 2 Bölge: 09.12.1986, 00.00, 4922</p>

Taşınmaz Bilgisi	İl/İlçe	Ada/Parsel	Bağımsız Bölüm No.	Mahalle/ Köy	Şerhler
					<p>Şerh: 0,01 TL bedel karşılığında Kira Sözleşmesi vardır. (99 yılına 1krş bedelle TEDAŞ lehine kira şerhi) – Üsküdar: 07.03.2017, 11.03, 4441</p>
Teknik Odası Olan, Asma Katta Odası Olan Daire	İstanbul/ Üsküdar	1137/48	6	Altunizade	<p>İrtifak: H: Bu parsel lehine 437 ada 45 parsel aleyhine krokide (A) ile gösterilen 110 m²'lik kısım üzerinde kanalizasyon geçirmek üzere irtifak hakkı – Üsküdar 2. Bölge: 09.12.1986, 00.00, 4922</p> <p>İrtifak: H: Bu parsel lehine 1137 ada 45 parsel aleyhine krokide (B) ile gösterilen 110 m²'lik kısım üzerinde kanalizasyon geçirmek üzere irtifak hakkı – Üsküdar 2 Bölge: 09.12.1986, 00.00, 4922</p> <p>Şerh: 0,01 TL bedel karşılığında Kira Sözleşmesi vardır. (99 yılına 1krş bedelle TEDAŞ lehine kira şerhi) – Üsküdar: 07.03.2017, 11.03, 4441</p>

Şirket tarafından verilen beyan uyarınca, yukarıda detayları verilen taşınmazların tamamı Validebağ Projesi'nin tamamlanması sonucu 09.06.2021 tarihi itibarıyla Validebağ İş Ortaklığı ile Emlak GYO arasında paylaşıldıktan sonra, Validebağ İş Ortaklığı payına düşen bağımsız bölümlerin 30.06.2021 tarihinde Validebağ İş Ortaklığı'nın ortakları olan Şirket ve Istlife arasında akdedilen hesap mutabakatı ve paylaşım protokolü uyarınca paylaşılması sonucu Şirket'e devredilmiştir.

Şirket tarafından verilen beyan uyarınca, kayıtlı adresinde bulunan merkez ofisinin ("Merkez Ofisi") mülkiyeti Dap Yapı'ya aittir. İncelenen Belgeler üzerinde gerçekleştirdiğimiz inceleme sonucu Şirket'in Merkez Ofisi'ni Dap Yapı ile 01.10.2021 tarihinde akdettiği kira sözleşmesi uyarınca kullandığı tespit edilmiştir. Şirket tarafından verilen beyan uyarınca İş Ortaklıkları'nın da kayıtlı adreslerinde bulunan merkez ofisleri Şirket ile aynı olup, İş Ortaklıkları Şirket ile muhtelif zamanlarda imzaladıkları alt-kira sözleşmeleri ile Merkez Ofisi'ni kullanmaktadırlar.

3.2. Pay Rehinleri ve İntifa Hakları

Şirket tarafından verilen beyana istinaden ve İncelenen Belgeler kapsamında tarafımıza sunulan Kartal 21. Noterliği tarafından 22.09.2021 tarih ve 35152 yevmiye numarası ile onaylanmış Şirket pay defterine göre Şirket payları üzerinde herhangi bir rehin ve/veya intifa hakkı mevcut değildir.

3.3. Taşınır Rehinleri

Taşınır Rehin Sicili nezdinde yapmış olduğumuz inceleme uyarınca ve Şirket tarafından verilen beyana istinaden, Şirket'in ticari işletmesi üzerinde herhangi bir rehin bulunmamaktadır.

Şirket tarafından verilen beyan ve İncelenen Belgeler kapsamında incelmemize sunulan belgeler uyarınca Şirket ile Türkiye İş Bankası A.Ş. ("İş Bankası") ile 03.11.2021 tarihinde akdedilen bir Taşıt Kredisi Sözleşmesi tahtında Şirket tarafından 1.300.000 TL taşıt kredisi kullanılmış olup, bu kredinin teminatını teşkil etmek üzere ilgili kredi kullanılarak iktisap edilen taşıt üzerinde İş Bankası lehine rehin tesis edilmiştir.

Şirket tarafından verilen beyanda yukarıda belirtilen taşıt rehni haricinde, Şirket'in başka bir taşınırı üzerine herhangi bir rehin kurulmadığı belirtilmiştir.

3.4. Banka Hesap Rehinleri

Validebağ İş Ortaklığı ve Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. ("Emlak Katılım") arasında 10.01.2020 tarihinde imzalanan hesap rehin sözleşmesi ile Validebağ İş Ortaklığı'na Emlak Katılım tarafından kullanılan kredinin teminatını teşkil etmek üzere Validebağ İş Ortaklığı'nın Emlak Katılım nezdindeki 507899 numaralı hesabı üzerinde Emlak Katılım lehine rehin kurulmuştur.

Şirket tarafından verilen beyanda, Şirket'in veya İş Ortaklıkları'nın banka hesapları üzerinde başka yukarıdaki hesap rehni haricinde bir rehin kurulmadığı belirtilmiştir.

3.5. Teminat Amaçlı Alacak Devirleri

Şirket ve İş Ortaklıkları kendileri ve/veya İş Ortaklıkları ile yürüttüğü ilgili projelerin finansmanı için muhtelif bankalar ile çeşitli genel kredi sözleşmeleri imzalamış olup, kredilerinin teminatını teşkil etmek üzere, bazı genel kredi sözleşmeleri tahtında ilgili projenin sahibi Emlak GYO tarafından Şirket'e veya ilgili İş Ortaklığı'na ödenebilir olan Şirket ve/veya İş Ortaklıkları tarafından Emlak GYO ile imzalanan arsa karşılığı gelir paylaşımı işi sözleşmeleri tahtında elde edecekleri gelirleri teminat amacıyla ilgili bankalara devredilmiştir.

Yukarıda anılan genel kredi sözleşmelerinden biri, Şirket ile Türkiye Halk Bankası A.Ş. ("Halkbank") arasında 04.03.2021 tarihinde akdedilen ve Şirket'e 400.000.000 TL kredi limiti tanıyan genel kredi sözleşmesidir. Bu sözleşme tahtında Şirket tarafından kredi alan sıfatıyla kullanılacak kredinin teminatını teşkil etmek üzere Şirket ve Halkbank arasında akdedilen Kadıköy 9. Noterliği tarafından 08.04.2021 tarihinde 18351 yevmiye numarası ile tasdik edilen alacak temlik sözleşmesi tahtında, Levent Projesi kapsamında Emlak GYO ile akdettiği arsa karşılığı gelir paylaşımı işi sözleşmesi tahtında elde edeceği gelirin 450.000.000 TL tutarındaki kısmını Halkbank'a temlik etmiştir. İlgili alacak temlikine Emlak GYO Şirket'e ilettiği 08.04.2021 tarihli yazısı yukarıda belirtilen iş kapsamında Şirket'ten olan alacaklarının öncelikli olması koşuluyla onay vermiştir.

Yukarıda anılan genel kredi sözleşmelerinden biri, Validebağ Projesi'nin finansmanı için Validebağ İş Ortaklığı ile Emlak Katılım arasında 10.01.2020 tarihinde akdedilen ve Validebağ İş Ortaklığı'na 140.000.000 TL kredi limiti tanıyan genel kredi sözleşmesidir. Kredi alan olarak Validebağ İş Ortaklığı bu kredi sözleşmesi tahtında kullandığı kredinin teminatını teşkil etmek üzere Emlak Katılım ile akdettiği Beyoğlu 6. Noterliği tarafından 13.02.2020 tarihinde 02649 yevmiye numarası ile tasdik edilen alacak temlik sözleşmesi tahtında, Validebağ Projesi kapsamında Emlak GYO ile akdettiği arsa karşılığı gelir paylaşımı işi sözleşmesi tahtında elde edeceği gelirin 140.000.000 TL tutarındaki kısmını Emlak Katılım'a temlik etmiştir. İlgili alacak temlikine Emlak GYO Validebağ İş Ortaklığı'na ilettiği 23.01.2020 tarihli yazısı yukarıda belirtilen iş kapsamında Validebağ İş Ortaklığı'ndan olan alacaklarının öncelikli olması koşuluyla onay vermiştir.

Yukarıda anılan genel kredi sözleşmelerinden biri, Nişantaşı Projesi'nin finansmanı için Nişantaşı İş Ortaklığı ile T.C. Ziraat Bankası A.Ş. ("Ziraat Bankası") arasında 28.01.2021 tarihinde akdedilen ve Nişantaşı İş Ortaklığı'na 100.000.000 TL kredi limiti tanıyan genel kredi sözleşmesidir. Bu sözleşme tahtında Nişantaşı İş Ortaklığı tarafından kredi alan sıfatıyla kullanılacak kredinin teminatını teşkil etmek üzere Nişantaşı İş Ortaklığı ve Ziraat Bankası arasında akdedilen Beyoğlu 6. Noterliği tarafından 03.02.2021 tarihinde 02491 yevmiye numarası ile tasdik edilen alacak temlik sözleşmesi tahtında, Nişantaşı Projesi kapsamında Emlak GYO ile akdettiği arsa karşılığı gelir paylaşımı işi sözleşmesi tahtında elde edeceği gelirin 100.000.000 TL tutarındaki kısmını Ziraat Bankası'na temlik etmiştir. Emlak GYO Nişantaşı İş Ortaklığı'na ilettiği 02.02.2021 tarihli yazısı ile yukarıda belirtilen iş kapsamında Şirket'ten olan alacaklarının öncelikli olması koşuluyla ilgili alacak temlikine onay vermiştir.

Söz konusu alacak temlikleri kapsamında Emlak GYO alacaklarının Şirket ve ilgili İş Ortaklığı tarafından tahsil edilmesine ve kullanılabilmesine ilişkin açıklamalar ile anılan alacak devirleri ile teminat altına alınan genel kredi sözleşmelerine ilişkin detaylı bilgilere 9. (Önemli Sözleşmeler) bölümünde yer verilmektedir.

Şirket'in vermiş olduğu beyanda uyarınca, yukarıda belirtilenler haricinde Şirket ve/veya İş Ortaklıkları tarafından akdedilen başka bir alacak temlik sözleşmesinin bulunmadığı belirtilmiştir.

3.6. Teminat Senetleri ve Teminat Mektupları

Şirket ve İş Ortaklıkları, Emlak GYO ile imzaladıkları arsa karşılığı gelir paylaşımı sözleşmeler tahtındaki yükümlülükleri başta olmak üzere çeşitli yükümlülüklerinin teminatını teşkil etmek üzere, bazı genel kredi sözleşmeleri tahtında Şirket ve/veya İş Ortaklıkları ilgili bankalara teminat mektubu düzenlettirmişlerdir. Şirket ve Bağlı Ortaklıklar tarafından düzenlettirilen teminat mektuplarının detayı aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Banka	Mektup No	Tarih	Tutar (TL)	Muhatap	Konu	Türü	Vade
Anadolubank A.Ş.	9040-58594	08.02.2016	841.000	İst. Bıyıkşehir Belediye Başkanlığı	Validebağ Projesi Yol Katılım Bedeli	Kesin	Süresiz
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	7100415790	11.12.2020	8.161.000	Emlak GYO	Emlak GYO tarafından ihaleye çıkarılan Çekmeköy Taşdelen Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş	Kesin	Süresiz
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	91-C2-3	15.05.2020	21.350.000	Emlak GYO	Emlak GYO tarafından ihaleye çıkarılan Çekmeköy Taşdelen Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş	Kesin	Süresiz
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	7100388652	29.07.2020	124.821	İBB Yol Bakım ve Altyapı Koor. Daire Başkanlığı	Elektrik Kablosu Kazısı Tranşe İş	Kesin	Süresiz
Türkiye Vakıflar	7100388654	29.07.2020	380.000	Şişli Belediyesi	Nişantaşı Projesi Riskli Yapı Yıkım İş	Kesin	Süresiz

Banka	Mektup No	Tarih	Tutar (TL)	Muhatap	Konu	Türü	Vade
Bankası T.A.O.							
Vakıf Katılım Bankası A.Ş.	6613	25.04.2018	42.330.000	Emlak GYO	Emlak GYO tarafından ihaleye çıkarılan Şişli Teşvikiye Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ	Kesin	Süresiz
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	710042281	11.01.2021	55.300	İstanbul Anadolu 20. İcra Müdürlüğü	Tehir-İ İcra	Kesin	Süresiz
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	7100433265	04.03.2021	100.000	SGK Kadıköy Sosyal Güvenlik İl Müdürlüğü	Validebağ Projesi İş Bitirme	Kesin	Süresiz
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	1713822	23.03.2021	74.665.000	Emlak GYO	Emlak GYO tarafından ihaleye çıkarılan İstanbul Sarıyer Ayazağa Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ	Kesin	Süresiz
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	1679614	25.11.2020	190.114	İstanbul Büyükşehir Belediyesi	Validebağ Projesi kazı ruhsat belgesi ile kazı yapılması ve kablo atılması işleri	Kesin	Süresiz
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	91-C2-4	24.11.2021	4.500.000	İller Bankası A.Ş.	İller Bankası A.Ş. tarafından ihaleye çıkarılan Pendik Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ	Geçici	Süresiz
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	91-C2-5	06.12.2021	5.500.000	İller Bankası A.Ş.	İller Bankası A.Ş. tarafından ihaleye çıkarılan Pendik Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ	Geçici	Süresiz
Birleşik Fon Bankası A.Ş. (İktisat	17434	08.11.1995	50.000 (eski para ile 50.000.000.000)	Emlak Katılım	Emlak Katılım tarafından ihaleye çıkarılan Ataşehir 3. etap 1. grup 36 ada, 741 konut + Ticaret + ofis	Kesin	Süresiz

Banka	Mektup No	Tarih	Tutar (TL)	Muhatap	Konu	Türü	Vade
Bankası A.Ş.) ¹					inşaatı ve ada içi altyapı inşaatı		
Birleşik Fon Bankası A.Ş. (İktisat Bankası A.Ş.)	19034	31.07.1997	20.000 (eski para ile 20.000.000.000)	Emlak Katılım	Emlak Katılım tarafından ihaleye çıkarılan Ataşehir 3. etap 1. grup 36 ada, 741 konut + Ticaret + ofis inşaatı ve ada içi altyapı inşaatı	Kesin	Süresiz
Birleşik Fon Bankası A.Ş. (İktisat Bankası A.Ş.)	19106	30.04.1998	55.000 (eski para ile 55.000.000.000)	Emlak Katılım	Emlak Katılım tarafından ihaleye çıkarılan Ataşehir 3. etap 36 ada inşaatları şantiye dışı ihrazat malzemeleri	Kesin	Süresiz

Şirket 04.02.1981 tarihinde kurulmuş olup, Şirket'in mevcut ortaklarından Ziya Yılmaz ve Rafet Yılmaz, Şirket'in hisselerini tamamını Ağaoglu grubundan Ağaoglu grubu ile 28.04.2015 tarihinde akdettikleri bir hisse alım sözleşmesi uyarınca devralmıştır. Yukarıda detayları gösterilen teminat mektuplarına ilaveten, Şirket'in vermiş olduğu beyan uyarınca, (yukarıdaki tabloda Birleşik Fon bankası A.Ş. tarafından verilen teminat mektuplarına ilaveten) Şirket'in eski hissedarları döneminde, olağan faaliyetleri ile ilgili üçüncü kişilere vermiş olduğu ve işbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla iade alınarak iptal edilmeyen teminat mektupları bulunmaktadır, bu doğrultuda ilgili mektuplar incelememize sunulmamıştır. Ancak, Şirket tarafından verilen 25.01.2022 tarihli yazılı beyan doğrultusunda, mektuplara ilişkin Şirketin edinebildiği bilgiler aşağıdaki şekildedir.

Banka	Mektup No.	Kullanım Tarihi	Tarih	Tutar (TL)	Muhatap	Türü	Vade
HSBC Bank A.Ş. (Demirbank T.A.Ş.)	025980	22.05.1995	08.02.2016	3.000	S.S. Sukent Konut Yapı Kooperatifi	Geçici	Süresiz
HSBC Bank A.Ş. (Demirbank T.A.Ş.)	089700	09.11.1995	11.12.2020	48.000	Türkiye Emlak Bankası A.Ş.	Kesin	Süresiz

Ek olarak, Validebağ Projesi'nin finansmanı için Validebağ İş Ortaklığı ile Emlak Katılım arasında 10.01.2020 tarihinde akdedilen ve Validebağ İş Ortaklığı'na 140.000.000 TL kredi limiti tanıyan genel

¹ İktisat Bankası A.Ş., Bankacılık Düzenleme Denetleme Kurulunun 257 sayılı kararı ile 05.04.2002 tarihi itibarıyla Birleşik Fon Bankası A.Ş.'ye devredilmiş olup, Birleşik Fon Bankası A.Ş. ise BDDK'nın 09.07.2001 tarih ve 383 sayılı Kararı ile Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonuna devredilmiştir.

kredi sözleşmesinin teminatını teşkil etmek üzere 10.01.2020 tarihinde Şirket, Dap Yapı ve Istlife ile birlikte müteselsil ve müşterek kefalet ve 140.000.000 TL tutarında teminat senedi vermiştir.

Şirket tarafından verilen beyanda, yukarıda belirtilenler haricinde Şirket ve/veya İş Ortaklıkları tarafından verilen başka bir teminat mektubu ve/veya teminat senedi bulunmadığı belirtilmiştir.

4. ŞİRKETİN YÖNETİM YAPISI

4.1. Yönetim Kurulu

4.1.1. Yönetim Kurulunun Oluşumu ve Üyeleri

Şirket'in Esas Sözleşmesi'nin 7. maddesi uyarınca, Şirket'in işleri ve idaresi genel kurul tarafından TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri ile SPK'nın düzenlemeleri çerçevesinde seçilecek 6 (altı) veya 12 (oniki) üyeden oluşan bir yönetim kurulu tarafından yürütülür. Yönetim Kurulu üyeleri en az bir, en çok üç yıl için seçilirler. Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür.

A ve B Grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Bu doğrultuda, 6 (altı) üyeden oluşan Yönetim Kurulu'nun 2 (iki) üyesi A Grubu pay sahiplerinin çoğunluğunun gösterecekleri adaylar arasından, 1 (bir) üyesi B Grubu pay sahiplerinin çoğunluğunun gösterecekleri adaylar arasından, 12 (oniki) üyeden oluşan Yönetim Kurulu'nun 5 (beş) üyesi A Grubu pay sahiplerinin çoğunluğunun gösterecekleri adaylar arasından, 1 (bir) üyesi B Grubu pay sahiplerinin çoğunluğunun gösterecekleri adaylar arasından genel kurul tarafından seçilir.

Yönetim Kurulu'nun SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun şekilde belirlenen sayıda üyesi, bağımsız üye niteliğini haiz adaylar arasından seçilir. A Grubu ve B Grubu pay sahiplerinin göstereceği adaylar arasından seçilecek Yönetim Kurulu üyeleri, söz konusu bağımsız üyeler haricindeki üyelerden olacaktır.

22.11.2021 tarihinde yapılan olağanüstü genel kurul toplantısında Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu" başlıklı 7. maddesi uyarınca, 6 (altı) veya 12 (oniki) üyeden oluşması gereken Yönetim Kurulu'nun 6 (altı) üyeden oluşmasına, SPK'nın kurumsal yönetim ilkeleri ("Kurumsal Yönetim İlkeleri") uyarınca bağımsız yönetim kurulu üyeliklerine Murat Parmakçı ve Murat Küçük'ün seçilmelerine, kalan yönetim kurulu üyeliklerine Yusuf Aydın ve Tarık Sönmez'in seçilmelerine ve söz konusu üyelerin 30.04.2021 tarihli olağan genel kurul toplantısında seçilen ve halihazırda yönetim kurulu üyesi olarak görevlerine devam etmekte olan mevcut yönetim kurulu üyeleri Ziya Yılmaz ve Rafet Yılmaz'ın görev süresinin sonu olan 30.04.2024 tarihine kadar görev yapmalarına oybirliğiyle karar verilmiştir. Söz konusu genel kurul kararı 06.12.2021 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nde tescil edilmiş ve TTSG'nin 09.12.2021 tarihli ve 10469 sayılı nüshasında ilan edilmiştir. Ancak, İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde 06.12.2021 tarihinde tescil edilen Esas Sözleşme tadil metni ile söz konusu TTSG'de 09.12.2021 tarihinde ilan edilen Esas Sözleşme tadil metni arasında ilan aşamasında sehven birtakım yanlışlıklar yapılmış olup, bu yanlışlıkların düzeltilmesi amacıyla ilgili Esas Sözleşme tadil metninin doğru versiyonu bu kez 22.12.2021 tarihli ve 10478 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir. Akabinde, Murat Küçük'ün istifası üzerine 20.12.2021 tarihli ve 2021/20 sayılı yönetim kurulu kararı ile Murat Küçük yerine yapılacak ilk genel kurul toplantısında genel kurulun onayına sunulmak üzere ve diğer yönetim kurulu üyelerinin görev süresi sonu olan 30.04.2024 tarihine kadar bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmak üzere Uğur Serencam seçilmiştir. Söz konusu yönetim kurulu kararı 23.12.2021 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nde tescil edilmiştir ve TTSG'nin 23.12.2021 tarihli ve 10479 sayılı nüshasında ilan edilmiştir.

Aşağıda işbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Şirket'in mevcut yönetim kurulu üyelerine ilişkin bilgiler yer almaktadır:

Adı-Soyadı	Görevi	Görev Süresi
Ziya Yılmaz	Yönetim Kurulu Başkanı	30.04.2021 tarihinde seçilmiştir. 30.04.2024 tarihinde görevi sona erecektir.
Rafet Yılmaz	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	30.04.2021 tarihinde seçilmiştir. 30.04.2024 tarihinde görevi sona erecektir.

Yusuf Aydın	Yönetim Kurulu Üyesi	22.11.2021 tarihinde seçilmiştir. 30.04.2024 tarihinde görevi sona erecektir.
Tarik Sönmez	Yönetim Kurulu Üyesi	22.11.2021 tarihinde seçilmiştir. 30.04.2024 tarihinde görevi sona erecektir.
Murat Parmakçı	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	22.11.2021 tarihinde seçilmiştir. 30.04.2024 tarihinde görevi sona erecektir.
Uğur Serencam	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	23.12.2021 tarihinde seçilmiştir. 30.04.2024 tarihinde görevi sona erecektir.

4.1.2. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri

Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı, nitelikleri, kriterleri, seçimi, görev süreleri, çalışma esasları, görev alanları ve benzeri konular, SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemeleri ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre tespit edilir. Yönetim kuruluna SPK'nın kurumsal yönetim ilkelerinde belirtilen, yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde, yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi, genel kurul tarafından seçilir. Bağımsız üyelerin SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerinde yer alan şartları taşıması şarttır. Bağımsız üyenin bağımsızlığını kaybetmesi, istifa etmesi veya görevini yerine getiremeyecek duruma gelmesi hâlinde, SPK düzenlemelerinde belirlenen prosedürlere uyulur. Bağımsız yönetim kurulu üyelerinin ücretlerinin belirlenmesinde SPK'n ve ilgili mevzuat hükümlerine uyulur.

4.1.3. Yönetim Kurulu Kararları

Şirket'e ait son üç yıllık yönetim kurulu kararları incelenmiş ve burada aktarılanlar dışında aktarılması gereken başkaca bir hususa rastlanmamıştır. Şirket'e ait incelenen yönetim kurulu kararlarının TTK hükümleri ve Şirket Esas Sözleşmesine uygun şekilde alındığı tespit edilmiştir.

4.2. Yetki Devri, Temsil ve İlzam

Şirket'in Esas Sözleşmesi'nin 8. maddesi uyarınca, yönetim kurulu, TTK'nın 367. maddesi çerçevesinde düzenleyeceği bir iç yönergeye göre, yönetim yetki ve sorumluluklarını, kısmen veya tamamen bir veya birkaç yönetim kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkilidir. Bu iç yönerge şirketin yönetimini düzenler; bunun için gerekli olan görevleri tanımlar, yerlerini gösterir, özellikle kimin kime bağlı ve bilgi sunmakla yükümlü olduğunu belirler. Bu şekilde kendisine yönetim yetkisi devredilen üçüncü kişilerin yetkileri, yönetim kurulu görev süresi tamamlandıktan sonra, yeni yönetim kurulunca aynı konuda yetki devri yapılmıncaya kadar geçerlidir. Yönetim, devredilmediği takdirde Yönetim Kurulu'nun tüm üyelerine aittir.

Şirket adına düzenlenecek ve Şirketi taahhüt altına sokacak her türlü evrak ve sözleşmenin geçerli olabilmesi için, Şirket'i temsil ve ilzam yetkisi verilmiş olan kişi veya kişilerin Şirket unvanı altına atılmış imzasını veya imzalarını taşıması gereklidir. Yönetim kurulu, Şirket lehine imza yetkisi olan kişileri ve bu kişilerin imza yetkilerinin sınırlarını belirlemeye TTK'nın 370. Maddesi uyarınca yetkilidir. En az bir yönetim kurulu üyesinin temsil yetkisini haiz olması şarttır. Şirketi sadece tescil ve ilan olunan imza yetkilileri temsil ve ilzam eder. Temsile yetkili kişileri ve bunların temsil şekillerini gösterir kararın noterce onaylanmış sureti ticaret sicilinde tescil ve ilan edilir. 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.

Yönetim kurulu, temsile yetkili olmayan yönetim kurulu üyelerini veya şirkete hizmet akdi ile bağlı olanları sınırlı yetkiye sahip ticari 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 ticari vekil veya diğer tacir yardımcılarını da ticaret siciline tescil ve ilan edilir. Yönetim kurulu görev süresini aşan sözleşmeler akdedebilir.

Bu doğrultuda Şirket, Kartal 12. Noterliğinden 21.05.2015 tarihli ve 15275 yevmiye numarası ile tasdik edilen Yönetim Kurulu kararı ile 29.05.2015 tarihli ve 8830 sayılı TTSG'nin 359. ve 360. sayfalarında

ilan edilen, 25.05.2015 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde tescil edilen ve TTK'nın 367. ve 371/1. maddeleri ile Şirket'in Esas Sözleşmesi uyarınca, hazırlanan iç yönergeyi ("İç Yönerge") kabul etmiş olup, söz konusu İç Yönerge işbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla yürürlüktedir.

4.3. Yönetim Kurulu Komiteleri

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 7. maddesi uyarınca, TTK ve sermaye piyasası mevzuatı uyarınca, riskin erken saptanması komitesi dahil olmak üzere, Yönetim Kurulu'nun kurmakla yükümlü olduğu komitelerin oluşumu, görev ve çalışma esasları TTK, SPKn, SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemeleri ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre gerçekleştirilir. Yönetim Kurulu, TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak, gerekli göreceği konularda komiteler ve alt komiteler oluşturur.

