

**PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ**

BAĞIMSIZ HUKUKÇU RAPORU

KASIM 2021

PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ HUKUKÇU RAPORU

11Kasım2021

İlgi: Borsa İstanbul A. Ş. (“**Borsa İstanbul**”) Kotasyon Yönergesi’nin (“**Kotasyon Yönergesi**”) 7. maddesinin 5. fıkrası ile 12. maddesinin 1. fıkrasının (a) ve (b) bendleri kapsamında talep edilen bağımsız hukukçu raporudur.

İşbu Bağımsız Hukukçu Raporu (“**Hukukçu Raporu**” veya “**Rapor**”);6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’nun(“**SPKn**”) ve Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“**SPK**”) VII-128.1 sayılı Pay Tebliği’nin (“**Pay Tebliği**”) 6., 7. ve ilgili maddeleri hükümleri çerçevesinde **PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**’nin (“**Şirket**”) mevcut paylarının halka arzı amacıyla Borsa İstanbul’a ve talep edilmesi halinde SPK’ya sunulmak üzere arz edilmektedir.

İşbu Rapor, Borsa İstanbul Kotasyon Yönergesi’nin, “Kotasyona İlişkin Genel Esaslar” başlıklı 7. maddesinin 5. fıkrasında belirtilen hususlarla,“Yatırım Ortaklıklarına Ait Payların Kotasyon Şartları” başlıklı 12. maddesinin 1. fıkrasının (a) bendi ile düzenlenen “Ortaklığın esas sözleşmesinin Borsada işlem görecekt payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtlar içermemesi” ve aynı maddenin (b) bendi ile düzenlenen “Ortaklığın üretim ve faaliyetini etkileyecek önemli hukuki uyumsuzlukların bulunmaması ve bu hususla birlikte, ortaklığın kuruluş ve faaliyet bakımından hukuki durumu ile payların hukuki durumunun tâbi oldukları mevzuata uygun olduğunun” ortaklık ile doğrudan ya da dolaylı ilişkisi olmayan bir hukukçu tarafından düzenlenen hukukçu raporu ile belgelenmesi hükümleri çerçevesinde,bağımsız hukukçu sıfatıyla hazırlanmıştır.

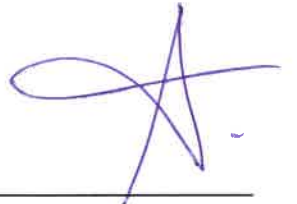
TANIMLAR

(İşbu Rapor içerisinde ayrıca tanımlanmış olmadıkça aşağıdaki tanımlar karşılardaki anlamaları ifade etmektedirler)

“Borsa İstanbul”	Borsa İstanbul A.Ş.’ni,
“Emlak Konut GYO”	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi’ni,
“GYO Tebliği”	Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’ni,
“KAP”	Kamuyu Aydınlatma Platformu’nu,
“Kotasyon Yönergesi”	Borsa İstanbul A. Ş. tarafından Borsacılık Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Yönetmeliği’ne dayanarak hazırlanan Borsa İstanbul A. Ş. Kotasyon Yönergesi’ni,
“Kurumsal Yönetim İlkeleri”	Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ekinde yer alan kurumsal yönetim ilkelerini,
“Kurumsal Yönetim Tebliği”	Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği’ni,
“Merkez Ankara Projesi”	Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı ile Emlak KonutGYO arasında yapılmış olan 09.07.2015 tarihli “Arsa SatışıKarşılığı Gelir PaylaşımıSözleşmesi” kapsamında Ankara İli , Yenimahalle İlçesi, İstasyon Mahallesi, 63865 Ada, 2 Parsel no’da kayıtlı taşınmaz üzerinde inşa edilen projeyi,
“Next Level İstanbul Projesi”	Pasifik-Levent Adi Ortaklığı ile Emlak Konut GYO arasında yapılmış olan 29.04.2021 tarihli “Arsa SatışıKarşılığı Gelir PaylaşımıSözleşmesi” kapsamında İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Ortaköy Mahallesi 30 Ada, 74-75-76-77-78-104 Parsel no’da kayıtlı taşınmazlar üzerinde inşa edilecek olan projeyi,
“Pasifik – Levent Adi Ortaklığı”	Ankara 54. Noterliği’nin 28.04.2021 tarih 13961 yevmiye nosu ile tasdik edilen Adi Ortaklık Sözleşmesi ile kurulan Şirket’in ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım A. Ş.’nin hissedar olduğu Pasifik – Levent Adi Ortaklığı’ni,
“Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı”	Ankara 63. Noterliği’nin 08.07.2015 tarih 23292 yevmiye nosu ile tasdik edilen Adi

