

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
 YEŞİL KÖY MAH. ATATÜRK CAD. EGS BUSINESS
 PARK BLOK NO: 12 İÇ KAPI NO: 10 BAKIRKÖY / İSTANBUL

28 Ocak 2026

İlgi: Borsa İstanbul A.Ş. tarafından Kotasyon Yönergesi 7. maddesinin 5. bendi, 8. maddesinin 1/e bendi ve 12. maddesinin 1. fıkrasının a. ve b. bendi uyarınca talep edilen hukukçu rapordur.

BAĞIMSIZ HUKUKÇU RAPORU

6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun ("SPKn") 4. maddesi ve Sermaye Piyasası Kurulunun ("SPK") Seri: VII, No: 128.1 sayılı Pay Tebliği ("Pay Tebliği") 6. ve 7. maddeleri ve III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin ("GYO Tebliği") 11. maddesi hükmü çerçevesinde, Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket" veya "Luxera GYO") çıkarılmış sermayesinin 240.000.000 TL'den 330.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 90.000.000 TL nominal değerli 90.000.000 adet B Grubu Pay ve mevcut ortaklardan Ramazan Taş'ın sahip olduğu 8.500.000 TL nominal değerli 8.500.000 adet B Grubu Pay, Emad Ragab'ın sahip olduğu 8.500.000 TL nominal değerli 8.500.000 adet B Grubu Pay, Cemal Süleyman'ın sahip olduğu 8.500.000 TL nominal değerli 8.500.000 adet B Grubu Pay ve Ali Khalil'in sahip olduğu 4.500.000 TL nominal değerli 4.500.000 adet B Grubu Pay olmak üzere toplam 120.000.000 TL nominal değerli 120.000.000 adet B Grubu payın 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 Şirket dışındaki tarafların usulüne uygun olarak kurulmuş ve faaliyette bulundukları ve söz konusu tüzel kişilikleri temsil eden imza sahiplerinin usulüne yetkilendirildiğine;
- (ii) incelediğimiz tüm belgelerdeki Şirket dışındaki 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 işlemlerde bulunulmadığına

İlişkin 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 7'de (*İncelenen Belgeler*) bir listesi sunulan belgeler ("İncelenen Belgeler") tarafımızca incelenmiştir.

İşbu Hukukçu Raporu, Ek 6'da (*Luxera GYO Şirket Beyanı*) yer alan, Şirket tarafından 28.01.2026 tarihinde tarafımıza sunulan Şirket beyanı ("Şirket Beyanı") esas alınarak, Şirket tarafından sunulan İncelenen Belgeler incelenerek, bunlara dayanılarak ve Türkiye Cumhuriyeti kanunları ile düzenlemeleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Hukukçu Raporu, tarihi itibarıyla Şirket ve bağlı ortaklığının 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

1.1. Kuruluş, Unvan ve Geçmiş Bölünme İşlemleri

Şirket, 08.07.2015 tarihinde "*Luxera Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi*" unvanı ve 2.000.000 TL kuruluş sermayesi ile İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'nde 9821220 sicil numarası ile tescil edilerek kurulmuştur. Şirket'in kuruluşu 08.07.2015 tarih ve 8858 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ("TTSG") ilan edilmiştir.

Şirket, 13.11.2023 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm amacıyla esas sözleşme ("**Esas Sözleşme**") değişikliğine izin verilmesi talebiyle SPK'ya başvurmuş ve Şirket'in Esas Sözleşme değişikliği başvurusu SPK'nın 09.05.2024 tarih ve E-12233903-340.02-53832 sayılı izni ile onaylanmıştır. Akabinde Esas Sözleşme değişikliği T.C. Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün tarafından 15.05.2024 tarih ve E-50035491-431.02-00096837599 sayılı izni ile onaylanmıştır.

Anılan Esas Sözleşme değişiklikleri Şirket'in 17.05.2024 tarihinde gerçekleşen olağanüstü genel kurul toplantısında kabul edilmiş ve bu husus 24.05.2024 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilmiştir. Esas Sözleşme değişikliğine ilişkin ilan 29.05.2024 tarih ve 11092 sayılı TTSG'de yayınlanmış ve Şirket'in unvanı "*Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi*" olarak değişmiştir. Anılan işbu unvan değişikliği haricinde Şirket kuruluşundan bu yana başka herhangi bir unvan değişikliği yaşamamıştır.

Şirket, anonim şirket olarak kurulmuş olup; Şirket'in türü, kuruluşundan bu yana herhangi bir değişikliğe uğramamıştır.

Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Şirket'in merkezi Yeşilköy Mah. Atatürk Cad. Egs Business Park Blok No: 12 İç Kapı No: 10 Bakırköy / İstanbul ("**Merkez Ofis**") adresindedir.

Şirket 23.03.2023 tarihli yönetim kurulu kararı doğrultusunda kısmi bölünme kararı vermiş olup bölünme yolu ile Luxera İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("**Luxera İnşaat**") kurulmuştur. Kısmi bölünme 07.08.2023 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilmiş olup Luxera İnşaat'ın kuruluş esas sözleşmesi 07.08.2023 tarihli TTSG'de ilan edilmiştir. Şirket, Luxera İnşaat nezdinde sahip olduğu payları ayrı ayrı akdetmiş olduğu 4 adet pay devir sözleşmesi uyarınca nominal bedeli üzerinden Emad Ragab, Cemal Süleyman, Ramazan Taş ve Ali Khalil'e devretmiş olup devre ilişkin olarak 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 198. maddesi kapsamındaki bildirim 11.09.2023 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilmiş ve 12.09.2023 tarih ve 10912 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir. İncelenen Belgeler kapsamında tarafımızca yapılan incelemeler ve Şirket tarafından iletilen beyan uyarınca Luxera İnşaat nezdinde gerçekleştirilen pay devri bakımından Şirket paylarının halka arzına engel teşkil edecek bir durum bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

1.2. Şubeler

Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla, Şirket'in herhangi bir şubesi bulunmamaktadır.

1.3. Faaliyet Konusu

Şirket esas sözleşmesinin ("**Esas Sözleşme**") "*Şirketin Amacı ve Faaliyet Konusu*" başlıklı 5. maddesi uyarınca Şirket, SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulu'na belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işlemek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere SPK'nın 09.05.2024 tarih ve E-12233903-340.02-53832 sayılı kararı uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüş olup Sermaye Piyasası Mevzuatında

izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

Esas Sözleşme'nin "Faaliyet Kapsamı, Faaliyet Yasakları, Yatırım Sınırlamaları" başlıklı 6. maddesi uyarınca, Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, SPK'nın düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.

Şirket'in faaliyet kapsamı, faaliyet yasakları, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile aynı hakların tesisi ve tapu işlemleri hususlarında SPK'nın düzenlemeleri ile ilgili mevzuata uyulur. Bu çerçevede, Şirket;

- a) Alım satım karı veya kira geliri elde etmek maksadıyla ofis, konut, iş merkezi, alışveriş merkezi, hastane, otel, ticari depolar, ticari parklar ve buna benzer gayrimenkulleri satın alabilir ve satabilir. Otel, hastane veya buna benzer faaliyete geçirilebilmesi için belirli asgari donanım ihtiyacı duyan gayrimenkullerin kiraya verilmeden önce tefrisini temin edebilir.
- b) Mülkiyetlerini edincik veya tapu kütüğüne şerh edilmiş gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi akdetmek suretiyle alım satım karı elde etmek veya kat irtifakı tesisi suretiyle proje geliştirmek maksadıyla arsa ve arazileri alabilir ve satabilir.
- c) Kamu veya özel tüzel kişiliklerince veya gerçek kişilerce, ortaklık adına, üzerlerinde proje geliştirilmesi maksadıyla müstakil ve daimi bir hak niteliğinde üst hakkı tesis edilen gayrimenkulleri mülkiyetini edindikten sonra veya tapu kütüğüne şerh edilmiş gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi akdedilen gayrimenkulleri kazanç elde etmek amacıyla satabilir.
- d) İlgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmış, projesi hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu bağımsız gayrimenkul değerleme şirketleri tarafından onaylanmış hasılat paylaşımli projeler dahil gayrimenkule dayalı projelere, projenin her aşamasında gayrimenkul geliştirme karı veya kira geliri elde etmek amacıyla mülkiyetlerini edinmek veya üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilir.
- e) Gayrimenkuller üzerinde intifa hakkı kurabilir ve bu hakkı kullanabilir, devre mülk irtifakı kurabilir, sahip olduğu arsalar üzerinde ticari kar elde etmek maksadıyla üst hakkı yükümlüsü olabilir.
- f) Özel düzenlemeler saklı kalmak kaydıyla Yap-İşlet-Devret modeliyle geliştirilecek projeleri, (d) maddesinde anılan şartların sağlanması koşuluyla kendisi veya başkaları lehine üst hakkı tesis ettirmek suretiyle gerçekleştirebilir.
- g) SPK tarafından uygun görülecek nitelikte teminata bağlanmış olmak kaydıyla, ileride oluşacak kira gelirlerinden pay almak amacıyla mülkiyetini edinme amacı olmaksızın veya kat irtifakı tesis edilmeksizin (d) maddesindeki şartları taşıyan gayrimenkule dayalı projelere sözleşme hükümleri çerçevesinde yatırım yapabilir.
- h) (d) maddesindeki şartları taşıyan gayrimenkule dayalı projelere, müştereken malik olanların aralarındaki sözleşmede ortaklığın payına düşen kısım üzerindeki tasarrufuna ilişkin bir sınırlama olmaması şartıyla kat irtifakı tesisi yoluyla müştereken yatırım yapabilir.
- i) Münhasıran bir projeyi gerçekleştirmek maksadıyla gerçekleştireceği projenin inşaat işlerinin yürütülebilmesini sağlamak üzere bir veya birkaç ortakla adi ortaklık oluşturabilir.
- j) Şirket, hak ve alacaklarının tahsili ve temini için aynı ve şahsi her türlü teminatı alabilir, bunlarla ilgili olarak tapuda, vergi dairelerinde ve benzeri kamu ve özel kuruluşlar nezdinde tescil, terkin ve diğer bütün işlemleri yapabilir.

ÖZMEN YALÇIN

- k) Sermaye Piyasası Mevzuatı gereği izin verilen menkul kıymetleri, arsa, arazi, konut ve buna benzer gayrimenkulleri satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir, rehin alabilir, tesis edilmiş olan rehinleri kaldırabilir, ipotek alabilir, tesis edilmiş olan ipotekleri kaldırabilir, portföyünde bulunan varlıklar üzerinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı ile belirlenen sınırlar dahilinde üçüncü kişiler lehine rehin ve ipotek verebilir, özel haller kapsamında SPK tarafından aranacak gerekli açıklamalar yapılması kaydıyla üçüncü kişiler lehine tasarrufla bulunabilir, irtifak, intifa, kat irtifakı, üst hakkı, inşaat hakkı tesis edebilir, devir ve ferag edebilir, hukukun cevaz verdiği tüm işlemleri ifa ve irca edebilir, bu hakları tesis edebilir, tesis edilmiş olan hakları kaldırabilir. Yatırım aracı niteliğinde olmamak ve faaliyet amacı ile bağlantılı olmak kaydıyla fikri değeri, patent, lisans, marka, know-how ve diğer sınai mülkiyet haklarını satın alabilir, satabilir.
- l) Şirket, SPK düzenlemeleri çerçevesinde portföyünden ayrı, olağan faaliyetlerinin yürütülmesi için gerekli olan miktar ve değerde taşınır ve taşınmaz mal satın alabilir veya kiralayabilir.
- m) Şirket, SPK düzenlemelerine bağlı kalınması, Sermaye Piyasası Mevzuatının örtülü kazanç aktarımı düzenlemelerine aykırılık teşkil edilmemesi, kendi amaç ve konusunun aksatılmaması, gerekli özel durum açıklamalarının yapılması ve yıl içinde yapılan bağışların genel kurulda ortakların bilgisine sunulması şartıyla çeşitli amaçlarla kurulmuş olan kurum, vakıf ve dernekler ile diğer çeşitli kurum ve kuruluşlara bağış yapabilir. Yapılacak bağışların üst sınırının genel kurul tarafından belirlenmesi gerekmekte olup, bu sınırı aşan tutarda bağış dağıtılamaz. SPK bağış tutarına üst sınır getirmeye yetkilidir.
- n) Şirket, huzur hakkı, ücret, kar payı gibi faaliyetlerinin gerektirdiği ödemeler dışında mal varlığından ortaklarına, yönetim kurulu üyelerine ya da personeline herhangi bir menfaat sağlayamaz.

İncelenen Belgeler kapsamında paylaşılan bilgi ve belgeler ışığında; Şirket'in fiili durumu itibarıyla yürüttüğü faaliyetlerinin, Esas Sözleşme'nin yukarıda anılan "*Şirketin Amacı ve Faaliyet Konusu*" başlıklı 5. maddesinde düzenlenen faaliyetlere uygun olduğu anlaşılmıştır.

1.4. Sermaye, Pay Sahipliği Yapısı ve Paylar

1.4.1. Kuruluş Sermayesi

Şirket, 03.07.2015 tarihinde 2.000.000 TL kuruluş sermayesi ile kurulmuş olup, Şirket'in kuruluşu TTSG'nin 08.07.2015 tarih ve 8858 sayılı nüshasında ilan edilmiştir. Kuruluşta, bu sermaye her biri 1 TL itibari değerde 2.000.000 adet nama yazılı paya ayrılmıştır.

1.4.2. Sermaye Değişiklikleri

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

Tescil Tarihi	TTSG Tarih ve Sayısı	Eski Sermaye (TL)	Yeni Sermaye (TL)	Sermaye Artırımının Kaynağı
03.07.2015	08.07.2015 – 8858	-	2.000.000	Nakden taahhüt edilmiş ve ödenmiştir.
21.12.2017	27.12.2017 – 9482	2.000.000	7.000.000	Pay sahiplerinin Şirket'ten alacaklı oldukları tutardan karşılanmıştır.
06.07.2018	12.07.2018 – 9719	7.000.000	20.000.000	Pay sahiplerinin Şirket'ten alacaklı oldukları tutardan karşılanmıştır.
28.08.2023	28.08.2023 – 10902	20.000.000	150.000.000	Nakden taahhüt edilmiş ve ödenmiştir.
28.12.2023	28.12.2023 – 10989	150.000.000	240.000.000	Artırılan sermayenin 4.085.581,54 TL'lik kısmı geçmiş yıl karlarından, 85.914.418,46 TL'lik kısmı ise nakit olarak artırılmıştır.

1.4.3. Pay Devirleri

Şirket'in kurucu ortakları, ŞOV Yapı Geyrimenkul Geliştirme Yatırım İnşaat Sanayi ("ŞOV Yapı") ve Ticaret Anonim Şirketi, TMI Gayrimenkul ve Yapı Sanayi Ticaret Anonim Şirketi ("TMI Gayrimenkul"), Haliller Grup Yapı Limited Şirketi (eski unvanı ile Mos İnşaat Turizm Eğitim ve Dış Ticaret Limited Şirketi) ("Haliller Grup") ve ICON Gayrimenkul Geliştirme Mühendislik Turizm İç ve Dış Ticaret Limited Şirketi'dir ("ICON Gayrimenkul"). Şirket'in kurucu ortakları Şirket nezdinde sahip oldukları payları Emad Ragab, Cemal Süleyman, Ramazan Taş ve Ali Khalil'e devretmiştir. Söz konusu devirler kapsamında devir edenler ve devir alanlar arasında olmak üzere 08.05.2023 tarihinde 4 ayrı "Anonim Şirket Hisse Devir Sözleşmesi" akdedilmiş ve aşağıdaki devirler gerçekleştirilmiştir.

Devir Eden	Devir Alan	Devre Konu Pay Adedi	Devir Bedeli (TL)
ŞOV Yapı	Ramazan Taş	5.666.668	5.666.668
ICON Gayrimenkul	Cemal Süleyman	5.666.666	5.666.666
TMI Gayrimenkul	Emad Ragab	5.666.666	5.666.666
Haliller Grup	Ali Khalil	3.000.000	5.666.668

Pay devirleri sonrasında devir tarihindeki Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibi oluşmuştur.

Pay Sahibi	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Sermayeye Oran (%)
Ramazan Taş	5.666.668	28,33
Cemal Süleyman	5.666.666	28,33
Emad Ragab	5.666.666	28,33
Ali Khalil	3.000.000	15
Toplam	20.000.000	100

Devre ilişkin olarak TTK'nın 198. maddesi kapsamındaki bildirim 25.05.2023 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilmiş ve 25.05.2023 tarih ve 10838 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir. İlgili pay devri sonrası Şirket'in pay sahipliği yapısı işbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla 1.4.4. (Güncel Sermaye ve Pay Sahipliği Yapısı) bölümünde belirtilen güncel yapısına sahip olmuştur. İncelenen Belgeler kapsamında tarafımızca yapılan incelemeler ve Şirket tarafından iletilen beyan uyarınca Şirket nezdinde gerçekleştirilen pay devri bakımından Şirket paylarının halka arzına engel teşkil edecek bir durum bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

1.4.4. Güncel Sermaye ve Pay Sahipliği Yapısı

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 1.200.000.000 TL'dir. Şirket'in kayıtlı sermaye sistemine geçişine ilişkin detaylı bilgilere, aşağıda 1.4.5 (Kayıtlı Sermaye Sistemine Geçiş) bölümünde yer verilmektedir.