Şirket tarafından Denetim Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi 22.11.2021 tarihli ve 2021/13 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile kurulmuştur. Aynı bir Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi'nin oluşturulmasına gerek bulunmadığından, Şirket, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi görevlerini de yerine getirmek üzere yetkilendirilmesine karar vermiştir. Aynı karar ile Riskin Erken Saptanması Komitesi başkanlığına Murat Parmakçı, üyeliğe Tarık Sönmez; Denetim Komitesi başkanlığına Murat Parmakçı, üyeliğe Murat Küçük; Kurumsal Yönetim Komitesi başkanlığına Murat Parmakçı, üyeliğe Yusuf Aydın ve yatırımcı ilişkileri yöneticisi Hakan Üşar getirilmiştir. 23.12.2021 tarihli ve 2021/22 sayılı yönetim kurulu kararı ile Denetim Komitesi'ne Murat Parmakçı'nın istifası üzerine boşalan üyeliğe 20.12.2021 tarihli ve 2021/20 sayılı yönetim kurulu kararı ile bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak seçilen Uğur Serencam atanmıştır.

Komitelerin görev tanımları ve çalışma esaslarına ilişkin detaylar aşağıda yer almaktadır. Yönetim Kurulu Kararı uyarınca bahsi geçen komiteler, Şirket paylarının halka arzını takiben SPKn'nin II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'ne uyum çerçevesinde ve bu tebliğde belirtilen sürelerle uyularak faaliyete geçecektir.

4.3.1. Denetim Komitesi

Denetim Komitesi'nin amacı Şirket'in muhasebe sistemi, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve Şirket'in iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimidir. Komite en az iki üyeden oluşacak ve tüm üyeler bağımsız yönetim kurulu üyesi niteliğinde olacaktır. Komite üyelerinden en az biri denetim/muhasebe ve finans konusunda 5 yıllık tecrübeye sahip olmalıdır. Komite en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az dört kez toplanır ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak alınan kararlar yönetim kuruluna sunulur. Komitenin hangi üyelerden oluşacağı Yönetim Kurulu tarafından belirlenir ve kamuyu aydınlatma platformunda ("KAP") açıklanır.

4.3.2. Riskin Erken Saptanması Komitesi

Komitenin amacı Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesidir. Komitenin en az iki üyeden oluşması gerekir. İki üyeden oluşması halinde her ikisinin, ikiden fazla üyesi bulunması halinde üyelerin çoğunluğunun, icrada görevli olmayan yönetim kurulu üyelerinden oluşması zorunludur. Komitenin başkanı, bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilir. Yönetim kurulu üyesi olmayan konusunda uzman kişiler komiteye üye olabilir. Komite gerekli gördüğü sıklıkta toplanır ve yaptığı tüm çalışmaları yazılı hale getirerek kaydını tutar. Komite çalışmaları hakkındaki bilgiyi ve toplantı sonuçlarını içeren raporları Yönetim Kurulu'na sunar. Komitenin hangi üyelerden oluşacağı Yönetim Kurulu tarafından belirlenir ve KAP'ta açıklanır.

4.3.3. Kurumsal Yönetim Komitesi

Komitenin temel amacı Şirket'te kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığının, uygulanmıyor ise gerekçesinin ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarının tespit edilmesi, Yönetim Kurulu'na kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunulması ve yatırımcı ilişkileri bölümünün çalışmalarının gözetilmesidir. Kurumsal Yönetim İlkeleri mümkün kıldığı üzere, Şirket'in Yönetim Kurulu yapılanması gereği ayrı bir aday gösterme komitesi ve ücret komitesi oluşturulmadığından, Komite Kurumsal Yönetim İlkelerinde

belirtilen aday gösterme ve ücret komitesi görevlerini de yerine getirir. Komitenin en az iki üyeden oluşması gerekir. İki üyeden oluşması halinde her ikisinin, ikiden fazla üyesi bulunması halinde üyelerin çoğunluğunun, icrada görevli olmayan Yönetim Kurulu üyelerinden oluşması zorunludur. Komitenin başkanı, bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilir. Yönetim Kurulu üyesi olmayan konusunda uzman kişiler komiteye üye olabilir. Komite gerekli gördüğü sıklıkta toplanır ve yaptığı tüm çalışmalarını yazılı hale getirerek kaydını tutar. Komitenin hangi üyelerden oluşacağı Yönetim Kurulu tarafından belirlenir ve KAP'ta açıklanır. Yatırımcı ilişkileri bölümü yöneticisinin komite üyesi olarak görevlendirilmesi zorunludur.

4.4. Adli Sicil Kayıtları

Son 5 yılda, Şirket'in yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde yetkili olan personelden alınan, ilgili kişiler hakkında sermaye piyasası mevzuatı, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ve/veya Türk Ceza Kanununun 53. Maddesinde belirtilen suçlar geçmiş olsa bile; kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına ya da zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçlarından dolayı alınmış cezai kovuşturma ve/veya hükümlülüğünün ve ortaklık işleri ile ilgili olarak taraf olunan dava konusu hukuki uyumsuzluk ve/veya kesinleşmiş hüküm bulunmamaktadır.

4.5. Genel Kurul

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 11. maddesi uyarınca, genel kurullar olağan veya olağanüstü olarak toplanır. Genel kurul toplantılarının teşkili ve icrası hakkındaki sair hususlarda TTK ve genel kurul iç yönerge hükümleri ile Sermaye Piyasası mevzuatı hükümlerine uyulur. Olağan genel kurul toplantısının yılda en az bir defa ve her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılması zorunludur. Olağanüstü genel kurul toplantıları ise Şirket işlerinin, TTK'nın ve sermaye piyasası mevzuatının ilgili hükümlerinin gerektirdiği hallerde ve zamanlarda yapılır.

Genel kurul toplantılarında aşağıdaki 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 toplantısından en az üç hafta önce ilan edilir ve pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulur. Genel kurul toplantılarına çağrı konusunda SPKn'nun 29/1 hükmü saklıdır.
- Toplantı zamanı:** Genel kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde ve senede en az bir defa yapılır. Olağanüstü genel kurullar ise, şirket işlerinin, TTK'nın ve sermaye piyasası mevzuatının ilgili hükümlerinin gerektirdiği hallerde ve zamanlarda toplanır.
- Toplantı yeri:** Genel Kurul şirket merkezinde ya da şirket merkezinin bulunduğu şehrin elverişli bir yerinde toplanır.
- Oy verme:** Genel kurul toplantılarında her bir A Grubu pay sahibine 5 (beş) oy, her bir B Grubu ve C Grubu paylar sahibine 1 (bir) oy verir. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantı ve karar nisapları, TTK ve SPKn ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine tabidir. 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. TTK Madde 479 3/a uyarınca genel kurulda ana sözleşme değişiklikleri ile ilgili olarak oyda imtiyaz kullanılamaz.
- Vekil tayini:** Pay sahibi, paylarından doğan haklarını kullanmak için, genel kurula kendisi katılabileceği gibi, pay sahibi olan veya olmayan bir kişiyi de SPKn ve ilgili mevzuat düzenlemeleri çerçevesinde temsilci olarak genel kurula yollayabilir. Payın birden fazla sahibi varsa içlerinden biri veya üçüncü bir kişi temsilci olarak atanabilir. Şirkette pay sahibi olan vekiller kendi oylarından başka temsil ettikleri pay sahiplerinin sahip olduğu oyları da

kullanmaya yetkilidirler. Vekaletnameler ve vekaleten oy kullanma usul ve esaslarına TTK, sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili mevzuat hükümleri uygulanır. Sermaye piyasası mevzuatının vekaleten oy kullanmaya ve önemli nitelikteki işlemlerin müzakeresine ilişkin düzenlemelerine uyulur. Katılma haklarını temsilci olarak kullanan kişi, temsil edilenin talimatına uyar. Talimata aykırılık oyu geçersiz kılmaz.

- f. **Genel kurul toplantısına elektronik ortamda katılım:** Şirketin genel kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, TTK'nın 1527. maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca hak sahiplerinin genel kurul toplantılarına elektronik ortamda katılmalarına, görüş açıklamalarına, öneride bulunmalarına ve oy kullanmalarına imkan tanıyacak elektronik genel kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak tüm genel kurul toplantılarında esas sözleşmenin bu hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden veya destek hizmeti alınacak sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır. Şirket genel kuruluna elektronik ortamda katılım, Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.
- g. **Toplantıya ilişkin usul ve esasların belirlenmesi:** Yönetim kurulu, genel kurulun çalışma esas ve usullerine ilişkin kuralları içermek amacıyla ve asgari olarak Ticaret Bakanlığı tarafından belirlenmiş olan unsurları içermek suretiyle; toplantı yerine giriş ve hazırlıklar, toplantının açılması, toplantı başkanlığının oluşturulması, toplantı başkanlığının görev ve yetkileri, gündemin görüşülmesine geçilmeden önce yapılacak işlemler, gündem ve gündem maddelerinin görüşülmesi, toplantıda söz alma, oylama ve oy kullanma usulü, toplantı tutanağının düzenlenmesi, toplantı sonunda yapılacak işlemler, toplantıya elektronik ortamda katılma, Bakanlık temsilcisinin katılımı ve genel kurul toplantısına ilişkin belgeler, iç Yönergede öngörülmemiş durumlar, iç Yönergenin kabulü ve değişiklikler hususlarını içeren bir iç yönerge hazırlar ve genel kurulun onayından sonra yürürlüğe koyar. Bu iç yönerge tescil ve ilan edilir.

4.5.1. Genel Kurul Kararları

Şirket'e ait son üç yıllık olağan ve olağanüstü genel kurul toplantı tutanakları incelenmiş ve burada aktarılanlar dışında aktarılması gereken başkaca bir hususa rastlanmamıştır.

Şirket'in 02.05.2018 ve 30.04.2021 tarihli olağan genel kurul toplantılarında yönetim kurulu üyeleri seçilmiştir, ancak Anonim Şirketlerin Genel Kurul Toplantılarının Usul ve Esasları ile Bu Toplantılarda Bulunacak Bakanlık Temsilcileri Hakkında Yönetmelik uyarınca olağan genel kurul toplantılarında yönetim kurulu üyelerinin ücretleri ile huzur hakkı, ikramiye ve prim gibi haklarının belirlenmesi zorunlu olarak ilgili toplantı gündemine eklenerek karara varılması gerekirken ve TTK'nın 408. maddesi uyarınca yönetim kurulu üyelerine verilecek ücret, huzur hakkı, ikramiye ve prim gibi haklar ancak genel kurul tarafından belirlenebilirken ve bu doğrultuda tutarların tutanakta açıkça yazılması gerekirken, 02.05.2018 ve 30.04.2021 tarihli olağan genel kurul toplantılarında yönetim kurulu üyelerine ödenecek ücretler ile huzur hakkı, ikramiye ve prim gibi haklar görülmemiş ve genel kurul tarafından karara bağlanmamıştır. Ancak, Şirket tarafından verilen beyan uyarınca, 02.05.2018 tarihinden itibaren işbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla yönetim kurulu üyesi olarak görev yapan Yönetim Kurulu üyeleri Ziya Yılmaz ve Rafet Yılmaz'a 02.05.2018 tarihinden kendilerine ödenecek ücretlerin belirlendiği 22.11.2021 tarihli genel kurul toplantısına kadar geçen dönem içerisinde yönetim kurulu üyelikleri nedeniyle herhangi bir ücret, huzur hakkı, prim veya ikramiye ödenmediği tespit edilmiş olup, bu karar Şirket'in halka arzına engel teşkil etmemektedir.

Yukarıda açıklanan genel kurul kararları haricinde, Şirket'e ait incelenen genel kurul kararlarının TTK hükümleri ve Şirket esas sözleşmesine uygun şekilde alındığı tespit edilmiştir.

5. RUHSATLAR VE İZİNLER

5.1. Şirketin Faaliyetleri

Şirket ve İş Ortaklıkları gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, geliştirmek, bu gayrimenkul projeleri ile ilgili ihalelere katılmak ve projeleri inşa etmek üzere kurulmuştur. Şirket geliştirmekte olduğu Projeler'de ağırlıklı olarak konut olarak kullanılan bağımsız bölümler üretmektedir.

5.2. Şirket'in Tabii Olduğu Mevzuat

Şirket ve İş Ortaklıkları, yoğun düzenlemelerin yer aldığı tek bir piyasa içerisinde faaliyet göstermemekte olup, Türk hukuk mevzuatının genel düzenlemelerine tabidir. Türk hukuk mevzuatı içerisinde belirli düzenlemeler Şirket'in faaliyetlerini doğrudan, birtakım mevzuat düzenlemeleri ise dolaylı olarak etkilemektedir.

Şirket faaliyetleri başlıca 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, 2644 sayılı Tapu Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu, 5393 sayılı Belediye Kanunu, 5543 sayılı İskân Kanunu, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine tabidir.

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

5.2.1. İmar ve Kat Mülkiyeti Mevzuatı

3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca tüm yapıların belediye imar planlarına uygun olarak inşa edilmesi ve ruhsatlandırılması gerekir. Bu kapsamda, ilk etapta, yapı müteahhidi tarafından ilgili belediyeye (veya bazı durumlarda valiliğe) mimari, istatistiksel, mekanik ve elektrik planlarını içeren gerekli belgelerin sunulması ve inşaat sürecinin başlatılması amacıyla inşaat izni (yapı ruhsatı) başvurusunda bulunulması gerekir.

İzin verilmesinden itibaren iki yıl içinde inşaata başlanması ve inşaatın beş yıllık ruhsat süresinde tamamlanması gerekir. İnşaat sürecinin gerektirdiği ölçüde temin edilecek uzatma süreleri saklıdır. İnşaat sürecinde inşaat izni (yapı ruhsatı) alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. İnşaat sürecinin tamamlanması üzerine, yapının inşaat ruhsatı ve İmar Kanunu'na uygun olarak inşa edildiğini ve kullanım amacına uygun olduğunu tasdik eden yapı kullanma izni temin edilmesi gerekir. Altyapı hizmetlerinin temini yapı kullanım izninin düzenlenmesini takiben mümkün olur.

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

Bu doğrultuda, İncelenen Belgeler kapsamında tarafımıza sunulan belgeler üzerinde gerçekleştirmiş olduğumuz inceleme sonucunda Nişantaşı Projesi ve Validebağ Projesi'nin inşa edileceği alanlarda bulunan mevcut yapıların yıkımına ilişkin alınan yıkım ruhsatlarının alındığı ve Şirket tarafından verilen beyan uyarınca, Çekmeköy Projesi'nin inşa edileceği alanda mevcut bir yapı bulunmadığından yıkım ruhsatı alınmadığı tespit edilmiştir.

Ek olarak, İncelenen Belgeler ve Şirket tarafından verilen beyan uyarınca Şirket inşaatı tamamlanan Validebağ Projesi kapsamında inşa edilen yapıların tamamına ilişkin yapı kullanım izinlerine, yapı ruhsatlarına ve yapıların bazılarında daha sonradan yapılan değişikliklere ilişkin alınmış yapı ruhsatlarına, Çekmeköy ve Nişantaşı Projeleri kapsamında inşaatı devam eden yapıların tamamına ilişkin yapı ruhsatlarına ve yapıların bazılarında daha sonradan yapılan değişikliklere ilişkin alınmış yapı ruhsatlarına sahip olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca, Çekmeköy Projesi'nde tamamlanan yapılara ilişkin yapı kullanım izinlerine sahip olduğu tespit edilmiştir.

Validebağ Projesi kapsamında inşaatı tamamlanan yapıların yapı ruhsatlarına uygun olarak inşa edildiğini ve verilen yapı kullanım izinlerinin yapı ruhsatları ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

Şirket tarafından verilen beyan uyarınca Levent Projesi'nin inşaatına işbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla başlanmamış ve bu nedenle incelememize bir yapı ruhsatı sunulmamıştır; ancak, Levent Projesi'nde projenin inşa edileceği alanda bulunan mevcut yapıların yıkımına ilişkin olarak alınan yıkım ruhsatı mevcuttur.

(a) **Yapı Mütteahhitlerinin Sınıflandırılması ve Kayıtlarının Tutulması Hakkında Yönetmelik** İmar Kanunu'nun 28. maddesinin sekizinci fıkrası, 42. ve 44. maddeleri ile 10.07.2018 tarihli ve 30474 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 107. maddesinin birinci fıkrasına dayanılarak çıkarılan bu yönetmelik ile plân, fen, sanat, sağlık, çevre şartlarına ve standartlara uygun yapı inşa edilmesine yönelik yapım faaliyet ve süreçlerinin takibini sağlamak üzere, yapı müteahhitlerinin ekonomik, mali, mesleki ve teknik yeterliklerine göre kayıtlarının tutulmasına, belge numaralarının veya gruplarının iptaline ilişkin usul ve esasları düzenlenmiştir.

Bu yönetmelik müteahhitleri mali ve teknik yeterliliklerine göre geçici grup, A, B, C, D, E, F, G, H, grupları şeklinde sınıflandırılarak yetki gruplarına ayırmaktadır. Yönetmelik uyarınca müteahhitler, kendi sınıfları için belirlenen inşaat sınırını aşan inşaat ruhsatı alamazlar.

Şirket, bu mevzuata göre yapılan sınıflandırma ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İstanbul İl Müdürlüğü Müteahhitlik Yetki Belge Komisyonu tarafından verilen ve en üst belge sınıfı olan A yetki grubunda bulunmakta olup, sadece A grubu şirketlere özel olan, belirli bir sınır olmaksızın inşaat faaliyeti üstlenme hak ve yetkisine sahiptir.

İncelenen Belgeler kapsamında Şirket ve İş Ortaklıkları adına T.C. İstanbul Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından düzenlenen yazılar uyarınca ilgili müdürlüğün Müteahhitlik Yeterlik Sistemi'nde ("MYS") gerçekleştirmiş olduğu sorgulamalar sonucunda Şirket ve Nişantaşı İş Ortaklığı ile Çekmeköy İş Ortaklığı'nın A yetki grubunda sınıflandırılmakta oldukları ve yetki belge gruplarının geçerlilik sürelerinin işbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla devam ettiği teyit edilmiştir. Şirket tarafından verilen beyan uyarınca, Validebağ Projesi'nin tamamlanması nedeniyle Validebağ İş Ortaklığı'nın T.C. İstanbul Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından düzenlenen yazısında MYS sisteminde gerçekleştirmiş olduğu sorgulama sonucu F grubunda sınıflandırıldığı tespit edilmiştir.

Tarafımıza sunulan bilgi ve belgeler kapsamında Şirket'in imar ve kat mülkiyeti ile ilgili herhangi bir mevzuat aykırılığına rastlanmamıştır. İleri tetkik amaçlı Şirket'in fiili olarak faaliyetlerini imar ve kat mülkiyeti mevzuatına uygun yürütüp yürütmediği sorgulanmış ve Şirket'in 25.01.2022 tarihli beyanı ile işbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Şirket'in faaliyetlerinde imar ve kat mülkiyeti hukuku düzenlemelerine esaslı biçimde uyduğunu teyit etmiştir.

5.2.2. Çevre ve Atık Yönetimi Mevzuatı

Şirket'in işletilebilmesi çevre mevzuatı kapsamında bazı ek izin ve onayların alınmasına bağlıdır. Söz konusu mevzuatta belirtilen yükümlülüklerin ihlali, Şirket faaliyetlerinin geçici veya kalıcı olarak durdurulmasına ve/veya idari para cezası verilmesine neden olabilecektir. Çevre Kanunu, çevreyi korumak için teşebbüsler tarafından alınması gereken tedbirlerin genel hatlarını ve bu tedbirlere uymamanın sonuçlarını düzenlemektedir.

(a) Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği

Çevresel etki değerlendirmesi, Çevre Kanunu tahtında gerçekleştirilmesi planlanan projelerin çevreye olabilecek olumlu ve olumsuz etkilerinin belirlenmesinde, olumsuz yöndeki etkilerin önlenmesi ya da çevreye zarar vermeyecek ölçüde en aza indirilmesi için alınacak önlemlerin, seçilen yer ile teknoloji alternatiflerinin belirlenerek değerlendirilmesinde ve projelerin uygulanmasının izlenmesi ve kontrolünde sürdürülecek çalışmaları ifade edecek şekilde tanımlanmıştır. Çevresel etki

değerlendirmesine ("ÇED") ilişkin usul ve esaslar, 25.11.2014 tarihli ve 29186 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği ("ÇED Yönetmeliği") ile düzenlenmektedir.

ÇED Yönetmeliği uyarınca, 200 konut ve üzeri konut projeleri ile 100 oda ve üzeri odası bulunan turizm konaklama tesisleri ise seçme eleme kriteri uygulamasına tabidir. ÇED Yönetmeliği kapsamında, ilgili projenin çevresel etkilerinin değerlendirilmesi bakımından, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 4 türde karar verilmesi mümkündür:

- Çevresel etki değerlendirmesi gerekli değildir kararı ("ÇED Gerekli Değildir" kararı), ilgili seçme eleme kriterlerine 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.
- Çevresel etki değerlendirmesi gereklidir kararı ("ÇED Gereklidir" kararı), ilgili seçme eleme kriterlerine tabi projelerin çevresel etkilerinin incelenerek, çevresel etkilerinin daha detaylı incelenmesi amacıyla çevresel etki değerlendirmesi raporu hazırlanmasının gerektiğini belirten karardır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın bir projeye ilişkin "ÇED Gereklidir" kararı vermesi üzerine, anılan projeye ilişkin olarak çevresel etki değerlendirmesi raporu ("ÇED Raporu") hazırlanması gerekmektedir. ÇED Raporu, ÇED Yönetmeliği'nin ekindeki ilgili forma uygun olarak hazırlanarak, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından kurulan ilgili komisyona sunulur. "ÇED Gereklidir" kararı verilen projeler için 1 yıl içerisinde bakanlığa başvuru yapılmaması durumunda "ÇED Gereklidir" kararı geçersiz sayılır.

- 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 7 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 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 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 artırım 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 ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yeterlik verilmiş kurum ve kuruluşlar tarafından, ÇED Yönetmeliği kapsamındaki form ve içeriğe uygun olarak hazırlanır.

Projeler'den Çekmeköy Projesi ve Validebağ Projesi 200 konut ve üzeri konut projesi olarak sınıflandırılmakta olup, bu doğrultuda ilgili projelerin inşaatı öncesinde ÇED görüşü alınması gerekmektedir. Şirket tarafından verilen beyan uyarınca, işbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Levent

Projesi inşaatına ise henüz başlanmamış olup, proje çizimleri tamamlanmadığından ve yapı ruhsatı henüz alınmadığından, projede kaç adet konut ve kaç adet ticari ünite olacağı henüz belli değildir; bu nedenle, Levent Projesi kapsamında ÇED görüşü alınması gerekliliği tespit edilememektedir.

İncelenen Belgeler kapsamında tarafımıza sunulan belgeler arasında T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından Nişantaşı Projesi için 24.07.2017 tarihli ve E-20171658 numaralı "ÇED Gerekli Değildir" kararını gösterir ÇED belgesinin, Çekmeköy Projesi'nin 1. etabı için 17.07.2020 tarihli ve E-20201466 numaralı "ÇED Gerekli Değildir" kararını gösterir ÇED belgesinin, Çekmeköy Projesi'nin 2. etabı için 19.08.2020 tarihli ve E-20201722 numaralı "ÇED Gerekli Değildir" kararını gösterir ÇED belgesinin düzenlendiği tespit edilmiştir. Ek olarak, her ne kadar ÇED Yönetmeliği uyarınca ÇED görüşü alınması zorunlu olmasa da, Nişantaşı Projesi için Nişantaşı Adi Ortaklığı tarafından ÇED görüşü için 16.06.2020 tarihinde T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na başvurulduğu ve ilgili bakanlık tarafından 09.07.2020 tarihli ve E.62245 sayılı yazısı ile Nişantaşı Projesi'nin konut sayısının ÇED Yönetmeliği EK 2 kapsamında 200 konuttan düşük olması sebebiyle ÇED görüşü verilmesine gerek olmadığına ilişkin görüş verildiği tespit edilmiştir.

(b) Hafriyat Toprağı, İnşaat ve Yıkıntı Atıklarının Kontrolü Yönetmeliği

Şirket faaliyetleri uyarınca Şirket'in Projeler'e ilişkin faaliyetleri sonucu, bu özel düzenlemelerden 18.03.2004 tarihli ve 25406 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Hafriyat Toprağı, İnşaat ve Yıkıntı Atıklarının Kontrolü Yönetmeliği'ne uymakla yükümlüdür.

Hafriyat Toprağı, İnşaat ve Yıkıntı Atıklarının Kontrolü Yönetmeliği, hafriyat toprağı ile inşaat ve yıkıntı atıklarının çevreye zarar vermeyecek şekilde toplanması, geçici biriktirilmesi, taşınması, geri kazanılması ve değerlendirilmesine ilişkin teknik ve idari hususları düzenleme altına almaktadır. Bu atıkların geri kazanım ve depolama tesisleri dışında denizlere, göllere, akarsulara veya herhangi bir yere dökülmesi ve dolgu yapılması yasaktır.

Söz konusu yönetmelik uyarınca Hafriyat toprağı ve inşaat/yıkıntı atıkları üreticileri, atıkların çevre ve insan sağlığına yönelik olumsuz etkilerini, bu yönetmelik hükümlerine uygun olarak en aza düşürecek şekilde atık yönetimini sağlamakla, atıkların oluşumu, taşınması ve depolanması aşamalarında gerekli izinleri ve onayları almakla, faaliyetleri sırasında atıkları bileşenlerine göre ayrı toplamak, geri kazanmak, biriktirmek ve atığın içinde zararlı, tehlikeli ve yabancı madde bulundurmamakla, faaliyete başlamadan önce, atıkların taşınması ve depolanması ile ilgili olarak 'Atık Taşıma ve Kabul Belgesi' almakla, atıkların belediyenin veya mülki amirin izin verdiği geri kazanım veya depolama tesisi dışındaki yerlere dökmemekle, atıklarının yönetimi amacıyla yapılacak harcamaları karşılamakla, atıkların oluşumu, taşınması ve depolanması aşamalarında meydana gelebilecek kazalarda oluşacak zararı tazmin etmek ve kaza sonucu oluşacak kirliliği gidermekle yükümlüdürler.

Söz konusu yönetmelik uyarınca hafriyat yapanlar, hafriyat toprağının çıkartılması sırasında gürültü ve görüntü kirliliği ile toz emisyonlarını azaltacak tedbirleri almak ve faaliyet alanının çevresini kapatmakla yükümlüdür.

Hafriyat toprağı ve inşaat/yıkıntı atığı üretenler, ürettikleri hafriyat toprağı ve inşaat/yıkıntı atıklarını, taşıma izni almış nakliye araçlarıyla gerekli izinleri almış depolama sahalarına taşımak veya taşıtmakla yükümlüdürler.