	Ortaklık Sözleşmesi ile kurulan Şirket'in ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım A. Ş.'nin hissedar olduğu Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı'nı,
"Pay Tebliği"	Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'ni,
"Rapor" veya "Hukukçu Raporu"	Av. Abidin Oğul tarafından bağımsız hukukçu olarak Kotasyon Yönergesi uyarınca hazırlanan hukukçu raporunu,
"SPK"	Sermaye Piyasası Kurulu'nu,
"SPKn"	6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nu,
"Şirket"	Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ni,
"TBK"	6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nu,
"TTK"	6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nu,
"TTSG"	Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'ni,

ifade etmektedir.



Hukuk Bürosu

Şirket ile doğrudan veya dolaylı ilişkisi bulunmayan bağımsız hukukçu sıfatıyla işbu Rapor'u hazırlayabilmek için, hukuki kapsamdaaşağıdaki belgeler tarafımızca incelenmiştir:

- Şirket'in kuruluşundan rapor tarihine kadar olan esas sözleşme, esas sözleşme değişikliklerinin de yer aldığı tescil ve ilan edilen tüm olağan ve olağanüstü Genel Kurul kararları, Yönetim Kurulu kararları, ilanların yayınlandığı Türkiye Ticaret Sicil Gazeteleri,
- Şirket'in kuruluş tarihinden rapor tarihine kadar olan döneme ilişkin alınan Genel Kurul kararları,
Şirket'in Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü'nün 11.12.2020 tarih 127657 onay nosu ile açılış tasdikli Genel Kurul Toplantı ve Müzakere Defteri,
- Şirket'in kuruluşundan rapor tarihine kadar olan döneme ilişkin alınan Yönetim Kurulu kararları,
Şirket'in Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü'nün 11.12.2020 tarih 127658 onay nosu ile açılış tasdikli, Ankara 54. Noterliği'nin 15.01.2021 tarih 1491 yevmiye nosu ile ara onay tasdikli Yönetim Kurulu Karar Defteri,
- Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı ve Pasifik-Levent Adi Ortaklığı'nın kuruluş tarihinden rapor tarihine kadar olan döneme ilişkin alınan Yönetim Kurulu kararları,
Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı'nın Ankara 63. Noterliği'nin 09.07.2015 tarih 23410 yevmiye nosu ile açılış tasdikli,
Ankara 30. Noterliği'nin 29.01.2016 tarih 1584 yevmiye nosu ile ara onay tasdikli,
Ankara 63. Noterliği'nin 17.01.2017 tarih 1912 yevmiye nosu ile ara onay tasdikli,
Ankara 54. Noterliği'nin 29.01.2018 tarih 4874 yevmiye nosu ile ara onay tasdikli,
Ankara 54. Noterliği'nin 29.01.2019 tarih 3945 yevmiye nosu ile ara onay tasdikli,
Ankara 54. Noterliği'nin 16.01.2020 tarih 2089 yevmiye nosu ile ara onay tasdikli,
Ankara 54. Noterliği'nin 15.01.2021 tarih 1487 yevmiye nosu ile ara onay tasdikli Yönetim Kurulu Karar Defteri,

Pasifik-Levent Adi Ortaklığı'nın Ankara 54. Noterliği'nin 29.04.2021 tarih 14185 yevmiye nosu ile açılış tasdikli Yönetim Kurulu Karar Defteri,
- Şirket'in Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü'nün 11.12.2020 tarih 127656 onay nosu ile açılış tasdikli Ortaklar Pay Defteri,
- Şirket'in faaliyet gösterdiğine ilişkin olarak Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü'nden alınmış 13.09.2021 tarihli faaliyet belgesi,
- Şirket'in iflas ve konkordato halinde bulunmadığına, tasfiyesine karar verilmediğine ilişkin olarak Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü'nden alınmış 13.09.2021 tarih 2021-GD-59636 sayılı iflas ve konkordato yazısı,
- Şirket'in 10.09.2021 tarihinde Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından tescil edilen TTSG'nin 13.09.2021 tarih 10407 sayılı nüshasında ilan edilen esas

sözleşme değişikliğine ilişkin 07.09.2021 tarihli Olağanüstü Genel Kurul toplantısı tutanağı ve toplantıda hazır bulunanlar listesi,