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 240.000.000 TL olup, tamamı muvazaadan arı bir şekilde taahhüt edilmiş ve nakden ödenmiştir. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 1.000.000 adet pay karşılığı 1.000.000 TL'den ve B grubu hamiline 239.000.000 adet pay karşılığı 239.000.000 TL'den oluşmaktadır.

Şirket'in çıkarılmış sermayesi olan 240.000.000 TL'nin muvazaadan arı şekilde tamamen ödendiği, İstanbul Yeminli Mali Müşavirler Odasına Kayıtlı Beytullah Yurttutan'ın 14.08.2024 tarih ve YMM-2367-2915/2024-88 sayılı sermayenin ödendiğinin tespiti tasdik raporu ile tespit edilmiştir.

Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Şirket'in güncel pay sahipliği yapısı İstanbul 21. Noterliği tarafından 06.07.2015 tarih ve 5530 yevmiye numarası ile onaylanmış Şirket pay defterine göre aşağıdaki gibidir:

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	Pay Sahibi	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oran (%)
A	Nama	Ramazan Taş	283.333	283.333	0,11
B	Hamiline		67.716.667	67.716.667	28,22

ÖZMEN YALÇIN

Grubu	Nama/ Hamiline Oldugu	Pay Sahibi	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	Emad Ragab	283.333	283.333	0,11
B	Hamiline		67.716.667	67.716.667	28,22
A	Nama	Cemal Süleyman	283.333	283.333	0,11
B	Hamiline		67.716.667	67.716.667	28,22
A	Nama	Ali Khalil	150.001	150.001	0,06
B	Hamiline		35.849.999	35.849.999	14,94
TOPLAM			240.000.000	100	

1.4.5. Paylar, Pay Grupları ve İmtiyazlar

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 240.000.000 TL'dir. Bu sermaye her biri 1 TL nominal değerinde toplam 240.000.000 adet paya bölünmüştür. Şirket'in çıkarılmış sermayesi muvazaadan arı şekilde tamamen ödenmiştir. Şirket'in çıkarılmış sermayesi; 1.000.000 TL'sini temsil eden 1.000.000 adet A Grubu nama yazılı pay ve 239.000.000 TL'sini temsil eden 239.000.000 adet B Grubu hamiline yazılı paydan oluşmaktadır.

Nama yazılı paylarının devri kısıtlanamaz. Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, yönetim kurulu pay sahiplerinin tamamının yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu olarak çıkarılır.

Esas Sözleşmesi'nin "İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9. maddesi uyarınca yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz. A Grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. B Grubu payların hiçbir imtiyazı yoktur.

Sermaye Piyasası Mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, Şirket faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, SPK düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste beş yıl dönem zararı etmesi halinde imtiyazlı paylar SPK kararı ile ortadan kalkar.

1.4.6. Kayıtlı Sermaye Sistemine Geçiş

SPK tarafından verilen 09.05.2024 tarih ve E-12233903-340.02-53832 sayılı izni ve T.C. Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü tarafından verilen 15.05.2024 tarih ve E-50035491-431.02-00096837599 sayılı onay yazısı ile onaylanmış esas sözleşme değişikliği Şirket'in 17.05.2024 tarihinde gerçekleştirilen olağanüstü genel kurul toplantısında kabul edilmiştir. Söz konusu olağanüstü genel kurul toplantısında alınan kararlar, 24.05.2024 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilmiş olup; 29.05.2024 tarih ve 11092 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 1.200.000.000 TL olup, beheri 1 (bir) TL nominal değerinde 1.200.000.000 adet paya ayrılmıştır. SPK tarafından verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2024-2028 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2028 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, 2028 yılından sonra yönetim kurulunun sermaye artırım kararı alabilmesi için, daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için SPK'dan izin almak suretiyle genel kuruldan beş yılı geçmemek üzere yeni bir süre için yetki alınması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda Şirket yönetim kurulu kararıyla sermaye artırımını yapamaz.

Yönetim kurulu, 2024-2028 yılları arasında SPK'nın hükümlerine ve SPK düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri dahilinde imtiyazlı veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarılması konusunda karar

almaya yetkilidir. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.

1.4.7. Şirket Pay Defteri

İstanbul 21. Noterliği tarafından 06.07.2015 tarih ve 5530 yevmiye numarası ile onaylanmış Şirket pay defterine göre Şirket payları üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Tarafınıza sunulan bilgi ve belgeler kapsamında Borsa İstanbul'da işlem görecektir hamiline yazılı payların devrinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmesinden önce tüm paylar kayıtlı olarak Merkezi Kayıt Sisteminde kayden izlenecektir.

1.4.8. Pay Devir Kısıtlamaları

Esas Sözleşme'nin "İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9. maddesi uyarınca, halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri SPK iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri SPK iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

1.4.9. Şirket Payları, Pay Defteri ve Takyidatlar

Şirket 23.03.2023 tarihli ve 2023/04 sayılı yönetim kurulu kararı ile 1. Tertip pay senetlerinin bastırılmasına ve pay senetleri bastırılıp dağıtılincaya kadar geçerli olmak üzere nama yazılı ilmühaber çıkarılmasına ve karar tarihindeki ortaklara verilmesine karar vermiştir. İlgili ilmühaberler 1.4.3. başlığında belirtilen pay devirleri kapsamında aşağıda belirtildiği şekilde Şirket'in mevcut pay sahiplerine ciro edilmiştir.

Devir Eden	Devir Alan	Ciro Tarihi
ŞOV Yapı	Ramazan Taş	08.05.2023
ICON Gayrimenkul	Cemal Süleyman	08.05.2023
TMI Gayrimenkul	Emad Ragıp	08.05.2023
Haliller Grup	Ali Khalil	08.05.2023

İstanbul 21. Noterliği tarafından 06.07.2015 tarih ve 5530 yevmiye numarası ile onaylanmış Şirket pay defterine göre Şirket payları üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Tarafınıza sunulan bilgi ve belgeler kapsamında Borsa İstanbul'da işlem görecektir Şirket'in hamiline yazılı payların devrinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmesinden önce tüm paylar kayıtlı olarak Merkezi Kayıt Sisteminde kayden izlenecektir.

2. BAĞLI ORTAKLIKLAR VE İŞTİRAKLER

Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından hazırlanan Şirket'in 30.09.2025, 30.12.2024, 31.12.2023 ve 31.12.2022 Hesap Dönemlerine Ait Konsolide Finansal Tablolar ve Dipnotlar Özel Bağımsız Denetim Raporu ("Bağımsız Denetim Raporu") uyarınca, Şirket'in "Luxera Moaz Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Anonim Şirketi" ("Luxera Moaz") unvanlı 1 adet bağlı ortaklığı vardır. Bağımsız Denetim Raporu ile Şirket Beyanı uyarınca, Şirket'in Luxera Moaz haricinde Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla başka bir iştiraki veya bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

2.1. Luxera Moaz

2.1.1. Kuruluş, Unvan, Merkez ve Süresi

Luxera Moaz 01.09.2016 tarihinde "Luxera Moaz Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Anonim Şirketi" unvanı ve 4.000.000 TL kuruluş sermayesi ile İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'nde 47879-5 sicil numarası ile tescil edilerek kurulmuştur. Luxera Moaz'ın kuruluşu 06.09.2016 tarih ve 9152 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Luxera Moaz'ın merkezi Yeşilköy Mah. Atatürk Cad. EGS Business Park Blok No: 12 İç Kapı No: 10 Bakırköy / İstanbul adresindedir. Luxera Moaz süresiz olarak kurulmuştur. Şirket Beyanı uyarınca Luxera Moaz'ın bağlı ortaklığı veya şubesi bulunmamaktadır.

2.1.2. Faaliyet Konusu

Esas sözleşmesinin "Amaç ve Konu" başlıklı 3. maddesi uyarınca Luxera Moaz esas itibarıyla her nevi gayrimenkul bakımından her türlü inşaat işlerini yapar, gayrimenkul alım satımı ve ticareti ile kiraya verme ve kiralama işlerini yapar, alt yapı yatırımlarında ve alt yapı inşaatlarında bulunabilir, amaç ve konunun gerçekleşmesi için, gerekli iç ve dış kredileri temin edebilir ve bunlar için her türlü tasarrufla bulunabilir, aracılık faaliyeti, portföy yöneticiliği ve yatırım danışmanlığı niteliğinde olmamak kaydıyla başkaları lehine mülkiyet ve mülkiyetten gayri ayni haklar temin eder ve/veya başkalarının ilgili bulunduğu bilimüm menkul ve gayrimenkul hak ve alacaklardan mülkiyet ve mülkiyetten gayri ayni haklar tesis ve iktisap edebilir, amaç ve konusu ile hukuka uygun olmak kaydıyla her türlü hukuki muamele ve tasarrufu yapabilir.

2.1.3. Sermaye, Pay Sahipliği Yapısı ve Paylar

2.1.3.1. Kuruluş Sermayesi

Luxera Moaz, 4.000.000 TL sermaye ile kurulmuş olup, Şirket'in kuruluşu TTSG'nin 06.09.2016 tarih ve 9152 sayılı nüshasında ilan edilmiştir. Kuruluşta, bu sermaye her biri 1 TL itibari değerinde 4.000.000 adet nama yazılı paya ayrılmıştır.

2.1.3.2. Sermaye Değişiklikleri

Luxera Moaz'ın kuruluşundan bu yana yaptığı sermaye artırımlarına ilişkin bilgi aşağıda yer almaktadır.

Tesvil Tarihi	TTSG Tarih ve Sayısı	Eski Sermaye (TL)	Yeni Sermaye (TL)	Sermaye Artırımının Kaynağı
01.09.2016	06.09.2016 – 9152	-	4.000.000	Nakden taahhüt edilmiş ve ödenmiştir.
15.12.2023	15.12.2023 – 10980	4.000.000	44.000.000	Luxera Moaz ortaklarının alacakları oldukları tutardan karşılanmıştır.

2.1.3.3. Güncel Sermaye ve Pay Sahipliği Yapısı

Luxera Moaz'ın güncel sermayesi 44.000.000 TL olup 1 TL itibari değerinde 44.000.000 adet nama yazılı paya ayrılmıştır. Luxera Moaz sermayesinin tamamı muvazaadan ari bir şekilde taahhüt edilmiş ve nakden ödenmiştir.

Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Luxera Moaz'ın güncel pay sahipliği yapısı İstanbul 21. Noterliği tarafından 01.09.2016 tarih ve 07774 yevmiye numarası ile onaylanmış Şirket pay defterine göre aşağıdaki gibidir:

Pay Sahibi	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
Luxera GYO	1	22.000.000	50
Grand Doha İnşaat Gayrimenkul Ticaret Ltd. Şti.	1	22.000.000	50
TOPLAM			100,00

İstanbul 21. Noterliği tarafından 01.09.2016 tarih ve 07774 yevmiye numarası ile onaylanmış Luxera Moaz pay defterine göre payları üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Ayrıca payları herhangi bir pay grubuna ayrılmamış ve paylarına tanınmış bir imtiyaz bulunmamaktadır.

2.1.4. Yönetim Kurulu**2.1.4.1. Yönetim Kurulunun Oluşumu ve Süresi**

Luxera Moaz esas sözleşmesinin "Yönetim Kurulu ve Süresi" başlıklı 7. maddesi uyarınca şirketin işleri ve idaresi genel kurul tarafından TTK hükümleri çerçevesinde seçilecek en az 1 en fazla 4 üyeden oluşan bir yönetim kurulu tarafından yürütülür. Yönetim kurulu süresi 1-3 yıl arasındadır. Luxera Moaz'ın mevcut yönetim kurulu 07.07.2025 tarihli genel kurul toplantısı ile atanmış olup 17.07.2025 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'ne tescil edilmiş ve 17.07.2025 tarihli ve 11373 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir. Luxera Moaz'ın mevcut yönetim kurulu aşağıdaki tabloda detaylandırılmıştır. Yönetim kurulu üyelerinin herhangi bir yönetim kurulu üyesi ile Luxera Moaz'ı müştereken temsil yetkisi bulunmaktadır.

Adı-Soyadı	Görevi	Görev Süresi (Başlangıç ve Sona Erme)
Ramazan Taş	Yönetim Kurulu Başkanı	07.07.2025 tarihinde görevi başlamış olup görevi 07.07.2028 tarihinde sona erecektir.
Cemal Süleyman	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	07.07.2025 tarihinde görevi başlamış olup görevi 07.07.2028 tarihinde sona erecektir.
Emad Ragab	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	07.07.2025 tarihinde görevi başlamış olup görevi 07.07.2028 tarihinde sona erecektir.
Osama İsmail	Yönetim Kurulu Üyesi	07.07.2025 tarihinde görevi başlamış olup görevi 07.07.2028 tarihinde sona erecektir.

Luxera Moaz'a ait son üç yıllık yönetim kurulu kararları incelenmiş ve burada aktarılanlar dışında aktarılması gereken başkaca bir hususa rastlanılmamıştır. İncelenen Belgeler kapsamında tarafımızca yapılan incelemeler ve Şirket tarafından iletilen beyan uyarınca 26.07.2022 tarihli ve 2022/1 sayılı yönetim kurulu kararı ile 26.07.2022 tarihli ve 2022/3 sayılı yönetim kurulu kararının sehven karar sayıları da atılmak suretiyle genel kurul karar defterine yapıştırıldığı tespit edilmiştir. İlgili yönetim kurulu kararları Luxera Moaz'ın faaliyetlerine yönelik olmayıp Şirket paylarının halka arzına engel teşkil edecek bir durum bulunmadığı kanaatine varılmıştır. Şirket Beyanı ile Luxera Moaz yönetim kurulu defterinin usulüne uygun şekilde tutulacağı taahhüt edilmiştir.

2.1.4.2. Yetki Devri, Temsil ve İlzam

Luxera Moaz esas sözleşmesinin "Şirketin Temsili" başlıklı 8. maddesi uyarınca, Luxera Moaz yönetim kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil ve ilzam olunur. Yönetim kurulu, TTK, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuatla ve genel kurulca kendisine verilen görevleri ifa eder.

Yönetim kurulu TTK'nın 367. maddesi uyarınca düzenleyeceği bir iç yönerge ile, yönetimi, kısmen veya tamamen bir veya birkaç yönetim kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkilidir. Bu iç yönerge Şirket'in yönetimini düzenler; bunun için gerekli olan görevleri, tanımlar, yerlerini gösterir, özellikle kimin kime bağlı ve bilgi sunmakla yükümlü olduğunu belirler. Yönetim kurulu, istem üzerine pay sahiplerini ve korunmaya değer menfaatlerini ikna edici bir biçimde ortaya koyan alacaklıları, bu iç yönerge hakkında, yazılı olarak bilgilendirir. Yönetim, devredilmediği takdirde, yönetim kurulunun tüm üyelerine aittir.

Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve yapılacak sözleşmelerin geçerli olabilmesi için, bunların Şirket unvanı altına konmuş ve Şirket'i ilzama yetkili kişi veya kişilerin imzasını taşıması gereklidir. İşbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Şirket'in Merkezi Sicil Kayıt Sistemi ("MERSİS") kayıtları ve 17.07.2025 tarih ve 11373 sayılı TTSG ilanları doğrultusunda ilzama yetkili kişiler aşağıdaki tabloda belirtilmiştir:

Adı-Soyadı	Yetki Şekli	Yetki Süresi
Cemal Süleyman	Emad Ragab, Ramazan Taş veya Osama İsmail'den herhangi birisi ile müştereken temsile yetkilidir.	07.07.2028 tarihine kadar.

ÖZMEN YALÇIN

Adı-Soyadı	Yetki Şekli	Yetki Süresi
Emad Ragab	Cemal Süleyman, Ramazan Taş veya Osama İsmail'den herhangi birisi ile müştereken temsile yetkilidir.	07.07.2028 tarihine kadar.
Ramazan Taş	Emad Ragab, Cemal Süleyman veya Osama İsmail'den herhangi birisi ile müştereken temsile yetkilidir.	07.07.2028 tarihine kadar.
Osama İsmail	Emad Ragab, Ramazan Taş veya Cemal Süleyman'dan herhangi birisi ile müştereken temsile yetkilidir.	07.07.2028 tarihine kadar.

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

2.1.5. Genel Kurul

Luxera Moaz esas sözleşmesinin “Genel Kurul” başlıklı 10. maddesi uyarınca genel kurullar, olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır. Olağanüstü genel kurul toplantısı ise, şirket işlerinin gerektirdiği hallerde ve zamanlarda toplanır.