Hafriyat toprağı üretenler ile faaliyetleri sonucu 2 tondan fazla atık oluşumuna neden olacak inşaat/yıkıntı atığı üreticileri, mücavir alan sınırları içinde belediyeye, büyükşehir belediyesi olan yerlerde ilgili ilçe belediyesine, mücavir alan sınırları dışında ise mahallin en büyük mülki amirine müracaat ederek "Atık Taşıma ve Kabul Belgesi" almak zorundadır. Bu izin belgesinde, yapılacak tadilat/tamirat/inşaat/yıkımın türü ile oluşacak tahmini atık miktarı belirtilir. Faaliyet sahibi veya tadilat/tamirat/inşaat/yıkımı yapacak firma, ilgili belediyeye/mülki amire veya bu mercilerden atıkları toplamak ve taşımak amacıyla izin almış/yetkilendirilmiş firmalara başvurarak faaliyetin yapılacağı yere geçici biriktirme konteynerinin yerleştirilmesini temin eder. Bu konteyner yerleştirilmeden tadilat/tamirat/inşaat/yıkım işlemlerine başlanılmaz.

Yıkım çalışmasına başlanılmadan önce, yıkım faaliyetini gerçekleştirecek kişi, kuruluş veya firmaların mücavir alan sınırları içinde ilgili belediyeye, dışında ise mahallin en büyük mülki amirine başvurarak yıkım izni almaları zorunludur.

İnşaat/yıkıntı atıkları içerisinde bulunan asbest, boya, florasan, civa, asit ve benzeri tehlikeli atıklar diğer atıklardan ayrı olarak Atık Yönetimi Yönetmeliğine uygun olarak toplanmalı ve bertaraf edilmelidir.

Şirket tarafından verilen beyan uyarınca, inşaatına başlanmayan Levent Projesi hariç diğer tüm Projeler'de hafriyat atıklarının geçici toplanmasına ilişkin olarak geçici biriktirme konteynurlarının yerleştirildiği, hafriyat toprağının çıkartılması sırasında gürültü ve görüntü kirliliği ile toz emisyonlarını azaltacak sulama gibi tedbirlerin alındığı ve faaliyet alanlarının çevresinin kapatıldığı tespit edilmiştir.

İncelenen Belgeler üzerinde gerçekleştirdiğimiz incelememiz sonucunda ve Şirket'in beyanı uyarınca, Şirket'in ve İş Ortaklıkları'nın Levent Projesi hariç diğer tüm Projeler kapsamında ürettikleri/üretecekleri hafriyat toprağı ve inşaat atıklarını gerekli izinleri almış depolama sahalarına muhtelif 3. taraf yükleniciler ile akdettiği sözleşmeler ile taşıttıkları/taşıyacakları tespit edilmiş olup, Şirket tarafından verilen beyan uyarınca inşaatı tamamlanan Validebağ Projesi ve ilgili diğer projelerin tamamlanan hafriyat işlerine ilişkin olarak imzalananlar hariç diğer ilgili sözleşmeler halen yürürlüktedir. Şirket tarafından verilen beyan uyarınca, Levent Projesi'nin proje alanında gerçekleştirilen yalnızca yıkım çalışmaları sonucu oluşan atıkların taşınması için Star Yaşam Alanları İnşaat Taahhüt San. ve Tic. A.Ş. ile sözleşme akdedilmiş olup, Levent Projesi'nin inşaat aşamasına geçildiğinde hafriyat işleri için yeni bir ihale düzenlenecektir, bu nedenle işbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Levent Projesi'nin inşaat işleri sonucu oluşacak hafriyat toprağı ve inşaat atıklarının taşıtırılması için henüz bir yüklenici ile anlaşma yapılmamıştır.

İlaveten, İncelenen Belgeler ve Şirket tarafından verilen beyan uyarınca, Levent Projesi için proje alanındaki mevcut binanın yıkımı sonucu oluşan hafriyat toprağı ve inşaat yıkıntı üreticisi olarak proje sahasındaki binaların yıkım işini yürüten 3. taraf yüklenici Star Yaşam Alanları İnşaat Taahhüt San. ve Tic. A.Ş. ve Şirket adına T.C. Sarıyer Belediyesi tarafından düzenlenen 16.09.2021 tarihli ve 222078 sayılı Taşıma ve Kabul Belgesinin, Nişantaşı Projesi 405 ada 110 ve 111 parseller için hafriyat toprağı ve inşaat/yıkıntı atığı üreticisi olarak Nişantaşı İş Ortaklığı adına 10.12.2021 tarihli ve 212901 ve 212905 sayılı 2 adet Taşıma ve Kabul Belgesi, Çekmeköy Projesi 558 ada 2 parsel için hafriyat toprağı ve inşaat/yıkıntı atığı üreticisi olarak Çekmeköy İş Ortaklığı adına 17.11.2021 tarihli ve 224317 sayılı Taşıma ve Kabul Belgesinin ve 558 ada 1 parsel için hafriyat toprağı ve inşaat/yıkıntı atığı üreticisi olarak Çekmeköy İş Ortaklığı adına 06.01.2022 tarihli ve 225888 sayılı Taşıma ve Kabul Belgesinin bulunduğu tespit edilmiştir.

Şirket tarafından verilen beyan uyarınca, Nişantaşı Projesi'nde 405 ada 112 parsel için henüz yapı ruhsatı alınmadığından inşaata başlanmamış ve dolayısıyla henüz bir hafriyat toprağı/inşaat atığı üretilmemiştir, yapı ruhsatı alınıp inşaata başlandığında ilgili Taşıma ve Kabul Belgesi de alınacaktır; Çekmeköy Projesi'nin inşaatı işbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla fiilen yalnızca 558 ada 1 ve 2 parsellerde devam ettiğinden, incelememize 558 ada 1 ve 2 parseller için düzenlenen Taşıma ve Kabul Belgeleri sunulmuş olup, inşaatı tamamlanan ve yapı kullanım izni alınan yapıların bulunduğu parseller için gerekli Taşıma ve Kabul Belgeleri temin edilmiştir, inşaatına henüz başlanmayan parseller içinse henüz bir Taşıma ve Kabul Belgesi temin edilmemiş ancak inşaat çalışmalarına başlandığında temin edilecektir; Levent Projesi'nin inşaat aşamasına geçildiğinde hafriyat işleri için yeni bir ihale düzenlenecektir, bu nedenle işbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Levent Projesi'nin inşaat işleri sonucu oluşacak hafriyat toprağı ve inşaat atıklarının taşıtırılması için henüz bir yüklenici ile anlaşma yapılmamıştır, ancak sözleşme akdedilecek alt yüklenici belirlendiğinde inşaat işleri sonucu oluşan hafriyat toprağı ve inşaat atıkları için gerekmesi halinde yeni bir Taşıma ve Kabul Belgesi temin edilecektir.

Ayrıca, Şirket tarafından verilen beyan uyarınca, tamamlanan bir yapıya yapı kullanım izni verilmesi için ilgili yapının tüm izin ve ruhsatlarının tam olması gerektiğinden, Validebağ Projesi kapsamında inşa edilen yapıların ise tamamının yapı kullanım iznine sahip olması nedeniyle Validebağ Projesi

kapsamında alınan bir Taşıma ve Kabul Belgesi incelememize sunulmamış olmakla birlikte, ilgili belgenin projenin ilgili aşamasında temin edildiği tespit edilmiştir.

(c) **Atık Yönetimi Yönetmeliği**

Çevre Kanunu'na istinaden düzenlenmiş olan 02.04.2015 tarihli ve 29314 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Atık Yönetimi Yönetmeliği ("Atık Yönetimi Yönetmeliği") genel olarak, kontamine olmayan hafriyat atıkları hariç atıkların, oluşumundan bertarafına kadar, çevre ve insan sağlığına zarar vermeden yönetiminin sağlanması ve atık oluşumunun azaltılması, atıkların yeniden kullanımı, geri dönüşümü, geri kazanımı gibi yollar ile doğal kaynak kullanımının azaltılması ve atık yönetiminin sağlanmasına ilişkin usul ve esasları düzenlemektedir.

Atık Yönetimi Yönetmeliği uyarınca atık yönetimi sırasında doğaya ve insanlara zarar verilmemesi ve gürültü, titreşim ve koku ile rahatsızlığa neden olunmaması gerekmektedir. Atık yönetimi, atığın oluşumunun önlenmesi, kaynağında azaltılması, yeniden kullanılması, özelliğine ve türüne göre ayrılması, biriktirilmesi, toplanması, geçici depolanması, taşınması, ara depolanması, geri dönüşümü, enerji geri kazanımı dâhil geri kazanılması, bertarafı ve bertaraf işlemleri sonrası izlenmesi, kontrolü ve denetimi faaliyetlerini kapsar. Yönetmelik tahtında, atık yönetimi faaliyetlerinin, yalnızca Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği kapsamında gerekli geçici faaliyet belgesi ve çevre izin ve lisansı belgesi almış tesisler, üreticiler ve yetkilendirilmiş kuruluşlar ile atık taşımaya yetkili veya lisanslı taşıyıcılar tarafından gerçekleştirilebileceği düzenlenmektedir.

Şirket tarafından verilen beyan uyarınca, Şirket ve İş Ortaklıkları Projeler kapsamında tehlikeli atık üretmemekte olup, tamamlanan Validebağ Projesi için Validebağ İş Ortaklığı hariç Şirket ve diğer İş Ortaklıkları ürettikleri tehlikesiz atıklarını ise gerekli izinleri almış depolama sahalarına ilgili mevzuat tahtında yetkili taşıyıcı sayılan muhtelif 3. taraf yükleniciler ile akdettiği ve işbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla halen yürürlükte olan sözleşmeler ile taşımaktadırlar.

(d) **Şirket'in Projeler'e İlişkin Faaliyetleri Esnasında Çevrenin Korunmasına İlişkin Kalite ve Kontrol Yönetmelikleri**

- 31 Aralık 2004 tarihli ve 25687 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, atıksuların boşaltım ilkelerini ve boşaltım izin esaslarını ve su kirliliğinin önlenmesi amacıyla yapılacak izleme ve denetleme usul ve esaslarını düzenlemektedir. Atıksu altyapı tesisi bulunan yörelerde atıksu üreten ilgili kuruluşlar kanalizasyon sistemine bağlantı esaslarına uyulmak şartıyla, atıksularını kentsel kanalizasyon sistemine deşarj edebilmektedirler. Atıksuların, atıksu altyapı tesislerine bağlanabilmesi için (kanalizasyon dahil) tesis yönetimince verilecek atıksu bağlantı izni gerekir ve bağlantı kalite kontrol izin belgesi düzenlenmelidir. Bununla birlikte, her türlü evsel ve/veya endüstriyel nitelikli atıksuların; hava, su ve toprak ortamlarına ve bu ortamlarla ilişkili ekosistemlere doğrudan deşarjı için ise, ilgili Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ndan çevre izni alınması mecburidir. Kent dışında kalan ve doğrudan hava, su ve toprak ortamlarına deşarj yapan atıksu kaynakları için münferit veya ortak arıtma tesisleri yapılarak bunların atıksularının arıtılması gereklidir.
- 06.06.2008 tarihli ve 26898 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Hava Kalitesi Değerlendirme ve Yönetimi Yönetmeliği tahtında belirlenen toz emisyon oranlarına hafriyat, inşaat/tamirat/tadilat ve yıkım işlemleri sırasında uyulması gerekir.
- 04.06.2010 tarihli ve 27601 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi ve Yönetimi Yönetmeliği uyarınca, şantiye alanlarından çevreye yayılan gürültü seviyesi ve gürültünün önlenmesine ilişkin yönetmelikte belirtilen önlemleri almak, yönetmelik tahtında belirlenen gürültü seviyesini aşmadan faaliyet göstermek, yönetmelikte belirlenen çalışma periyotlarına uygun olarak inşaat faaliyetlerini yürütmek ve gürültünün önlenmesine ilişkin diğer kriterlere uymak gerekir.

Ek olarak, İncelenen Belgeler üzerine gerçekleştirdiğimiz inceleme sonucunda Çekmeköy Projesi kapsamında projenin gerçekleştirildiği 558 ada 2 parsel için T.C. İstanbul Büyükşehir Belediye

Başkanlığı İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü ("İSKİ") tarafından düzenlenen 18.01.2021 tarihli ve E.20210026576 sayılı atıksu bağlantı izni, Nişantaşı Projesi kapsamında projenin gerçekleştirildiği 405 ada 110 ve 111 parseller için İSKİ tarafından düzenlenen 30.11.2021 tarihli ve sırasıyla E.53075881-755.03.02-20210919888 ve E.53075881-755.03.02-20210920504 sayılı atıksu bağlantı izinlerinin bulunduğu tespit edilmiştir. Şirket tarafından verilen beyan uyarınca, işbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Nişantaşı Projesi'nin 405 ada 112 parseli için yapı ruhsatı alınıp yapıların inşaatı tamamlanmadığından henüz bu parsel için atıksu bağlantı izninin alınmadığı ve Çekmeköy Projesi'nde yalnızca 559 ada 2 parseldeki yapıların inşaatı tamamlandığından ve diğer parsellerdeki yapıların inşaatı henüz tamamlanmadığından bu parsellerdeki yapılar için henüz atıksu bağlantı izinlerinin alınmadığı tespit edilmiştir. Ayrıca, Şirket tarafından verilen beyan uyarınca, tamamlanan bir yapıya yapı kullanım izni verilmesi için ilgili yapının tüm izin ve ruhsatlarının tam olması gerektiğinden, Validebağ Projesi kapsamında inşa edilen yapıların ise tamamının yapı kullanım iznine sahip olması nedeniyle Validebağ Projesi kapsamında alınan bir atıksu bağlantı izni incelememize sunulmamış olmakla birlikte, proje tamamlandığında tüm yapılar için atıksu bağlantı izni alındığı tespit edilmiştir.

Şirket tarafından verilen beyan uyarınca, tüm Projeler'in şantiye alanlarında yürütülen inşaat faaliyetleri sırasında gürültü kirliliği ile toz emisyonlarını azaltacak tedbirlerin alındığı tespit edilmiştir.

İleri tetkik amaçlı, Şirket'in fiili olarak faaliyetlerini atık yönetimi mevzuatına uygun şekilde yürütmekte olup olmadığı sorgulanmış ve Şirketin 25.01.2022 tarihli beyanı uyarınca, işbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla, Şirket'in ve İş Ortaklıkları'nın atıklarının çevre ve insan sağlığına zararlı olabilecek etkilerinin azaltılması için gerekli tedbirleri aldığı ve olağan operasyonları ile üretim faaliyetleri kapsamında mevzuata uygun şekilde hareket ettiği teyit edilmiştir.

5.2.3. İlgili Diğer Mevzuat

(a) İş Sağlığı ve Güvenliğine İlişkin Mevzuat

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

Tehlikeli ve çok tehlikeli sınıfta yer alan işler bakımından iş sağlığı ve güvenliğinin sağlanabilmesi amacıyla, ilgili mevzuat tahtında bazı ek kural ve düzenlemelere yer verilmektedir. Değişik iş kollarının hangi tehlike kategorisine dahil olduğu ise İş Sağlığı ve Güvenliğine İlişkin İşyeri Tehlike Sınıfları Tebliği'nin ekinde yer alan listeye göre tespit edilmektedir. Bu kapsamda, inşaat işleri, ilgili mevzuat tahtında "çok tehlikeli" olarak sınıflandırılmıştır.

İşverenin, iş yerinde, çalışanları arasından iş güvenliği uzmanı, işyeri hekimi ve on ve daha fazla çalışanı olan çok tehlikeli sınıfta yer alan işyerlerinde ise, diğer sağlık personelinin görevlendirmesi gerekmektedir. Çalışanları arasında belirlenen niteliklere sahip personel bulunmaması hâlinde işveren, bu hizmetin tamamını veya bir kısmını, ortak sağlık ve güvenlik birimlerinden hizmet alarak yerine getirebilir. İş güvenliği uzmanlarının çok tehlikeli sınıfta yer alan işyerlerinde görev alabilmeleri için (A) sınıfı iş güvenliği uzmanlığı belgesine sahip olmaları şartı aranır.

Çok tehlikeli olarak sınıflandırılan işyerlerinde, her 750 çalışan için bir işyeri hekimi ve her 250 çalışan için bir iş güvenliği uzmanı tam gün çalışacak şekilde görevlendirilmelidir. İşyeri hekimi ve iş güvenliği uzmanının tam süreli görevlendirilmesi gereken bu gibi durumlarda, işverenin, işyeri sağlık ve güvenlik birimi kurması gerekir. Elli ve daha fazla çalışanın bulunduğu ve altı aydan fazla süren sürekli işlerin yapıldığı işyerlerinde işveren, iş sağlığı ve güvenliği ile ilgili çalışmalarda bulunmak üzere iş sağlığı ve güvenliği kurulu oluşturmalıdır.

Şirket ve İş Ortaklıkları, iş sağlığı ve güvenliği mevzuatı kapsamındaki yükümlülüklerinin yerine getirilmesi adına Naz Teknik İş Sağlığı Güvenliği Eğitim ve Danışmanlık Hizmetleri Tic. ve San. A.Ş.

("Naz Teknik") ile akdettiği sözleşmeler uyarınca, Naz Teknik'ten ilgili mevzuat uyarınca hem Şirket ve İş Ortaklıkları'nın ofis ve Çekmeköy ve Nişantaşı Projesi şantiye alanları için yeterli sayıda ve tam gün çalışacak şekilde görevlendirmiş işyeri hekimi ve diğer sağlık personeli görevlendirilmesi, işyeri sağlık ve güvenlik birimi kurulması, iş sağlığı ve güvenliği kurulu oluşturulması, iş sağlığı ve güvenliğine yönelik çalışanlara eğitimler verilmesi, risk analizlerinin hazırlanması, acil durum planlarının hazırlanmasına ilişkin hizmet almaktadır. Ek olarak, Şirket tarafından verilen 25.01.2022 tarihli beyan ve İncelenen Belgeler uyarınca, Nişantaşı Projesi ve Çekmeköy Projesi için kurulan şantiye alanlarında ilgili projelerdeki işleri yürüten alt yükleniciler de Naz Teknik tarafından hizmet alınması suretiyle tam zamanlı iş güvenliği uzmanı, işyeri hekimi ve diğer sağlık personeli çalıştırmaktadır. Şirket tarafından verilen beyan uyarınca, Validebağ Projesi'nin inşaatının tamamlanması ve şantiyenin sona ermesi nedeniyle artık bu proje için işyeri hekimi, iş güvenliği uzmanı ve diğer sağlık personeli görevlendirilmesine gerek bulunmamaktadır; Levent Projesi'nin ise inşaatına henüz başlanmamış olduğundan işbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla şantiyede çalışan sayısı 0 olup, inşaat işleri başlayıp şantiyede çalışan istihdam edilene kadar Asist OSB İş Sağlığı ve Güvenliği Eğitim ve Danışmanlık Hizmetleri Ticaret Ltd. Şti. ile 01.10.2021 tarihli sözleşme ile az tehlikeli sınıfta yer alan işyerlerinde görevlendirilen (C) sınıfı iş güvenliği uzmanı görevlendirilmiştir ancak, Levent Projesi inşaatı için çalışan istihdam edilip Sosyal Güvenlik Kurumu ("SGK") açılışları yapıldığında, 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu uyarınca tehlikeli işyeri sınıfına girecek şantiye alanı için (A) sınıfı iş güvenliği uzmanı, işyeri hekimi ve diğer sağlık personeli görevlendirilecek, işyeri sağlık ve güvenlik birimi ve iş sağlığı ve güvenliği kurulu oluşturulacaktır.

Bu doğrultuda Şirket tarafından verilen 25.01.2022 tarihli yazılı beyan uyarınca, işbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Şirket ve İş Ortaklıkları iş sağlığı ve güvenliği mevzuatı uyarınca yeterli sayıda işyeri hekimi ve iş güvenliği uzmanını tam gün çalışacak şekilde görevlendirmiş, işyeri sağlık ve güvenlik birimleri kurmuş ve iş sağlığı ve güvenliği kurulları oluşturmuştur.

(b) İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı

10.08.2005 tarihli ve 25902 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik uyarınca, yetkili idarelerden usulüne uygun olarak işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmadan, sıhhi ve gayrisıhhi işyerlerinin açılması ve çalıştırılması mümkün değildir. Bu kapsamda, söz konusu müesseseler: (i) geçerli bir işyeri açma ve çalışma ruhsatı kapsamında faaliyet göstermeli ve (ii) tesisin günlük faaliyetlerinden sorumlu olmak üzere gerekli profesyonel 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 tarafından Merkez Ofisi için alınan herhangi bir işyeri açma ve çalışma ruhsatı tarafımıza sunulmamıştır. İş yeri açma ve çalışma ruhsatının alınmamış olması halinde İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik'in 6. maddesi uyarınca bu ruhsat olmadan açılan iş yerleri kapatılır. Ancak, İncelenen Belgeler kapsamında tarafımıza sunulan dilekçe uyarınca, Merkez Ofis için 23.12.2021 tarihinde işyeri açma ve çalışma ruhsatı başvurusu yapılmış, 1524483 evrak kayıt numarası ile de Şirket'in bu başvurusu kayda alınmıştır. Şirket tarafından verilen beyan uyarınca, ilgili süreç belediyenin kontrolü ve bilgisi dahilinde devam etmekte olup, sürecin belediyenin kontrolünde ve bilgisi dahilinde devam etmesi halinde işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınabilecek ve iş yerinin kapatılması riski söz konusu olmayabilecektir.

(c) Ticari Elektronik İletiler

Elektronik Ticaretin Düzenlenmesi Hakkında Kanun ve Ticari İletişim ve Ticari Elektronik İletiler Hakkında Yönetmelik ile, ticari iletişim, hizmet sağlayıcı ve aracı hizmet sağlayıcıların sorumlulukları, elektronik ticarete ilişkin bilgi verme yükümlülükleri ve uygulanacak yaptırımlar ile elektronik iletişim araçlarıyla yapılan ticari iletişime dair bilgi verme yükümlülüklerine ve ticari elektronik iletilerde uyulması gereken hususlara ilişkin usul ve esaslar düzenlenmektedir.

İlgili kanun ve yönetmelik hükümleri uyarınca, ticari elektronik ileti gönderilebilmesi, ancak alıcıların bu gönderilere onay vermesi halinde mümkündür. Şirket'in internet sitesinde yer alan iletişim formunda müşteriler için ticari elektronik ileti onayı alınmasına ilişkin ayrı bir sekme bulunmamaktadır. Şirket

tarafından verilen beyan uyarınca, ticari elektronik ileti gönderimi hizmetleri Turkcell İletişim Hizmetleri A.Ş. (operatör) tarafından yetkili çözüm ortağı olarak belirlenen Teknomart İletişim Hizmetleri A.Ş. üzerindeki sistemleri üzerinden kendisi tarafından 605375 numaralı İYS kayıtlı hesaplarından gerçekleştirilmektedir; Şirket call center hizmetini kendi bünyesinde bulunan ilgili departmanı ile gerçekleştirmekte olup, dönem dönem ek olarak dışardan kısa dönemli ek hizmet almaktadır, ancak işbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla call center hizmetine ilişkin dışardan bir hizmet almamaktadır.

Şirket tarafından verilen beyan uyarınca, Şirket ticari elektronik ileti onaylarını; etkinlik alanları, proje satış ofisleri, web sitesi ve marka iş birlikleri ve AVM stand çalışmaları ile gerek ıslak imzalı gerekse elektronik onaylı olarak elde etmektedir. İşbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla, Şirket'in fiili olarak faaliyetlerini elektronik ticaret mevzuatına uygun yürütüp yürütmediği sorgulanmış ve Şirket'in 25.01.2022 tarihli beyanı ile, tabi olduğu elektronik ticaret mevzuatı düzenlemelerine esaslı biçimde uyduğunu teyit etmiştir.

(d) Kişisel Verilerin Korunması

Türkiye'nin ilk veri koruma kanunu olan 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu ("KVKK") 7 Nisan 2016 tarihinde yürürlüğe girmiştir. KVKK, 95/46/AT sayılı Avrupa Birliği Veri Koruma Direktifi örnek alınarak hazırlanmıştır ve 7 Ekim 2016 tarihi itibarıyla kişisel verilerin yasadışı yollarla toplanması, işlenmesi ve iletilmesi durumunda Türk Ceza Kanunu tahtında idari para cezaları ve cezai yaptırımlar getirilmiştir. KVKK aşağıdaki önemli hükümleri içermektedir:

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

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

İşbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla tarafımızla Şirket tarafından hazırlanan aydınlatma metni, açık rıza metni, kişisel veri saklama ve imha politikası kişisel veri işleme ve koruma politikaları paylaşılmıştır. Anılan metinler kişisel verilerin korunması mevzuatına uygun şekilde hazırlanmıştır. Şirket tarafından verilen beyan uyarınca, ayrıca Şirket kişisel veri kategorileri, işleme amaçları ve faaliyetleri, aktarım politikaları ile saklama süreleri ve veri güvenliği tedbirlerine ilişkin bilgileri Veri Sorumluları Sicil Bilgi Sistemine (VERBİS) kaydederek bildirimlerini tamamlamıştır.

İşbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla İncelenen Belgeler kapsamında Şirket'in tabi olduğu kişisel verilerin korunması mevzuatı düzenlemelerine uymadığına işaret eden herhangi bir dava, tetkik, uyarı veya ihtar görülmüştür. Ek olarak, Şirket'in fiili olarak faaliyetlerini kişisel verilerin korunması mevzuatına uygun yürütüp yürütmediği sorgulanmış ve Şirket 25.01.2022 tarihli beyanı ile Şirket'in tabi olduğu kişisel verilerin korunması mevzuatı düzenlemelerine esaslı biçimde uyduğunu teyit etmiştir.

(e) Özel Güvenlik Hizmetlerine Dair Kanun

Özel Güvenlik Hizmetlerine Dair Kanun ve ilgili uygulama yönetmeliği uyarınca kişilerin silahlı personel tarafından korunması, kurum ve kuruluşlar bünyesinde özel güvenlik biriminin kurulması veya güvenlik hizmetlerinin özel güvenlik şirketlerinden hizmet satın almak suretiyle gördürülmesi özel güvenlik komisyonunun kararı üzerine valinin iznine bağlıdır.

Şirket tarafından verilen beyan uyarınca, Şirket Merkez Ofisi'nin bulunduğu adreste özel güvenlik personeli görevlendirilmiş olup, söz konusu işyerinde görevlendirilen özel güvenlik personeli için binayı

kullanan Dap Holding A.Ş. adına T.C. İstanbul Valiliği tarafından 2015/1243 numarası ile düzenlenen özel güvenlik izninin bulunduğu tespit edilmiştir.