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümüne ve esas sözleşme değişikliğine izin verilmesine ilişkin 12.08.2021 tarih 40/1235 sayılı kararının bildirildiği 18.08.2021 tarih E-12233903-340.02-9860 sayılı yazısı,
- T.C. Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün Şirket'in esas sözleşme değişikliğine ilişkin 01.09.2021 tarih E-50035491-431.02-00066857241 sayılı izin yazısı,
- Şirket'in bağımsız denetim raporları,
- Ankara SMMMO 9007 sicil numarası ile kayıtlı SMMM Mücahit Selçuk tarafından verilen 17.08.2021 tarih 2021/09 sayılı Şirket'in sermayesinin tamamının ödendiğinin ve öz kaynaklarda mevcudiyetini koruduğunun tespitine ilişkin rapor,
- Şirket'in Yönetim Kurulu üyeleri ve paydaşları Abdülkerim Fırat, Fatih Erdoğan, Mehmet Erdoğan; Yönetim Kurulu üyeleri Mehmet Ömür Özüpek, Fatih Nusret Dur, Cem Tayfun Yılmaz, Murat Özgümüş ve imza yetkilisi Genel Müdür Mustafa Candan, Finans Müdürü Ahmet Rasim Fırat'a ait arşivli adli sicil kayıtları,
- Şirket'in Ankara 54. Noterliği'nin 14.09.2021 tarih 33018 yevmiye nolu ve Ankara 54. Noterliği'nin 05.10.2021 tarih 35336 yevmiye nolu güncel imza sirküleri,
- Pasifik-Levent Adi Ortaklığı'nın Ankara 54. Noterliği'nin 29.04.2021 tarih 14186 yevmiye nolu güncel imza sirküleri,
- Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı'nın Ankara 54. Noterliği'nin 04.01.2021 tarih 180 yevmiye nolu güncel imza sirküleri,
- Rapor'da ayrıntıları belirtilen, Şirket tarafından ibraz edilen başvuru aşamasında olanlar dahil Şirket, Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı ve Pasifik-Levent Adi Ortaklığı'na ait izin, lisans, ruhsat ve sertifikalar,
- Şirket, Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı ve Pasifik-Levent Adi Ortaklığı personel listesi ve beyanı, standart hizmet sözleşmesi,
- Rapor'da ayrıntılı belirtilen, Şirket, Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı ve Pasifik-Levent Adi Ortaklığı Şirketler'nin taraf olduğu gayrimenkul kira sözleşmeleri,
- Rapor'da ayrıntıları belirtilen Şirket, Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı ve Pasifik-Levent Adi Ortaklığı'nın lehdar olduğu sigorta poliçeleri,

Hukuk Bürosu

- Rapor'da ayrıntıları belirtilen Şirket, Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı ve Pasifik-Levent Adi Ortaklığının taraf olduğu sureti ibraz edilen finansal sözleşmeler,
- Rapor'da ayrıntıları belirtilen Şirket tarafından sureti ibraz edilen Şirket, Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı ve Pasifik-Levent Adi Ortaklığı'nın akdetmiş olduğu önemli sözleşmeler,
- Rapor'da ayrıntıları belirtilen Şirket, Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı ve Pasifik-Levent Adi Ortaklığı ile Emlak Konut GYO arasında akdedilmiş olan sözleşmeler ve yazışmalar,
- Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığı tarafından verilen Şirket'in 31.08.2021 tarihli vergi borcu yoktur yazısı,

Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığı tarafından verilen Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı'nın 21.09.2021 tarihli borcu yoktur yazısı,

Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığı tarafından verilen Pasifik-Levent Adi Ortaklığı'nın 23.09.2021 tarihli borcu yoktur yazısı,

- Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığı tarafından verilen Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı'nın 21.09.2021 tarihli, Pasifik-Levent Adi Ortaklığı'nın 23.09.2021 tarihli borcu yoktur yazıları,
- SGK tarafından verilen Şirket'in 13.09.2021 tarihli borcu yoktur yazısı,