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. Bu doğrultuda, Luxera Moaz'ın 15.12.2017 tarihinde yapılan olağan genel kurul toplantısında Genel Kurulun Çalışma Esas ve Usulleri Hakkında İç Yönergesi kabul edilmiştir. Anılan genel kurul kararı İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde 21.12.2017 tarihinde tescil olmuş ve 27.12.2017 tarih ve 9482 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

Luxera Moaz'a ait son üç yıllık genel kurul kararları incelenmiş ve burada aktarılanlar dışında aktarılması gereken başkaca bir hususa rastlanılmamıştır. İncelenen Belgeler kapsamında tarafımızca yapılan incelemeler ve Şirket tarafından iletilen beyan uyarınca 26.07.2022 tarihli ve 2022/1 sayılı yönetim kurulu kararı ile 26.07.2022 tarihli ve 2022/3 sayılı yönetim kurulu kararının sehven karar sayıları da atlanmak suretiyle genel kurul karar defterine yapıştırıldığı tespit edilmiştir. İlgili yönetim kurulu kararlarının genel kurul karar defterine yapıştırılması Şirket paylarının halka arzına engel teşkil edecek bir durum olmayıp Şirket Beyanı ile Luxera Moaz genel kurul karar defterinin usulüne uygun şekilde tutulacağı taahhüt edilmiştir.

3. TEMİNAT, REHİN VE İPOTEKLER

3.1. Gayrimenkuller ve İpotek

3.1.1. Şirketin Maliki Olduğu Gayrimenkuller

GYO Tebliği'nin “İpotek, rehin ve sınırlı ayni hak tesisi” başlıklı 30. maddesi uyarınca kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle

Üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz.

Şirket'in Esas Sözleşmesi'nin "Faaliyet Kapsamı, Faaliyet Yasakları, Yatırım Sınırlamaları" başlıklı 6. maddesi uyarınca, Şirket, Sermaye Piyasası Mevzuatı gereği izin verilen menkul kıymetleri, arsa, arazi, konut ve buna benzer gayrimenkulleri satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir, rehin alabilir, tesis edilmiş olan rehinleri kaldırabilir, ipotek alabilir, tesis edilmiş olan ipotekleri kaldırabilir, portföyünde bulunan varlıklar üzerinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı ile belirlenen sınırlar dahilinde üçüncü kişiler lehine rehin ve ipotek verebilir.

Şirket'in maliki olduğu gayrimenkuller ile söz konusu gayrimenkullere ilişkin tapu sicili kayıtları, Ek 1'de (Gayrimenkullerin Listesi) yer alan tabloda listelenmiş olup; Şirket Beyanı uyarınca ilgili tabloda belirtilen gayrimenkuller dışında Şirket'in aktiflerine kayıtlı başkaca herhangi bir gayrimenkul bulunmamaktadır. Söz konusu gayrimenkuller üzerindeki kısıtlamalara, beyan ve şerhlere ilişkin açıklamalara Ek 1'de yer alan listede yer verilmiştir.

Şirket'in maliki olduğu gayrimenkul ve portföyünde bulunan projeler için İncelenen Belgeler kapsamında tarafımıza sunulmuş olan Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından düzenlenen takyidat durum belgelerine göre Ek 1'de belirtilen ilgili gayrimenkuller üzerinde genel kredi sözleşmeleri tahtında kullanılan kredilerin teminatını oluşturmak üzere çeşitli ipotekler tesis edilmiştir. İlgili ipoteklere Ek 1'de yer alan Gayrimenkullerin Listesi'nin Beyan ve Şerhler sütununda yer verilmiştir.

3.2. Pay Rehinleri ve İntifa Hakları

İstanbul 21. Noterliği tarafından 06.07.2015 tarih ve 5530 yevmiye numarası ile onaylanmış Şirket pay defterine göre, Şirket'in payları üzerinde herhangi bir rehin veya intifa hakkı bulunmamaktadır. Bu kapsamda, anılan pay defteri uyarınca Şirket'in Borsa İstanbul'da işlem görecektir hamiline yazılı payları üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

3.3. Taşınır Rehinleri

Taşınır Rehin Sicili nezdinde yapmış olduğumuz inceleme uyarınca, Şirket'in ticari işletmesi ve/veya taşınırı üzerinde Taşınır Rehin Sicili nezdinde tescil edilmiş herhangi bir rehin hakkı bulunmamaktadır.

4. ŞİRKETİN YÖNETİM YAPISI

4.1. Yönetim Kurulu

4.1.1. Yönetim Kurulunun Oluşumu ve Üyeleri

Şirket'in Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesi uyarınca, Şirket'in işleri ve idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, TTK ve Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok 3 yıl için seçilen TTK ve Sermaye Piyasası Mevzuatında belirtilen şartları haiz en az 5 en çok 8 üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekâlet etmek üzere bir başkan vekili seçer.

Yönetim kurulu üyelerinin ve tüzel kişi adına tescil edilecek gerçek kişinin tam ehliyetli olmaları ve TTK ve Sermaye Piyasası Mevzuatının gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde belirtilen koşulları taşınmaları şarttır. Üyeliği sona erdiren sebepler seçilmeye de engeldir.

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

Yönetim kuruluna ikiden az olmamak üzere, SPK'nın kurumsal yönetim ilkelerinde ("Kurumsal Yönetim İlkeleri") belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulunda görev

ÖZMEN YALÇIN

alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

A grubu payların, yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin tanınması, bağımsız adaylar da dahil olmak üzere A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından Genel Kurul tarafından seçilir.

Şirket'in 13.05.2025 tarihinde yapılan olağanüstü genel kurul toplantısında, Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesi uyarınca en az 5 en çok 8 kişiden oluşması gereken yönetim kurulunun Kurumsal Yönetim İlkeleri de göz önünde bulundurularak Mine Berra Doğaner, Ömer Erdoğan ve Mehmet Emin Oran'ın bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak seçilmesine, diğer yönetim kurulu üyelerine Cemal Süleyman, Emad Ragab, Ramazan Taş ve Ali Khalil'in seçilmesine ve söz konusu üyelerin ilgili genel kurul karar tarihinden itibaren 13.05.2026 tarihine kadar görev yapmasına karar verilmiştir. Söz konusu Genel Kurul kararı 15.05.2025 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'nde tescil edilmiş ve TTSG'nin 16.05.2025 tarih ve 11333 sayılı nüshasında ilan edilmiştir. Şirket'in mevcut yönetim kurulu üyelerine ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda gösterildiği şekildedir,

Adı-Soyadı	Görevi	Görev Süresi (Başlangıç ve Sona Erme)
Ramazan Taş	Yönetim Kurulu Başkanı	13.05.2025 tarihinde görevi başlamış olup görevi 13.05.2026 tarihinde sona erecektir.
Emad Ragab	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	13.05.2025 tarihinde görevi başlamış olup görevi 13.05.2026 tarihinde sona erecektir.
Cemal Süleyman	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	13.05.2025 tarihinde görevi başlamış olup görevi 13.05.2026 tarihinde sona erecektir.
Ali Khalil	Yönetim Kurulu Üyesi	13.05.2025 tarihinde görevi başlamış olup görevi 13.05.2026 tarihinde sona erecektir.
Mine Berra Doğaner	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	13.05.2025 tarihinde görevi başlamış olup görevi 13.05.2026 tarihinde sona erecektir.
Ömer Erdoğan	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	13.05.2025 tarihinde görevi başlamış olup görevi 13.05.2026 tarihinde sona erecektir.
Mehmet Emin Oran	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	13.05.2025 tarihinde görevi başlamış olup görevi 13.05.2026 tarihinde sona erecektir.

GYO Tebliği'nin 17. maddesi uyarınca yönetim kurulu üyelerinin çoğunluğunun dört yıllık yükseköğrenim kurumlarından mezun olmaları ve ortaklığın faaliyet konusunu yakından ilgilendiren gayrimenkul, altyapı, hukuk, inşaat, bankacılık ve finans gibi alanlarda en az 3 (üç) yıllık tecrübeye sahip olmaları zorunludur. Yalnızca gayrimenkul alım satım işi ile uğraşmak bu alanda edinilmiş tecrübe sayılmaz. Şirket Beyanı uyarınca yönetim kurulu üyelerinin çoğunluğu söz konusu nitelikleri taşımaktadır. Hukukçu Raporu kapsamındaki çalışmalarımız doğrultusunda, GYO Tebliği'ne aykırılık teşkil edecek herhangi bir durumla karşılaşılmanış ve yönetim kurulu üyelerinin çoğunluğunun anılan nitelikleri taşıdığı görülmüştür.

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'nı ve ilgili mevzuat hükümlerine uyulur.

Şirket'in Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesi uyarınca, yönetim kuruluna ikiden az olmamak üzere, SPK'nın Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

Şirket'in Esas Sözleşmesi'nin "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum" başlıklı 16. maddesi uyarınca, yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

SPK tarafından hazırlanarak 03.01.2014 tarih ve 28871 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ("Kurumsal Yönetim Tebliği") uyarınca bağımsız yönetim kurulu üyesi olunabilmesi için şirket ile kendisi arasında son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmaması gerekmektedir. Şirket'in 13.05.2025 tarihinde gerçekleşen olağanüstü genel kurul toplantısında yönetim kurulunun bağımsız üye ve bağımsız olmayan üyelerine ilişkin atama görüşülmüş ve karara bağlanmıştır. Bu çerçevede, Şirket Beyanı uyarınca Mine Berra Doğanır, Ömer Erdoğan ve Mehmet Emin Oran Kurumsal Yönetim Tebliği hükümleri kapsamında bağımsız yönetim kurulu üyeliğini icra etmektedir.

4.1.3. Yönetim Kurulu Kararları

Şirket'e ait son üç yıllık yönetim kurulu kararları incelenmiş ve Şirket'e ait incelenen yönetim kurulu kararlarının TTK hükümleri ve Esas Sözleşme'ye uygun şekilde alındığı ve kararlarda üyelerden bir veya birkaçının kararlara ilişkin çekimser kalma, şerh vb. durumlarının olmadığı tespit edilmiştir.

4.2. Yetki Devri, Temsil ve İlzam

Esas Sözleşmesi'nin "Şirketin Yönetim, Temsil ve İlzamu" başlıklı 18. maddesi uyarınca, Şirket, yönetim kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil ve ilzam olunur. Yönetim kurulu, TTK, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuatla ve genel kurulca kendisine verilen görevleri ifa eder.

Yönetim kurulu TTK'nın 367. maddesi uyarınca düzenleyeceği bir iç yönerge ile, yönetimi, kısmen veya tamamen bir veya birkaç yönetim kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkilidir. Bu iç yönerge Şirket'in yönetimini düzenler, bunun için gerekli olan görevleri, tanımlar, yerlerini gösterir, özellikle kimin kime bağlı ve bilgi sunmakla yükümlü olduğunu belirler. Yönetim kurulu, istem üzerine pay sahiplerini ve korunmaya değer menfaatlerini ikna edici bir biçimde ortaya koyan alacaklıları, bu iç yönerge hakkında, yazılı olarak bilgilendirir. Yönetim, devredilmediği takdirde, yönetim kurulunun tüm üyelerine aittir.

Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve yapılacak sözleşmelerin geçerli olabilmesi için, bunların Şirket unvanı altına konmuş ve Şirket'i ilzama yetkili kişi veya kişilerin imzasını taşıması gereklidir. İşbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Şirket'in Merkezi Sicil Kayıt Sistemi ("MERSİS") kayıtları ve 16.05.2025 tarih ve 11333 sayılı TTSG ilanları doğrultusunda ilzama yetkili kişiler aşağıdaki tabloda belirtilmiştir:

Adı-Soyadı	Yetki Şekli	Yetki Süresi
Cemal Süleyman	Emad Ragab veya Ramazan Taş'tan herhangi birisi ile müştereken temsile yetkilidir.	13.05.2026 tarihine kadar.
Emad Ragab	Cemal Süleyman veya Ramazan Taş'tan herhangi birisi ile müştereken temsile yetkilidir.	13.05.2026 tarihine kadar.
Ramazan Taş	Cemal Süleyman veya Emad Ragab'tan herhangi birisi ile müştereken temsile yetkilidir.	13.05.2026 tarihine kadar.

ÖZMEN YALÇIN

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

4.3. Genel Müdür ve Müdürler

Esas Sözleşmesi'nin "Genel Müdür ve Müdürler" başlıklı 19. maddesi uyarınca, yönetim kurulunca, Şirket işlerinin yürütülmesi için bir genel müdür ve yeterli sayıda müdür atanır. Genel müdür olarak görev yapacak kişinin Sermaye Piyasası Mevzuatında belirtilen şartları haiz olması zorunludur. Genel müdürün münhasıran ve tam zamanlı olarak bu görev için istihdam edilmiş olması zorunludur. Genel müdürlük görevine 12 aylık süre içerisinde 6 aydan fazla vekalet edilemez. Bu sürenin sonunda bu göreve yeniden vekaleten atama yapılamaz. Genel müdür, yönetim kurulu kararları doğrultusunda ve TTK, Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre Şirket'i yönetmekle yükümlüdür. GYO Tebliği'nin 6/2-f. maddesi uyarınca genel müdürün GYO Tebliği'nde öngörülen şartları taşımaları, genel müdürün dönüşüm başvurularında belirlenmiş ve en geç esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescili tarihi itibarıyla atanmış olması zorunludur.

Şirket'in 19.08.2024 tarihli ve 2024/09 sayılı yönetim kurulu kararı uyarınca Münir Köndel genel müdür olarak atanmıştır, Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla genel müdür görevini icra etmektedir ve Şirket Beyanı uyarınca Münir Köndel genel müdür sıfatıyla GYO Tebliği'nde öngörülen şartları taşımaktadır.

4.4. Yönetim Kurulu Komiteleri

Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesi uyarınca, yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için TTK ve Sermaye Piyasası Mevzuatına uygun olarak belirlenen komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden ilgili mevzuata uygun olarak oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir.

SPKn'nin II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği 5/4. madde uyarınca paylarının ilk defa halka arz edilmesi ve/veya Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlaması için SPK'ya başvuran ortaklıklar, paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlaması sonrasında yapılacak ilk genel kurul tarihi itibarıyla gerekli uyumu sağlamak zorundadır. Şirket nezdinde yönetim kurulu komiteleri halihazırda oluşturulmamış olup, Şirket Beyanı uyarınca halka arz sonrası yapılacak ilk genel kurul toplantısına kadar komiteler oluşturulacaktır. Bu kapsamda komiteler Şirket paylarının halka arzını takiben II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nde belirtilen sürelerle uyularak ve uyum çerçevesinde faaliyete geçecektir.

4.5. Adli Sicil Kayıtları

Şirket'in yönetim kurulu üyeleri ile genel müdürü ve yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahipleri için İncelenen Belgeler kapsamında paylaşılan adli sicil kayıtları ve arşiv kayıtlarını da gösterir adli sicil kayıtları uyarınca, sermaye piyasası mevzuatında ve 19.10.2005 tarihli ve 5411 sayılı Bankacılık Kanununda yer alan suçlar, 26.09.2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu'nun 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 Kanunu'nun 53. maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına çarptırılmamıştır.

ÖZMEN YALÇIN

İncelenen Belgeler kapsamında sunulan kayıtlara istinaden Kotasyon Yönergesi'nin 7. maddesinin 5. fıkrası kapsamında bir kayda rastlanmadığından Kotasyon Yönergesi'nin 7. madde 5. fıkrası uyarınca Şirket paylarının halka arzına engel teşkil edecek bir durum bulunmadığı kanaatine varılmıştır. Ayrıca yönetim kurulu üyeleri ile genel müdürü ve yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahipleri için İncelenen Belgeler kapsamında paylaşılan UYAP kayıtlarına istinaden Kotasyon Yönergesi'nin 7. maddesinin 5. fıkrası kapsamında derdest herhangi bir davaya da rastlanılmamıştır.

4.6. Genel Kurul

Esas Sözleşmesi'nin "Genel Kurul" başlıklı 22. maddesi uyarınca, genel kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, yönetim kurulunun yıllık raporuna, karın kullanım şekline, dağıtılacak kar ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, yönetim kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen veya ilgili mevzuat uyarınca gerekli olan diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır.

Genel kurul, süresi dolmuş olsa bile, yönetim kurulu tarafından toplantıya çağrılabilir. Tasfiye memurları da görevleri ile ilgili konular için, genel kurulu toplantıya çağırabilirler. Yönetim kurulunun, devamlı olarak toplanamaması, toplantı nisabının oluşmasına imkan bulunmaması veya mevcut olmaması durumlarında, mahkemenin izniyle, tek bir pay sahibi genel kurulu toplantıya çağırabilir. Türk Ticaret Kanunu'nun 411. ve 416. maddesi hükümleri saklıdır.

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.

Bu doğrultuda, Şirket'in 15.12.2017 tarihinde yapılan olağan genel kurul toplantısında Genel Kurulun Çalışma Esas ve Usulleri Hakkında İç Yönergesi kabul edilmiştir. Anılan genel kurul kararı İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde 21.12.2017 tarihinde tescil olmuş ve 27.12.2017 tarih ve 9482 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

Gerektiği takdirde genel kurul olağanüstü toplantıya çağrılır. Olağanüstü genel kurul, TTK ve Şirket'in Esas Sözleşme'de yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü genel kurulun toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur.