5.3. Ruhsat, İzin ve Lisanslara ilişkin Ara Sonuç

Merkez Ofisi için Şirket adına düzenlenen işyeri açma ve çalışma ruhsatı incelememize sunulmamıştır. Şirket tarafından verilen 25.01.2022 tarihli yazılı beyan uyarınca Şirket için işyeri açma ve çalışma ruhsatına ilişkin başvuruların ilgili belediyeye yapıldığı ve başvuru sürecinin devam ettiği beyan edilmiştir. İş yeri açma ve çalışma ruhsatının alınmamış olması halinde İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik'in 6. maddesi uyarınca ruhsat olmadan açılan iş yerleri kapatılır. Bununla beraber, Şirket tarafından verilen 25.01.2022 tarihli yazılı beyanda Merkez Ofisi için Şirket tarafından başlatılan süreçler belediyenin kontrolü ve bilgisi dahilinde devam ettiği belirtilmiştir. Süreçlerin belediyenin kontrolünde ve bilgisi dahilinde devam ettiği göz önünde bulundurularak verilen Şirket beyanı doğrultusunda ilgili ruhsatlar alındığında iş yerlerinin kapatılması riski ortadan kalkabilecektir. Bu konu dışında, işbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Şirket, mevcut faaliyetlerini yerine getirmek için, mevcut faaliyetlerinin bulunduğu aşama itibarıyla gereken izin ve lisanslara sahiptir.

6. FİKRİ MÜLKİYET

Türk Patent ve Marka Kurumu nezdinde 2009/18594 marka numarası ile Dap Yapı adına tescil edilen "DAP" markasının ve bu markaya ilave olarak ilgili proje ile alakalı lisans veren Dap Yapı tarafından Türk Patent Enstitüsü nezdinde tescil ettireceği markaların Validebağ Projesi için sözleşme tarihinden itibaren 10 yıl (01.03.2027), diğer projeler içinse 13.04.2029 tarihine kadar kullanımına ilişkin dört adet marka lisans sözleşmesi akdedilmiştir. Bu sözleşmeler;

1. Validebağ Projesi için 01.03.2017 tarihinde, lisans alan olarak Validebağ İş Ortaklığı ile lisans veren olarak Dap Yapı arasında akdedilen marka lisans sözleşmesi,
2. Çekmeköy Projesi için 05.05.2020 tarihinde, lisans alan olarak Çekmeköy İş Ortaklığı ve Şirket ile lisans veren olarak Dap Yapı arasında akdedilen marka lisans sözleşmesi,
3. Nişantaşı Projesi için 01.03.2021 tarihinde, lisans alan olarak Nişantaşı İş Ortaklığı ile lisans veren olarak Dap Yapı arasında akdedilen marka lisans sözleşmesi,
4. Levent Projesi için 02.04.2021 tarihinde, lisans alan olarak Şirket ile lisans veren olarak Dap Yapı arasında akdedilen marka lisans sözleşmesidir.

Bu kapsamda, Şirket ve Çekmeköy İş Ortaklığı tarafından Çekmeköy Projesi kapsamında "DAP" markası ve bu markaya ilaveten, 2020/11579 marka numarası ile 35, 36, 37, 39, 41 ve 43 Nice sınıflarında 28.09.2020 tarihinden itibaren 10 yıl süre ile koruma sağlaya Dap Yapı adına tescil edilen "Ormaniçi" markası, 2020/86749 marka numarası ile 35, 36, 37, 39, 41 ve 43 Nice sınıflarında 28.07.2020 tarihinden itibaren 10 yıl süre ile koruma sağlayan Dap Yapı adına tescil edilen "Ormanköy'den Sağlıklı Ev" markası kullanılmaktadır.

Şirket tarafından Levent Projesi kapsamında "DAP" markası ve bu markaya ilaveten, 2021/046964 marka numarası ile 35, 36, 37, 39, 41, 43 Nice sınıflarında 22/03/2021 tarihinden itibaren 10 yıl süre ile koruma sağlayan Dap Yapı adına tescil edilen "Yeni Levent" markası kullanılmaktadır.

Validebağ İş Ortaklığı ise Validebağ Projesi kapsamında "DAP" markası ve bu markaya ilaveten, 2017/18195 marka numarası ile 36 ve 37 Nice sınıflarında 01.03.2017 tarihinden itibaren 10 yıl süre ile koruma sağlayan Dap Yapı adına tescil edilen "Validebağ Konakları" markasını kullanmaktadır.

Şirket tarafından verilen beyan uyarınca, Nişantaşı Projesinde kullanılacak "Nişantaşı Korum" markası için Dap Yapı tarafından tescil başvurusu yapılmış olup, işbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla ilgili başvuru henüz sonuçlanmamıştır.

Ek olarak, Şirket ve Dap Yapı'nın 02.07.2021 tarihinde akdettiği sözleşme uyarınca 01.11.2021 tarihinde Dap Yapı adına tescil başvurusu yapılan "Dap Gayrimenkul Geliştirme" markasının Dap Yapı adına tescil olması halinde Şirket'in söz konusu "Dap Gayrimenkul Geliştirme" markasını geliştirdiği projeler haricinde yalnızca ticaret unvanında kullanımına Dap Yapı tarafından izin verilmiştir.

İşbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Şirket'in sahibi olduğu markalara ilişkin detaylı bilgiye aşağıdaki tabloda yer verilmiştir.

Başvuru No	Koruma Tarihi	Marka Adı	Durum	Şekil	Nice Sınıfları
2007/22220	25.4.2007	eltes gold residence		ELTES GOLD RESIDENCE	19 / 37 / 43 /
2007/20477	17.4.2007	eltes residence	Müddet	ELTES RESIDENCE	19 / 37 / 43 /
2007/13395	16.3.2007	eltes tower		ELTES TOWER	19 / 37 / 43 /
2006/26403	2.6.2016	d.a.p şekil			36 /
2006/13068	31.3.2006	eltes güneşi		Eltes Güneşi	19 / 37 / 43 /
2006/12636	30.3.2006	düş evleri		Düş Evleri	37 /

Şirket tarafından verilen beyan uyarınca, yukarıdaki tabloda detayları gösterilen Şirket adına tescilli markalardan koruma süreleri dolmuş olan markaların yenilenmeyeceği tespit edilmiştir.

Şirket'ten alınan bilgi uyarınca Şirket herhangi bir patente, telif hakkına ve tescilli endüstriyel tasarıma sahip değildir. Ayrıca, Şirket'ten alınan bilgi uyarınca (i) İş Ortaklıkları'nın herhangi bir markası, patenti, telif hakkı veya endüstriyel tasarımı; (ii) İş Ortaklıkları'nın lisans veren veya lisans alan olduğu

herhangi bir lisans veya teknik yardım anlaşması ve (iii) Şirket'in ve İş Ortaklıkları'nın herhangi bir araştırma ve geliştirme faaliyeti bulunmamaktadır.

7. SİGORTA

Şirket'in işveren mali sorumluluk sigortası, inşaat tüm riskler (all risks) sigortası, genişletilmiş kasko, karayolları motorlu araçlar zorunlu mali sorumluluk sigortası ve benzeri çeşitli sigortalara ilişkin olarak düzenlettirmiş olduğu poliçeler bulunmaktadır. Şirket'in 25.01.2022 tarihli beyanında, Şirket sigorta poliçelerinin kapsamının ilgili mevzuat ve piyasa standartları uyarınca yeterli olduğu ve zorunlu sigortaların tamamının yaptırıldığı Şirket tarafından beyan ve taahhüt edilmiştir.

Şirket tarafından aktifinde kayıtlı bulunan duran varlıklara ilişkin olarak sunulan sigorta poliçelerinin listesi aşağıda sunulmuştur.

Sigortalı	Poliçe Türü	Poliçe Numarası	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi
Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – Taşdelen - Konut/Otel/İşyeri İnşaatı (6.Kata Kadar)	İşveren Sorumluluk Sigorta Poliçesi (IV3)	7374192	08/06/2020	08/06/2023
Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – Ormanköy Çekmeköy Projesi	İnşaat All Risks Sigorta Poliçesi (M10)	7395423	30/09/2020	30/09/2023
Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – Ormanköy Çekmeköy Projesi - Konut/Otel/İşyeri İnşaatı (6 – 15 Kat)	İşveren Sorumluluk Sigorta Poliçesi	7395830	30/09/2020	30/09/2023
Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – Teşvikiye - Konut/Otel/İşyeri İnşaatı (6 – 15 Kat)	İşveren Sorumluluk Sigorta Zeyilnamesi (IV3) Açıklama Zeyli	7399738	01/10/2020	01/10/2023
Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – Teşvikiye - Konut/Otel/İşyeri İnşaatı (6 – 15 Kat)	İşveren Sorumluluk Sigorta Poliçesi	7399738	01/10/2020	01/10/2023
Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – Nişantaşı Projesi	İnşaat All Risks Sigorta Poliçesi (M10)	7399765	01/10/2020	01/10/2023
Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – Taşdelen Çekmeköy – Ormanköy Projesi	İnşaat All Risks Sigorta Poliçesi (M10)	7374188	08/06/2020	08/06/2023

Sigortalı	Police Türü	Police Numarası	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi
34BNK917 plaka numaralı Kamyonet-Panel Van	Genişletilmiş Kasko Sigorta Poliçesi	357367055/0	11/09/2021	11/09/2022
34BNK917 plaka numaralı Kamyonet-Panel Van	Trafik Sigortası Poliçesi	308427745	11/09/2021	11/09/2022
34BYK316 plaka numaralı Binek Araç	Genişletilmiş Maksimum Kasko Poliçesi	302136290	24/07/2021	24/07/2022
34BYK316 plaka numaralı Binek Araç	Karayolları Motorlu Araçlar Zorunlu Mali Sorumluluk Sigorta Poliçesi	1319310421	24/07/2021	24/07/2022
34RN6415 plaka numaralı Binek Araç	Genişletilmiş Kasko Sigorta Poliçesi	104028425	15/09/2021	15/09/2022
34RN6415 plaka numaralı Binek Araç	Karayolları Motorlu Araçlar Zorunlu Mali Sorumluluk Sigorta Poliçesi	T-264160049-0-0	15/09/2021	15/09/2022
34SG7745 plaka numaralı Binek Araç	Genişletilmiş Maksimum Kasko Poliçesi	289167847	01/03/2021	01/03/2022
34SG7745 plaka numaralı Binek Araç	Karayolları Motorlu Araçlar Zorunlu Mali Sorumluluk Sigorta Poliçesi	T-241447931-0-0	01/03/2021	01/03/2022

8. İSTİHDAM

İncelenen Belgeler kapsamında sunulan 30 Eylül 2021 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait özel bağımsız denetçi raporu konsolide finansal tablolar ve dipnotları uyarınca 30.09.2021 tarihi itibarıyla Şirket'in çalışan sayısı 107, Nişantaşı İş Ortaklığı'nın 49, Çekmeköy İş Ortaklığı'nın 93'tür. Validebağ İş Ortaklığı'nın ise herhangi bir çalışanı bulunmamaktadır (31.12.2020 tarihi itibarıyla 106); bu durumun sebebi ise Şirket tarafından verilen beyanda Validebağ Projesi'nin tamamlanmış olması olarak belirtilmiştir.

Şirket tarafından verilen beyanda, Şirket'in herhangi toplu iş sözleşmesi olmadığı ve yönetimde söz sahibi personelin Şirket'in paylarına yönelik herhangi bir opsiyon hakkı bulunmadığı belirtilmiştir.

9. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

Şirket tarafından verilen 25.01.2022 tarihli yazılı beyan uyarınca, Şirket'in veya İş Ortaklıkları'nın bir şirketin rapor tarihinden önceki iki yıl içerisinde taraf olduğu olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi nedeniyle imzaladığı sözleşmeler dışında önemli bir sözleşme bulunmamaktadır. Ancak, Şirket'in ve İş Ortaklıkları'nın taraf olduğu önde gelen sözleşmelere ilişkin bilgilere aşağıda yer verilmektedir.

9.1. Ortak Girişim Sözleşmeleri

9.1.1. Çekmeköy Projesi

Şirket ve Istlife arasında 24.04.2018 tarihinde Çekmeköy Ortak Girişim Sözleşmesi akdedilmiştir. Bu Çekmeköy Ortak Girişim Sözleşmesi ile Şirket ve Istlife, Emlak GYO'nun "İstanbul Çekmeköy Taşdelen Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş" ihalesine katılmak ve ihalenin kazanılması halinde ilgili işi birlikte üstlenmek için Elites İnşaat Tesisat Sanayi ve Ticaret A.Ş. – Istlife Yapı San. ve Tic. A.Ş. Çekmeköy Adi Ortaklığı unvanıyla Çekmeköy İş Ortaklığı'nı kurmuştur. Sözleşmenin imza tarihi olan 24.04.2018 tarihinde Şirket ve Istlife'in Çekmeköy İş Ortaklığı'ndaki katılma payları sırasıyla %60 ve %40 olarak belirlenmiş olup, katılma payları oranında, Şirket 600.000 TL, Istlife 400.000 TL olacak

şekilde toplam 1.000.000 TL'nin Çekmeköy İş Ortaklığı'nın idare ve idamesi için Şirket ve Istilife tarafından Çekmeköy İş Ortaklığı adına açılacak banka hesabına yatırılacağı kararlaştırılmıştır.

30.12.2019 tarihinde bir protokol akdedilmiş ve Istilife'in Çekmeköy İş Ortaklığı'ndaki tüm hisseleri ve Çekmeköy İş Ortaklığı ile Emlak GYO arasında 29.05.2018 tarihinde imzalanan arsa karşılığı gelir paylaşımı işi sözleşmesinden ve Istilife tarafından yapılan ilgili ödemelerden doğan tüm hak ve alacakları Şirket ve Yüzyıl Mimarlık'a devredilmiştir. Bu doğrultuda Şirket, Istilife ve Yüzyıl Mimarlık arasında 19.02.2020 tarihinde Çekmeköy Ortak Girişim Sözleşmesi'nin tadili için bir tadil sözleşmesi ve 20.02.2020 tarihli bir ek protokol imzalanmış ve tadil sözleşmesi ile Çekmeköy İş Ortaklığı'nın unvanı Eltes İnşaat Tesisat Sanayi ve Ticaret A.Ş. – Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı San. ve Tic. A.Ş. Çekmeköy Adi Ortaklığı olarak tadil edilmiş ve Çekmeköy İş Ortaklığı'ndaki katkı payları Şirket için %99, Yüzyıl Mimarlık için %1 olarak belirlenmiştir. Son olarak 02.07.2021 tarihli hisse devir sözleşmesi ile Yüzyıl Mimarlık hisselerinin %0,9'luk kısmını daha Şirket'e devretmiş ve Çekmeköy İş Ortaklığı'nda Şirket %99,9 ve Yüzyıl Mimarlık %0,1 oranında pay sahibi olmuştur.

Çekmeköy Ortak Girişim Sözleşmesi'nin 4. maddesi ile Çekmeköy İş Ortaklığı'nın finansman ihtiyacının öncelikle Çekmeköy Projesi'nin satış gelirlerinden ve Çekmeköy İş Ortaklığı'nın sair gelirlerinden karşılanacağı, bunların yetmediği durumlarda ise Şirket tarafından karşılanacağı belirlenmiştir.

Çekmeköy Ortak Girişim Sözleşmesi'nin 6. maddesi ile Şirket'in Çekmeköy İş Ortaklığı'nın pilot ortağı olmasına karar verilmiştir. Çekmeköy İş Ortaklığı'nın Emlak GYO'nun "İstanbul Çekmeköy Taşdelen Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ" ihalesinin kazanılması halinde, Emlak GYO ile akdedilecek sözleşme ile ilgili olarak pilot ortak sıfatıyla Şirket Çekmeköy İş Ortaklığı nam ve hesabına hareket etmeye yetkilendirilmiştir.

Ayrıca, Çekmeköy Ortak Girişim Sözleşmesi'nin 12. maddesi uyarınca, Çekmeköy İş Ortaklığı'nın tüm borçları kapatıldıktan veya bu borçlar için gerekli karşılıklar ayrıldıktan sonra, kar paylaşımına geçilecek olup, Çekmeköy İş Ortaklığı'na ortaklar tarafından yapılan finansman ödemeleri taraflara iade edilecektir.

Çekmeköy Ortak Girişim Sözleşmesi'nin 15. maddesi ile Çekmeköy İş Ortaklığı'nın ortakları sıfatıyla Şirket veya Yüzyıl Mimarlık'ın işletme sermayesi veya benzeri mali yükümlülüklerini yerine getirmedikleri takdirde, gecikilen her ay için ödenmemiş tutarların %5'i oranında bir tutarı Çekmeköy İş Ortaklığı hesabına ödeyecekleri ve Şirket veya Yüzyıl Mimarlık'ın Çekmeköy Ortak Girişim Sözleşmesi'ni mali sonuçları olmamakla birlikte işin yapılmasını engelleyecek biçimde ihlal ettikleri takdirde, ihlalin giderileceği zamana kadar geçen her gün için 1.000 TL cezai şart ödeyecekleri kararlaştırılmıştır.

Şirket'in 22.11.2021 tarihli olağanüstü genel kurul toplantısında kabul edilen unvan değişikliği nedeniyle, Şirket ve Yüzyıl Mimarlık arasında akdedilen ve Beyoğlu 6. Noterliği tarafından 05.01.2022 tarihinde 00098 yevmiye numarası ile tasdik edilen bir protokol ile Çekmeköy İş Ortaklığı'nın unvanı Eltes İnşaat Tesisat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi & Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. Çekmeköy Adi Ortaklığı iken Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. - Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. Çekmeköy Adi Ortaklığı olarak değiştirilmiştir.

Çekmeköy Ortak Girişim Sözleşmesi, Çekmeköy İş Ortaklığı tarafından Çekmeköy Projesi tamamlanıp Çekmeköy İş Ortaklığı feshedilene kadar yürürlükte kalacaktır. Şirket tarafından verilen beyan uyarınca, işbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Çekmeköy Projesi ve Çekmeköy İş Ortaklığı devam etmekte olup, sözleşme halen yürürlüktedir.

9.1.2. Nişantaşı Projesi

Şirket ve Istilife arasında 24.04.2018 tarihinde Nişantaşı Ortak Girişim Sözleşmesi akdedilmiştir. Bu Nişantaşı Ortak Girişim Sözleşmesi ile Şirket ve Istilife, Emlak GYO'nun "İstanbul Şişli Teşvikiye Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ" ihalesine katılmak ve ihalenin kazanılması halinde ilgili işi birlikte üstlenmek için Eltes İnşaat Tesisat Sanayi ve Ticaret A.Ş. – Istilife Yapı San. ve Tic. A.Ş. Nişantaşı Adi

Ortaklığı unvanıyla Nişantaşı İş Ortaklığı'nı kurmuştur. Sözleşmenin imza tarihi olan 24.04.2018 tarihinde Şirket ve Istlife'in Nişantaşı İş Ortaklığı'ndaki katılma payları sırasıyla %60 ve %40 olarak belirlenmiş olup, katılma payları oranında, Şirket 600.000 TL, Istlife 400.000 TL olacak şekilde toplam 1.000.000 TL'nin Nişantaşı İş Ortaklığı'nın idare ve idamesi için Şirket ve Istlife tarafından Nişantaşı İş Ortaklığı adına açılacak banka hesabına yatırılacağı kararlaştırılmıştır.

30.12.2019 tarihinde bir protokol akdedilmiş ve Istlife'in Nişantaşı İş Ortaklığı'ndaki tüm hisseleri ve Nişantaşı İş Ortaklığı ile Emlak GYO arasında 27.04.2018 tarihinde imzalanan arsa karşılığı gelir paylaşımı işi sözleşmesinden ve Istlife tarafından yapılan ilgili ödemelerden doğan tüm hak ve alacakları Şirket ve Yüzyıl Mimarlık'a devredilmiştir. Bu doğrultuda Şirket, Istlife ve Yüzyıl Mimarlık arasında 19.02.2020 tarihinde Nişantaşı Ortak Girişim Sözleşmesi'nin tadili için bir tadil sözleşmesi ve 20.02.2020 tarihli bir ek protokol imzalanmış ve tadil sözleşmesi ile Nişantaşı İş Ortaklığı'nun unvanı Eltes İnşaat Tesisat Sanayi ve Ticaret A.Ş. – Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı San. ve Tic. A.Ş. Nişantaşı Adi Ortaklığı olarak tadil edilmiş ve Nişantaşı İş Ortaklığı'ndaki katkı payları Şirket için %99, Yüzyıl Mimarlık için %1 olarak belirlenmiştir. Son olarak 02.07.2021 tarihli hisse devir sözleşmesi ile Yüzyıl Mimarlık hisselerinin %0,9'luk kısmını daha Şirket'e devretmiş ve Nişantaşı İş Ortaklığı'nda Şirket %99,9 ve Yüzyıl Mimarlık %0,1 oranında pay sahibi olmuştur.

Nişantaşı Ortak Girişim Sözleşmesi'nin 4. maddesi ile Nişantaşı İş Ortaklığı'nın finansman ihtiyacının öncelikle Nişantaşı Projesi'nin satış gelirlerinden ve Nişantaşı İş Ortaklığı'nun sair gelirlerinden karşılanacağı, bunların yetmediği durumlarda ise Şirket tarafından karşılanacağı belirlenmiştir.

Nişantaşı Ortak Girişim Sözleşmesi'nin 6. maddesi ile Şirket'in Nişantaşı İş Ortaklığı'nun pilot ortağı olmasına karar verilmiştir. Nişantaşı İş Ortaklığı'nun Emlak GYO'nun "İstanbul Şişli Teşvikiye Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşii" ihalesinin kazanılması halinde, Emlak GYO ile akdedilecek sözleşme ile ilgili olarak pilot ortak sıfatıyla Şirket Nişantaşı İş Ortaklığı nam ve hesabına hareket etmeye yetkilendirilmiştir.

Ayrıca, Nişantaşı Ortak Girişim Sözleşmesi'nin 12. maddesi uyarınca, Nişantaşı İş Ortaklığı'nın tüm borçları kapatıldıktan veya bu borçlar için gerekli karşılıklar ayrıldıktan sonra, kar paylaşımına geçilecek olup, Nişantaşı İş Ortaklığı'na ortaklar tarafından yapılan finansman ödemeleri taraflara iade edilecektir.

Nişantaşı Ortak Girişim Sözleşmesi'nin 15. maddesi ile Nişantaşı İş Ortaklığı'nın ortakları sıfatıyla Şirket veya Yüzyıl Mimarlık'ın işletme sermayesi veya benzeri mali yükümlülüklerini yerine getirmedikleri takdirde, gecikilen her ay için ödenmemiş tutarların %5'i oranında bir tutarı Nişantaşı İş Ortaklığı hesabına ödeyecekleri ve Şirket veya Yüzyıl Mimarlık'ın Nişantaşı Ortak Girişim Sözleşmesi'ni mali sonuçları olmamakla birlikte işin yapılmasını engelleyecek biçimde ihlal ettikleri takdirde, ihlalin giderileceği zamana kadar geçen her gün için 1.000 TL cezai şart ödeyecekleri kararlaştırılmıştır.

Şirket'in 22.11.2021 tarihli olağanüstü genel kurul toplantısında kabul edilen unvan değişikliği nedeniyle, Şirket ve Yüzyıl Mimarlık arasında akdedilen ve Beyoğlu 6. Noterliği tarafından 05.01.2022 tarihinde 00099 yevmiye numarası ile tasdik edilen bir protokol ile Nişantaşı İş Ortaklığı'nın unvanı Eltes İnşaat Tesisat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi & Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. Nişantaşı Adi Ortaklığı iken Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. - Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. Nişantaşı Adi Ortaklığı olarak değiştirilmiştir.

Nişantaşı Ortak Girişim Sözleşmesi, Nişantaşı İş Ortaklığı tarafından Nişantaşı Projesi tamamlanıp Nişantaşı İş Ortaklığı feshedilene kadar yürürlükte kalacaktır. Şirket tarafından verilen beyan uyarınca, işbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Nişantaşı Projesi ve Nişantaşı İş Ortaklığı devam etmekte olup, sözleşme halen yürürlüktedir.

9.1.3. Validebağ Projesi

Şirket ve Istlife arasında 14.10.2015 tarihinde Validebağ Ortak Girişim Sözleşmesi akdedilmiştir. Bu Validebağ Ortak Girişim Sözleşmesi ile Şirket ve Istlife Emlak GYO'nun "İstanbul Üsküdar Barbaros

Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ihalesine katılmak ve ihalenin kazanılması halinde ilgili işi birlikte üstlenmek için Eltes İnşaat Tesisat Sanayi ve Ticaret A.Ş. – Istlife Yapı San. ve Tic. A.Ş. Adi Ortaklığı unvanıyla Validebağ İş Ortaklığı'nı kurmuştur. Sözleşmenin imza tarihi olan 24.04.2018 tarihinde Şirket ve Istlife'nin Validebağ İş Ortaklığı'ndaki katılma payları sırasıyla %60 ve %40 olarak belirlenmiş olup, katılma payları oranında, Şirket 600.000 TL, Istlife 400.000 TL olacak şekilde toplam 1.000.000 TL'nin Validebağ İş Ortaklığı'nın idare ve idamesi için Şirket ve Istlife tarafından Validebağ İş Ortaklığı adına açılacak banka hesabına yatırılacağı kararlaştırılmıştır.

Validebağ Ortak Girişim Sözleşmesi'nin 4. maddesi ile Emlak GYO'nun "İstanbul Üsküdar Barbaros Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ihalesine katılmak için gerekli geçici ve kesin teminat mektuplarının Istlife tarafından verileceği ve ihalenin Validebağ İş Ortaklığı tarafından kazanılması halinde Emlak GYO'ya yapılacak peşinat ödemesinin Istlife tarafından yapılacağı belirlenmiştir. Validebağ İş Ortaklığı'nın belirtilenler haricindeki finansman ihtiyacının ise öncelikle Validebağ Projesi'nin satış gelirlerinden ve Validebağ İş Ortaklığı'nın sair gelirleri ile Emlak GYO'ya yapılacak peşinat ödemesinden iade alınabilecek tutarlardan karşılanacağı, bunların yetmediği durumlarda ise Istlife tarafından ilgili tarihe kadar yapılan ödemelerin yapılacak toplam finansmanın %40'ı olarak kabul edilerek hesaplanacak toplam tutarın %60'ına ulaşıncaya kadar Şirket tarafından karşılanacağı belirlenmiştir. Yine aynı madde uyarınca Şirket tarafından yapılan ilave finansmanın da yetersiz gelmesi durumunda yapılacak ödemelerin Istlife ve Şirket tarafından Validebağ İş Ortaklığı'ndaki katkı payları oranında karşılanacağı belirlenmiştir.

Validebağ Ortak Girişim Sözleşmesi'nin 6. maddesi ile Şirket'in Validebağ İş Ortaklığı'nın pilot ortağı olmasına karar verilmiştir. Validebağ İş Ortaklığı'nın Emlak GYO'nun "İstanbul Üsküdar Barbaros Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ihalesinin kazanılması halinde, Emlak GYO ile akdedilecek sözleşme ile ilgili olarak pilot ortak sıfatıyla Şirket Validebağ İş Ortaklığı nam ve hesabına hareket etmeye yetkilendirilmiştir.