SGK tarafından verilen Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı'nın 03.09.2021 tarihli borcu yoktur yazısı,

- SGK tarafından verilen Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı'nın 03.09.2021 tarihli borcu yoktur yazısı,
- Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı'nın taraf olduğu hukuki ihtilaflara ilişkin olarak Adi Ortaklık avukatı Av. Ferhat Cimbar tarafından verilen 15.09.2021 tarihli dava ve icra takibi raporu,
- Şirket'in vermiş olduğu Şirket, Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı ve Pasifik-Levent Adi Ortaklığı'nın TTK'nun 376 ve 377. maddeleri kapsamında herhangi bir sermaye kaybı ve borca batıklık durumu bulunmadığına dair 11.11.2021 tarihli yazılı beyan,
- Şirket'in vermiş olduğu Şirket'in halka arz edilecek paylar üzerinde devir ve tedavülü kısıtlayıcı veya pay sahiplerinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtların bulunmadığına, ayrıca bu paylar üzerinde intifa hakkı bulunmadığına dair 11.11.2021 tarihli yazılı beyan,

Hukuk Bürosu

- Şirket'in paydaşları Fatih Erdoğan, Abdulkerim Fırat ve Mehmet Erdoğan'ın vermiş olduğu payları üzerinde devir ve tedavülü kısıtlayıcı veya pay sahiplerinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtların bulunmadığına, ayrıca bu paylar üzerinde intifa hakkı bulunmadığına dair 11.10.2021 tarihli yazılı beyan,
- Şirket'in Kotasyon Yönergesi'nin 7. maddesinin 5. Fıkrası ve 12. maddesinin birinci fıkrasının (a) ve (b) bendi çerçevesinde Borsa İstanbul'a verdiği 11.11.2021 tarihli yazılı beyanı,
- Şirket'in, Rapor kapsamında Kotasyon Yönergesi'nin 7. maddesinin 5. Fıkrası ve 12. maddesinin birinci fıkrasının (a) ve (b) bendi çerçevesinde Av. Abidin Oğul'a verdiği 11.11.2021 tarihli yazılı beyanı,

Aksi işbu Rapor'da açıkça belirtilmedikçe, işbu Rapor Şirket tarafından planlanan halka arz projesine ilişkin olarak; Şirket tarafından hazırlanan ve Şirket tarafından sunulan belgeler çerçevesinde, Şirket tarafından sağlanan hiçbir belge, yazı veya bilginin gerçekliğine ve doğruluğuna ilişkin olarak bağımsız bir araştırma yapılmaksızın, Hukukçu Raporu'nun imza tarihi itibarıyla mevcut hukuki durumuna ilişkin olarak hazırlanmıştır.

İşbu Hukukçu Raporu sadece Şirket'in kullanımı için ve Şirket tarafından Borsa İstanbul'a ve (talep edilmesi halinde) SPK'ya ibraz edilmek üzere hazırlanmış olup, SPK tarafından KAP'tayayınlatılabilir. Hukukçu Raporu, Şirket'in imza tarihi itibarıyla hukuki durumunu yansıtmakta olup, SPK tarafından onaylanan izahnamede yer alan bilgiler, Hukukçu Raporu'nda yer alan bilgilerden farklı olabilir. Yatırımcıları yönlendirme ve teşvik amacıyla hazırlanmamış olan işbu Hukukçu Raporu'nun Şirket tarafından halka arz kapsamında hazırlanacak izahnamenin bir parçası olarak kullanılması durumunda, yatırımcılar, yatırım kararlarını söz konusu izahname ve tüm eklerinin birlikte değerlendirilmesi sonucu vermelidirler.

Yukarıda belirtilen belgelerin incelenmesi neticesinde aşağıdaki tespitler yapılmıştır.

1. ŞİRKET'İN KURULUŞ, GYO DÖNÜŞÜM, ESAS SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ, SERMAYE ARTIŞLARI, ORTAKLIK YAPISI:

1.1. KURULUŞ :

Şirket, "Pasifik Grup Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi" unvanı ile Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde 453963 sicil numarası, 0722095477300001 Mersis numarası ile süresiz olarak kurulmuş ve 11.12.2020 tarihinde tescil edilmiştir. Kuruluşa ilişkin esas sözleşme 14.12.2020 tarih ve 10223 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

Şirket'in kurucu pay sahipleri; Fatih Erdoğan, Abdulkerim Fırat, Mehmet Erdoğan'dır.