Yönetim kurulu hazır bulunanlar listesini, kayden izlenen payların sahipleri ile ilgili olarak SPKn uyarınca Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından sağlanacak "pay sahipleri çizelgesi"ne göre hazırlar.

Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantı ve karar nisapları, TTK ve SPKn ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine tabidir.

Genel kurul toplantılarında aşağıdaki esaslar uygulanır:

- Genel Kurul Toplantısına Elektronik Ortamda Katılım: Esas Sözleşmesi'nin "Genel Kurul Toplantısına Elektronik Ortamda Katılım" başlıklı 23. maddesi uyarınca, Şirket'in 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

ÖZMEN YALÇIN

oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak tüm genel kurul toplantılarında Esas Sözleşme'nin bu hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır. Şirket genel kuruluna elektronik ortamda katılım, Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.

- b. Toplantı Yeri ve Genel Kurula Çağrı: Esas Sözleşmesi'nin "Toplantı Yeri ve Genel Kurula Çağrı" başlıklı 24. maddesi uyarınca, genel kurul Şirket merkezinde ya da yönetim kurulu tarafından tayin edilecek aynı il sınırları içinde başka bir yerde yapılır. Genel kurul toplantıya, Şirket'in internet sitesinde, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ve TTSG'de yayımlanan ilanla çağrılır. İlan sürelerinde TTK ve Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine uyulur. Genel kurula çağrının şekli ile ilgili olarak Sermaye Piyasası Mevzuatı, genel kurula katılacak hak sahipleri ile ilgili olarak ise TTK'nın 415. maddesi uygulanır.
- c. Toplantıda İlgili Bakanlık Temsilcisinin Bulunması: Esas Sözleşmesi'nin "Toplantıda İlgili Bakanlık Temsilcisinin Bulunması" başlıklı 25. maddesi uyarınca, genel Kurul toplantılarında ilgili bakanlık temsilcilerinin katılımı hakkında TTK'nın 407. maddesinin üçüncü fıkrası hükmü uygulanır.
- d. Temsilci Tayini: Esas Sözleşmesi'nin "Temsilci Tayini" başlıklı 26. maddesi uyarınca, pay sahibi, paylarından doğan haklarını kullanmak için, genel kurula kendisi katılabileceği gibi, pay sahibi olan veya olmayan bir kişiyi de SPK ve ilgili mevzuat düzenlemeleri çerçevesinde temsilci olarak genel kurula yollayabilir. Yetki belgesinin şekli SPK düzenlemeleri saklı kalmak kaydıyla, yönetim kurulu tarafından belirlenir. Payın birden fazla sahibi varsa içlerinden biri veya üçüncü bir kişi temsilci olarak atanabilir. Katılma haklarını temsilci olarak kullanan kişi, temsil edilenin talimatına uyar. Talimata aykırılık oyu geçersiz kalmaz.
- e. Oyların Kullanılma Şekli: Esas Sözleşmesi'nin "Oyların Kullanılma Şekli" başlıklı 27. maddesi uyarınca, genel kurul toplantılarında oylar, yönetim kurulu tarafından Ticaret Bakanlığı düzenlemelerine uygun olarak hazırlanacak iç yönergeye göre verilir. Toplantıya fiziken katılmayan pay sahipleri oylarını elektronik ortamda yapılan genel kurul toplantılarına ilişkin mevzuat hükümlerine göre kullanırlar.

Şirket'e ait son üç yıllık genel kurul kararları incelenmiş ve Şirket'e ait incelenen genel kurul kararlarının TTK hükümleri ve Şirket esas sözleşmesine uygun şekilde alındığı, kararlarda üyelerden bir veya birkaçının kararlara ilişkin çekimser kalma, şerh vb. durumlarının olmadığı tespit edilmiştir.

5. RUHSATLAR VE İZİNLER

5.1. Şirket'in Tabi Olduğu Mevzuat

Şirket, 13.11.2023 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm amacıyla esas sözleşme değişikliğine izin verilmesi talebiyle SPK'ya başvuruda bulunmuştur. Şirket'in esas sözleşme değişikliği başvurusu SPK'nın 09.05.2024 tarih ve E-12233903-340.02-53832 sayılı yazısı ile onaylanmıştır. Bu kapsamda Şirket, başta SPK'n ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Mevzuatı ("GYO Mevzuatı") olmak üzere 2872 sayılı Çevre Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Türk hukuk mevzuatının genel düzenlemelerine tabidir.

Türk hukuk mevzuatı içerisinde belirli düzenlemeler Şirket'in faaliyetlerini doğrudan, birtakım mevzuat düzenlemeleri ise dolaylı olarak etkilemektedir ve ilgili düzenlemelere ilişkin bilgiler aşağıda belirtildiği şekildedir.

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

5.1.1. GYO Mevzuatı

Şirket, SPK'dan aldığı 09.05.2024 tarih ve E-12233903-340.02-53832 sayılı izin sonrası gayrimenkul yatırım ortaklığına ("GYO") dönmüş olduğundan, SPK'n ve SPK'nın GYO'lara ilişkin esasların düzenlendiği GYO Tebliği başta olmak üzere Sermaye Piyasası Mevzuatına tabi olarak faaliyet göstermektedir. GYO Tebliği, GYO'ların kuruluşlarına, kurucularına, paylarının ihracına, satışına ve devrine, faaliyet esaslarına, yönetim ilkelerine, portföy sınırlamalarına, portföylerinde bulunan varlıkların ve hakların değerlendirilmesine, varlıkların saklanması, imtiyazlı pay ihracına, ortaklarında ve yöneticilerinde aranacak niteliklere, kamuyu aydınlatma ve yatırımcıların bilgilendirilmesi yükümlülüklerine, kar dağıtımına, gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünden çıkmalarına, tabi olacakları diğer yükümlülükler ve anonim ortaklıkların gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümüne ilişkin esasları düzenlemektedir.

Bu başlıkta yalnızca temel düzenlemelere ilişkin ana başlıklar yer almakta olup, GYO'ların uyum sağlaması gereken başkaca düzenlemelere ilişkin bölümler saklıdır.

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

GYO'ya dönüşen ortaklıkların, esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden üç ay içinde çıkarılmış sermayesinin asgari %25'ini temsil eden payların halka arzına ilişkin izahnamenin onaylanması talebiyle SPK'ya başvuruda bulunmaları gerekmektedir.

GYO Tebliği, GYO'ların kuruluşlarına, kurucularına, paylarının ihracına, satışına ve devrine, faaliyet esaslarına, yönetim ilkelerine, portföy sınırlamalarına, portföylerinde bulunan varlıkların ve hakların değerlendirilmesine, varlıkların saklanması, imtiyazlı pay ihracına, ortaklarında ve yöneticilerinde aranacak niteliklere, kamuyu aydınlatma ve yatırımcıların bilgilendirilmesi yükümlülüklerine, kar dağıtımına, gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünden çıkmalarına, tabi olacakları diğer yükümlülükler ve anonim ortaklıkların GYO'ya dönüşümüne ilişkin esasları düzenlemektedir.

5.1.1.1. GYO'ların Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Esaslar

GYO Tebliği GYO'ların kuruluş usul ve esaslarının yanı sıra, 22. madde ve devamında, ortaklıkların sürdürebilecekleri yatırım faaliyetleri düzenlenmektedir. GYO Tebliği'nin 22. maddesi GYO'ların yapabilecekleri yatırım faaliyetlerini düzenlerken 23. maddesi de bu konudaki yasaklamaları öngörmektedir. GYO Tebliği'nin 22. maddesi yapılabilecek yatırım faaliyetleri ile birlikte bunlara ilişkin birtakım sınırlamalar da barındırmaktadır.

GYO Tebliği'nin 22. maddesinin 1. fıkrasının (a) bendi uyarınca; GYO'lar alım satım karı veya kira gelirleri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı taahhüt edebilir. Bununla birlikte portföye alınacak bina ve benzeri yapılar için aynı fıkranın (b) bendinde yapı kullanma izninin alınması ve kat mülkiyetinin tesis edilmesi zorunlu tutulmuştur. İmar Kanunu'nun geçici 16. maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir. Bu durumun istisnası, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olmasıdır. Ayrıca bu duruma başka bir istisna olarak, GYO Tebliği'nin 22. maddesinin 1. fıkrasının (r) bendi uyarınca GYO'ların mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması ya da tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması durumunda yapı kullanma izni alınması ve kat mülkiyetinin tesis edilmesi şartı aranmaz. Bu

ÖZMEN YALÇIN

madde kapsamında, ilgili gayrimenkulün ortaklık portföyüne arsa olarak dahil edilebilmesi için iki şart mevcuttur. İlk olarak söz konusu gayrimenkulün yukarıda sayılan nitelikleri haiz olduğunun bir gayrimenkul değerlendirme raporu ile tespit ettirilmesi ve ikinci olarak varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurul'a beyan edilmesi gerekmektedir.

5.1.1.1. Yatırımlara Yönelik Sınırlamalar

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

- GYO'lar alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilir.
- GYO'ların portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur.
- GYO'ların portföylerinde ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.
- GYO'ların kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsa üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurul'ca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur.
- GYO'ların gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaatı başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması zorunludur.
- GYO'ların mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ve ipotek tesis edilmiş arsalar üzerinde proje geliştirilebilmesi için, tesis edilen ipotegün bedelinin söz konusu arsa için en son hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan arsa değerinin %50'sini geçmemesi ve her halükârda üzerinde proje geliştirilecek ipotekli arsaların ipotek bedellerinin, ortaklığın kamuya açıkladığı bağımsız denetimden geçmiş son finansal tablolarında yer alan aktif toplamının %10'unu aşmaması gereklidir.
- GYO'lar faaliyete geçirilebilmesi için belirli asgari donanım ihtiyacı duyan gayrimenkullerin kiraya verilmeden önce tefrisini temin edebilirler.
- GYO'lar 3. kişilerin mülkiyetindeki gayrimenkuller üzerinde kendi lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakları üçüncü kişilere devredebilirler.
- GYO'lar maliki oldukları gayrimenkuller üzerinde başka kişiler lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakların 3. kişilere devrine izin verebilirler.
- GYO'lar mülkiyetlerini edinmek kaydıyla yurt dışındaki gayrimenkullere ve yabancı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilirler.
- GYO'ların gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine ilişkin aynı hakları TMK hükümlerine göre tesis edilir. İrtifak haklarından tapuya tescil edilmesi şartıyla yalnızca intifa hakkı, devre mülk irtifakı ve üst hakkı tesis ettirilebilir.
- GYO'lar herhangi bir şekilde, devredilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulu'ndan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilemez.
- GYO'lar aracılık faaliyeti kapsamında olmamak kaydıyla yerli ve yabancı sermaye piyasası araçlarını alabilir ve satabilir. Takasbank para piyasası ve ters repo işlemi yapabilir, TL cinsinden vadeli mevduat veya katılma hesabı, yabancı para cinsinden ise vadeli ve vadesiz mevduat veya özel cari ve katılma hesabı açtırabilirler, sermaye piyasası araçlarını ödünç verebilirler.
- GYO'lar hiçbir şirkette sermaye veya oy haklarının %5'inden fazlasına sahip olamazlar. Ortaklığın tek bir ihraççıya ait para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı ortaklığın aktif toplamının %10'unu aşamaz.

- GYO'lar altın, kıymetli madenler ve diğer emtialar ile bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamazlar.
- Yatırım fonları payları ve türev araçlar hariç, borsalarda veya borsa dışı teşkilatlanmış piyasalarda işlem görmeyen sermaye piyasası araçlarına yatırım yapamazlar; sermaye piyasası araçlarının alım satımlarının borsa kanalıyla yapılması zorunludur.
- Sermaye piyasası araçlarını açığa satamazlar, kredili menkul kıymet işlemi yapamazlar ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamazlar. Türev araçları kullanarak koruma amacını aşan işlemler yapamazlar.
- Kanunen ödemekle yükümlü oldukları vergi, harç ve benzeri diğer giderler hariç olmak üzere varlıkların portföye alımı ve portföyden satımı sırasında varlık değerinin %3'ünü aşan komisyon ücreti ödeyemezler ve benzeri giderler yapamazlar.

5.1.1.2. GYO'ların İştiraklerine İlişkin Esaslar

GYO Tebliği uyarınca, Şirket yalnızca;

- i. İşletmeciler şirketlere,
- ii. Diğer GYO'lara,
- iii. Yap-işlet-devret projeleri kapsamında kurulan şirketlere,
- iv. Belirli gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ya da gayrimenkule dayalı hakların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere doğrudan veya sadece bu amacı gerçekleştirmek üzere yurt dışındaki şirketlere yatırım yapmak üzere yurt içinde/yurt dışında kurulan özel amaçlı şirketlere,
- v. Gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların değerinin, iştirak edilecek şirketin tabii olduğu mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'ini oluşturduğu Türkiye'de kurulu şirketlere, ve
- vi. Portföylerinde yer alan ve/veya yer alması planlanan gayrimenkul, gayrimenkule dayalı hak veya gayrimenkul projelerine ilişkin yol, su, elektrik, gaz, kanalizasyon, peyzaj, çevre gibi hizmetlerin ilgili mevzuatta yer alan yasal zorunluluklar gereği yalnızca bu hizmetlerin yerine getirilmesi amacıyla sınırlı olarak kurulmuş veya kurulacak şirketler tarafından gerçekleştirilmesinin zorunlu olması halinde bu şirketlere

iştirak edebilir. Şirket'in anılan düzenlemeler çerçevesinde yalnızca Hukukçu Raporu'nun 2.1. başlığı altında açıklanan ve detaylarına yer verilen %50 oranında pay sahibi olduğu bağlı ortaklığı Luxera Moaz bulunmaktadır.

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

5.1.1.3. GYO'ların Portföylerine İlişkin Esaslar

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

- i. Gayrimenkullere,
- ii. Gayrimenkul projelerine,
- iii. Gayrimenkule dayalı haklara ve
- iv. Yalnızca bunların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere doğrudan ve sadece bu amacı gerçekleştirmek üzere yurt dışındaki şirketlere yatırım yapmak üzere yurt içinde veya yurt dışında kurulan ve sermayesine %100 oranında iştirak ettiği özel amaçlı şirketlere

yatırım yapmak zorundadır.

ÖZMEN YALÇIN

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

Şirket'in portföyünde bulunan ve alımından itibaren 5 yıl geçmesine rağmen üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunmayan arsa ve arazilerin oranı, Şirket'in aktif toplamının %20'sini aşamaz. Şirket'in kurulduktan sonra GYO dönüşmüş olması sebebiyle bu süre, GYO dönüşümüne ilişkin Esas Sözleşme değişikliğinin TTSG'ye tescil edildiği tarihten itibaren başlar. Şirket'in GYO dönüşümü 24.05.2024 tarihinde TTSG'ye tescil edilmiş olup Şirket'in portföyünde bulunan ve alımından itibaren 5 yıl geçmesine rağmen üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunmayan arsa ve araziler bakımından %20'lik oran 24.05.2029 tarihi itibarıyla değerlendirilecektir.

5.1.1.4. GYO'ların Yapamayacakları İşler

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

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

İşbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla İncelenen Belgeler kapsamında Şirket'in tabi olduğu SPKn ve GYO düzenlemelerine uymadığına işaret eden herhangi bir dava, tetkik, uyarı veya ihtar görülmüştür. Şirket'in fiili olarak faaliyetlerini SPKn ve GYO mevzuatına uygun yürütüp yürütmediği sorgulanmış ve İncelenen Belgeler arasında Şirket'in mevcut durum itibarıyla GYO Tebliği ile sermaye piyasası mevzuatına aykırılığını teşkil eden herhangi bir ihlal bildirimi, sair bilgi ve belge ile karşılaşılmamıştır.

5.1.2. Çevre Mevzuatı

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

Çevre mevzuatı kapsamında Şirket'in tabi olduğu en önemli yükümlülüklerden olan çevresel etki değerlendirmesi, Çevre Kanunu tahtında gerçekleştirilmesi planlanan projelerin çevreye olabilecek olumlu ve olumsuz etkilerinin belirlenmesinde, olumsuz yöndeki etkilerin önlenmesi ya da çevreye zarar vermeyecek ölçüde en aza indirilmesi için alınacak önlemlerin, seçilen yer ile teknoloji alternatiflerinin belirlenerek değerlendirilmesinde ve projelerin uygulanmasının izlenmesi ve kontrolünde sürdürülecek çalışmaları ifade edecek şekilde tanımlanmıştır. Çevresel etki değerlendirmesine ilişkin usul ve esaslar, 29.07.2022 tarihinde yürürlüğe giren (ve 25.11.2014 tarihli yönetmeliği yürürlükten kaldıran) ÇED Yönetmeliği ile düzenlenmektedir.