Validebağ Ortak Girişim Sözleşmesi'nin 12. maddesi uyarınca, Validebağ İş Ortaklığı'nın tüm borçları kapatıldıktan veya bu borçlar için gerekli karşılıklar ayrıldıktan sonra, kar paylaşımına geçilecek olup, Validebağ İş Ortaklığı'na ortaklar tarafından yapılan finansman ödemeleri taraflara iade edilecektir. Ayrıca, Kar paylaşımında hesaplanan paylaşılacak kar tutarının %10'u geliştirici payı olarak Şirket'e ödenecektir.

Validebağ Ortak Girişim Sözleşmesi'nin 15. maddesi ile Validebağ İş Ortaklığı'nın ortakları sıfatıyla Şirket veya Istlife'nin işletme sermayesi veya benzeri mali yükümlülüklerini yerine getirmedikleri takdirde, gecikilen her ay için ödenmemiş tutarların %5'i oranında bir tutarı Validebağ İş Ortaklığı hesabına ödeyecekleri ve Şirket veya Istlife'nin Validebağ Ortak Girişim Sözleşmesi'ni mali sonuçları olmamakla birlikte işin yapılmasını engelleyecek biçimde ihlal ettikleri takdirde, ihlalin giderileceği zamana kadar geçen her gün için 1.000 TL cezai şart ödeyecekleri kararlaştırılmıştır.

Validebağ Ortak Girişim Sözleşmesi, Validebağ İş Ortaklığı tarafından Validebağ Projesi tamamlanıp Validebağ İş Ortaklığı feshedilene kadar yürürlükte kalacaktır. Şirket tarafından verilen beyan uyarınca, işbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Validebağ Projesi tamamlanmış ve Şirket ile Istlife arasında Validebağ Projesi'nden elde edilen gelirler ve satılmayan bağımsız bölümler 30.06.2021 tarihinde akdettikleri hesap mutabakatı ve paylaşım protokolü ile paylaşılmıştır. Ancak, Validebağ İş Ortaklığı henüz tasfiye edilmediğinden, sözleşme halen yürürlüktedir.

9.2. Marka Lisans Sözleşmeleri

Türk Patent ve Marka Kurumu nezdinde 2009/18594 marka numarası ile Dap Yapı adına tescil edilen "DAP" markasının ve bu markaya ilave olarak ilgili proje ile alakalı lisans veren Dap Yapı tarafından Türk Patent Enstitüsü nezdinde tescil ettireceği markaların Validebağ Projesi için sözleşme tarihinden itibaren 10 yıl (01.03.2027), diğer projeler içinse 13.04.2029 tarihine kadar kullanımına ilişkin dört adet marka lisans sözleşmesi akdedilmiştir. Bu sözleşmeler;

5. Validebağ Projesi için 01.03.2017 tarihinde, lisans alan olarak Validebağ İş Ortaklığı ile lisans veren olarak Dap Yapı arasında akdedilen marka lisans sözleşmesi,

GÖİ
GÖİ

6. Çekmeköy Projesi için 05.05.2020 tarihinde, lisans alan olarak Çekmeköy İş Ortaklığı ve Şirket ile lisans veren olarak Dap Yapı arasında akdedilen marka lisans sözleşmesi,
7. Nişantaşı Projesi için 01.03.2021 tarihinde, lisans alan olarak Nişantaşı İş Ortaklığı ile lisans veren olarak Dap Yapı arasında akdedilen marka lisans sözleşmesi,
8. Levent Projesi için 02.04.2021 tarihinde, lisans alan olarak Şirket ile lisans veren olarak Dap Yapı arasında akdedilen marka lisans sözleşmesidir.

İlgili marka lisans sözleşmeleri uyarınca, Vadelibağ Projesi için taraflar 01.03.2027, diğer projeler için taraflar 13.04.2029 tarihinden 6 ay öncesinde sözleşmenin uzatılmayacağını yazılı olarak bildirmese, ilgili markaların kullanımı bir 10 yıl için daha kendiliğinden uzatılmış olacaktır.

Lisans alan olarak Çekmeköy İş Ortaklığı ve Şirket ile lisans veren olarak Dap Yapı arasında 05.05.2020 tarihinde akdedilen sözleşmede "DAP" markasının Çekmeköy Projesi'nde bilabedel kullanılacağı, ancak başka projelerde kullanılmak istenmesi halinde "DAP" markasının kullanıldığı ilgili projedeki bağımsız bölümlerin KDV hariç satış bedellerinin lisans alanlara kalan bedelinin %3'ünün Dap Yapı'ya ödeneceği düzenlenmiştir. Bu doğrultuda daha sonra Levent Projesi için Şirket ile Dap Yapı arasında ve Nişantaşı Projesi için Nişantaşı İş Ortaklığı ile Dap Yapı arasında yukarıda belirtilen, sırasıyla 02.04.2021 ve 01.03.2021 tarihli marka lisans sözleşmeleri akdedilmiştir. Akdedilen bu sözleşmelerin hükümleri birbiri ile çok benzer olup, her iki sözleşme uyarınca da Şirket ve Nişantaşı İş Ortaklığı marka lisans bedeli olarak, Nişantaşı Projesi ve Levent Projesi'nde satılacak bağımsız bölümlerin KDV hariç bedellerinin ilgili projeler kapsamında Emlak GYO ile akdettikleri arsa karşılığı gelir paylaşımı işi sözleşmeleri tahtında kendilerine kalacak tutarların %3'ünü Dap Yapı'ya ödeyeceklerdir.

9.3. İnşaat Yapım Sözleşmeleri

Nişantaşı İş Ortaklığı ile Dap Yapı arasında 23.02.2021 tarihinde, Nişantaşı Projesi kapsamında onaylanan proje planları ve teknik şartnameler uyarınca Nişantaşı Projesi'nin inşaat işlerinin yürütülmesine ilişkin olarak bir inşaat yapım sözleşmesi akdedilmiştir. Bu sözleşme uyarınca, Nişantaşı İş Ortaklığı Dap Yapı'ya Nişantaşı Projesi'nin sözleşmede belirtilen şekilde hesaplanan maliyetlere %15'i kadar kar ilave edilerek hesaplanacak hakediş ödemeleri yapacaktır. Nişantaşı Projesi kapsamında Nişantaşı İş Ortaklığı ile Emlak GYO arasında imzalanan gelir paylaşımı sözleşmesi uyarınca Nişantaşı İş Ortaklığı'na Emlak GYO tarafından yapılacak her hakediş ödemesi akabindeki 5 iş günü içerisinde Nişantaşı İş Ortaklığı tarafından Dap Yapı'ya hakediş ödemesi yapılacaktır. Dap Yapı sözleşme tarihinden itibaren 36 ay içerisinde inşaatı tamamlamakla yükümlü olup, gerekmesi halinde Nişantaşı İş Ortaklığı tarafından bu süre en fazla 90 gün daha uzatılabilecektir. Dap Yapı'nın inşaatın tamamlanmasında mücbir sebeplerden veya Nişantaşı İş Ortaklığı'ndan kaynaklanmayan nedenlerle 90 günden fazla gecikmesi durumunda geç teslim ettiği inşaat etabında yer alan bağımsız bölümlerle alakalı olarak Nişantaşı İş Ortaklığı tarafından ilgili alıcılara ödenecek tazminatlar ile ilgili olarak Dap Yapı Nişantaşı İş Ortaklığı'nı tazmin edecektir. Ayrıca, sözleşme konusu yapılar ile ilgili olarak, alıcıların ayıp ve kusurlar ile ilgili Nişantaşı İş Ortaklığı'na ve/veya Dap Yapı'ya karşı olan tazminat talepleri ve bu ayıp ve kusurların giderilmesi için gereken bedeller, Nişantaşı Projesi'nde çalışan personellerin iş hukuku ve iş kazası kapsamındaki tazminat talepleri talebin karşılandığı tarih itibarı ile Dap Yapı'ya ödenmiş toplam bedelin 12 aylık ortalamalara göre ÜFE oranı ile güncellenmiş bedelinin %3'ünü aşmamak üzere Nişantaşı İş Ortaklığı tarafından karşılanacaktır.

Şirket ile Dap Yapı arasında 03.03.2021 tarihinde, Levent Projesi kapsamında onaylanan proje planları ve teknik şartnameler uyarınca Levent Projesi'nin inşaat işlerinin yürütülmesine ilişkin olarak bir inşaat yapım sözleşmesi akdedilmiştir. Bu sözleşme uyarınca, Şirket Dap Yapı'ya Levent Projesi'nin sözleşmede belirtilen şekilde hesaplanan maliyetlere %15'i kadar kar ilave edilerek hesaplanacak hakediş ödemeleri yapacaktır. Levent Projesi kapsamında Şirket ile Emlak GYO arasında imzalanan gelir paylaşımı sözleşmesi uyarınca Şirket'e Emlak GYO tarafından yapılacak her hakediş ödemesi akabindeki 5 iş günü içerisinde Şirket tarafından Dap Yapı'ya hakediş ödemesi yapılacaktır. Dap Yapı yapı ruhsatı tarihinden itibaren 48 ay içerisinde inşaatı tamamlamakla yükümlü olup, gerekmesi halinde Şirket tarafından bu süre en fazla 90 gün daha uzatılabilecektir. Dap Yapı'nın inşaatın tamamlanmasında mücbir sebeplerden veya Şirket'ten kaynaklanmayan nedenlerle 90 günden fazla gecikmesi durumunda geç teslim ettiği inşaat etabında yer alan bağımsız bölümlerle alakalı olarak Şirket tarafından ilgili alıcılara ödenecek tazminatlar ile ilgili olarak Dap Yapı Şirket'i tazmin edecektir. Ayrıca Sözleşme

konusu yapılar ile ilgili olarak, alıcıların ayıp ve kusurlar ile ilgili Şirket'e ve/veya Dap Yapı'ya karşı olan tazminat talepleri ve bu ayıp ve kusurların giderilmesi için gereken bedeller, Levent Projesi'nde çalışan personellerin iş hukuku ve iş kazası kapsamındaki tazminat talepleri talebin karşılandığı tarih itibarı ile Dap Yapı'ya ödenmiş toplam bedelin 12 aylık ortalamalara göre ÜFE oranı ile güncellenmiş bedelinin %3'ünü aşmamak üzere Şirket tarafından karşılanacaktır.

Şirket tarafından verilen beyan uyarınca, işbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla, Şirket yalnızca Nişantaşı Projesi ve Levent Projesi'nin inşaat yapım işleri için Dap Yapı'dan hizmet almakta olup, ilerleyen zamanlarda yeni projeler geliştirmesi halinde, bu projelerin inşaat yapım işlerine ilişkin olarak Dap Yapı'dan hizmet alabilecektir. Şirket yeni projelerin inşaat yapım işleri için Dap Yapı'dan hizmet almak istemesi halinde Dap Yapı ile karşılıklı hak ve yükümlülüklerini belirlemek üzere standart bir çerçeve sözleşme imzalamıştır. Bu çerçeve inşaat yapım sözleşmesinin hükümleri yukarıda belirtilen Nişantaşı Projesi ve Levent Projesi kapsamında imzalanan sözleşmeler ile çok benzer olup, bu çerçeve sözleşmede de Şirket tarafından Dap Yapı'ya sözleşmede belirtilen şekilde hesaplanan maliyetlere %15'i kadar kar ilave edilerek hesaplanacak hakediş ödemeleri yapacaktır. Dap Yapı yapı ruhsatı tarihinden itibaren 48 ay içerisinde inşaatı tamamlamakla yükümlü olup, gerekmesi halinde Şirket tarafından bu süre en fazla 90 gün daha uzatılabilecektir. Dap Yapı'nın inşaatın tamamlanmasında mücbir sebeplerden veya Şirket'ten kaynaklanmayan nedenlerle 90 günden fazla gecikmesi durumunda geç teslim ettiği inşaat etabında yer alan bağımsız bölümlerle alakalı olarak Şirket tarafından ilgili alıcılara ödenecek tazminatlar ile ilgili olarak Dap Yapı Şirket'i tazmin edecektir. İlgili projenin Emlak GYO projesi olması durumunda hakediş ödemeleri Şirket'e Emlak GYO tarafından yapılacak her hakediş ödemesi akabindeki 5 iş günü içerisinde yapılacaktır. İlgili projenin Emlak GYO projesi olmaması durumunda ödeme vadeleri taraflarca ayrıca belirlenecektir. Ayrıca Sözleşme konusu yapılar ile alakalı olarak, alıcıların ayıp ve kusurlar ile ilgili Şirket'e ve/veya Dap Yapı'ya karşı olan tazminat talepleri ve bu ayıp ve kusurların giderilmesi için gereken bedeller, ilgili projede çalışan personellerin iş hukuku ve iş kazası kapsamındaki tazminat talepleri talebin karşılandığı tarih itibarı ile Dap Yapı'ya ödenmiş toplam bedelin on iki aylık ortalamalara göre ÜFE oranı ile güncellenmiş bedelinin %3'ünü aşmamak üzere Şirket tarafından karşılanacaktır.

9.4. Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş Sözleşmesi

9.4.1. Çekmeköy Projesi

Emlak GYO'nun "İstanbul Çekmeköy Taşdelen Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" işi ihalesinin Çekmeköy İş Ortaklığı tarafından kazanılması üzerine, Emlak GYO ile Çekmeköy İş Ortaklığı arasında 29.05.2018 tarihinde bir arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı işi sözleşmesi akdedilmiştir. Bu sözleşme ile Çekmeköy İş Ortaklığı Emlak GYO'nun tasarrufundaki sözleşmede belirtilen arsalar üzerinde Çekmeköy Projesi'ni inşa etmesine, satışına, tanıtımına ve projeden elde edilecek gelirin Emlak GYO ile Çekmeköy İş Ortaklığı arasında paylaşılmasına ilişkin hüküm ve koşullar belirlenmiştir.

15.12.2020 tarihinde Çekmeköy İş Ortaklığı ile Emlak GYO arasında akdedilen protokol ile tadil edilen sözleşme uyarınca Çekmeköy Projesi satışlarından 1.537.000.000 TL gelir ("Çekmeköy Satış Geliri") elde edileceği öngörülmüş olup, bu gelirin %32 Emlak GYO ve %68 Çekmeköy İş Ortaklığı olacak şekilde asgari arsa satışı karşılığı Emlak GYO payı toplam geliri olarak 491.840.000 TL'si Emlak GYO'ya, 1.045.160.000 TL'si Çekmeköy İş Ortaklığı'na kalacaktır. Çekmeköy İş Ortaklığı, Çekmeköy Projesi satışlarının tamamlanması sonucunda elde edeceği gerçek gelirin sözleşmede öngörülen Çekmeköy Satış Geliri'nden düşük olması durumunda dahi 491.840.000 TL olarak belirlenen asgari arsa satışı karşılığı Emlak GYO toplam gelirini Emlak GYO'ya ödemeyi taahhüt etmiştir. Ayrıca, sözleşmede 491.840.000 TL olarak belirlenen asgari arsa satışı karşılığı Emlak GYO toplam geliri, sözleşmede belirtilen hususlar neticesinde artabilecek, ancak belirlenen 491.840.000 TL tutarının altına hiçbir şekilde düşmeyecektir.

Çekmeköy Projesi kapsamında inşa edilecek bağımsız bölümlerden satılamayanların olması durumunda, bu satılamayan bağımsız bölümler sözleşmede öngörülen şekilde hesaplanan satılan ve satılamayan bağımsız bölümlerin toplam değerinin Çekmeköy Satış Geliri'nden az veya fazla olmasına ve Emlak GYO'nun Çekmeköy İş Ortaklığı'ndan sözleşme kapsamında herhangi bir alacağı olup olmaması durumuna göre değişen şekilde Emlak GYO ile Çekmeköy İş Ortaklığı arasında paylaşılacaktır.

Bu durumda satılmayan bağımsız bölümlerin rayiç değerleri, Şirket tarafından, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği ve ilgili mevzuatı uyarınca, Şirketçe Sermaye Piyasası Kurulu'na daha önce bildirilmiş olan bağımsız değerlendirme firmalarına tespit ettirilir. Bu doğrultuda, Emlak GYO'nun yüklenici sıfatıyla Çekmeköy İş Ortaklığı'ndan tahsil edeceği herhangi bir alacağı olup olmaması durumuna ve satılmayan bağımsız bölümlerin yukarıda belirtildiği şekilde tespit ettirilen ekspertiz değerleri toplamı ile satışı yapılmış bağımsız bölümlerin güncel satış değerleri toplamının gelir paylaşımı sözleşmesi ile taahhüt edilen toplam gelir bedelini aşp aşmamasına bağlı olarak paylaşım şekli belirlenmektedir.

Ayrıca, sözleşmenin 9. maddesi uyarınca Çekmeköy İş Ortaklığı Emlak GYO'ya asgari arsa satışı karşılığı Emlak GYO payı toplam gelirini sözleşmede belirlenen ödeme planına göre ödemekle yükümlüdür. Yine aynı madde uyarınca ihaleye esas arsaların asgari değeri 247.830.000 TL olarak belirlenmiş olup asgari arsa satışı karşılığı Emlak GYO payı toplam gelirinin tamamı Emlak GYO tarafından tahsil edilene kadar sözleşme hükümlerine uygun olarak TÜİK tarafından yayınlanan (Yİ ÜFE+TÜFE)/2 oranında aylık olarak artırılabacaktır. Güncellenen ihaleye esas arsaların belirlenen asgari değerinin asgari arsa satış karşılığı Emlak GYO payı toplam gelirini aşması durumunda aradaki fark tutarı Emlak GYO tarafından Çekmeköy İş Ortaklığı'ndan tahsil edilecektir. Güncellenen ihaleye esas arsaların belirlenen asgari değerinin asgari arsa satış karşılığı Emlak GYO payı toplam gelirinin altında kalması durumunda ise, sözleşmede belirlenen asgari arsa satışı karşılığı Emlak GYO payı toplam gelirinin tamamı herhangi bir indirim olmadan Çekmeköy İş Ortaklığı tarafından ödenecektir. Çekmeköy İş Ortaklığı 491.840.000 TL olan asgari arsa satış karşılığı Emlak GYO payı toplam gelir tutarının %10'unu sözleşmenin imzasından önce ödemiş olup, kalan tutarı ise 5 taksitte ödeyecektir. Emlak GYO ise Çekmeköy Projesi'nde yer alan bağımsız bölümlerin satışları ile tahsil ettiği bedellerden, sözleşmede yer alan paylaşım oranı (%32 Emlak GYO, %68 Çekmeköy İş Ortaklığı) doğrultusunda Çekmeköy İş Ortaklığı'na kalan kısmını hakediş ödemeleri ile ödeyecektir. Çekmeköy İş Ortaklığı'na yapılacak hakediş ödemeleri Çekmeköy İş Ortaklığı'nın düzenleyeceği inşaat ilerleme durum tespit tutanağı Emlak GYO'ya sunulduktan sonraki 15 gün içerisinde gerçekleştirilecektir.

Sözleşme kapsamındaki işlerin teminatı olarak Çekmeköy İş Ortaklığı tarafından Emlak GYO'ya 21.350.000 TL kesin teminat verilmiş olup, sözleşmede öngörülen bazı yükümlülüklerin Çekmeköy İş Ortaklığı tarafından zamanında yerine getirilememesi halinde Emlak GYO bu teminat bedelini gelir olarak kaydedebilecektir. Sözleşmenin 5. maddesi uyarınca yüklenici sıfatıyla Çekmeköy İş Ortaklığı Çekmeköy Projesi'ni Emlak GYO'nun yer tesliminin tamamladığı tarihten itibaren 1.460 gün içerisinde tamamlamakla yükümlü olup, sözleşmede belirtilen hesaplama yöntemi kullanılarak gecikilen her gün için Çekmeköy İş Ortaklığı, Emlak GYO'ya gecikme cezası ödeyecektir. Fakat sözleşmenin 35. maddesi uyarınca, Çekmeköy İş Ortaklığı'nın kusuru dışında Emlak GYO tarafından kabul edilecek bir gecikme halinde, olağanüstü doğa olayları, grev, lokavt, seferberlik, bulaşıcı hastalık gibi sebeplerin varlığında, bu durumun ilgili idareden onaylanmış şekilde Çekmeköy İş Ortaklığı tarafından Emlak GYO'ya 10 gün içerisinde bildirildiği takdirde, yukarıda bu 1.460 günlük süre uzatılabilecektir. Bu madde kapsamında, Çekmeköy İş Ortaklığı ile Emlak GYO arasında akdedilen 06.06.2020 tarihli protokol ile bu 1.460 günlük süre 299 gün daha uzatılmış ve bu doğrultuda Çekmeköy İş Ortaklığı tarafından Emlak GYO'ya yapılacak ödemelerin vade süreleri ertelenerek ödeme planı güncellenmiştir.

Sözleşme hükümleri uyarınca Çekmeköy İş Ortaklığı Çekmeköy Projesi kapsamında uygulanabilir mevzuat tahtında öngörülen tüm izin ve ruhsatları sözleşmede belirtilen sürelerde almakla yükümlü olup, bu yükümlülüğünü tamamlamadığı hallerde Emlak GYO'ya ilgili ceza bedellerini ödemek zorundadır. Şirket tarafından verilen beyan uyarınca, işbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Çekmeköy Projesi kapsamında, projede eğitim tesisi olarak belirtilen ve kamuya bilabedel bırakılacak olan yapının yapı ruhsatı hariç sözleşmede projenin safhası ve ilgili tarih itibarıyla alınması öngörülen tüm ruhsat ve izinler eksiksiz olarak ve zamanında alınmıştır; söz konusu eğitim tesis alanının yapı ruhsatı süreci ise devam etmekte olup, süreç Emlak GYO'nun bilgisi ve kontrolü dahilinde yürütülmektedir.

Sözleşme'nin 13. maddesi uyarınca projenin tüm reklam, ilan ve tanıtım faaliyetlerinin Çekmeköy İş Ortaklığı tarafından Emlak GYO'nun izni ile yapılacak olup, Emlak GYO'nun izni olmadan yapılan

reklam, ilan ve tanıtımlar için Çekmeköy İş Ortaklığı Emlak GYO'ya reklam, ilan ve tanıtımın türüne göre değişen meblağlarda ceza ödeyecektir.

Sözleşme'nin hükümleri uyarınca Çekmeköy İş Ortaklığı'nın hissedarları arasında veya üçüncü kişilerle yapılacak hisse devirleri Emlak GYO'nun yazılı iznine tabidir; bu doğrultuda, Çekmeköy İş Ortaklığı'nda %40 payı olan Istlife'in hisselerinin tamamının 19.02.2020 tarihinde Şirket'e ve Yüzyıl Mimarlık'a devri için Çekmeköy İş Ortaklığı, Emlak GYO'nun yazılı iznini 14.02.2020 tarihinde almıştır.

9.4.2. Nişantaşı Projesi

Emlak GYO'nun "İstanbul Şişli Teşvikiye Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" işi ihalesinin Nişantaşı İş Ortaklığı tarafından kazanılması üzerine, Emlak GYO ile Nişantaşı İş Ortaklığı arasında 27.04.2018 tarihinde bir arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı işi sözleşmesi akdedilmiştir. Bu sözleşme ile Nişantaşı İş Ortaklığı Emlak GYO'nun tasarrufundaki sözleşmede belirtilen arsalar üzerinde Nişantaşı Projesi'ni inşa etmesine, satışına, tanıtımına ve projeden elde edilecek gelirin Emlak GYO ile Nişantaşı İş Ortaklığı arasında paylaşılmasına ilişkin hüküm ve koşullar belirlenmiştir.

Sözleşme uyarınca Nişantaşı Projesi satışlarından 1.763.750.000 TL gelir ("Nişantaşı Satış Geliri") elde edileceği öngörülmüş olup, bu gelirin %40 Emlak GYO ve %60 Nişantaşı İş Ortaklığı olacak şekilde asgari arsa satışı karşılığı Emlak GYO payı toplam geliri olarak 705.500.000 TL'si Emlak GYO'ya, 1.058.250.000 TL'si Nişantaşı İş Ortaklığı'na kalacaktır. Nişantaşı İş Ortaklığı, Nişantaşı Projesi satışlarının tamamlanması sonucunda elde edeceği gerçek gelirin sözleşmede öngörülen Nişantaşı Satış Geliri'nden düşük olması durumunda dahi 705.500.000 TL olarak belirlenen asgari arsa satışı karşılığı Emlak GYO toplam gelirini Emlak GYO'ya ödemeyi taahhüt etmiştir. Ayrıca, sözleşmede 705.500.000 TL olarak belirlenen asgari arsa satışı karşılığı Emlak GYO toplam geliri, sözleşmede belirtilen hususlar neticesinde artabilecek, ancak belirlenen 705.500.000 TL tutarının altına hiçbir şekilde düşmeyecektir.

Nişantaşı Projesi kapsamında inşa edilecek bağımsız bölümlerden satılmayanların olması durumunda, bu satılmayan bağımsız bölümler sözleşmede öngörülen şekilde hesaplanan satılan ve satılmayan bağımsız bölümlerin toplam değerinin Nişantaşı Satış Geliri'nden az veya fazla olmasına ve Emlak GYO'nun Nişantaşı İş Ortaklığı'ndan sözleşme kapsamında herhangi bir alacağı olup olmaması durumuna göre değişen şekilde Emlak GYO ile Nişantaşı İş Ortaklığı arasında paylaşılacaktır.

Bu durumda satılmayan bağımsız bölümlerin rayiç değerleri, Şirket tarafından, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği ve ilgili mevzuatı uyarınca, Şirketçe Sermaye Piyasası Kurulu'na daha önce bildirilmiş olan bağımsız değerlendirme firmalarına tespit ettirilir. Bu doğrultuda, Emlak GYO'nun yüklenici sıfatıyla Nişantaşı İş Ortaklığı'ndan tahsil edeceği herhangi bir alacağı olup olmaması durumuna ve satılmayan bağımsız bölümlerin yukarıda belirtildiği şekilde tespit ettirilen ekspertiz değerleri toplamı ile satışı yapılmış bağımsız bölümlerin güncel satış değerleri toplamının gelir paylaşımı sözleşmesi ile taahhüt edilen toplam gelir bedelini aşıp aşmamasına bağlı olarak paylaşım şekli belirlenmektedir.

Ayrıca, sözleşmenin 9. maddesi uyarınca Nişantaşı İş Ortaklığı Emlak GYO'ya asgari arsa satışı karşılığı Emlak GYO payı toplam gelirini sözleşmede belirlenen ödeme planına göre ödemekle yükümlüdür. Yine aynı madde uyarınca ihaleye esas arsaların belirlenen asgari değeri 455.121.540 TL olarak belirlenmiş olup, asgari arsa satışı karşılığı Emlak GYO payı toplam gelirinin tamamı Emlak GYO tarafından tahsil edilene kadar sözleşme hükümlerine uygun olarak TÜİK tarafından yayınlanan (Yİ ÜFB+TÜFE)/2 oranında aylık olarak artırılacaktır. Güncellenen ihaleye esas arsaların belirlenen asgari değerinin asgari arsa satışı karşılığı Emlak GYO payı toplam gelirini aşması durumunda aradaki fark tutarı Emlak GYO tarafından Nişantaşı İş Ortaklığı'ndan tahsil edilecektir. Güncellenen ihaleye esas arsaların belirlenen asgari değerinin asgari arsa satış karşılığı Emlak GYO payı toplam gelirinin altında kalması durumunda ise, sözleşmede belirlenen asgari arsa satışı karşılığı Emlak GYO payı toplam gelirinin tamamı herhangi bir indirim olmadan Nişantaşı İş Ortaklığı tarafından ödenecektir. Nişantaşı İş Ortaklığı 705.500.000 TL olan asgari arsa satış karşılığı Emlak GYO payı toplam gelir tutarının %10'unu sözleşmenin imzasından önce ödemiş olup, kalan bakiye tutarı ise 5 vadede

GÖ. GY.

ödeyecektir. Emlak GYO ise Nişantaşı Projesi'nde yer alan bağımsız bölümlerin satışları ile tahsil ettiği bedellerden, sözleşmede yer alan paylaşım oranı (%40 Emlak GYO, %60 Nişantaşı İş Ortaklığı) doğrultusunda Nişantaşı İş Ortaklığı'na kalan kısmını hakediş ödemeleri ile ödeyecektir. Nişantaşı İş Ortaklığı'na yapılacak hakediş ödemeleri Nişantaşı İş Ortaklığı'nun düzenleyeceği inşaat ilerleme durum tespit tutanağı Emlak GYO'ya sunulduktan sonraki 15 gün içerisinde gerçekleştirilecektir.

Sözleşme kapsamındaki işlerin teminatı olarak Nişantaşı İş Ortaklığı tarafından Emlak GYO'ya 42.330.000 TL kesin teminat verilmiş olup, sözleşmede öngörülen bazı yükümlülüklerin Nişantaşı İş Ortaklığı tarafından zamanında yerine getirilememesi halinde Emlak GYO bu teminat bedelini gelir olarak kaydedebilecektir. Sözleşmenin 5. maddesi uyarınca yüklenici sıfatıyla Nişantaşı İş Ortaklığı Nişantaşı Projesi'ni Emlak GYO'nun yer tesliminin tamamladığı tarihten itibaren 1.460 gün içerisinde tamamlamakla yükümlü olup, sözleşmede belirtilen hesaplama yöntemi kullanılarak gecikilen her gün için Nişantaşı İş Ortaklığı, Emlak GYO'ya gecikme cezası ödeyecektir. Fakat sözleşmenin 35. maddesi uyarınca, Nişantaşı İş Ortaklığı'nın kusuru dışında Emlak GYO tarafından kabul edilecek bir gecikme halinde, olağanüstü doğa olayları, grev, lokavt, seferberlik, bulaşıcı hastalık gibi sebeplerin varlığında, bu durumun ilgili idareden onaylanmış şekilde Nişantaşı İş Ortaklığı tarafından Emlak GYO'ya 10 gün içerisinde bildirildiği takdirde, yukarıda bu 1.460 günlük süre uzatılabilecektir. Bu madde kapsamında, Nişantaşı İş Ortaklığı ile Emlak GYO arasında akdedilen 19.08.2020 tarihli ve 31.03.2021 tarihli protokoller ile bu 1.460 günlük süre 334+95 gün olacak şekilde toplam 429 gün uzatılmış ve bu doğrultuda Nişantaşı İş Ortaklığı tarafından Emlak GYO'ya yapılacak ödemelerin vade süreleri ertelenerek ödeme planı güncellenmiştir.

Sözleşme hükümleri uyarınca Nişantaşı İş Ortaklığı Nişantaşı Projesi kapsamında uygulanabilir mevzuat tahtında öngörülen tüm izin ve ruhsatları sözleşmede belirtilen sürelerde almakla yükümlü olup, bu yükümlülüğünü tamamlayamadığı hallerde Emlak GYO'ya ilgili ceza bedelleri ödemek zorundadır. Şirket tarafından verilen beyan uyarınca, Nişantaşı Projesi kapsamında 112 parsel için resmi imar durumu alınmış ve yapı ruhsatı projeleri çalışmaları yürütülmekte olup İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin metro tünel besleme şaftının kapatılarak tahliye edilmesi süreci devam etmektedir; 112 parsel üzerinde toplam yaklaşık 5.500 metrekare satış alanına sahip ofisler yer alması planlanmakta olup, bu doğrultuda süreç Emlak GYO'nun bilgisi ve kontrolü dahilinde yürütülmekte olup, işbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla yapı ruhsatı proje çalışmalarına ilişkin süreç devam etmektedir.

Sözleşmenin 13. maddesi uyarınca projenin tüm reklam, ilan ve tanıtım faaliyetlerinin Nişantaşı İş Ortaklığı tarafından Emlak GYO'nun izni ile yapılacak olup, Emlak GYO'nun izni olmadan yapılan reklam, ilan ve tanıtımlar için Nişantaşı İş Ortaklığı Emlak GYO'ya reklam, ilan ve tanıtımın türüne göre değişen meblağlarda ceza ödeyecektir.

Sözleşme'nin hükümleri uyarınca Nişantaşı İş Ortaklığı'nın hissedarları arasında veya üçüncü kişilerle yapılacak hisse devirleri Emlak GYO'nun yazılı iznine tabidir; bu doğrultuda, Nişantaşı İş Ortaklığı'nda %40 payı olan Istlife'in hisselerinin tamamının 19.02.2020 tarihinde Şirket'e ve Yüzyıl Mimarlık'a devri için Nişantaşı İş Ortaklığı, Emlak GYO'nun yazılı iznini 14.02.2020 tarihinde almıştır.

9.4.3. Validebağ Projesi

Emlak GYO'nun "İstanbul Üsküdar Barbaros Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" işi ihalesinin Validebağ İş Ortaklığı tarafından kazanılması üzerine, Emlak GYO ile Validebağ İş Ortaklığı arasında 23.10.2015 tarihinde bir arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı işi sözleşmesi akdedilmiştir. Bu sözleşme ile Validebağ İş Ortaklığı Emlak GYO'nun tasarrufundaki sözleşmede belirtilen arsalar üzerinde Validebağ Projesi'ni inşa etmesine, satışına, tanıtımına ve projeden elde edilecek gelirin Emlak GYO ile Validebağ İş Ortaklığı arasında paylaşılmasına ilişkin hüküm ve koşullar belirlenmiştir.

09.06.2021 tarihinde Validebağ İş Ortaklığı ile emlak GYO arasında akdedilen protokol ile tadil edilen sözleşme uyarınca Validebağ Projesi satışlarından 877.143.330 TL gelir ("Validebağ Satış Geliri") elde edileceği öngörülmüş olup, bu gelirin %50,15 Emlak GYO ve %49,85 Validebağ İş Ortaklığı olacak şekilde 439.887.380 TL'si Emlak GYO'ya, 437.255.950 TL'si Validebağ İş Ortaklığı'na kalacaktır. Ayrıca, sözleşmenin 9. maddesi uyarınca Validebağ İş Ortaklığı Emlak GYO'ya ihaleye esas arsaların belirlenen asgari değerini, sözleşmede belirlenen ödeme planına göre ödemekle yükümlüdür.

Şirket tarafından verilen beyan uyarınca, işbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla, Validebağ İş Ortaklığı bu tutarın %20'sini sözleşmenin imzasından önce ödemiş olup, kalan bakiye tutarı ise 3 vadede ödemiştir.

Sözleşmede Validebağ Projesi kapsamında inşa edilecek bağımsız bölümlerden satılmayanların olması durumunda, bu satılmayan bölümlerin Emlak GYO ile Validebağ İş Ortaklığı arasında sözleşme hükümleri uyarınca paylaşılacağı öngörülmüştür. Bu doğrultuda, Validebağ Projesi'nin tamamlanması ve yapı kullanma izin belgesinin alınması ile satışı yapılmamış bağımsız bölümler, önce akdedilen bu sözleşme uyarınca, 09.06.2021 tarihi itibarıyla Validebağ İş Ortaklığı ile Emlak GYO arasında paylaşılmıştır. Validebağ İş Ortaklığı payına düşen bağımsız bölümler ise daha sonra 30.06.2021 tarihinde Validebağ İş Ortaklığı'nun ortakları olan Şirket ve Istilife arasında akdedilen hesap mutabakatı ve paylaşım protokolü uyarınca paylaşmıştır. Buna göre Şirket payına 11 adet konut (toplam brüt satış alanı 2.293 metrekare) ve 1 adet ticari ünite (brüt satış alanı 283 metrekare) kalmıştır. Üstelik, Şirket tarafından verilen beyan uyarınca ve İncelenen Belgeler kapsamında incelememize sunulan tapular uyarınca bu 11 adet konuttan 1 adedinin 3. kişi alıcılara tapu devri yapılmıştır.

Sözleşmenin 13. maddesi uyarınca projenin tüm reklam, ilan ve tanıtım faaliyetlerinin Validebağ İş Ortaklığı tarafından Emlak GYO'nun izni ile yapılacak olup, Emlak GYO'nun izni olmadan yapılan reklam, ilan ve tanıtımlar için Validebağ İş Ortaklığı Emlak GYO'ya reklam, ilan ve tanıtımın türüne göre değişen meblağlarda ceza ödeyecektir.

Sözleşme hükümleri uyarınca Validebağ İş Ortaklığı Validebağ Projesi kapsamında uygulanabilir mevzuat tahtında öngörülen tüm izin ve ruhsatları sözleşmede belirtilen sürelerde almakla yükümlü olup, bu yükümlülüğünü tamamlamadığı hallerde Emlak GYO'ya ilgili ceza bedelleri ödemek zorundadır. Şirket tarafından verilen beyan uyarınca, işbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Validebağ Projesi'nin inşaatı tamamlanmış olup, sözleşmede alınması öngörülen tüm ruhsat ve izinler eksiksiz olarak ve zamanında alınmıştır.

9.4.4. Levent Projesi

Emlak GYO'nun "İstanbul Sarıyer Ayazağa Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" işi ihalesinin Şirket tarafından kazanılması üzerine, Emlak GYO ile Şirket arasında 08.04.2021 tarihinde bir arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı işi sözleşmesi akdedilmiştir. Bu sözleşme ile Şirket Emlak GYO'nun tasarrufundaki sözleşmede belirtilen arsalar üzerinde Levent Projesi'ni inşa etmesine, satışına, tanıtımına ve projeden elde edilecek gelirin Emlak GYO ile Şirket arasında paylaşılmasına ilişkin hüküm ve koşullar belirlenmiştir.

Sözleşme uyarınca Levent Projesi satışlarından 3.111.000.000 TL gelir ("Levent Satış Geliri") elde edileceği öngörülmüş olup, bu gelirin %40 Emlak GYO ve %60 Şirket olacak şekilde 1.244.400.000 TL'si asgari arsa satışı karşılığı Emlak GYO payı toplam geliri olarak Emlak GYO'ya, 1.866.600.000 TL'si Şirket'e kalacaktır. Şirket, Levent Projesi satışlarının tamamlanması sonucunda elde edeceği gerçek gelirin sözleşmede öngörülen Levent Satış Geliri'nden düşük olması durumunda dahi 1.244.400.000 TL olarak belirlenen asgari arsa satışı karşılığı Emlak GYO toplam gelirini Emlak GYO'ya ödemeyi taahhüt etmiştir. Ayrıca, sözleşmede 1.244.400.000 TL olarak belirlenen asgari arsa satışı karşılığı Emlak GYO toplam geliri, sözleşmede belirtilen hususlar neticesinde artabilecek, ancak belirlenen 1.244.400.000 TL tutarının altına hiçbir şekilde düşmeyecektir.

Levent Projesi kapsamında inşa edilecek bağımsız bölümlerden satılmayanların olması durumunda, bu satılmayan bağımsız bölümler sözleşmede öngörülen şekilde hesaplanan satılan ve satılmayan bağımsız bölümlerin toplam değerinin Levent Satış Geliri'nden az veya fazla olmasına ve Emlak GYO'nun Şirket'ten sözleşme kapsamında herhangi bir alacağı olup olmaması durumuna göre değişen şekilde Emlak GYO ile Şirket arasında paylaşılacaktır.

Bu durumda satılmayan bağımsız bölümlerin rayiç değerleri, Şirket tarafından, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği ve ilgili mevzuatı uyarınca, Şirketçe Sermaye Piyasası Kurulu'na daha önce bildirilmiş olan bağımsız değerlendirme firmalarına tespit ettirilir. Bu doğrultuda, Emlak GYO'nun yüklenici sıfatıyla Şirket'ten tahsil edeceği herhangi bir alacağı

olup olmaması durumuna ve satılmayan bağımsız bölümlerin yukarıda belirtildiği şekilde tespit ettirilen ekspertiz değerleri toplamı ile satışı yapılmış bağımsız bölümlerin güncel satış değerleri toplamının gelir paylaşımı sözleşmesi ile taahhüt edilen toplam gelir bedelini aşır aşmamasına bağlı olarak paylaşım şekli belirlenmektedir.

Ayrıca, sözleşmenin 9. maddesi uyarınca Şirket Emlak GYO'ya asgari arsa satışı karşılığı Emlak GYO payı toplam gelirini sözleşmede belirlenen ödeme planına göre ödemekle yükümlüdür. Yine aynı madde uyarınca ihaleye esas arsaların belirlenen asgari değeri 405.000.000 TL olarak belirlenmiş olup, asgari arsa satışı karşılığı Emlak GYO payı toplam gelirinin tamamı Emlak GYO tarafından tahsil edilene kadar sözleşme hükümlerine uygun olarak TÜİK tarafından yayınlanan $YI-(ÜFE+TÜFE)/2$ oranında aylık olarak artırılabilecektir. Güncellenen ihaleye esas arsaların belirlenen asgari değerinin asgari arsa satışı karşılığı Emlak GYO payı toplam gelirini aşması durumunda aradaki fark tutarı Emlak GYO tarafından Şirket'ten tahsil edilecektir. Güncellenen ihaleye esas arsaların belirlenen asgari değerinin asgari arsa satışı karşılığı Emlak GYO payı toplam gelirinin altında kalması durumunda ise, sözleşmede belirlenen asgari arsa satışı karşılığı Emlak GYO payı toplam gelirinin tamamı herhangi bir indirim olmadan Şirket tarafından ödenecektir. Şirket 1.244.400.000 TL olan asgari arsa satışı karşılığı Emlak GYO payı toplam gelirinin %25'ini sözleşmenin imzasından önce ödemiş olup, kalan bakiye tutarı ise 4 vadede ödeyecektir. Emlak GYO ise Levent Projesi'nde yer alan bağımsız bölümlerin satışları ile tahsil ettiği bedellerden, sözleşmede yer alan paylaşım oranı (%40 Emlak GYO, %60 Şirket) doğrultusunda Şirket'e kalan kısmını hakediş ödemeleri ile ödeyecektir. Şirket'e yapılacak hakediş ödemeleri Şirket'in düzenleyeceği inşaat ilerleme durum tespit tutanağı Emlak GYO'ya sunulduktan sonraki 15 gün içerisinde gerçekleştirilecektir.

Sözleşme kapsamındaki işlerin teminatı olarak Şirket tarafından Emlak GYO'ya 74.665.000 TL kesin teminat verilmiş olup, sözleşmede öngörülen bazı yükümlülüklerin Şirket tarafından zamanında yerine getirilememesi halinde Emlak GYO bu teminat bedelini gelir olarak kaydedebilecektir. Sözleşmenin 5. maddesi uyarınca yüklenici sıfatıyla Şirket Levent Projesi'ni Emlak GYO'nun yer tesliminin tamamladığı tarihten itibaren 1.350 gün içerisinde tamamlamakla yükümlü olup, sözleşmede belirtilen hesaplama yöntemi kullanılarak gecikilen her gün için Şirket, Emlak GYO'ya gecikme cezası ödeyecektir. Fakat sözleşmenin 35. maddesi uyarınca, Şirket'in kusuru dışında Emlak GYO tarafından kabul edilecek bir gecikme halinde, olağanüstü doğa olayları, grev, lokavt, seferberlik, bulaşıcı hastalık gibi sebeplerin varlığında, bu durumun ilgili idareden onaylanmış şekilde Şirket tarafından Emlak GYO'ya 10 gün içerisinde bildirildiği takdirde, yukarıda yer alan bu 1.350 günlük süre uzatılabilecektir. Sözleşme hükümleri uyarınca Şirket Levent Projesi kapsamında uygulanabilir mevzuat tahtında öngörülen tüm izin ve ruhsatları Sözleşme'de belirtilen sürelerde almakla yükümlü olup, bu yükümlülüğünü tamamlamadığı hallerde Emlak GYO'ya ilgili ceza bedelleri ödemek zorundadır. Şirket tarafından verilen beyan uyarınca, işbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Levent Projesi'nin inşaatına başlanılmamış olup, işbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla imar planı çalışmaları ve yapı ruhsatı projesi çalışmalarına ilişkin süreç devam etmektedir.

Sözleşme'nin 13. maddesi uyarınca projenin tüm reklam, ilan ve tanıtım faaliyetlerinin Şirket tarafından Emlak GYO'nun izni ile yapılacak olup, Emlak GYO'nun izni olmadan yapılan reklam, ilan ve tanıtımlar için Şirket Emlak GYO'ya reklam, ilan ve tanıtımın türüne göre değişen meblağlarda ceza ödeyecektir.

Sözleşme'nin 40. maddesi uyarınca Şirket'in Levent Projesi ile ilgili olarak bir iş ortaklığı kurması Emlak GYO'nun yazılı iznine tabidir; ancak Şirket tarafından verilen beyan uyarınca, işbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Şirket tarafından bu şekilde bir iş ortaklığı kurulmamıştır.

9.5. Yüklenici ve Alt Yüklenici Sözleşmeleri

İş Ortaklıkları ve Şirket, çeşitli üçüncü kişi yükleniciler ile Projeler'in hafriyat işleri, inşaat işleri, alt yapı ve tesisat işleri, satış ofisi yapım işleri, peyzaj işleri gibi çeşitli işlerin teknik şartnamelere uygun olarak yapımına ilişkin çeşitli zamanlarda yapım işleri sözleşmeleri akdetmiştir. Bu sözleşmelerin şart ve koşulları birbirleriyle benzer olup, bu sözleşmeler uyarınca, yükleniciler sözleşme konusu işlere sözleşmede belirtilen tarihte işe başlamak ve işleri için yapılacak yerin ilgili İş Ortaklığı veya Şirket tarafından tesliminden itibaren veya sözleşmenin imza tarihinden itibaren ilgili sözleşme belirtilen

sürede geçici kabule hazır duruma getirmek zorunda olup, işe belirtilen tarihte başlanmaması veya işin belirtilen sürede geçici kabule hazır durumuna getirilememesi halinde yükleniciler ilgili İş Ortaklığı'na veya Şirket'e gecikilen her gün için sözleşme bedeline göre değişen tutarlarda ceza ödemekle yükümlüdürler. Aynı zamanda sözleşmeler kapsamında yapılacak işlerin teminatı olarak, ilgili sözleşmeler tahtında öngörülen çeşitli diğer teminatların yanı sıra, yüklenicilere ilgili İş Ortaklığı veya Şirket tarafından ödenecek hakediş bedellerinden ilgili sözleşmede öngörülen tutarlarda kesintiler yapılabilmektedir. Yüklenicilerin sözleşmeler tahtındaki taahhütlerinden vazgeçmeleri ve sözleşmeyi feshetmeleri halinde yükleniciler ilgili İş Ortaklığı'na veya Şirket'e ilgili sözleşmede gösterilen tutarlarda ceza ödemek zorundadırlar.

Nişantaşı Projesi'nin inşaat işlerinin 23.02.2021 tarihinde, Levent Projesi'nin inşaat işlerinin ise 03.03.2021 tarihinde imzalanan İnşaat Yapım Sözleşmeleri uyarınca Dap Yapı tarafından gerçekleştirilecek olması nedeniyle, Nişantaşı İş Ortaklığı ve Şirket ilgili projeler kapsamında imzalamış oldukları sözleşmelerden bir kısmını imzalanan ek mutabakatlar ile Dap Yapı'ya devretmiştir.

9.6. Tedarik/Hizmet Sözleşmeleri

İş Ortaklıkları ve Şirket, çeşitli tedarikçilerle veya mimarlık firmaları, mühendislik firmaları, danışmanlık firmaları gibi çeşitli hizmet verenlerle, tuğla, jeneratör, mobilya, seramik gibi inşaatlar için gerekli malların tedarikine ilişkin olarak veya mimari proje çizimi, uygulama projelerinin çizimleri, mekanik tesisat proje çizimleri ve bu projelerin ilgili İş Ortaklığı veya Şirket tarafından yüklenicilere yaptırılması adına yapılacak ihaleler için ilgili teknik şartnamelerin hazırlanmasına ilişkin olarak muhtelif zamanlarda birden çok tedarik ve hizmet sözleşmesi akdetmiştir. Bu tedarik ve hizmet sözleşmelerinin birçoğunda sözleşmede kararlaştırılan tarihte taahhüt edilen malın teslim edilmemiş veya işin tamamlanmamış olması halinde tedarikçi veya hizmet veren sözleşmenin diğer tarafı ilgili İş Ortaklığı'na veya Şirket'e sözleşmede belirtilen tutarda gecikilen gün başına cezai şart ödemekle yükümlü tutulmuştur.

Nişantaşı Projesi'nin inşaat işlerinin 23.02.2021 tarihinde, Levent Projesi'nin inşaat işlerinin ise 03.03.2021 tarihinde imzalanan İnşaat Yapım Sözleşmeleri uyarınca Dap Yapı tarafından gerçekleştirilecek olması nedeniyle, Nişantaşı İş Ortaklığı ve Şirket ilgili projeler kapsamında imzalamış oldukları tedarik/hizmet sözleşmelerinden bir kısmını imzalanan ek mutabakatlar ile Dap Yapı'ya devretmiştir.

9.7. Finansman Sözleşmeleri

9.7.1. Genel Kredi Sözleşmeleri

Şirket ve İş Ortaklıkları işletme finansmanı ve Projeler'in finansmanını sağlamak amacıyla çeşitli bankalarla genel kredi sözleşmeleri akdetmişlerdir. 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 kâr payı dağıtımı yapılması gibi hallerde tüm kredileri muaccel hale getirme, geri ödeme talep etme, temerrüt faizi işletme gibi geniş hak ve yetkiler tanımaktadır. Söz konusu kredi sözleşmeleri olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi nedeniyle imzalanmış olup, münferiden değerlendirildiğinde Şirket üzerinde önemli bir etkiye sahip değildir. Söz konusu genel kredi sözleşmelerinin bir bölümü, çeşitli mütteselsil kefaletlerle teminat altına alınmıştır.

Yukarıda anılan genel kredi sözleşmelerinden biri, Validebağ Projesi'nin finansmanı için Validebağ İş Ortaklığı ile Emlak Katılım arasında 10.01.2020 tarihinde akdedilen ve Validebağ İş Ortaklığı'na 140.000.000 TL kredi limiti tanıyan genel kredi sözleşmesidir. Bu kredi sözleşmesinin teminatını teşkil etmek üzere 10.01.2020 tarihinde Şirket, Dap Yapı ve Istlife ile birlikte mütteselsil ve müşterek kefalet ve 140.000.000 TL tutarında teminat senedi vermiştir. Ek olarak, kredi alan olarak Validebağ İş Ortaklığı bu kredi sözleşmesi tahtında kullandığı kredinin teminatını teşkil etmek üzere 10.01.2020 tarihinde Emlak Katılım ile akdettiği hesap rehni sözleşmesi tahtında Emlak Katılım nezdindeki banka hesapları üzerinde hesap rehni tesis etmiş ve Emlak Katılım ile akdettiği Beyoğlu 6. Noterliği tarafından 13.02.2020 tarihinde 02649 yevmiye numarası ile tasdik edilen alacak temlik sözleşmesi tahtında, Validebağ Projesi kapsamında Emlak GYO ile akdettiği arsa karşılığı gelir paylaşımı işi sözleşmesi

tahtında elde edeceği gelirin 140.000.000 TL tutarındaki kısmını Emlak Katılım'a temlik etmiştir. İlgili alacak temlikine Emlak GYO Validebağ İş Ortaklığı'na ilettiği 23.01.2020 tarihli yazısı yukarıda belirtilen iş kapsamında Validebağ İş Ortaklığı'ndan olan alacaklarının öncelikli olması koşuluyla onay vermiştir.

Yukarıda anılan genel kredi sözleşmelerinden biri, Levent Projesi'nin finansmanı için Şirket ile Halkbank arasında 04.03.2021 tarihinde akdedilen ve Şirket'e 400.000.000 TL kredi limiti tanıyan genel kredi sözleşmesidir. Bu sözleşme tahtında Şirket tarafından kredi alan sıfatıyla kullanılacak kredinin teminatını teşkil etmek üzere Şirket ve Halkbank arasında akdedilen Kadıköy 9. Noterliği tarafından 08.04.2021 tarihinde 18351 yevmiye numarası ile tasdik edilen alacak temlik sözleşmesi tahtında, Levent Projesi kapsamında Emlak GYO ile akdettiği arsa karşılığı gelir paylaşımı işi sözleşmesi tahtında elde edeceği gelirin 450.000.000 TL tutarındaki kısmını Halkbank'a temlik etmiştir. İlgili alacak temlikine Emlak GYO Şirket'e ilettiği 08.04.2021 tarihli yazısı yukarıda belirtilen iş kapsamında Şirket'ten olan alacaklarının öncelikli olması koşuluyla onay vermiştir.

Yukarıda anılan genel kredi sözleşmelerinden biri, Nişantaşı Projesi'nin finansmanı için Nişantaşı İş Ortaklığı ile Ziraat Bankası arasında 28.01.2021 tarihinde akdedilen ve Nişantaşı İş Ortaklığı'na 100.000.000 TL kredi limiti tanıyan genel kredi sözleşmesidir. Bu sözleşme tahtında Nişantaşı İş Ortaklığı tarafından kredi alan sıfatıyla kullanılacak kredinin teminatını teşkil etmek üzere Nişantaşı İş Ortaklığı ve Ziraat Bankası arasında akdedilen Beyoğlu 6. Noterliği tarafından 03.02.2021 tarihinde 02491 yevmiye numarası ile tasdik edilen alacak temlik sözleşmesi tahtında, Nişantaşı Projesi kapsamında Emlak GYO ile akdettiği arsa karşılığı gelir paylaşımı işi sözleşmesi tahtında elde edeceği gelirin 100.000.000 TL tutarındaki kısmını Ziraat Bankası'na temlik etmiştir. Emlak GYO Nişantaşı İş Ortaklığı'na ilettiği 02.02.2021 tarihli yazısı ile yukarıda belirtilen iş kapsamında Şirket'ten olan alacaklarının öncelikli olması koşuluyla ilgili alacak temlikine onay vermiştir.

Şirket tarafından verilen 25.01.2022 tarihli beyanda, ilgili kredi alanların, ilgili bankalardan halka arz için gerekli izinleri temin ettikleri belirtilmiştir.