ÇED Yönetmeliği kapsamında, ilgili projenin çevresel etkilerinin değerlendirilmesi bakımından, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 4 türde karar verilmesi mümkündür:

ÖZMEN YALÇIN

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

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

- Çevresel etki değerlendirmesi olumlu kararı ("ÇED Olumlu" kararı), ÇED Raporu hakkında ilgili komisyon tarafından yapılan değerlendirmeler dikkate alınarak, projenin çevre üzerindeki muhtemel olumsuz etkilerinin, alınacak önlemler sonucu ilgili mevzuat ve bilimsel esaslara göre kabul edilebilir düzeylerde olduğunun belirlenmesi üzerine projenin gerçekleşmesinde çevre açısından sakınca görülmediğini belirten karardır. "ÇED Olumlu" kararı verilen proje için 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 Olumlu Kararı veya ÇED Gerekli Değildir Kararı alınmadan başlanan faaliyetler süre verilmeksizin durdurulur ve "ÇED Olumlu" ya da "ÇED Gerekli Değildir" kararı alınmadıkça yatırıma ilişkin durdurma kararı kaldırılmaz. Ayrıca, Çevre Kanunu'nun ilgili hükümlerine göre işlem tesis edilir. Bu doğrultuda, ÇED süreci tamamlanmadan inşaatla başlayan ya da faaliyete geçenlere proje bedelinin yüzde ikisi oranında idarî para cezası verilir. Cezaya konu olan durumlarda yatırımcı faaliyet alanını eski hale getirmekle yükümlüdür.

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

Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği ise Çevre Kanunu uyarınca alınması gereken çevre izin ve lisansları düzenlemekte ve çevre izin ve lisanslarına tabi işletmeleri iki kategoride sınıflandırmaktadır. Bunlar: çevreye kirlletici etkisi yüksek düzeyde olan işletmeler ve çevreye kirlletici etkisi olan işletmelerdir. Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği gereği, şirketlerin faaliyetleri uyarınca belirlenecek şekilde: "Çevre İzin Belgesi" (hava emisyonu, çevresel gürültü, atıksu deşarjı ve derin deniz deşarjı konularından en az birini içeren izinden oluşan); veya "Çevre İzin ve Lisans Belgesi" (yukarıda belirtilen çevre izni ve atıkların toplanması, geri dönüştürülmesi ve boşaltılması için gereken izinlerden oluşan) almak için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı veya Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne müracaat etmesi gerekmektedir.

5.1.2.1. Şirket'in Çevre İzin ve Lisansları ile ÇED Durumu

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

- İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Bağcılar İlçesi, Bağlar Mahallesi, Kirazlı Köy Mevkii, 3206 ada, 13 parsel adresindeki "Luxera Towers Toplu Konut Projesi (369 adet daire, 87 adet ticari alan)" için T.C. İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü 21.03.2022 tarihli ve 71280893 220-02 E-2022646 numaralı kararı ile proje tanıtım dosyasını incelenmiş ve "ÇED Gerekli Değildir" kararı verilmiş ve Şirket'e ÇED Değerlendirme Belgesi tebliğ edilmiştir.
- İstanbul İli, Sultanbeyli İlçesi, Battalgazi Mahallesi, 362 Ada 32 parsel adresindeki "Luxera Sultanbeyli Projesi" kapsamında 17 adet ticari ve 411 adet konut olmak üzere 428 bağımsız bölüm yer alacağı görülmektedir. Bu kapsamda Şirket'in ilgili proje bakımından ÇED kararı temin etme yükümlülüğü bulunmaktadır. Şirket ilgili kararın temini için gerekli başvurularda bulunmuş olup Şirket Beyanı uyarınca ilgili kararın temini bakımından herhangi bir aksaklık bulunmadığı ve sürecin uygun şekilde ilerlediği ifade edilmiştir.

İncelenen Belgeler kapsamında Şirket'in Luxera Towers Projesi ve Luxera Sultanbeyli Projesi haricinde 300 ve üzeri konutun bulunduğu konut projesi bulunmadığı tespit edilmiştir.

5.1.3. İş Sağlığı ve Güvenliğine İlişkin Mevzuat

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

İncelenen Belgeler arasında Şirket'in mevcut durum itibarıyla iş sağlığı ve güvenliğine ilişkin mevzuata aykırılığını teşkil eden herhangi bir ihlal bildirimi, sair bilgi ve belge ile karşılaşılmamıştır.

5.1.4. Kişisel Verilerin Korunmasına İlişkin Mevzuat

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

ÖZMEN YALÇIN

Şirket'in KVKK uyarınca VERBİS'e kayıt yaptırmaya yükümlülüğü mevcuttur. Bu doğrultuda, VERBİS sistemi üzerinden tarafımızca yapılan online sorgulama ile Şirket'in VERBİS'e kayıt yaptırdığı tespit edilmiştir. Şirket işlediği veri kategorilerini, söz konusu verileri işleme amacını ve işleme sürelerini, ilgili kişileri ve verileri aktardığı kişileri VERBİS sistemi üzerinden girmiştir.

5.1.5. Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu

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

İncelenen Belgeler kapsamında Şirket tarafından paylaşılan SGK'nın 03.01.2026 tarihli yazısı uyarınca Şirket'in SGK'ya borcu bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

İşbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla İncelenen Belgeler kapsamında Şirket'in tabi olduğu imar ve kat mülkiyeti düzenlemelerine uymadığına işaret eden herhangi bir dava, tetkik, uyarı veya ihtar görölmemiştir. Ek olarak, Şirket'in fiili olarak faaliyetlerini imar ve kat mülkiyeti mevzuatına uygun yürütüp yürütmediği sorgulanmış ve İncelenen Belgeler arasında Şirket'in mevcut durum itibarıyla inşaat, yapı kullanımı, işyeri açma ve işletmeye ilişkin mevzuatına aykırılığını teşkil eden herhangi bir ihlal bildirimi, sair bilgi ve belge ile karşılaşılmamıştır.

Şirket'in maliki bulunduğu tüm gayrimenkullere ilişkin yapı ruhsatları ve yapı kullanım izinleri Ek-2'de (Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanım İzinleri) listelenmiştir. Yalnız, Şirket'in, geliştirmekte olduğu

projelerine ilişkin olarak henüz inşaat aşamasında olması sebebi ile Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla yalnızca yapı ruhsatı bulunan ama yapı kullanım izni henüz temin edilmemiş maliki bulunduğu gayrimenkulleri mevcuttur. Bu kapsamda, Şirket Beyanı uyarınca, ilgili gayrimenkullerin yapı kullanım izni alabilecek şartları sağlaması halinde bunun sağlandığı tarih itibarıyla ilgili iznin temin edilmesi için gerekli tüm iş ve işlemlerin yapılacağı belirtilmiş olup Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla ve İncelenen Belgeler ile Şirket Beyanı uyarınca Şirket'in projelerinin gelinen aşamalar itibarıyla sahip olması gerekli yapı ruhsatları ve yapı kullanım izinlerine sahip olduğu değerlendirilmektedir.

İlaveten, 10.08.2005 tarihli ve 25902 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik uyarınca, yetkili idarelerden usulüne uygun olarak işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmadan, sıhhi ve gayrisıhhi işyerlerinin açılması ve çalıştırılması mümkün değildir. İşyeri açma ve çalışma ruhsatı almak isteyenler, öncelikle İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik'te yer alan sınıflandırmaya göre açmak istedikleri işyerinin sıhhi niteliğinde mi yoksa birinci, ikinci ya da üçüncü derecede gayrisıhhi niteliğinde mi olduğunu değerlendirmeli ve bu kapsamda gerekli belgeler ile yetkili idareye başvuruda bulunmalıdır. Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla, Şirket'in Merkez Ofis'i için T.C. Bakırköy Belediye Başkanlığı Ruhsat ve Denetim Müdürlüğü'nden alınan 07.10.2019 tarihli, 2019/424 sıra numaralı ve 20190418 arşiv numaralı iş yeri açma ve çalışma ruhsatı bulunmaktadır.

Öte yandan Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla, Luxera Moaz'ın merkez ofisi için alınan bir iş yeri açma ve çalışma ruhsatı bulunmamaktadır. Şirket Beyanı uyarınca Luxera Moaz'ın faaliyetlerinin devamının söz konusu merkez ofisin lokasyonuna bağımlı olmaması nedeniyle Şirket'in faaliyetlerini etkilemeyeceği değerlendirilmektedir.

5.2. Ruhsat, İzin ve Lisanslara İlişkin Ara Sonuç

Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Şirket, mevcut faaliyetlerini yerine getirmek için mevcut faaliyetlerinin bulunduğu aşama itibarıyla gereken izin ve lisanslara sahiptir. Tarafımızca bu sonuca varılmasında, İncelenen Belgeler kapsamında tarafımıza sunulmuş olan izin, belge ve ruhsatlar ile Şirket'in fiilen gerçekleştirmekte oldukları faaliyetlerin güncel durumuna ilişkin verilmiş olan beyanlar esas alınmıştır.

6. FİKRİ MÜLKİYET

Şirket'in fikri mülkiyet hakları Şirket'in markalarından oluşmaktadır. Türk Patent ve Marka Kurumu ("TPMK") nezdinde yapılan online sorgulama neticesinde, Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Şirket'in tescilli toplamda 10 adet markasının bulunduğu tespit edilmiştir. Bu marka, Hukukçu Raporu Ek 3'te (TPMK Nezdinde Tescilli Markalar) listelenmektedir.

7. SİGORTA

GYO Tebliği'nin 29. maddesi ve Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Portföydeki Varlıkların Muhafazası ve Sigortalanması" başlıklı 12. maddesi uyarınca Şirket'in portföyde yer alan arsa, arazi, haklar ve henüz inşaatına başlanmamış projeler ve sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere tüm varlıkların oluşabilecek her tür hasara karşı rayiç değerleri dikkate alınarak sigortalanması zorunludur.

İncelenen Belgeler arasında Şirket'in mevcut durum itibarıyla Esas Sözleşme'nin yukarıda anılan "Portföydeki Varlıkların Muhafazası ve Sigortalanması" başlıklı 12. maddesine ve GYO Tebliği ile ilgili sair mevzuata aykırılığını teşkil eden herhangi bir ihlal bildirimi, sair bilgi ve belge ile karşılaşılmamıştır. Şirket Beyanı uyarınca, Şirket'in sigorta poliçelerinin kapsamının ilgili mevzuat ve piyasa standartları uyarınca yeterli olduğu ile zorunlu sigortaların tamamının yaptırıldığı beyan edilmiştir.

Şirket tarafından İncelenen Belgeler kapsamında paylaşılan sigorta poliçelerinin listesi Ek 4'te (Sigorta Poliçeleri Listesi) yer almaktadır. Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Ek 4'te yer alan bazı sigorta poliçelerinin bitiş tarihinin yaklaşmış olması nedeniyle, Şirket Beyanı uyarınca poliçelerin vadeleri dolduğunda ilgili poliçelerin yenileneceği ve yeni poliçelerin düzenleneceği beyan edilmiştir.

8. İSTİHDAM

ÖZMEN YALÇIN

Bağımsız Denetim Raporu uyarınca, 30.09.2025 tarihi itibarıyla Şirket'in personel sayısı 38'dir. Şirket'in herhangi bir toplu iş sözleşmesi yoktur. Yönetimde söz sahibi personelin Şirket'in paylarına yönelik herhangi bir opsiyon hakkı bulunmamaktadır. Şirket ile mavi yaka ve beyaz yaka çalışanları arasında imzalanan standart belirli süreli ve belirsiz süreli iş sözleşmeleri örnekleri tarafımızca incelenmiş olup, bu iş sözleşmelerinde olağanın dışında veya Şirket'in faaliyetlerini etkileyebilecek herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

Şirket'in Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla personel sayısı 43'tür. Bu kapsamda 43 personelin 6'sı yabancı personeldir. Yabancı personellerin çalışma izinleri Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla yürürlükte ve geçerlidir. Yabancı personellerin çalışma izinlerine ilişkin bilgilere aşağıda yer verilmiştir:

Adı Soyadı	Çalışma İzni Başlangıç Tarihi	Çalışma İzni Bitiş Tarihi
A***** P*****	14.05.2025	13.05.2026
A*** M**** F*** M**** A**** M**** M**** F**** M****	23.10.2025	22.10.2026
A***** B*****	01.09.2025	31.08.2026
M***** A***** A***** M***** A*****	13.10.2025	12.10.2026
M***** E*** H**** A*****	16.04.2025	15.04.2026
W***** O*** A***** W**** O***** M**** A*****	28.02.2025	27.02.2026

9. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

Şirket'in önemli sözleşmeleri; geliştirdiği projelerin tasarlanması ve tamamlanması için akdedilen hizmet sözleşmeleri ve yüklenicilik sözleşmeleri olmak üzere, ortaklık sözleşmeleri, kira sözleşmeleri ve genel kredi sözleşmeleridir. İncelenen Belgeler kapsamında tarafımızca paylaşılan sözleşmeler üzerinden yapılan inceleme ile ilgili sözleşmeler taahhüdü Şirket paylarının devir ve tedavülünü kısıtlayan, Şirket'in halka arzına ve Şirket paylarının Borsa'da işlem görmesine engel teşkil eden herhangi bir hüküm bulunmadığı tespit edilmiştir.

9.1. Projelere Dair Sözleşmeler

GYO Tebliği'nin 23. Maddesinde GYO'ların yapamayacağı işler sayılmış olup; ilgili kısıtlamalar uyarınca, GYO'lar hiçbir şekilde gayrimenkullerin, altyapı yatırım ve hizmetlerinin inşaat işlerini kendisi üstlenemez ve bu amaçla personel ve ekipman edinemez. Bu doğrultuda Şirket, Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla devam eden 5 adet projesine ilişkin aşağıda detayları sunulan çeşitli hizmet sözleşmeleri ve yüklenici sözleşmeleri akdetmiştir.

Luxera Bahçeport Projesi'ne Dair Sözleşmeler

Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Şirket'in devam eden projelerinden biri Luxera Bahçeport Projesi'dir. Şirket ve arsa sahipleri arasında Bakırköy 42. Noterliği nezdinde akdedilmiş, 13.03.2020 tarihli ve 04721 yevmiye numaralı Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi uyarınca İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Bolluca Mahallesi, 760 Ada 13 parselde inşa edilmekte olan Luxera Bahçeport Projesi'ni geliştirmektedir. Sözleşmeye göre projenin toplam satılabilir alanının %45'i arsa sahibine geri kalan %55'i ise Şirket'e ait olacağı düzenlenmiştir. Sözleşme uyarınca arsa sahipleri tarafından projenin geliştirilmekte olduğu taşınmaz üzerine Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'ne ilişkin olarak şerh konulmuş olup detayları Ek 1'de yer verilen gayrimenkul listesinde yer almaktadır. Sözleşme kapsamında Şirket'in projeye ilişkin olarak yapı ruhsatının temin edilmesini takiben 30 ay içerisinde projenin tamamlanacağı düzenlenmiştir. Projenin mezkur süre içerisinde tamamlanamaması halinde Şirket'in arsa sahiplerine teslim edilecek her bir bağımsız bölüm için aylık 2.000 TL cezai şart ödeyeceği belirtilmiştir. Şirket Beyanı ve İncelenen Belgeler uyarınca proje kapsamında iki blok mevcut olduğu, A Blokta 39 adet ticari

ÖZMEN YALÇIN

ünite ve 24 adet konut olmak üzere toplam 63 adet bağımsız bölüm, B Bloкта ise 44 adet ticari ünite ve 36 adet konut olmak üzere toplam 80 adet bağımsız bölüm bulunduğu ve Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla projenin tamamlanma oranının %100 olduğu ve ilgili proje nezdinde oturumun başladığı, projede kapsamında herhangi bir gecikme veya arsa sahipleri ile ihtilaf yaşanmadığı, proje takvimine ilişkin arsa sahiplerinin bir cezai şart talebi olmadığı veya cezai şart ödemesi yapılmadığı görülmüştür.

Ayrıca Luxera Bahçeport Projesi özelinde Şirket ile Luxera İnşaat'ın tarafı bulunduğu ve proje kapsamında yürütülecek inşaat faaliyetlerinin şart ve koşulları ile tarafların yükümlülüklerinin düzenlendiği 20.09.2023 tarihli inşaat sözleşmesi mevcuttur.

İlgili sözleşmeler tahtında Şirket'in ortaklık yapısının değişmesi veya halka arzı sebebi ile bir izin alınması veya bildirim yapılmasını öngören bir düzenleme bulunmamakta olup halka arzı ve Şirket paylarının Borsa'da işlem görmesini engelleyici bir husus bulunmamaktadır.