9.7.2. Finansal Kiralama Sözleşmeleri

Validebağ İş Ortaklığı ve Çekmeköy İş Ortaklığı, Validebağ Projesi ve Çekmeköy Projesi'nin inşaat faaliyetleri kapsamında kullandıkları çeşitli makinelere ilişkin çeşitli finansal kiralama kuruluşlarıyla finansal kiralama sözleşmeleri akdetmiştir. Validebağ İş Ortaklığı ve Çekmeköy İş Ortaklığı'nın akdetmiş oldukları finansal kiralama sözleşmeleri benzer finansal kiralama işlemlerinde kullanılan standart nitelikte finansal kiralama sözleşmeleridir. Taksitler tamamlandığında kiralanılan malvarlıkları ilgili İş Ortaklığı mülkiyetine geçecektir. Bu doğrultuda, Şirket tarafından verilen 25.01.2022 tarihli beyan uyarınca, anılan finansal kiralama sözleşmeleri kapsamında Validebağ İş Ortaklığı'nun taraf olduğu bir finansal kiralama sözleşmesi tahtında Validebağ İş Ortaklığı tarafından yapılması gereken ödemeler 18.05.2021 tarihi itibarı ile tamamlanmış olup, finansal kiralamanın konusu olan makinelerin devir süreci devam etmektedir.

Şirket tarafından verilen 25.01.2022 tarihli beyanda, ilgili kiracıların, ilgili finansal kiralama kuruluşlarından halka arz için gerekli izinleri temin ettikleri belirtilmiştir.

9.8. Teminat Sözleşmeleri

9.8.1. Alacak Temliki Sözleşmeleri

Şirket ile Halkbank arasında 04.03.2021 tarihinde akdedilen ve Şirket'e 400.000.000 TL kredi limiti tanıyan genel kredi sözleşmesi tahtında, Şirket tarafından kredi alan sıfatıyla kullanılacak kredinin teminatını teşkil etmek üzere Şirket ve Halkbank arasında akdedilen Kadıköy 9. Noterliği tarafından 08.04.2021 tarihinde 18351 yevmiye numarası ile tasdik edilen alacak temlik sözleşmesi tahtında, Levent Projesi kapsamında Emlak GYO ile akdettiği arsa karşılığı gelir paylaşımı işi sözleşmesi tahtında elde edeceği gelirin 450.000.000 TL tutarındaki kısmını Halkbank'a temlik etmiştir. İlgili alacak temlikine Emlak GYO Şirket'e ilettiği 08.04.2021 tarihli yazısı yukarıda belirtilen iş kapsamında Şirket'ten olan alacaklarının öncelikli olması koşuluyla onay vermiştir. Bu sözleşmeye tahtında, temlik edilen alacaklar Şirket'in Emlak GYO'nun Levent Projesi kapsamında arsa karşılığı gelir paylaşımı işine istinaden veya her ne nedenle olursa olsun Emlak GYO nezdinde doğmuş/doğacak alacaklarının

450.000.000 TL tutarındaki kısmıyla sınırlı olduğu ve yalnızca Halkbank'ın Emlak GYO'dan yapacağı bir tahsilat sonucu Şirketin Halkbank nezdindeki borcundan yapılan tahsilat tutarının düşülebileceği düzenlenmiştir.

Validebağ Projesi'nin finansmanı için Validebağ İş Ortaklığı ile Emlak Katılım arasında 10.01.2020 tarihinde akdedilen ve Validebağ İş Ortaklığı'na 140.000.000 TL kredi limiti tanıyan genel kredi sözleşmesi tahtında kredi alan olarak Validebağ İş Ortaklığı'nın kullandığı kredinin teminatını teşkil etmek üzere Emlak Katılım ile akdettiği Beyoğlu 6. Noterliği tarafından 13.02.2020 tarihinde 02649 yevmiye numarası ile tasdik edilen alacak temlik sözleşmesi tahtında, Validebağ Projesi kapsamında Emlak GYO ile akdettiği arsa karşılığı gelir paylaşımı işi sözleşmesi tahtında elde edeceği gelirin 140.000.000 TL tutarındaki kısmını Emlak Katılım'a temlik etmiştir. İlgili alacak temlikine Emlak GYO Validebağ İş Ortaklığı'na ilettiği 23.01.2020 tarihli yazısı yukarıda belirtilen iş kapsamında Validebağ İş Ortaklığı'ndan olan alacaklarının öncelikli olması koşuluyla onay vermiştir. Bu sözleşmeye tahtında, temlik edilen alacaklar sadece Validebağ İş Ortaklığı'nın Emlak GYO'nun Validebağ Projesi kapsamında temlik konusu arsa karşılığı gelir paylaşımı işine istinaden Validebağ İş Ortaklığı'nın Emlak GYO nezdinde doğmuş/doğacak alacaklarının 140.000.000 TL tutarıyla sınırlı olduğu, temlikin ifa yerine değil ifaya yönelik olması nedeniyle yalnızca Emlak Katılım'ın Emlak GYO'dan yapacağı bir tahsilat sonucu Validebağ İş Ortaklığı'nın Emlak Katılım nezdindeki borcundan yapılan tahsilat tutarının düşülebileceği düzenlenmiştir.

Nişantaşı Projesi'nin finansmanı için Nişantaşı İş Ortaklığı ile Ziraat Bankası arasında 28.01.2021 tarihinde akdedilen ve Nişantaşı İş Ortaklığı'na 100.000.000 TL kredi limiti tanıyan genel kredi sözleşmesi tahtında Nişantaşı İş Ortaklığı tarafından kredi alan sıfatıyla kullanılacak kredinin teminatını teşkil etmek üzere Nişantaşı İş Ortaklığı ve Ziraat Bankası arasında akdedilen Beyoğlu 6. Noterliği tarafından 03.02.2021 tarihinde 02491 yevmiye numarası ile tasdik edilen alacak temlik sözleşmesi tahtında, Nişantaşı Projesi kapsamında Emlak GYO ile akdettiği arsa karşılığı gelir paylaşımı işi sözleşmesi tahtında elde edeceği gelirin 100.000.000 TL tutarındaki kısmını Ziraat Bankası'na temlik etmiştir. Emlak GYO Nişantaşı İş Ortaklığı'na ilettiği 02.02.2021 tarihli yazısı ile yukarıda belirtilen iş kapsamında Şirket'ten olan alacaklarının öncelikli olması koşuluyla ilgili alacak temlikine onay vermiştir. Bu sözleşmeye tahtında, temlik edilen alacaklar sadece Nişantaşı İş Ortaklığı'nın Emlak GYO'nun Nişantaşı Projesi kapsamında temlik konusu arsa karşılığı gelir paylaşımı işine istinaden Nişantaşı İş Ortaklığı'nın Emlak GYO nezdinde doğmuş/doğacak alacaklarının 100.000.000 TL tutarıyla sınırlı olduğu düzenlenmiştir.

9.8.2. Hesap Rehni Sözleşmeleri

Validebağ İş Ortaklığı ve Emlak Katılım arasında 10.01.2020 tarihinde imzalanan hesap rehin sözleşmesi ile Validebağ İş Ortaklığı'na Emlak Katılım tarafından kullanılan kredinin teminatını teşkil etmek üzere Validebağ İş Ortaklığı'nın Emlak Katılım nezdindeki 507899 numaralı hesabı üzerinde Emlak Katılım lehine rehin kurulmuştur.

Sözleşme uyarınca, Emlak Katılım'ın ön izni alınarak Validebağ İş Ortaklığı tarafından zaman zaman rehinli hesaptan para çekilip yatırılması ve/veya altın, gümüş, platin veya sair kıymetli maden hesaplarından alım-satım işlemleri yapılması işbu sözleşmenin geçerliliğini etkilemeyecek ve Emlak Katılım'ın rehin hakkına halel getirmeyecektir.

10. DAVALAR

Şirket'in ve İş Ortaklıklarının dava ehliyeti olmaması nedeniyle Şirket'in ve ilgili İş Ortaklığı'nın Şirket haricindeki diğer ortaklarının taraf olduğu dava ve takiplere ilişkin Av. Ceren Güneç Yarkin tarafından 01.11.2021 tarihinde, Av. Fuat Gökteş tarafından 01.11.2021 tarihinde, Av. Murat Balcı tarafından 01.11.2021 tarihinde, Av. Tarık Sönmez tarafından 22.12.2021 ve 24.12.2021 tarihlerinde ve Av. Yusuf Aydın tarafından 22.12.2021 ve 27.12.2021 tarihlerinde, Av. Gökberk Kafalı tarafından 27.12.2021 tarihinde, Av. Sezgin Yıldırım tarafından 27.12.2021 tarihinde hazırlanıp Şirket tarafından tarafımıza sunulmuş olan dava raporlarında, Şirket'in faaliyetlerini, olumsuz yönde etkileyebilecek bir dava veya ihtilafı bulunmadığı görülmüştür.

Şirket'in ve İş Ortaklıklarının dava ehliyeti olmaması nedeniyle Şirket'in ve ilgili İş Ortaklığı'nın Şirket haricindeki diğer ortaklarının taraf olduğu davalara ve icra takiplerine ilişkin yukarıda sayılan avukatlar tarafından hazırlanan raporlar Ek 1'de (*Dava ve Takipler*) temin edilmektedir.

G.O. G.Y.

11. SONUÇ

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

- a. Şirket'in ve İş Ortaklıkları'nın üretim ve faaliyetini etkileyecek önemli hukuki uyumsuzluk bulunmadığı;
- b. Şirket'in ve İş Ortaklıkları'nın kuruluş ve faaliyet bakımından hukuki durumu ile payların hukuki durumunun tabi oldukları mevzuat uygun olduğu;
- c. Şirket'in ve İş Ortaklıkları'nın faaliyetlerinin yürütülmesi için, Merkez Ofisi için işyeri açma ve çalışma ruhsatı hariç faaliyetlerinin yürütülmesi adına gereken yetki, izin, ruhsat vb. belgelere sahip olduğu;
- d. Kotasyon yönergesi 7. madde 5. fıkraya uyarınca, Şirket'in yönetim kurulu üyeleri ile genel müdürü ve yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahipleri sermaye piyasası mevzuatında ve Bankacılık Kanununda yer alan suçlar, Türk Ceza Kanununun 282. maddesinde düzenlenen suçtan (alt sınırı altı ay veya daha fazla hapis cezasını gerektiren bir suçtan kaynaklanan malvarlığı değerlerini, yurt dışına çıkaran veya bunların gayrimeşru kaynağını gizlemek veya meşru bir yolla elde edildiği konusunda kanaat uyandırmak maksadıyla, çeşitli işlemlere tâbi tutmak suçu) kaynaklanan malvarlığı değerlerini aklama suçundan ve ödünç para verme işleri hakkında mevzuata aykırılıktan, Devletin güvenliğine karşı suçlar, Anayasal düzene ve bu düzenin işleyişine karşı suçlar, milli savunmaya karşı suçlar, devlet sırlarına karşı suçlar ve casusluk, zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, bilişim sistemini engelleme, bozma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçların hüküm giymemiş ve kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle ve ayrıca Türk Ceza Kanununun 53. maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına çarptırılmamıştır. Kotasyon yönergesi 7. Madde 5. Fıkra çerçevesinde payların halka arzına engel olacak herhangi bir durumun bulunmadığı, ve
- e. Halka arz edilecek payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı husus bulunmadığı tespit edilmiştir.

Saygılarımızla,
Akol Hukuk Bürosu adına

Av. Ömer Gökhan Özmen

Av. Güneş Yalçın

EK 1 – Davalar ve Takipler

01.11.2021

ATA Uluslararası Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.
A Member Firm of Kreston International
19 Mayıs Cad. No: 4 Nova Beşiktaş Plaza Kat: 21
Şişli İstanbul / TÜRKİYE
Tel : +90 212 286 47 27
Fax : +90 212 286 10 51

Sayın İlgili,

İst. TES İNŞAAT TES. SAN. TIC. A.Ş 'nin 30.09.2021 tarihi ile ilgili davanızla ilişkin bilgilerinize sunulmuştur.

İlgili soruların cevabı tam ve gerçek olarak verilmiştir.

Saygılarımızla,

Av. Ceren GÜNEÇ YARKIN

1) EL TES İNŞAAT TES SAN. TIC. A.Ş. tarafından açılan her türlü davalar:

Bulunmamaktadır.

2) EL TES İNŞAAT TES SAN. TIC. A.Ş. tarafından yatırılan her türlü davalar:

Bulunmamaktadır.

3) EL TES İNŞAAT TES SAN. TIC. A.Ş. tarafından açılan ve halen devam eden her türlü davalar:

Davacı Taraf	Davalı Taraf	Davaya Yolu	Konusu	Hük. Tarihi	Gebase Açması
Boşyal Gıda ve İçecek Kurumu	Etiler İnşaat Tes ve Tic. A.Ş.	İstanbul Asliye Hukuk Mahkemesi 2019/125 E. (1.0) Ülkü-So. 1. İy Mahkemesi 2009-3-19 E.	Konuşurda Üstçe Yafesim 2009/125 E. kararından kaynaklı 15.034,34 TL nakit ödemeye ilişkin davadır.	30.07.19 TL.	Değerinde bilirkişi raporuna (Kamusal %10, diğer tüm davalar toplam %50) Ekos %43) Yürürlükte devam etmektedir.

4) EL TES İNŞAAT TES SAN. TIC. A.Ş. aleyhine yatırılan her türlü davalar:

Bulunmamaktadır.

5) EL TES İNŞAAT TES SAN. TIC. A.Ş. lehine diğer şirketler tarafından açılan her türlü davalar ve itiraz talepleri:

Bulunmamaktadır.

6) Döner işinde işlemler sonucu ve keşifler her türlü davalar:

Bulunmamaktadır.

7) Döner işinde işlemler sonucu ve keşifler her türlü davalar:

Bulunmamaktadır.

Cyprus

G.O. G.Y.

Tarih : 24/12/2021

ATA Uluslararası Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.
A Member Firm of Kreston International
19 Mayıs Cad. No: 4 Nova Barın Plaza Kat: 21
Şişli-İstanbul / TÜRKİYE
Tel : +90 212 286 47 27
Fak : +90 212 286 10 51

Sayın İlgili,

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.- YÜZYIL MİMARLIK PROJE
YAPİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI ÇEKMEKÖY
PROJESİ'nin 24.12.2021 tarihi ile ilgili durumu ilgilikte bilginize sunulmuştur.

İlgili konuların cevabı tam ve gerçek olarak verilmiştir.

Saygılarımızla,

Av. Tuna SÖNMEZ

ATA ULUSLARARASI BAĞIMSIZ DENETİM VE SMMM A.Ş.
KRESTON INTERNATIONAL
19 MAYIS CAD. NO: 4 NOVA BARIN PLAZA KAT: 21
ŞİŞLİ-İSTANBUL / TÜRKİYE
TEL: +90 212 286 47 27

GÖ.
G.Y.

- 2 -

1) ELİTES İNŞAAT İZMİR SANAYİ VE TİCARET A.Ş. - YÜZYIL MİMARLIK PROJESİ YAPILAN İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI ÇEKMEKÖY PROJESİ kapsamında yürütülen işlemler hakkında açılan davalar

Dava Tarihi	Dava Açan	Davacı Taraf	Davalı Taraf	Dava Yılı/No	Konu	Risk Tutarı	Çözüm Açılımı
28/09/2020	Elites İnş. & Yüzöl Mimarlık A.Ş.	Elites İnş. & Yüzöl Mimarlık A.Ş.	Ali Cahbar	İstanbul Anadolu 21. İcra Hukuk Mahkemesi 2020/338 E.	İstihkak davası		İcra dosyası kapatıldı. 28/09/2021 tarihinde Davanın konusunu kapsadığına karar verildi.
28/09/2020	Elites İnş. & Yüzöl Mimarlık A.Ş.	Elites İnş. & Yüzöl Mimarlık A.Ş.	Ali Cahbar	İstanbul Anadolu 21. İcra Hukuk Mahkemesi 2020/317 E.	İstihkak davası		İcra dosyası kapatıldı. Davanın konusunu kapsadığına karar verildi.
02/11/2020	Elites İnş. & Yüzöl Mimarlık A.Ş.	Elites İnş. & Yüzöl Mimarlık A.Ş.	Ali Cahbar	İstanbul Anadolu 21. İcra Hukuk Mahkemesi 2020/449 E.	İstihkak davası		İcra dosyası kapatıldı. Davanın konusunu kapsadığına karar verildi.

2) ELİTES İNŞAAT İZMİR SANAYİ VE TİCARET A.Ş. - YÜZYIL MİMARLIK PROJESİ YAPILAN İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI ÇEKMEKÖY PROJESİ kapsamında yürütülen işlemler hakkında açılan davalar

Dava Tarihi	Dava Açan	Davacı Taraf	Davalı Taraf	Dava Yılı/No	Konu	Risk Tutarı	Çözüm Açılımı

AKOL / LAW
 Akol Sanayi ve Ticaret A.Ş.
 Akol Sanayi ve Ticaret A.Ş.
 ÇEKMEKÖY PROJESİ



Av. Yusuf AYDIN
Av. Yücel KIRIM
Av. Sevgin AYDIN
Av. Ş. Melike AYDIN
Av. Tayfun IRMAK

Tarih : 22.12.2021

ATA Uluslararası Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.
A Member Firm of Kreston International
19 Mayıs Cad. No: 4 Nova Barın Plaza Kat: 21
Şişli-İstanbul / TÜRKİYE
Tel : +90 212 286 47 27
Fax : +90 212 286 10 51

Seyis İlgili,

İL TES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.- YÜZYIL MİMARLIK PROJE YAPI İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI ÇEKMEKÖY PROJESİ'ne 22.12.2021 tarihi ile ilgili durumu ilgilite bilgilerinize sunulmuştur.

İlgili soruların cevabı tam ve gerçek olarak verilmiştir.

Saygılarımızla,

(Yetkili İmzalar - Kapa)

Av. Yusuf AYDIN
Cevizli Mh. Rıza Sk. No: 1/2 Kat: 2
Kartal-İstanbul
www.aydinaydin.com.tr
Tic. Sic. No: 270900/00001
V.D. No: 270900/00001

0(216) 784 73 77

hukuk@aydinaydin.com.tr

Cevizli Mh. Rıza Sk., No:1, K:2, D:6/7
Kartal-İstanbul

G.Ö.
ay.

1) ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.- YÜZYIL MİMARLIK PROJE YAPI İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI ÇEKMEKÖY PROJESİ tarafından açılmış ve halen devam eden her türlü davalar:

Beklenmemektedir.

2) ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.- YÜZYIL MİMARLIK PROJE YAPI İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI ÇEKMEKÖY PROJESİ tarafından yürütülen işler takipleri:

Beklenmemektedir.

3) ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.- YÜZYIL MİMARLIK PROJE YAPI İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI ÇEKMEKÖY PROJESİ aleyhine açılmış ve halen devam eden her türlü davalar:

Dava Açılış Tarihi	Davalı Taraf	Davacı Taraf	Dava Yılı	Konu	Risk Tutarı	Gelinen Açısız
3.11.2021	RECEP ERÇETİN	DAP YAPI İNŞ. SAN VE TIC A.Ş. ELTES İNŞ. TES. SAN VE TIC. A.Ş. YÜZYIL MİM PROJE İNŞ. SAN VE TIC. A.Ş.	2021/244625	İŞÇİLİK ALACAKLARINA YÖNELİK ARABULUCULUK BAŞVURUSUDUR.	14.000 TL (ŞİMDİLİK)	UZLAŞMAMA ŞEKLİNDE TUTANAK TUTULDU. DAVA YOLUNA GİDİLEBİLİR.
22.10.2021	ÖMER FARUK ARAZLI	DAP YAPI İNŞ. SAN VE TIC A.Ş. ELTES İNŞ. TES. SAN VE TIC. A.Ş. YÜZYIL MİM PROJE İNŞ. SAN VE TIC. A.Ş.	ARABULUCULUK 2021/240922	İŞÇİLİK ALACAKLARINA YÖNELİK ARABULUCULUK BAŞVURUSUDUR.	78.000,00 TL (ŞİMDİLİK)	UZLAŞMAMA ŞEKLİNDE TUTANAK TUTULDU. DAVA YOLUNA GİDİLEBİLİR.
24.06.2021	DÜRDANE MBİNER	DAP YAPI İNŞ. SAN VE TIC A.Ş. ELTES İNŞ. TES. SAN VE TIC. A.Ş. YÜZYIL MİM PROJE İNŞ. SAN VE TIC. A.Ş.	ARABULUCULUK 2021/260836	KAZA NEDENİYLE MADDİ TAMZİNAT	75.000,00 TL (ŞİMDİLİK)	SİGORTADAN 45.000 TL ÖDEME YAPILDI. İŞ MAKİNESİNDE MEYDANA GELEN HASAR BEDELİNİ TALEP ETMEKTEDİR. KUSUR DURUMUNUN YAROLMASI GEREKTİRİLDİĞİNDE...

0(216) 704 73 77

hukuk@aydinaydinhukuk.net

Çevizli Mh. Rıza Bk., No:1, K:2, D:6/7
Kartal-İstanbul

AYDIN
No:1/22/2021
TARİHİ
KARAR
YERİ
MÜHÜRÜ
GİZLİLİK
BİLGİSİZ
AYDINAYDIN
HUKUK BÜROSU
www.aydinaydinhukuk.net

G.O. 03



Av. Yusuf AYDIN
Av. Yücel KIRIM
Av. Sevgin AYDIN
Av. Ş. Melike AYDIN
Av. Tayfun İRMAK

1.11.2021	ALPER YIĞIN	DAP YAPI İNŞ. SAN VE TİC. A.Ş. ELTES İNŞ. TES. SAN VE TİC. A.Ş. YÜZYIL MİM PROJİ İNŞ. SAN VE TİC. A.Ş.	ANADOLU 12. İŞ MAHKEMESİ 2021/553 E.	İŞÇİLİK ALACAKLARININ TAHSİLİ TALEBİ	1200 TL (ŞİMDİLİK)	UZLAŞMAMA ŞEKLİNDE TUTANAK TUTULDU. DAVAYA DEVAM EDİLMEKTEDİR.
20.10.2021	ALPER YIĞIN	DAP YAPI İNŞ. SAN VE TİC. A.Ş. ELTES İNŞ. TES. SAN VE TİC. A.Ş. YÜZYIL MİM PROJİ İNŞ. SAN VE TİC. A.Ş.	ANADOLU 12. İŞ MAHKEMESİ 2021/522 E.	İŞE İADE DAVASI	BEDELSİZ	DAVAYA DEVAM EDİLMEKTEDİR.
5.11.2021	ABDURRAHMAN ÇAKMAK	DAP YAPI İNŞ. SAN VE TİC. A.Ş.	ANADOLU 12. İŞ MAHKEMESİ 2021/559 E.	İŞÇİLİK ALACAKLARININ TAHSİLİ TALEBİ	3.200 TL (ŞİMDİLİK)	DAVAYA DEVAM EDİLMEKTEDİR.
21.10.2021	ABDURRAHMAN ÇAKMAK	DAP YAPI İNŞ. SAN VE TİC. A.Ş.	ANADOLU 12. İŞ MAHKEMESİ 2021/520 E.	İŞE İADE DAVASI	BEDELSİZ	DAVAYA DEVAM EDİLMEKTEDİR.
21.10.2021	KADİR ATEŞ	DAP YAPI İNŞ. SAN VE TİC. A.Ş.	ANADOLU 12. İŞ MAHKEMESİ 2021/521 E.	İŞE İADE DAVASI	BEDELSİZ	DAVAYA DEVAM EDİLMEKTEDİR.
5.11.2021	KADİR ATEŞ	DAP YAPI İNŞ. SAN VE TİC. A.Ş.	ANADOLU 12. İŞ MAHKEMESİ 2021/534 E.	İŞÇİLİK ALACAKLARININ TAHSİLİ TALEBİ	3.200 TL (ŞİMDİLİK)	DAVAYA DEVAM EDİLMEKTEDİR.

Av. Yusuf AYDIN
Cevizli Mh. Rıza Sk. No:1, K:2, D:6/7
Kartal - İstanbul
0212 399 15 00
0212 399 15 00

0(212) 764 73 77

hukuk@aydinmeydinhukuk.net

Cevizli Mh. Rıza Sk., No:1, K:2, D:6/7
Kartal - İstanbul

G.Ö.
G.Y.



Av. Yusuf AYDIN
Av. Yücel KIRIM
Av. Sezgin AYDIN
Av. Ş. Melike AYDIN
Av. Tayfun IRMAK

4) ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.- YÜZYIL MİMARLIK PROJE YAPİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI ÇEKMEKÖY PROJESİ alayhine yürütülen icra takipleri:

Bulunmamaktadır.

5) ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.- YÜZYIL MİMARLIK PROJE YAPİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI ÇEKMEKÖY PROJESİ lehine/alayhine açılan her türlü davalar ve icra takipleri:

Bulunmamaktadır.

6) Dönem içinde icra sonuçlanmış ve kesinleşmiş her türlü davalar:

Bulunmamaktadır.

7) Dönem içinde alayhine sonuçlanmış ve kesinleşmiş her türlü davalar:

Bulunmamaktadır.

Av. Yusuf AYDIN
Cevizli Mah. Rize Sk. No:1 K:2 D:5/7
Kartal V D
www.aydin-hukuk.com.tr
hukuk@aydin-hukuk.com.tr

0(216) 704 73 77

hukuk@aydineyinhukuk.net

Cevizli Mah. Rize Sk. No:1, K:2, D:5/7
Kartal-İstanbul

G.O. G.Y.

Yüksek Kurulda Temyiz Talehi

Sayın Yetkili,

Denetim firmamız ATA ULUSLARARASI BAĞIMSIZ DENETİM VE SMMM A.Ş.
tarafından hesaplarınızın olağan denetimi yapılmıştır.

Bu denetimle gereği olarak şirketinizin bu mektubun yazılı tarihine kadar olan
dönemde sonuçlanmış ve halen devam etmekte olan devletin ilgiliside bulunmuş baki
bilgiler gerektirmektedir. Söz konusu devletin ilgiliside bilgileri en geç 5 gün içinde
ata@atamuhakel.com e-posta adresine ve ayrıca doğrudan doğruya denetçi firmamızın
adresine göndermenizi rica ederiz. İşbirliğiniz için teşekkürlerimizi sunarız.

Saygılarımla,

ELİFSİNŞAAT TES SAN TIC A.Ş

Not: Tarafınıza gönderilen yazı formatına uyulması yapılan denetim çalışması açısından
büyük önem arz etmektedir. Bu sebeple ilgili evrakın formatına uyulması önemle
rica olunur.

ATA Uluslararası Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.
A Member Firm of Kresion International
10 Mayıs Cad. No: 4 Nova Baran Plaza Kat: 21
Şişli-İstanbul / TÜRKİYE
Tel : +90 212 286 47 27
Fax : +90 212 286 10 51
E-posta: ata@atamuhakel.com

1

63

Av. Gökberk KAFALI
İstanbul 1 Novalar Baran
Etiler Kat: 21
2028

GÖ.
B.Y.