Luxera Nevbahar 1 Projesi'ne Dair Sözleşmeler

Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Şirket'in devam eden projelerinden biri Luxera Nevbahar 1 Projesi'dir. Şirket ve arsa sahipleri arasında Bakırköy 42. Noterliği nezdinde akdedilmiş, 16.09.2021 tarihli ve 11485 yevmiye numaralı Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ile 18.02.2023 tarihli ve 02025 yevmiye numaralı Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi uyarınca İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 1906 Ada 3 parselde inşa edilmekte olan Luxera Nevbahar 1 Projesi'ni geliştirmektedir. Sözleşmeye göre projenin toplam satılabilir alanının %48'i arsa sahibine geri kalan %52'i ise Şirket'e ait olacağı düzenlenmiştir. Şirket Beyanı ve İncelenen Belgeler uyarınca ilgili projenin 15 bloktan meydana geldiği, 199 adet konut ve 11 adet dükkândan oluştuğu ve Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla projenin tamamlanma oranının %100 olduğu görülmüştür.

Ayrıca Luxera Nevbahar 1 Projesi özelinde Şirket ile Luxera İnşaat'ın tarafı bulunduğu ve proje kapsamında yürütülecek inşaat faaliyetlerinin şart ve koşulları ile tarafların yükümlülüklerinin düzenlendiği 08.01.2024 tarihli inşaat sözleşmesi mevcuttur.

İlgili sözleşmeler tahtında Şirket'in ortaklık yapısının değişmesi veya halka arzı sebebi ile bir izin alınması veya bildirim yapılmasını öngören bir düzenleme bulunmamakta olup halka arzı ve Şirket paylarının Borsa'da işlem görmesini engelleyici bir husus bulunmamaktadır.

Luxera Nevbahar 2 Projesi'ne Dair Sözleşmeler

Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Şirket'in devam eden projelerinden biri Luxera Nevbahar 2 Projesi'dir. Şirket ve arsa sahipleri arasında Bakırköy 42. Noterliği nezdinde akdedilmiş, 08.09.2021 tarihli ve 10988 yevmiye numaralı Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi uyarınca İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 1914 Ada 1 parselde inşa edilmekte olan Luxera Nevbahar 2 Projesi'ni geliştirmektedir. Sözleşmeye göre projenin toplam satılabilir alanının %50'si Luxera GYO'ya kalan %50'si ise arsa sahiplerine aittir. Şirket Beyanı ve İncelenen Belgeler uyarınca Luxera Nevbahar 2 Projesi'nin toplam 8 blok olarak planlandığı, bünyesinde 14 işyeri ve 193 konut olmak üzere toplam 207 bağımsız bölüm yer alacağı ve Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla projenin tamamlanma oranının %47 dolaylarında olduğu görülmüştür.

Ayrıca Luxera Nevbahar 2 Projesi özelinde Şirket ile Luxera İnşaat'ın tarafı bulunduğu ve proje kapsamında yürütülecek inşaat faaliyetlerinin şart ve koşulları ile tarafların yükümlülüklerinin düzenlendiği 05.10.2023 tarihli inşaat sözleşmesi mevcuttur.

İlgili sözleşmeler tahtında Şirket'in ortaklık yapısının değişmesi veya halka arzı sebebi ile bir izin alınması veya bildirim yapılmasını öngören bir düzenleme bulunmamaktadır.

Luxera Nevbahar Cadde Projesi'ne Dair Sözleşmeler

Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Şirket'in devam eden projelerinden biri Luxera Nevbahar Cadde Projesi'dir. Şirket ve arsa sahipleri arasında Bakırköy 42. Noterliği nezdinde akdedilmiş, 11.04.2023

ÖZMEN YALÇIN

tarihli ve 04975 yevmiye numaralı Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi uyarınca İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Şamlar Mahallesi, 130 Ada 4 ve 5 parsellerde inşa edilecek olan Luxera Nevbahar Cadde Projesi'ni geliştirmektedir. Sözleşmeye göre projenin toplam satılabilir alanının %54'si Luxera GYO'ya kalan %46'sı ise arsa sahiplerine aittir. Şirket Beyanı ve İncelenen Belgeler uyarınca 3 blok olarak planlanan proje bünyesinde 30 adet konut yer alacağı görülmekte olup proje için Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla yapı ruhsatı temin edilmemesine bağlı olarak inşaat faaliyetlerine başlanmaması nedeniyle inşaat sözleşmesi akdedilmemiştir. Şirket Beyanı uyarınca Şirket'in proje kapsamındaki çalışmaları devam etmekte olup yapı ruhsatının temin edilmesi halinde proje kapsamında inşaat işlemlerinin başlaması adma gerekli iş ve işlemler yapılacak ve inşaat sözleşmesi akdedilecektir. İnşaata başlanmaması halinde taraflarca bir cezai şart öngörülmemiştir.

İlgili sözleşme tahtında Şirket'in ortaklık yapısının değişmesi veya halka arzı sebebi ile bir izin alınması veya bildirim yapılmasını öngören bir düzenleme bulunmamaktadır.

Luxera Nevbahar Suites Projesi'ne Dair Sözleşmeler

Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Şirket'in devam eden projelerinden biri Luxera Nevbahar Suites Projesi'dir. Şirket ve arsa sahipleri arasında Bakırköy 42. Noterliği nezdinde akdedilmiş, 24.01.2023 tarihli ve 01288 yevmiye numaralı Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ile 23.02.2023 tarihli ve 02696 yevmiye numaralı Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi uyarınca İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 1828 Ada 2 nolu parselde inşa edilecek olan Luxera Nevbahar Suites Projesi'ni geliştirmektedir. Sözleşmeye göre projenin toplam satılabilir alanının %50'si arsa sahibine %50'si ise Luxera GYO'ya ait olacaktır. İncelenen Belgeler uyarınca Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla yapı ruhsatı temin edilmiştir.

Ayrıca Luxera Nevbahar Suites Projesi özelinde Şirket ile Luxera İnşaat'ın tarafı bulunduğu ve proje kapsamında yürütülecek inşaat faaliyetlerinin şart ve koşulları ile tarafların yükümlülüklerinin düzenlendiği 14.11.2025 tarihli inşaat sözleşmesi mevcuttur.

İlgili sözleşme tahtında Şirket'in ortaklık yapısının değişmesi veya halka arzı sebebi ile bir izin alınması veya bildirim yapılmasını öngören bir düzenleme bulunmamaktadır.

Luxera Towers Projesi'ne Dair Sözleşmeler

Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Şirket'in devam eden projelerinden biri Luxera Towers Projesi'dir. Şirket ve arsa sahipleri arasında Bakırköy 42. Noterliği nezdinde akdedilmiş, 12.11.2021 tarihli ve 14452 yevmiye numaralı Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi uyarınca İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Kirazlı Mahallesi, 3206 Ada 13 parselde inşa edilmekte olan Towers Projesi'ni geliştirmektedir. Sözleşmeye göre projenin toplam satılabilir alanının %51,50'si Luxera GYO'ya kalan %48,50'si ise arsa sahiplerine aittir. Sözleşme kapsamında Şirket'in projeye ilişkin olarak yapı ruhsatının temin edilmesini takiben 30 ay içerisinde projenin tamamlanacağı düzenlenmiştir. Şirket tarafından proje kapsamında Ek 2'de listelenen yapı ruhsatları temin edilmiş olup Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla 30 aylık süre devam etmektedir. Projenin mezkur süre içerisinde tamamlanamaması halinde Şirket'in arsa sahiplerine teslim edilecek her bir bağımsız bölüm için aylık 3.000 TL cezai şart ödeyeceği belirtilmiştir. Şirket Beyanı ve İncelenen Belgeler uyarınca proje 2 bloktan meydana gelmekte, A Blokta 236 ve B Blokta 220 adet bağımsız bölüm bulunmakta (ÇED'e ilişkin açıklamalar 5.1.2.1. başlığı altında yapılmıştır.) ve Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla projenin tamamlanma oranının %66 dolaylarında olduğu görülmüştür. Ayrıca Şirket Beyanı uyarınca projedeki gelişmelere ilişkin olarak arsa sahiplerine düzenli olarak bildirimde bulunulduğu, Hukukçu Raporu

ÖZMEN YALÇIN

tarihi itibarıyla proje takvimine ilişkin olarak taraflar arasında herhangi bir uyuşmazlığın mevcut olmadığı ve herhangi bir cezai şart talebi veya ödemesi yapılmadığı belirtilmiştir.

Ayrıca Luxera Towers Projesi özelinde Şirket ile Luxera İnşaat'ın tarafı bulunduğu ve proje kapsamında yürütülecek inşaat faaliyetlerinin şart ve koşulları ile tarafların yükümlülüklerinin düzenlendiği 18.10.2023 tarihli inşaat sözleşmesi mevcuttur.

İlgili sözleşmeler tahtında Şirket'in ortaklık yapısının değişmesi veya halka arzı sebebi ile bir izin alınması veya bildirim yapılmasını öngören bir düzenleme bulunmamaktadır.

Luxera Sultanbeyli Projesi'ne Dair Sözleşmeler

Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Şirket'in devam eden projelerinden biri Luxera Sultanbeyli Projesi'dir. Şirket ve arsa sahibi arasında Bakırköy 26. Noterliği nezdinde akdedilmiş, 10.09.2025 tarihli ve 16444 yevmiye numaralı Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi uyarınca İstanbul İli, Sultanbeyli İlçesi, Battalgazi Mahallesi, 362 Ada 32 parselde inşa edilecek olan Luxera Sultanbeyli Projesi'ni geliştirmektedir. Sözleşmeye göre toplam satılabilir konut inşaat alanının %28'i arsa sahibine, %72'si ise Şirket'e ve toplam satılabilir ticari inşaat alanının %35'i arsa sahiplerine, %65'i ise Şirket'e ait olacaktır. Şirket Beyanı ve İncelenen Belgeler uyarınca 8 adet bloktan oluşan proje geliştirilecektir. Sözleşme kapsamında Şirket'in sözleşme tarihinden itibaren 6 ay içerisinde yapı ruhsatı temin etmekle yükümlü olduğu ve sözleşme imza tarihinden itibaren 30 ay içerisinde projenin tamamlanacağı düzenlenmiştir. Proje bünyesinde 17 adet ticari ve 411 adet konut olmak üzere 428 bağımsız bölüm yer alacağı görülmekte olup proje için Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla yapı ruhsatı temin edilmiştir. Projenin tamamlanmasında herhangi bir gecikme olması halinde ise her bağımsız bölüm başına 25.000 TL, her ticari alan başına ise 50.000 TL tutarında aylık cezai şart ödeyecektir. İlgili tutarlar bölgedeki rayiç kira bedelleri uyarınca güncellenebilecektir. Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla ilgili projenin tamamlanma oranı %0'dır.

İlaveten taraflar arasında Bakırköy 26. Noterliği nezdinde akdedilmiş, 14.10.2025 tarihli ve 18469 yevmiye numaralı Düzenleme Şeklinde Tadil Sözleşmesi uyarınca Luxera Sultanbeyli Projesi uyarınca satış ve pazarlama ofisi ve örnek daire yapım maliyeti belirlenmiş olup ilgili masrafların arsa sahibi tarafından Şirket'in talebi üzerine ödeneceği, bunun haricindeki proje kapsamında ortaya çıkan masrafların Şirket tarafından karşılanacağı düzenlenmiştir.

Ayrıca Luxera Sultanbeyli Projesi özelinde Şirket ile Luxera İnşaat'ın tarafı bulunduğu ve proje kapsamında yürütülecek inşaat faaliyetlerinin şart ve koşulları ile tarafların yükümlülüklerinin düzenlendiği 05.12.2025 tarihli inşaat sözleşmesi mevcuttur.

İlgili sözleşme tahtında Şirket'in ortaklık yapısının değişmesi veya halka arzı sebebi ile bir izin alınması veya bildirim yapılmasını öngören bir düzenleme bulunmamaktadır.

Luxera Topkapı Projesi'ne Dair Sözleşmeler

Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Şirket'in devam eden projelerinden biri Luxera Topkapı Projesi'dir. Şirket ve arsa sahipleri arasında Bakırköy 26. Noterliği nezdinde akdedilmiş, 21.03.2025 tarihli ve 05708 yevmiye numaralı Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi uyarınca İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Maltepe Mahallesi, 2945 Ada 75 parselde inşa edilecek olan Luxera Topkapı Projesi'ni geliştirmektedir. Sözleşmeye göre toplam satılabilir inşaat alanının %50'si arsa sahiplerine geri kalan %50'si ise Şirket'e ait olacaktır. Sözleşme kapsamında Şirket'in sözleşme tarihinden itibaren 8 ay içerisinde yapı ruhsatı temin etmekle yükümlü olduğu ve yapı ruhsatı tarihinden itibaren 30 ay içerisinde projenin tamamlanacağı düzenlenmiştir. Makul bir durumun bulunması halinde ilgili süre 3 ay uzatılabilecektir. İnşaat 33 ayda tamamlanmaz ise bu durum yazılı olarak bildirilmek şartıyla en fazla 3 ay daha uzatabilecek olup bu uzatma süresinde Şirket'in her bağımsız bölüm için aylık 750 USD karşılığı tutarında cezai şart ödeyeceği düzenlenmiştir. Bu sürenin sonunda da proje kapsamındaki bağımsız bölümler arsa sahiplerine teslim edilmez ise arsa sahipleri sözleşmeyi feshetme hakkına sahiptir. Proje bünyesinde 111 ticari ve 144 konut olmak üzere 255

bağımsız bölüm yer alacağı görülmekte olup proje için Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla yapı ruhsatı temin edilmiştir.

Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla ilgili projenin tamamlanma oranı %0'dır.

Ayrıca Luxera Topkapı Projesi özelinde Şirket ile Luxera İnşaat'ın tarafı bulunduğu ve proje kapsamında yürütülecek inşaat faaliyetlerinin şart ve koşulları ile tarafların yükümlülüklerinin düzenlendiği 20.06.2025 tarihli inşaat sözleşmesi mevcuttur.

İlgili sözleşme tahtında Şirket'in ortaklık yapısının değişmesi veya halka arzı sebebi ile bir izin alınması veya bildirim yapılmasını öngören bir düzenleme bulunmamaktadır.

9.2. Finansman Sözleşmeleri

Genel Kredi Sözleşmeleri

Kredi alan olarak Şirket ve kredi veren olarak Türkiye'de kurulu çeşitli bankalar arasında bu İzahname tarihi itibarıyla aşağıda Şirket tarafından kullanılmış olan kredilerin detaylarına yer verilen çeşitli genel kredi sözleşmeleri akdedilmiştir.

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

Şirket, halka arz kapsamında gerçekleşecek ortaklık yapısındaki değişikliklerle ilgili olarak, akdetmiş olduğu 14 adet genel kredi sözleşmesi için bankalardan herhangi bir şart, kısıt veya süre sınırı ihtiva etmeyen ilgili muvafakat yazılarını temin etmiş olup, muvafakat yazılarına ilişkin detaylar aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Kredi Veren	Sözleşme Tarihi	Banka Muvafakat Yazısı Tarihi
Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş.*	12.09.2023 – 27.11.2024 (Limit Artırımı)	21.08.2024
Denizbank A.Ş.	04.04.2024	20.08.2024
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	09.07.2024	20.08.2024
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	27.06.2024	21.08.2024
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	08.01.2024	21.08.2024
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	13.07.2022	21.08.2024
Vakıf Katılım Bankası A.Ş.	01.08.2024	21.08.2024
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	01.07.2024	21.08.2024
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	17.08.2022	21.08.2024
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	21.03.2024	21.08.2024
Türkiye İş Bankası A.Ş.	08.06.2017 – 31.05.2018 (Limit Artışı)	21.08.2024
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	26.07.2017	20.08.2024
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	15.12.2022	20.08.2024

Kredi Veren	Sözleşme Tarihi	Banka Muvafakat Yazısı Tarihi
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	01.03.2024	20.08.2024

*Şirket, 27.11.2024 tarihinde 200.000.000 TL tutarındaki bonoyu Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. emrine düzenlemiştir.

9.3. Kira Sözleşmeleri

Merkez Ofis'e İlişkin Kira Sözleşmesi

Şirket, Yeşilköy Mah. Atatürk Cad. Egs Business Park Blok No: 12 İç Kapı No: 10 Bakırköy / İstanbul adresinde bulunan Merkez Ofis'i için 01.11.2016 ve 01.11.2022 tarihlerinde kira sözleşmesi akdetmiştir. Kira sözleşmeleri 1 yılına akdedilmiş olmakla birlikte süre bitiminden itibaren 1'er yıllık sürelerle aynı şart ve koşullarda yenilenmektedir. Şirket'in kiraladığı bağımsız bölümler, çatılı işyeri olarak kiralanmış olup ilgili bağımsız bölüm üzerinde Şirket idari faaliyetlerini yürütmektedir. Kira sözleşmesi kapsamında kira bedeli aylık olarak ödenecek olup ve yıllık kira artış oranının TÜİK tarafından açıklanan Tüketici Fiyat Endeksi'nin 12 aylık ortalamalarına göre belirleneceği, giderlerin Şirket'e ait olduğu düzenlenmiştir. Şirket tarafından kira bedeli ödemelerinin gecikmesi halinde kira bedeli üzerinden %5 oranında gecikme faizi işletilecektir.