Tarih : 27/12/2021

A TA Uluslararası Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.
A Member Firm of KPMG International
19 Mayıs Cad. No:4 Nova Barın Plaza Kat: 21
Şişli-İstanbul / TÜRKİYE
Tel : +90 212 286 41 37
Fon : +90 212 286 10 51

Sayın İlgil,

ELTİS İNŞAAT TES. SAN. TIC. A.Ş. 'nın 27.12.2021 tarihi ile ilgili denetim raporuna ilişkin bilgilerinizi sunulmuştur.

İlgili soruların cevabı tam ve gerçek olarak verilmiştir.

Saygılarımla,

(Yetkili İmzalar - Kaşe)

Not: Her sayfanın yetkililer tarafından kaşelenip imzalanması gerekmektedir.

2

Av. Gilbert KAFALI
İstanbul 1. No.lu Barosu
Sertifika No: 2020

64

G.Ö.
G.Y.

1) DAP & KİTES VE EMLAK KONUT GYO A.Ş. ADI ORTAKLIĞI tarafından yürütülen işlemlerle ilgili olarak eden her türlü davalar

<u>Dava Tarihi</u> <u>Ve Davanın No</u>	<u>Davacı</u>	<u>Dava Konusu</u>	<u>Dava Tutarı</u>	<u>Son Durum</u> <u>Hukukta Açıklama</u>	<u>Hukuki Strateji</u> <u>Balanced Riskin Çerçevesinde</u>
27.10.2020 İSTANBUL 10 SİLVİ HUKUK MAHKEMESİ 2020/476 Esas	ANİ DUYUM YATIRIM TİC. VE SAN. A.Ş.	ULTRAZİM İPTALİ	120.442.171	Özellikle Creag şirketine ulaşım beyanlarının yazılım ve modülasyonu	
28.01.2019 ADANA 1 ASLİYE TİCARET MAHKEMESİ 2019/59(YENİ) ESAS 2021/455)	ARC MAĞAZACILIK TEKS SAN TİC LTD ŞTİ	KONKORDATO	204.179.02 TL	4.07.2021 tarihinde yapılan 1. oturumda, "İstanbul Telekomünikasyon" olarak kurulan şirketin İstanbul ve diğer Arc Mağazacılık konaklarında tebliğin resmî olarak yürürlüğe girdiği 14.07.2021 günü saat 11.00 itibarıyla ilgili	
24.01.2019 ADANA 1 ASLİYE TİCARET MAHKEMESİ 2019/59 Esas	ALIRAYO İERK Tİ OYUNCAK TİC. İHR SAN. VE İH. LTD. ŞTİ.	KONKORDATO	123.486.17 TL	14.10.2020 tarihinde il- mname olarak kayıtlara yapılmış olan paralel olarak İstanbul 1. Asliye Ticaret Mahkemesi Bünyesinde yürütülen Dava ile ilgili	

Av. Gilbert KAFALI
Sakarya 1. Asliye Ticaret
Mahkemesi

G.O. G.Y.

25.04.2019
İSTANBUL İZ
MİLLÎ HUKUK
MAHKEMESİ
2019/377 Esas

ARC MAĞAZACILIK
TEKS. SAN. TIC. LTD
ŞTİ (Yardımlı, Mihayin
Akkaya)

KARŞILIKLI ÇEK
KİŞİLER ARASINDA

70.000 TL ÇEK
TUTARI

Gerçekleşen tutarda
bankadan çekilen para
(Adana 1 Asliye Ticaret
Mahkemesi: 2019/229 Esas)
Hüküm vuku ile banka ve
bankadan çekilen paraların
terahatli olarak banka
yardımlığı

25.04.2019
İSTANBUL İZ
MİLLÎ HUKUK
MAHKEMESİ
2019/377 Esas

ARC MAĞAZACILIK
TEKS. SAN. TIC. LTD
ŞTİ (Yardımlı, Mihayin
Akkaya)

KARŞILIKLI ÇEK
KİŞİLER ARASINDA

70.000 TL ÇEK
TUTARI

Gerçekleşen tutarda
Adana 1 Asliye Ticaret
Mahkemesi kararına göre
2019/229 E sayılı
kararıyla banka ve
bankadan çekilen
paraların terahatli olarak
banka yardımı

27.02.2020
İSTANBUL İZ
MİLLÎ HUKUK
MAHKEMESİ
2020/196 Esas

NE MURU
MAĞAZACILIK
ANONİM ŞİRKETİ

PTIRAZIN İPİŞİ

1.000.000 TL

Bölünmüş Raporu
tarafından 20.03.2021
tarihinde tahvil edilmiş
olan borçlanmaların
kapsamında tahvil edilmiş
1.000.000 TL
Tutarında raporla
borçlanmaların tahvil işlemlerinin
devlet tarafında yapıldığı ve raporun
ve raporun esasları

AKOL / LAW
MURU MAĞAZACILIK ANONİM ŞİRKETİ
2020/196 ESAS
2020/196 ESAS

4

G.Ö. G.Y.

				hesaplamaya diğer davacı tarafın beyanları dikkate alınarak ek rapor düzenlenmiş karar verilmiştir
21.08.2021 İSTANBUL 7 SULH HUKUK MAHKEMESİ 2020-1499 Fesih	BANOL GIDA TİCARİET YA FIRIM TİCARET A.Ş. (OLBARYE)	PTIRAZIN İPTALİ	107 993,3 TL	İhtar meclerini esas ve ekleri, katamim gözetim ve bilirkişi İsmail Yekeser'in Raporu bilgileri alınmıştır. Davacı vekilinin bilirkişi raporu karşı beyan akademiye tarafların beyanlarının ve davalı vekilinin beyanlarının kabul edilmesi nedeniyle davasının 17.05.2022 günü saat 09.35 bu şekilde karar verildi
22.09.2020 İSTANBUL 12. SULH HUKUK MAHKEMESİ 2020-267 Esas	SİMUSO MAGAZACILIK ANONİM ŞİRKETİ	İBRAHİM İPTALİ	10 991 9 TL	27.09.2021 tarihinde Cebvede tedbirin başlatılması üzerine davacı vekilinin raporu dikkate

GÖ. C-3.

				Adanmayan hodemtesise kaynı vordı
28.01.2021 STANBUL 14 SULH HUKUK MAHKEMESİ 21849 / 2021	SANKI GIDA TURİZM YATIRIM TİCARİT A.Ş. (OLFAYSİ)	İTİRAZIN İPTALI	72.867,22 TL	Birlikel karar 650 / 11 pencümlük olup, bir sıvımlık duruşması 22.06.2021 günü saat 10.15'te görüşmelerine başlı verildiği; Çerçevesinde colıvımlık be sıvımlık duruşması 20.01.2022 günü saat 10.15'te birleştirilerek colıvımlık verildiği
13.01.2021 STANBUL 7 SULH HUKUK MAHKEMESİ 307149 / 2021	SANKI GIDA TURİZM YATIRIM TİCARİT A.Ş. (OLFAYSİ)	İTİRAZIN İPTALI	517.250,00 TL	Çerçevesinde emirde colıvımlık duruşması 1) 01.2022 günü saat 10.15'te birleştirilerek
13.01.2021 STANBUL 7. SULH HUKUK MAHKEMESİ 212165 / 2021	SANKI GIDA TURİZM YATIRIM TİCARİT A.Ş. (OLFAYSİ)	İTİRAZIN İPTALI	56.017,96 TL	Duruşması 23-12-2021 günü saat 11.35 birleştirilerek bir sıvımlık 21.12.2021 Tarihinde duruşması, emirde colıvımlık birleştirilerek colıvımlık duruşması 20.06.2022 günü saat 11.35'te

Av. Gökhan KAPALI
SULH HUKUK MAHKEMESİ
21849 / 2021

G.Ö. G.Y.

Yazın No	Yazın Adı	Yazın Türü	Yazın Miktarı	Yazın İçeriği
13.01.2021 İSTANBUL 16 İFLH HUKUK MAHKEMESİ 2021-77 Esas	ÖZAS AMBALAJ YAPI MALZEME LİK MADELERİ REKLAM KAN VE TİC LTD (TOKAT)	İTİRAZIN İPTALİ	209.453,63 TL	Yazın iptali hususunda tebliğ edilmiştir. Ö- 2021/1000000 :5.82.2023 gıda kanu 11.09'da gereğiyle icra olun
11.09.2018 İSTANBUL 3 AŞLİYE TİCARET MAHKEMESİ 2018/767 Esas	HUTİÇ AYAKKABI SAN VE TİC A.Ş.	KONKORDATO	79.706,96 TL	İnceleme kapsamında oluşmuş bulunan konkordato 05.02.2021 tarihli gerekçeli karar ile konkordatomun iptali kararı 05.07.2021 tarihinde İstanbul İktisadi Cemiyeti Hukuk Fakültesi'nden 50.000 TL gönderilmişdir. Taraflarca kesin cehazlarını diğer hususları kapsamında cehazları ile ilgili cehazların, cezaletine gelen karar olmasına bilinerek ticaret defterine kayıtlarını kaydeden yazınla ilgili yazın yazınla ilgili yazın yazınla ilgili yazın
21.09.2021 İSTANBUL 12 İFLH HUKUK MAHKEMESİ 2021-478 Esas	SANOL GIDA TURİZM YATIRIM TİCARET A.Ş.	İTİRAZIN İPTALİ	11.854,45 TL	Yazın iptali hususunda tebliğ edilmiştir. Ö- 2021/1000000 :5.82.2023 gıda kanu 11.09'da gereğiyle icra olun

Av. Gökhan KAYALI
İstanbul Hukuk
Fakültesi
2021/77 Esas

GÖ. AY.

İTİRAZIN İPTALİ	İTİRAZIN İPTALİ	İTİRAZIN İPTALİ	İTİRAZIN İPTALİ	İTİRAZIN İPTALİ
21.05.2021 İSTANBUL 12 SULH HUKUK MAHKEMESİ 2021/179 Esas	SANCI GIDA TİCARET YATIRIM TİCARİT A.Ş.	İTİRAZIN İPTALİ	92.970,43 TL	06.07.2021 tarihinde delil dinletilmiştir ve diğer tarafta delillerin birbiriyle karşılaştırılması yapılmıştır.
29.06.2021 İSTANBUL 13 SULH HUKUK MAHKEMESİ 2021/390 Esas	YERLİN GIDA A.Ş. ESFENDER AVŞAR	İTİRAZIN İPTALİ	7.058,31 TL	Tamamı iptal edilmiştir. 01.02.2022 tarihinde delil dinletilmiştir ve diğer tarafta delillerin birbiriyle karşılaştırılması yapılmıştır.
28.06.2021 İSTANBUL 13 SULH HUKUK MAHKEMESİ 2021/1216 Esas	BASKET BABY CENTER GİYİM TİC. LTD. ŞTİ.	İTİRAZIN İPTALİ	92.384,99 TL	07.07.2021 tarihinde tamamı iptal edilmiştir. 01.02.2022 tarihinde delil dinletilmiştir ve diğer tarafta delillerin birbiriyle karşılaştırılması yapılmıştır.

M. GÜLİN KATIL
M. GÜLİN KATIL
M. GÜLİN KATIL

GÖRÜŞÜMÜZ
AY

01.09.2021
İSTANBUL 11
SERA MUKUR
MAHKEMESİ
2021/929 Ekin

BANIL ÇİPA TURİZM
YATIRIM İÇARET
A.Ş.

İTİRAZIN İPTALİ

12.960.00 TL

16.09.2021 tarihinde
tencip resmi vaka raporu
etmiş edilmiş olup, dahi
gerekli olduğu takdirde
gerekli olacaktır

İSTANBUL 17
SERA MUKUR
MAHKEMESİ
2021/1049 Ekin

YERLİN GIDA A.Ş.
ESFENDER AVŞAR

İTİRAZIN İPTALİ

12.492.43 TL

Konu açısından
Devlet Borçlular
Tutuklama Kurumunun
söz konusu tutuklama ile ilgili
Yerli Mahkemesi 2021/26454
Esas sayılı talep üzerine
Devlet Borçlular Tutuklama
Kurumunun tutuklama
hakkında karar
aldığından konunun
arzu edilen durumla ilgili
bilgilerin Yürürlükte
bulunan tutuklama
hakkında

An Gözetim KAPALI
Mevzuatı Nüfus
Sıra No: 10/2020

4

GÖ. G-3

(İnce / Kaye)

3

2) DAP & T.C.TEK VE EMLAK KONUT GYO A.Ş. ADI ORTAKLIĞI tarafından yönetilen taraflar:

Ünvan Taraf ve Ünvan No	İzmir İşletme Yürütülen Durum	İzmir Kurumu	İzmir Tutar	Konu Durum Maksimum Acil Durum	Hukuki Süreçteki Durumunla Etkin Süreçlerdir
804 2014 İSTANBUL 31. KIRLA MÜDÜRLÜĞÜ 2014/ 2077	SANKA GIDA TURİZM YATIRIM TİCARET A.Ş. (M.FARYS)- 1	CARİ HESAP ALACIĞI	130 076,30	Finans Kurul Kararına Sebete ile İstanbul 7 Sulh Mahkemesi'nde	-----
			10		

Av. Gökhan KESALP
T.C. 10011000000000000000
Sicil No: 20200

Fees

2020-199 L. sayılı
değeri üzerinden
idare işleri davanın
konusunda
Mevkii Sicil
başlıca
25.11.2019 tarihinde
44 250,00 TL
değeri için
almıştır

16.05.2019
İSTANBUL 37
İCRA
MÜDÜRLÜĞÜ
2019/21047
Fees

GLOBAL
RESTORAN
YATIRIMLARI A.Ş.
İKASAP DÖNERİ

CARİ HESAP
ALACIĞI

191.814,77

Alınan ödünç
dosyasına Mürakkebat
yazınlarına dair
talep
gönderilmiştir. Soru
işlemi
gerektiğinde
gönderilen sorular
olunmuştur.

27.06.2019
İSTANBUL 11
İCRA
MÜDÜRLÜĞÜ
2019/27527
Fees

MUMİSO
MAĞAZACILIK
A.Ş.

CARİ HESAP
ALACIĞI

1184.016,09 TL

Mürakkebat
dosyasına
12 Eylül
Mühür
2020-196
dosyasından
idare işleri
konusunda
almıştır.

Av. Galip KARLI
Mevkii Sicil No: 2019/27527

11

GÖ.
G.Y.

23.07.2019 İSTANBUL 35. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ 2019/29130 Esas	SANCI GIDA TÜRİZM YATIRIM TİCARET A.Ş. (OLEARYS) - 2	CARİ HESAP ALACAĞI	62.770,00 TL.	Borcu İhtaz Edilerek sebebi ile 7. Sulh Mahkemesi 2020/1499 Esas sayılı kararıyla İhtazın iptali davası kame edilmiştir.
1.08.2019 İSTANBUL 35. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ 2019/30451 Esas	K VE E GIDA PAZARLAMA A.Ş. (TOBACCO SHOP MROZ-COLOR)	CARİ HESAP ALACAĞI	193.961,57 TL.	Esas bağlatı durum kayıtlıdır İhtazın muhtaz sonuçları olumsuzdur.
1.08.2019 İSTANBUL 35. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ 2019/30154 Esas	MUMUŞ MAĞAZACILIK A.Ş.	CARİ HESAP ALACAĞI	16.393,90 TL.	Borcu İhtaz Edilerek sebebi ile 72. Sulh Mahkemesi 2020/567 Esas sayılı kararıyla İhtazın iptali davası kame edilmiştir.

29.08.2019 K VE B GIDA TAHLIYE VE CARİ 12.532,44 TL
 İSTANBUL 9 PAZARLAMA A.Ş. HESAPALACIĞI
 İCRA
 MÜDÜRLÜĞÜ
 2019/3218
 Ekim

Ekim takip
 başlatılmış olup,
 dosya
 kesinleşmiştir.
 Borçlu firmanın
 malvarlığı sorgu
 sonuçları
 olumsuzdur.

29.08.2019 ARC CARİ HESAP 264.479,02 TL
 İSTANBUL 35 MAĞAZACILIK ALACIĞI
 İCRA MAĞAZACILIK
 MÜDÜRLÜĞÜ TEKSTİL SANAYİ
 2019/32477 VE TİC. LTD. ŞTİ.
 Ekim

Takip sürecinde
 Borçlu Firması Adana
 İ. Asliye Ticaret
 Mahkemesi'ne
 2019/40 Ekim sayılı
 karar ile borcundan
 kısmen tahvil
 edilmiştir. Ancak
 03.07.2020
 tarihinde
 karara tahvil
 talebinin reddine ve
 iflasın hata
 verilmiş. Bu
 nedenle, iflas
 mahkemesine
 başvuru yapılmış
 13.10.2020
 tarihinde iflas
 mahkemesi gerekli
 kararları almıştır.

M. Gökhan KURBANLI
 Yeminli Hukukçular
 540 No'lu Ofis

G.Ö. G.Y.

				Mutabakat Büro/İstanbul Kadıköy
13.10.2019 İSTANBUL 23 KİRA MİDİRİĞİ 2019/38109 Esm	GLOBAL RESTORAN YATIRIMLARI A.Ş.	ÇARŞI HESAP ALACAKI	1.095.86 TL	İstisna bağlıdır doğru durumda Borçlu maliyetleri sorumlu durumda
15.11.2019 İSTANBUL 11.KİRA MİDİRİĞİ 2019/42111 Esm	SANOL GIDA TİCARET YATIRIM ŞİRKETİ A.Ş. (OLEARYS-3)	KİRA (AHLİYE)	2.867.12 TL	Borçlu Faliyet sorumlu 14. Sulu Maliyetleri 2020-02 Fazla sorumlu durumda sorumlu durumda
19.06.2020 İSTANBUL 10 KİRA MİDİRİĞİ 2020/14968 Esm	SANOL GIDA TİCARET A.Ş. (OLEARYS) 0	HAKKINA DAYALI MENKUL MALLARIN PARAYA ÇEVİRİLMESİ VE İYİLEME TAKİPİ	117.230,09 TL	13.08.2020 durumda sorumlu durumda durumda AVM durumda

AKOL KASALI
MİDİRİĞİ
2020/14968

G.O. G.Y.

Ödeme emri
02.09.2020'de
Beyoğlu 1. Asli
Sivil Hakimliği
ceza
odunlu emri
sahibi ile istenilen
7. Asli Hukuk
Mahkemesi 2021/67
Esas sayılı dosyanın
İstisnasından dolayı
İptal davası karar
edilmiştir.

11.08.2020 BOLENI
İSTANBUL 33 1. FİKRİ HUKUK
İCRA
MÜDÜRLÜĞÜ
2020/15534
Esas

KAMBIYO 10.128,62 TL
SENEİLERİNE
MAHSUS HACİZ
YOLUYLA TAKİP

CANAKKALENE
LİBOLU
BOLAYIR İstisna
dava emri
27 maddesi ile
perde iptal edilmiş olup
başvuru mahkemesi
kararına istinaden

AKOL
KURUMU
MÜHÜRÜ

21.09.2020 HÜSEYİN

KAMBIYO 143.942,06 TL

İNCE Hakkında

G.O. G.Y.

İSTANBUL 31 ALIRAVCI
İCRA
MÜDÜRLÜĞÜ

SENEDİNİN
MAHSUS HAZİR
YOLUYLA TAKİP

9. sırada hacizimiz
bulunmaktadır.

1.10.2020 İSTANBUL 21 İCRA MÜDÜRLÜĞÜ 2020/0841 Esas
ÖZAS AMHALAJI YAPI MALZEMELİK MADDELERİ İRFAKAM SAN VE TİC LTD (TİCBAĞLARI) 1
TAHLİYE VE CARİ HESAP ALACAĞI 289.451,83 TL

Borca itiraz edilmiş olması sebebi ile İstanbul 16 Sayılı Mahkemesi 2021/31 Esas sayılı dosyaya davaya girilmiştir. İhtilafli davaya karar edilmiştir.

8.10.2020 İSTANBUL 24 İCRA MÜDÜRLÜĞÜ 2020/20479 Esas
İSFAHİNER AVŞAR 2-YEKŞUN GIDA (İSFAHİNER AVŞAR) KÖFTECİLERİ 1
TAHLİYE VE CARİ HESAP ALACAĞI 149.069,07 TL

Borca itiraz edilmiş olması sebebi ile İstanbul 8 Sayılı Mahkemesi 2021/325 Esas sayılı dosyaya davaya girilmiştir. İhtilafli davaya karar edilmiştir.

15.10.2020 İSTANBUL 31 İCRA MÜDÜRLÜĞÜ
ŞANCI GIDA CARİ HESAP 54.037,58 TL
TÜREKİM YATIRIM ALACAĞI
TRASLEY A.Ş
(YILBAYIR) - 5

Borca itiraz edilmiş olması sebebi ile İstanbul 7 Sayılı Mahkemesi

AKOL GİRİŞİM HESAP
15.10.2020
15.10.2020
15.10.2020

GÖ.
G.Y.

2020/26424
Esas

Maddesi 2021 m.
Esas sayılı davaya
Dava dosyası hirası
iptali davası ibame
edilmiştir.

10.12.2020 1-ESFENDER CARI HESAP 121.602.43 TL
İSTANBUL 1. AYŞAR ALACIĞI
KRA 2-YEKSON GIDA
MODORLOOÇ (İSLAMA KÖPTE)
2020/26424 - 2
Esas

Esas takip
başlatılmıştır.
Dava emrinin
başlayıcı tutulmuş
bulunmaktadır.
Dava STIRAZ
bulunmaktadır. Davaya
ilgili şirket ile
ilgili olarak
sözleşme olup
ilgili olarak
ilham edilmiştir.

10.12.2020 SANOL GIDA CARI HESAP 92.170.43 TL
İSTANBUL 1. TURİZM YATIRIM ALACIĞI
KRA TİCARET A.Ş.
MÜDÜRLÜĞÜ (CYLARYS) - A
2020/26424
Esas

Esas takip
başlatılmıştır.
Dava emrinin
başlayıcı tutulmuş
bulunmaktadır.
Dava STIRAZ
bulunmaktadır. Davaya
ilgili şirket ile
ilgili olarak
sözleşme

AKOL/LAW
M. GÜNEŞ (SARALI)
0531 451 10 10
0531 451 10 10

G.Ö. G.Y.

sağlanmasını talep
kazanılan hakların
kısım olarak ödenecektir.

10.12.2020 ÖZAS AMBALAJ ÇARI HESAP 67.564,20 TL
İSTANBUL 1 YAPI ALACAĞI
İCRA MÜDÜRLÜĞÜ
3020/26491
Fesih
MAİZ TEMİZLİK
REKLAM SAN VE
TİC.LTD.
İTOBACC01-2

Kasa tahvil
başlatılmış olup
Borçlu Firmaya
mahsup işlemleri
yapılmıştır.

25.12.2020 BASKET BABY ÇARI HESAP 928.151,52 TL
İSTANBUL 1 CENTER GİYİM ALACAĞI
İCRA MÜDÜRLÜĞÜ
3020/29893
Fesih

Kasa tahvil
başlatılmıştır
sözleşme üzerine
borçluya tahvil
beklenmektedir
Duyuda İTIRAZ
bulunmaktadır.Araç
ulusaluk beyanları
yapılmıştır.

25.12.2020 BASKET BABY ÇARI HESAP 928.151,52 TL
İSTANBUL 1 CENTER GİYİM ALACAĞI
İCRA MÜDÜRLÜĞÜ
3020/28990
Fesih

Kasa tahvil
başlatılmıştır
sözleşme üzerine
borçluya tahvil
beklenmektedir
Duyuda İTIRAZ
bulunmaktadır.Araç
ulusaluk beyanları
yapılmıştır. İtiraz

Av. Gülşen KURALI
Mühür : Mavi Renkte
Baz No : 29893
3020/28990

G.Ö. 0-2

					iptal davası ilanı edilmiştir.
5.01.2021 İSTANBUL 6 İCRA MÜDÜRLÜĞÜ 2021/63 E.ve 2021/64 E.ve	ÖZAR AMBALAJ YAPI MALZEME REKLAM SAN VE TİC.LTD. (TORGAY) - 7	CARİ HESAP ALACAĞI	305.81 TL	Esm başlangıç Borçlu malvarlığı sonucu olmuştur	İhtisap olup Fiziken sergi
6.01.2021 İSTANBUL 6 İCRA MÜDÜRLÜĞÜ 2021/64 E.ve	SANOİ GRDA TURİZM YATIRIM TİCARET AŞ (KULFARYS) - 7	CARİ HESAP ALACAĞI	11.850.53 TL	Esm başlangıç Ödeme başlangıç belirtilmiştir Duyuru bulunmaktadır yapılmıştır. İhtisap iptal davası edilmiştir.	İhtisap arabulak belirtilmiştir İTFAZ Arabulak konusu ilanı
7.01.2021 İSTANBUL 6 İCRA	1-YEKİNİN GİDA A.Ş. 2- ESFENDER AVŞAR	CARİ HESAP ALACAĞI	7.058.3 TL	Esm başlangıç Ödeme	İhtisap arabulak

Mr. Gökhan KARALI
Müvekkil / Avukat
Akol Law Firması

G.O. G.Y.

MÜDÜR / KİT (İSSE AYNA KÖPTE) -
2021/05 E-Kitap 7

buçayın tutulduğu
beklenmektedir.
Duyuşu İTİRAZ
bulunmaktadır. Buçay
u Şirket ile
arabuluculukta
anlaşılabilir
sağlanmasını olup
İstanbul İptal davası
İsme edilmiştir.

23.01.2021 ÖZAS AMBALAJ
İSTANBUL İB YAPI
İCRA MALZEME LİK
MÜDÜRLÜĞÜ MADDELERİ
2021/0371 E-Kitap REKLAM SAN VE
TİC LTD

CARİ HESAP
ALACAĞI

1.429.00 TL

E-Kitap takip
İstanbul İptal
Davası. Fikriyatın
mülkiyeti sorgu
sonucu olmaktadır.

23.01.2021 SANDOL GIDA TUR
İSTANBUL İB YATIRIM İC A.Ş.
İCRA YATIRIM İC A.Ş.
MÜDÜRLÜĞÜ
2021/0572 E-Kitap

CARİ HESAP
ALACAĞI

24.904.91 TL

E-Kitap takip
başlatılmıştır,
ödemeye ilişkin
buçayın tutulduğu
beklenmektedir.
Duyuşu
İTİRAZ vardır.

2.04.2021 YEKŞUN GIDA A.Ş.
İSTANBUL İB
İCRA
MÜDÜRLÜĞÜ
2021/0953 E-Kitap

CARİ HESAP
ALACAĞI

18.017.77 TL

E-Kitap takip
İstanbul İptal
Davası. Fikriyatın
mülkiyeti sorgu
sonucu olmaktadır.

20

G.Ö. - G.Y.