GYO Tebliği'nin "Tapuya şerhi zorunlu sözleşmeler" başlıklı 26. maddesi uyarınca GYO'ların kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhi zorunludur. Öte yandan Şirket'in Merkez Ofisi'ne ait kira sözleşmelerinin Şirket ile kiraya verenler arasında kira bedelleri bakımından mevcut ihtilaf nedeniyle tapu siciline şerh edilemediği tespit edilmiştir. Şirket tarafından kira sözleşmelerinin ihtilaf nedeniyle tapuya şerhinin mümkün görülmediği ve kira sözleşmelerinin Şirket'in GYO'ya dönüşmeden önce imzalanan kira sözleşmelerinde tapuya şerh edilmesine ilişkin bir hüküm bulunmadığından kiraya verenlerin ikna edilmesinin mümkün olmadığı, Şirket'in Merkez Ofis'i ticari olarak uygun koşullarda kiraladığını, Şirket'in ihtilafın olumsuz sonuçlanması durumunda Merkez Ofis adresinin değiştirilmesinin ve başka bir yere taşınmasının planlandığı ve adres değişikliği halinde Şirket'in faaliyetlerinin olumsuz etkilenmeyeceği beyan edilmiştir.

Şirket'in GYO Tebliği'nin 26. maddesinde düzenlenen kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapuya şerhine yönelik yükümlülüğünü Merkez Ofis'i bakımından sağlayamaması halinde SPKn'nın 103. maddesi uyarınca SPKn, SPKn tahtında yapılan düzenlemelere, SPK kararlarına uyum sağlanmaması nedeniyle 2026 yılı itibarıyla SPK tarafından 445.243,49 - 5.565.516,37 TL arasındaki tutarlarda Şirket aleyhine idari para cezasına karar verilebilecektir. Şirket Beyanı uyarınca ilgili hususa ilişkin olarak Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Şirket aleyhine herhangi bir idari para cezası uygulanmamıştır.

Şirket Tarafından Kiraya Verilen Taşınmazlara İlişkin Kira Sözleşmeleri

Şirket, portföyünde bulunan tamamlanmış projelerinden Luxera Meydan Projesi'nde yer alan 115 ve 134 numaralı bağımsız bölümleri mağaza olarak üçüncü kişilere kiralamaktadır. Kira sözleşmeleri 5+5 yıllık sürelerde imzalanmıştır. Sözleşmeler kapsamında Şirket'in ve kiracıların yükümlülükleri matbu olarak düzenlenmiş olup değişiklik arz etmemektedir. Şirket'in kiraladığı bağımsız bölümler, çatılı işyeri ve mağaza olarak kullanılmak üzere kiralanmış olup kullanım amacı, kiracı işletmelerin faaliyet konusu ile sınırlı tutulmuştur. Şirket kira sözleşmeleri kapsamında aylık kira bedeli almakta olup yıllık kira artış oranının TÜİK tarafından açıklanan Tüketici Fiyat Endeksi'nin 12 aylık ortalamalarına göre belirleneceği düzenlenmiştir. İlgili sözleşmeler kapsamında Şirket'in kira bedellerini her ayın ilk 5 günü içerisinde temin edeceği düzenlenmiştir.

İlgili sözleşmeler tahtında Şirket'in ortaklık yapısının değişmesi veya halka arzı sebebi ile bir izin alınması veya bildirim yapılmasını öngören bir düzenleme bulunmamaktadır.

9.4. İnşaat Sözleşmeleri

Şirket ile Luxera İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında Luxera Towers, Luxera Bahçeport, Luxera Nevbahar 1 ve Luxera Nevbahar 2 Projeleri kapsamında inşaat sözleşmeleri akdedilmiştir. Sözleşmeler

ÖZMEN YALÇIN

kapsamında Şirket'in ve Luxera İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. yükümlülükleri matbu olarak düzenlenmiş olup değişiklik arz etmemektedir. Sözleşmeler kapsamında inşaat süresi, inşaat için ilgili gayrimenkulün Şirket tarafından tahsisi, hakediş ödemeleri, sigorta yükümlülüklerine ilişkin düzenlemeler yapılmıştır. Şirket tarafından Luxera İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye sözleşme kapsamında yapılacak ödemeler inşaat için yapılacak masraflar üzerinden belli bir oran belirlenmek suretiyle tespit edilmiştir.

İlgili sözleşmeler tahtında Şirket'in ortaklık yapısının değişmesi veya halka arzı sebebi ile bir izin alınması veya bildirim yapılmasını öngören bir düzenleme bulunmamaktadır.

9.5. Gayrimenkul Satış Sözleşmeleri

Şirket ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı arasında 08.02.2023 tarihinde 4 adet Gayrimenkul Satış Sözleşmesi imzalanmış olup ilgili sözleşmeler tahtında Şirket, İstanbul ili, Başakşehir ilçesi ve Kayabaşı Mahallesi'nde bulunan 4 adet taşınmazı devralmıştır. İlgili sözleşmeler tek tip olarak hazırlanmış olup sözleşmeler içerisinde gayrimenkullerin satış bedeli, ödeme şekli, vadesi ve gayrimenkullerin devri gibi hususlar düzenlenmiştir. İlgili sözleşme tahtında devre konu taşınmazlar 17.12.2025 tarihinde Şirket tarafından devralınmıştır.

İlgili sözleşmeler tahtında Şirket'in ortaklık yapısının değişmesi veya halka arzı sebebi ile bir izin alınması veya bildirim yapılmasını öngören bir düzenleme bulunmamaktadır.

9.6. Muhtelif Sözleşmeler

Halka Arza Aracılık ve Finansal Danışmanlık Sözleşmesi

Şirket, Cemal Süleyman, Emad Ragab, Ramazan Taş, Ali Khalil ve Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş. arasındaki Halka Arza Aracılık Yetki Sözleşmesi 12.06.2024 tarihinde ve Halka Arza Aracılık Yetki Sözleşmesi Ek Protokolü 21.08.2024 tarihinde imzalanmıştır. Sözleşme, en iyi gayret yoluyla, Şirket'in paylarının sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine uyumlu olacak şekilde halka arz işlemine aracılık edilmesine ilişkindir.

Halka Arza İlişkin Hukuki Danışmanlık Sözleşmesi

Şirket ve Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı arasında akdedilen Hukuki Danışmanlık Sözleşmesi halka arz kapsamında bağımsız hukukçu olarak olarak izahname ve bağımsız hukukçu raporunun hazırlanmasına ilişkin hukuki hizmetlerin sunulmasını konu almaktadır.

Özel Amaçlı Bağımsız Denetim Sözleşmesi

Şirket ile Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş. arasında akdedilen Özel Amaçlı Bağımsız Denetim Sözleşmesi uyarınca, ilgili denetim şirketi tarafından Şirket'in halka arz başvurusu yapması amacıyla TTK ve ilgili diğer mevzuat hükümleri çerçevesinde geçmiş yıllara ilişkin olarak bağımsız denetim yapılması konusunda mutabık kalınmıştır.

Denetim şirketi anılan sözleşme kapsamında, Şirket'in 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihli bilanço, aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait gelir tablosu, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, öz kaynak değişim tablosu ve nakit değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notların denetimini ve finansal tablolar hakkında görüş verilmesini; Şirket'in yönetim kurulu faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin denetimini ve raporlanmasını; riskin erken saptanması ve yönetimi sistemi ve buna yetkili komitenin gerekliliğinin değerlendirilmesi ve raporlanması işlerini üstlenmektedir.

GYO Dönüşüm ve Halka Arz Danışmanlığı Sözleşmesi

Şirket ile Prim Finansal Danışmanlık Anonim Şirketi arasında akdedilen sözleşme, GYO dönüşüm ve halka arz süreçlerinde danışmanlık sunulmasına ilişkin hizmetleri kapsamaktadır.

Değerleme Hizmet Sözleşmeleri

GYO Tebliği'nin 34. maddesinde Şirket'in değerlendirme gerektiren işlemleri düzenlenmiştir. Şirket, sermaye piyasası mevzuatında sayılan durumlarda, SPK düzenlemeleri çerçevesinde faaliyet gösteren Kurulca listeye alınmış ve SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde

ÖZMEN YALÇIN

belirtilen şartları taşıyan bir gayrimenkul değerleme şirketine, sermaye piyasası mevzuatında belirlenen süreler içinde işleme konu olan varlıkların ve hakların değerlerini ve rayiç kira bedellerini tespit ettirmekle yükümlüdür. Bu kapsamda Şirket, söz konusu işlemler için, gayrimenkul değerleme şirketleri ile değerleme hizmet sözleşmeleri akdetmiştir. Anılan sözleşmeler tahtında Şirket'in paylarının halka arzına engel bir durum bulunmamaktadır.

Şirket ile Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında akdedilen Değerleme Hizmet Sözleşmesi; Şirket'e ait gayrimenkullere ilişkin olarak Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ, Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ ve SPK mevzuatı kapsamında yapılması gereken gayrimenkul değerleme hizmetlerini ve gayrimenkul değerleme raporu hazırlanmasını konu almaktadır.

İlgili sözleşmeler tahtında Şirket'in ortaklık yapısının değişmesi veya halka arzı sebebi ile bir izin alınması veya bildirim yapılmasını öngören bir düzenleme bulunmamaktadır.

10. DAVALAR

Şirket'in taraf olduğu dava ve takiplere ilişkin Şirket avukatı Av. Uğur Yıldırım tarafından 08.01.2026 tarihinde hazırlanmış, imzalanmış ve İncelenen Belgeler kapsamında paylaşılmış dava raporunda, meydana gelebilecek maddi zarar haricinde Şirket'in faaliyetlerini olumsuz yönde etkileyebilecek bir dava veya ihtilafı bulunmadığı görülmüştür. Şirket'in, aleyhine açılan bütün davaları kaybetmesi halinde uğrayacağı maddi zarar ise, belirsiz alacak davaların kesinleşmesi ile birlikte netleşecek nihai dava değeri haricinde, toplamda 2.402.893,06 TL'dir.

Av. Uğur Yıldırım tarafından hazırlanan 08.01.2026 tarihli dava raporu Ek 5'te (Davalar ve Takipler) temin edilmektedir.

Ek 5'te (Davalar ve Takipler) yer alan dava raporu uyarınca, Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Şirket'in tarafı bulunduğu dava ve icra takiplerinin adedi ve tutarlarına ilişkin bilgi, aşağıdaki tabloda gösterildiği şekildedir.

Luxera GYO'nun Dava ve Takip Bilgileri		
TL ve USD	Adet	Tutar
Lehteki Davalar	4	2.919.891,40 TL
Lehteki İcra Takipleri	2	217.033 TL
Aleyhteki Davalar	29	2.402.893,06 TL
Aleyhteki İcra Takipleri	-	-
TOPLAM	35	5.539.817,46 TL

Yukarıda belirtilen tutarlar, dava raporlarından tespit edilen dava değerleri esas alınarak hesaplanmıştır. Şirket aleyhine açılan ve belirsiz alacak miktarını konu alan çeşitli davaların nihai değeri, dava ve takiplerin kesinleşmesi ile netleşecektir.

Ayrıca Küçükçekmece 4. Asliye Hukuk Mahkemesi'nde 2025/520 E. Numarası ile açılan dava Şirket'e 31.12.2025 tarihinde tebliğ edilmiştir. İlgili dava Luxera Nevbahar Cade Projesi arsa sahipleri tarafından Bakırköy 42. Noterliği nezdinde akdedilmiş, 11.04.2023 tarihli ve 04975 yevmiye numaralı Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nin feshi ve sözleşmeye konu taşınmazlar nezdindeki yerinin terkin talebi ile açılmıştır. Şirket Beyanı uyarınca bahse konu proje ve taşınmazda tevhit işlemlerinin uzun sürmesi nedeniyle Şirket ve arsa sahipleri arasında uyumsuzluk ortaya çıkmış olup Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla davada dilekçeler teati aşamasındadır. Dava gidişatına göre arsa sahiplerinin taleplerinin kabul görmesi halinde, Luxera Nevbahar Cade Projesi için akdedilen ilgili sözleşmenin feshi ve sözleşmeye ilişkin taşınmazlar üzerine konulan şerhin terkin edilme riski bulunmaktadır.

ÖZMEN YALÇIN

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

İncelenen Belgeler kapsamında sunulan kayıtlara istinaden Kotasyon Yönergesi'nin 7. Maddesinin 5. Fıkrası kapsamında bir kayda rastlanmadığından Kotasyon Yönergesi'nin 7. Madde 5. Fıkrası uyarınca Şirket paylarının halka arzına engel teşkil edecek bir durum bulunmadığı kanaatine varılmıştır. Ayrıca İncelenen Belgeler kapsamında sunulan UYAP kayıtlarına istinaden Kotasyon Yönergesi'nin 7. Maddesinin 5. Fıkrası kapsamında derdest herhangi bir davaya da rastlanılmamıştır.

11. SONUÇ

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

- a. Şirket'in ve bağlı ortaklığının faaliyetini etkileyecek önemli hukuki uyumsuzluk bulunmadığı;
- b. Şirket'in ve bağlı ortaklığının kuruluş ve faaliyet bakımından hukuki durumu ile payların hukuki durumunun tabi oldukları mevzuata uygun olduğu;
- c. Bu Hukukçu Raporu'nun 5. Bölümü (Ruhsat ve İzinler) 9.3. Bölümü (Kira Sözleşmeleri) kapsamında yer alan beyan ve açıklamalar çerçevesinde ilgili mevzuat tahtında Merkez Ofis'e ilişkin kira sözleşmesinin tapu siciline şerhinin zorunlu olduğu ancak Merkez Ofisi'ne ait kira sözleşmesinin Şirket ile kiraya verenler arasında kira bedelleri bakımından yaşanan ihtilaf nedeniyle tapu siciline şerh edilemediği ve Luxera Moaz'ın merkez adresi bakımından da aynı ihtilaf nedeniyle işyeri açma ve çalışma ruhsatı temin edilemediği, söz konusu kira sözleşmesinin tapu siciline şerhi ile Luxera Moaz için işyeri açma ve çalışma ruhsatının temin edilememesi halinde Şirket ve bağlı ortaklığının faaliyetlerinin yürütülmesinin etkilenmeyeceğini ve bunlar haricinde temin edilmesi gereken tüm yetki, izin, ruhsat vb. belgelere sahip olduğu;
- d. Kotasyon yönergesi 7. Madde 5. Fıkra uyarınca, Şirket'in yönetim kurulu üyeleri ile genel müdürü ve yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahipleri hakkında sermaye piyasası mevzuatında ve Bankacılık Kanununda yer alan suçlar, Türk Ceza Kanununun 282. 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 aykırıktan, Devletin güvenliğine karşı suçlar, Anayasal düzene ve bu düzenin işleyişine karşı suçlar, milli savunmaya karşı suçlar, devlet sınırlarına karşı suçlar ve casusluk, zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, bilşim 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, Kotasyon yönergesi 7. Madde 5. Fıkra çerçevesinde payların halka arzına engel olacak herhangi bir derdest dava bulunmadığı ve
- e. Halka arz edilecek payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı herhangi bir husus bulunmadığı

tespit edilmiştir.

Saygılarınızla,

Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı
adına

Av. Ömer Gökhan Özmen

Av. Güneş Yalçın

EK 1 –Gayrimenkullerin Listesi

1- Luxera GYO'nun sahip olduğu gayrimenkuller;
a) Bahçeport Projesi

Tasınmazın Niteliği	İl/ilçe	Mahalle/Köy	Ada	Parsel	Bağımsız Bölüm No.	Beyanlar ve Şerhler
Ofis	İstanbul/Arnavutköy	Bolluca	760	13	A/1./5	Şerh: %55 hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar düzenlemesine Alınma Belirtmesi) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)
Ofis	İstanbul/Arnavutköy	Bolluca	760	13	A/1./1	Şerh: %55 hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)
Ofis	İstanbul/Arnavutköy	Bolluca	760	13	A/1./2	Şerh: %55 hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)
Ofis	İstanbul/Arnavutköy	Bolluca	760	13	A/1./7	Şerh: %55 hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır.

ÖZMEN Ö YALÇIN

Taahhütün Niteliği	İl/İlçe	Mahalle/Köy	Ada	Parsel	Bağımsız Bölüm No.	Beyanlar ve Şerhler
						Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)
Ofis	İstanbul/Arnavutköy	Bolluca	760	13	A/1./9	Şerh: %55 hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)
Ofis	İstanbul/Arnavutköy	Bolluca	760	13	A/1./10	Şerh: %55 hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)
Ofis	İstanbul/Arnavutköy	Bolluca	760	13	A/2./11	Şerh: %55 hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı)

ÖZMEN Ö YALÇIN

Taahhüdün Niteliği	İlçe	Mahalle/Köy	Ada	Parsel	Bağımsız Bölüm No.	Beyanlar ve Şerhler
						Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) Şerh: %55 hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)
Ofis	İstanbul/Arnavutköy	Bolluca	760	13	A/2./15	Şerh: %55 hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)
Mesken	İstanbul/Arnavutköy	Bolluca	760	13	A/2./19	Şerh: %55 hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)
Mesken	İstanbul/Arnavutköy	Bolluca	760	13	A/3./27	Şerh: %55 hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)
Mesken	İstanbul/Arnavutköy	Bolluca	760	13	A/3./26	Şerh: %55 hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır.

ÖZMEN Ö YALÇIN

Taahhütün Niteliği	İlçe	Mahalle/Köy	Ada	Parsel	Bağımsız Bölüm No.	Beyanlar ve Şartlar
Dükkan	İstanbul/Arnavutköy	Bolluca	760	13	A/ZEMİN//55	Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18, Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18, Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) Şerh: %55 hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18, Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18, Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)
Dükkan	İstanbul/Arnavutköy	Bolluca	760	13	A/ZEMİN//51	Şerh: %55 hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18, Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18, Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)
Çatı Arası Piyaseli Mesken	İstanbul/Arnavutköy	Bolluca	760	13	A/5./47	Şerh: %55 hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı)

ÖZMEN Ö YALÇIN

Tasınmazın Niteliği	İlçe	Mahalle/Köy	Ada	Parsel	Bağımsız Bölüm No.	Beyanlar ve Şerhler
Çatı Arası Piyvesli Mesken						Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) Şerh: %55 hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)
Çatı Arası Piyvesli Mesken	İstanbul/Arnavutköy	Bolluca	760	13	A/5./46	Şerh: %55 hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)
Çatı Arası Piyvesli Mesken	İstanbul/Arnavutköy	Bolluca	760	13	A/5./43	Şerh: %55 hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)
Çatı Arası Piyvesli Mesken	İstanbul/Arnavutköy	Bolluca	760	13	A/5./42	Şerh: %55 hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)
Mesken	İstanbul/Arnavutköy	Bolluca	760	13	A/4./39	Şerh: %55 hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır.

ÖZMEN Ö YALÇIN

Tasınmazın Niteliği	İlçe	Mahalle/Köy	Ada	Parsel	Bağımsız Bölüm No	Beyanlar ve Şerhler
						Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)
Mesken	İstanbul/Arnavutköy	Bolluca	760	13	A/4./40	Şerh: %55 hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)
Çatı Arası Piyaseli Mesken	İstanbul/Arnavutköy	Bolluca	760	13	A/5./41	Şerh: %55 hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)
Çatı Arası Piyaseli Mesken	İstanbul/Arnavutköy	Bolluca	760	13	A/5./45	Şerh: %55 hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı)

ÖZMEN Ö YALÇIN

Taşınmazın Niteliği	İlçe	Mahalle/Köy	Ada	Parsel	Bağımsız Bittim No.	Beyanlar ve Şerhler
						Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) Şerh: %55 hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)
Mesken	İstanbul/Arnavutköy	Bolluca	760	13	A/3./30	Şerh: %55 hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)
Mesken	İstanbul/Arnavutköy	Bolluca	760	13	A/3./28	Şerh: %55 hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)
Mesken	İstanbul/Arnavutköy	Bolluca	760	13	B/3./35	Şerh: %55 hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)
Mesken	İstanbul/Arnavutköy	Bolluca	760	13	B/3./31	Şerh: %55 hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır.

ÖZMEN Ç YALÇIN

Tasınmazın Niteliği	İlçe	Mahalle/Köy	Ada	Parsel	Bağımsız Bölüm No.	Beyanlar ve Şerhler
						Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) Şerh: %55 hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)
Mesken	İstanbul/Arnavutköy	Bolluca	760	13	B/3./34	Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)
Mesken	İstanbul/Arnavutköy	Bolluca	760	13	B/3./29	Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)
Ofis	İstanbul/Arnavutköy	Bolluca	760	13	B/2./24	Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)

ÖZMEN Ö YALÇIN

Tasınmazın Niteliği	İlilce	Mahalle/Köy	Ada	Parsel	Bağımsız Bölüm No.	Beyanlar ve Şerhler
						Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) Şerh: %55 hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)
Mesken	İstanbul/Arnavutköy	Bolluca	760	13	B/3./26	Şerh: %55 hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)
Ofis	İstanbul/Arnavutköy	Bolluca	760	13	B/1./5	Şerh: %55 hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)
Ofis	İstanbul/Arnavutköy	Bolluca	760	13	B/1./6	Şerh: %55 hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)
Ofis	İstanbul/Arnavutköy	Bolluca	760	13	B/1./10	Şerh: %55 hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır.

ÖZMEN Ö YALÇIN

Paşınmazın Niteliği	İl/İlçe	Mahalle/Köy	Ada	Parsel	Bağımsız Bölüm No.	Beyanlar ve Şerhler
						Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18, Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18, Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) Şerh: %55 hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18, Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18, Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)
Ofis	İstanbul/Arnavutköy	Bolluca	760	13	B/1./11	Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18, Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18, Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)
Ofis	İstanbul/Arnavutköy	Bolluca	760	13	B/1./12	Şerh: %55 hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18, Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18, Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)
Mesken	İstanbul/Arnavutköy	Bolluca	760	13	B/2./15	Şerh: %55 hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı)

ÖZMEN Ö YALÇIN

Tasınmazın Nüdeği	İl/İlçe	Mahalle/Köy	Ada	Parsel	Bağımsız Bölüm No.	Beyanlar ve Şerhler
						Beyan: İmar düzenlenmesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlenmesine Alınma Belirtmesi) Beyan: İmar düzenlenmesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlenmesine Alınma Belirtmesi) Şerh: %55 hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: İmar düzenlenmesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlenmesine Alınma Belirtmesi) Beyan: İmar düzenlenmesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlenmesine Alınma Belirtmesi)
Ofis	İstanbul/Arnavutköy	Bolluca	760	13	B/2./17	Şerh: %55 hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: İmar düzenlenmesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlenmesine Alınma Belirtmesi) Beyan: İmar düzenlenmesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlenmesine Alınma Belirtmesi)
Ofis	İstanbul/Arnavutköy	Bolluca	760	13	B/1./4	Şerh: %55 hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: İmar düzenlenmesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlenmesine Alınma Belirtmesi) Beyan: İmar düzenlenmesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlenmesine Alınma Belirtmesi)
Ofis	İstanbul/Arnavutköy	Bolluca	760	13	B/1./2	Şerh: %55 hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: İmar düzenlenmesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlenmesine Alınma Belirtmesi) Beyan: İmar düzenlenmesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlenmesine Alınma Belirtmesi)
Dükkan	İstanbul/Arnavutköy	Bolluca	760	13	B/ZEMİN//62	Şerh: %55 hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır.

ÖZMEN YALÇIN

Tasınmazın Niteliği	İlçe	Mahalle/Köy	Ada	Parcel	Bağımsız Bölüm No.	Beyanlar ve Şerhler
						Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar düzenlemesine Alınma Belirtmesi) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar düzenlemesine Alınma Belirtmesi) Şerh: %55 hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar düzenlemesine Alınma Belirtmesi) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar düzenlemesine Alınma Belirtmesi)
Çatı Arası Piyaseli Ofis	İstanbul/Arnavutköy	Bolluca	760	13	B/5./60	
Çatı Arası Piyaseli Ofis	İstanbul/Arnavutköy	Bolluca	760	13	B/5./59	
Çatı Arası Piyaseli Mesken	İstanbul/Arnavutköy	Bolluca	760	13	B/5./55	Şerh: %55 hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar düzenlemesine Alınma Belirtmesi) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar düzenlemesine Alınma Belirtmesi) Şerh: %55 hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı)

ÖZMEN Ö YALÇIN

Taahhütün Niteliği	İl/İlçe	Mahalle/Köy	Ada	Parsel	Bağımsız Bölüm No.	Beyanlar ve Şerhler
						Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) Şerh: %55 hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)
Çatı Arası Piyaseli Mesken	İstanbul/Arnavutköy	Bolluca	760	13	B/5 //54	Şerh: %55 hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)
Mesken	İstanbul/Arnavutköy	Bolluca	760	13	B/4 //41	Şerh: %55 hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)
Mesken	İstanbul/Arnavutköy	Bolluca	760	13	B/4 //40	Şerh: %55 hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)
Mesken	İstanbul/Arnavutköy	Bolluca	760	13	B/4 //47	Şerh: %55 hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır.

ÖZMEN YALÇIN

Tasınmazın Niteligi	Ülke	Mahalle/Köy	Ada	Pafta	Bağınmaz Bölüm No.	Beyanlar ve Şerhler
Çatı Arası Piyaseli Mesken	İstanbul/Arnavutköy	Bolluca	760	13	B/5./52	Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) Şerh: %55 hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)
Mesken	İstanbul/Arnavutköy	Bolluca	760	13	B/4./43	Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)
Çatı Arası Piyaseli Ofis	İstanbul/Arnavutköy	Bolluca	760	13	B/5./51	Şerh: %55 hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı)

ÖZMEN Ö YALÇIN

Tasınmazın Niteliği	İlçe	Mahalle/Köy	Ada	Parsel	Bağımsız Bölüm No.	Beyanlar ve Şerhler
Çatı Arası Piyaseli Mesken	İstanbul/Arnavutköy	Bolluca	760	13	B/5./50	Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18, Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18, Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) Şerh: %55 hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18, Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18, Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)
Mesken	İstanbul/Arnavutköy	Bolluca	760	13	B/4./46	Şerh: %55 hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18, Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18, Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)
Mesken	İstanbul/Arnavutköy	Bolluca	760	13	B/4./38	Şerh: %55 hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18, Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18, Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)
Dükkan	İstanbul/Arnavutköy	Bolluca	760	13	B/ZEMİN/63	Şerh: %55 hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır.

ÖZMEN Ö YALÇIN

Tasınmazın Niteliği	İl/ilçe	Mahalle/Köy	Ada	Parsel	Bağımsız Bölüm No.	Beyanlar ve Şerhler
Dükkan	İstanbul/Arnavutköy	Bolluca	760	13	B/ZEMİN/79	Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18, Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18, Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) Şerh: %55 hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18, Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18, Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)
Dükkan	İstanbul/Arnavutköy	Bolluca	760	13	B/ZEMİN/77	Şerh: %55 hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18, Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18, Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)
Dükkan	İstanbul/Arnavutköy	Bolluca	760	13	B/ZEMİN/72	Şerh: %55 hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı)

ÖZMEN Ö YALÇIN

Tasınmazın Niteliği	İlçe	Mahalle/Köy	Alfa	Parsel	Bağımsız Bölüm No.	Beyanlar ve Şerhler
Dükkan	İstanbul/Arnavutköy	Bolluca	760	13	B/ZEMİN/78	Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) Şerh: %55 hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)
Dükkan	İstanbul/Arnavutköy	Bolluca	760	13	B/ZEMİN/70	Şerh: %55 hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)
Dükkan	İstanbul/Arnavutköy	Bolluca	760	13	B/ZEMİN/66	Şerh: %55 hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)
Dükkan	İstanbul/Arnavutköy	Bolluca	760	13	B/ZEMİN/67	Şerh: %55 hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır.

ÖZMEN Ö YALÇIN

Yasınmazın Niteliği	İl/İlçe	Mithatlı/Köy	Ada	Parsel	Bağımsız Bölüm No.	Beyanlar ve Şerhler
Dükkan	İstanbul/Arnavutköy	Bolluca	760	13	B/ZEMİN/68	Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) Şerh: %55 hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)
Dükkan	İstanbul/Arnavutköy	Bolluca	760	13	B/ZEMİN/69	Şerh: %55 hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)
Dükkan	İstanbul/Arnavutköy	Bolluca	760	13	B/ZEMİN/71	Şerh: %55 hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı)

ÖZMEN Ö YALÇIN

Taşınmazın Niteliği	İlçe	Mahalle/Köy	Ada	Parsel	Bağımsız Bölüm No.	Beyanlar ve Şerhler
						Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) Şerh: %55 hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)
Dükkan	İstanbul/Arnavutköy	Bolluca	760	13	B/ZEMİN/65	Şerh: %55 hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)
Dükkan	İstanbul/Arnavutköy	Bolluca	760	13	B/ZEMİN/64	Şerh: %55 hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)

b) Meydan Projesi

Taşınmazın Niteliği	İlçe	Mahalle/Köy	Ada	Parsel	Bağımsız Bölüm No.	Beyanlar ve Şerhler
26 Katlı Betonarme A Ve B Blokları Mesken, Ofis,	İstanbul/Bağcılar	Mahmutbey	3408	8	A/1.Bodrum/149	Beyan: Yönetim Planı: 29.04.2019 (Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi) Beyan: ...KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu taşınmaz mal KM ye Çevrilmiştir.)

ÖZMEN YALÇIN

Tasınmazın Niteliği	İl/İlçe	Mahalle/Köy	Ada	Parsel	Bağimsiz Bölüm No.	Beyanlar ve Şerhler
İşyeri Ve Arsası						Beyan: Diğer (Konusu: 13/A cins değişikliği yönünden vergi ilişkisi kesilmiştir.) Tarih: 19.10.2020 Sayı: E.773250- (Şablon: Diğer) Şerh: 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllık) 1 TL'den 99 Yıl müddetle) Malik/Lehtar: Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi
26 Katlı Betonarme A Ve B Bloklu Mesken, Ofis, İşyeri Ve Arsası	İstanbul/Bağcılar	Mahmutbey	3408	8	A/1.Bodrum//150	Beyan: Yönetim Planı: 29.04.2019 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) Beyan: ...KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu taşınmaz mal KM ye Çevrilmiştir.) Beyan: Diğer (Konusu: 13/A cins değişikliği yönünden vergi ilişkisi kesilmiştir.) Tarih: 19.10.2020 Sayı: E.773250- (Şablon: Diğer) Şerh: 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır (99 yıllık) 1 TL'den 99 Yıl müddetle). Kiracı: Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi
26 Katlı Betonarme A Ve B Bloklu Mesken, Ofis, İşyeri Ve Arsası	İstanbul/Bağcılar	Mahmutbey	3408	8	B/1.Bodrum//115	Beyan: Yönetim Planı: 29.04.2019 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) Beyan: ...KM ne çevrilmiştir. (Şablon: Bu taşınmaz mal KM ye çevrilmiştir.) Beyan: Diğer (Konusu: 13/A cins değişikliği yönünden vergi ilişkisi kesilmiştir.) Tarih: 19.10.2020 Sayı: E.773250- (Şablon: Diğer) Şerh: 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır (99 yıllık) 1 TL'den 99 Yıl müddetle). Kiracı: Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi İpotek: Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. lehine 50.000.000,00 TL karşılığı faizsiz 1.derecede ve 0. sırada f.b.k. ipotek kurulmuştur.
26 Katlı Betonarme A Ve B Bloklu	İstanbul/Bağcılar	Mahmutbey	3408	8	B/1.Bodrum//119	Beyan: Yönetim Planı: 29.04.2019 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)

ÖZMEN Ö YALÇIN

Taahhüt Niteliği	Adres	Mahalle/Köy	Ada	Paçeset	Bağımsız Bölüm No.	Beyanlar ve Şerhler
Mesken, Ofis, İşyeri Ve Arsası						Beyan: ...KM ne çevrilmiştir. (Şablon: Bu taşınmaz mal KM ye çevrilmiştir.) Beyan: Diğer (Konusu: 13/A cins değişikliği yönünden vergi ilişkisi kesilmiştir.) Tarih: 19.10.2020 Sayı: E.773250- (Şablon: Diğer) Şerh: 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır (99 yıllık) 1 TL'den 99 Yıl müddetle). Kira: Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi İpotek: Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. lehine 100.000.000,00 TL karşılığı faizsiz 1.derecede ve 0. sırada f.b.k. ipotek kurulmuştur. Beyan: Yönetim Planı: 29.04.2019 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)
Daire	İstanbul/Bağcılar	Mahmutbey	3408	8	B/1.Bodrum//129	Beyan: ...KM ne çevrilmiştir. (Şablon: Bu taşınmaz mal KM ye çevrilmiştir.) Şerh: taşınmazın tamamının %51,50 hissesinde Şirket lehine kat karşılığı inşaat hakkı vardır. Beyan: Yönetim Planı: 29.04.2019 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)
26 Katlı Betonarme A Ve B Blokları Mesken, Ofis, İşyeri Ve Arsası	İstanbul/Bağcılar	Mahmutbey	3408	8	B/1.Bodrum//134	Beyan: ...KM ne çevrilmiştir. (Şablon: Bu taşınmaz mal KM ye çevrilmiştir.) Beyan: Diğer (Konusu: 13/A cins değişikliği yönünden vergi ilişkisi kesilmiştir.) Tarih: 19.10.2020 Sayı: E.773250- (Şablon: Diğer) Şerh: 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır (99 yıllık) 1 TL'den 99 Yıl müddetle). Kira: Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi İpotek: Ziraat Katılım Bankası A.Ş. lehine 48.000.000,00 TL karşılığı faizsiz 1.derecede ve 1.sırada f.b.k. ipotek kurulmuştur. Beyan: Yönetim Planı: 29.04.2019 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)
26 Katlı Betonarme A	İstanbul/Bağcılar	Mahmutbey	3408	8	B/2.Bodrum//111	Beyan: Yönetim Planı: 29.04.2019 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)