Şirket'in kuruluş sermayesi 50.000,00.-TL olup bu sermayenin; 16.667,00.-TL'si Fatih Erdoğan, 16.667,00.-TL'si Abdulkerim Fırat ve 16.666,00.-TL'si Mehmet Erdoğan tarafından taahhüt edilmiştir.

Hukuk Bürosu

1.2. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (“GYO”) DÖNÜŞÜM İŞLEMİ :

Şirket, SPK'nın “Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.” unvanı ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüme ilişkin 18.08.2021 tarih E-12233903-340.02-9860 sayılı yazısı ile bildirilen 12.08.2021 tarihli 40/1235 sayılı kararı, T.C. Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün 01.09.2021 tarih E-50035491-431.02-00066857241 sayılı yazıları ile verilen izin uyarınca, 07.09.2021 tarihli Genel Kurul toplantısında alınan gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüme ilişkin esas sözleşme değişikliğinin kabulü kararı ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Gayrimenkul yatırım ortaklığı dönüşümün de yer aldığı esas sözleşme değişikliği, Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 10.09.2021 tarihinde tescil edilerek TTSG'nin 13.09.2021 tarih 10407 sayılı nüshasında ilan edilmiştir. Bu esas sözleşme değişikliğinden sonra Şirket “Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.” unvanı ile faaliyetlerine devam etmektedir.

1.3. MERKEZ VE ŞUBELER:

Şirket hali hazırda, Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü'nün 453963 sicil, 0722095477300001 Mersis no ile Kızılırmak Mahallesi Dumlupınar Bulvarı Next Level Blok No:3 A İç Kapı No:1 Çankaya – Ankara merkez adresinde, Başkent Vergi Dairesi'ne bağlı 7220954773 vergi numarası ile faaliyet göstermektedir.

İşbu rapor tarihi itibarıyla Şirket'in herhangi bir şubesi bulunmamaktadır.

1.4. FAALİYET KONUSU :

Şirket'in, 10.09.2021 tarihinde Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından tescil edilen, TTSG'nin 13.09.2021 tarih 10407 sayılı nüshasında ilan edilen, 07.09.2021 tarihli Olağanüstü Genel Kurul toplantısında tadil edilen esas sözleşmesinin “Şirketin Amacı Ve Faaliyet Konusu” başlıklı 3. maddesinde belirtilen amacı ve başlıca faaliyet konuları; gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek, sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilmektir.

Şirket bu faaliyetlerini yürütürken esas sözleşmenin “Faaliyet Kapsamı, Faaliyet Yasakları, Yatırım Sınırlamaları” başlıklı 6. maddesinde belirtilen aşağıdaki kurallara uymakla yükümlüdür:

- Faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 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 Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri ile ilgili mevzuata uyulur.
- Hak ve alacaklarının tahsili ve temini için aynı ve şahsi her türlü kamu ve özel kuruluşlar nezdinde tescil, terkin ve diğer bütün işlemleri yapabilir.
- Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde portföyünden ayrı, olağan faaliyetlerinin yürütülmesi için gerekli olan miktar ve değerde taşınır ve taşınmaz mal satın alabilir veya kiralayabilir.

Hukuk Bürosu

- Sermaye Piyasası Kurulu 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. Sermaye Piyasası Kurulu bağış tutarına üst sınır getirmeye yetkilidir.
- Huzur hakkı, ücret, kar payı gibi faaliyetlerinin gerektirdiği ödemeler dışında mal varlığından ortaklarına, yönetim kurulu üyelerine ya da personeline herhangi bir menfaat sağlayamaz.
- Bu maddede yer alan hususlar ile Sermaye Piyasası Kurulu tarafından ilerde yapılacak düzenlemelerin farklılık taşıması halinde Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılacak düzenlemelere uyulur.
- İşbu madde kapsamında Şirket tarafından gerçekleştirilen iş, işlem ve faaliyetler bakımından yatırımcıların yatırım kararlarını etkileyebilecek nitelikteki işlemlerde sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yatırımcıların aydınlatılmasını teminen Sermaye Piyasası Kurulu'nun kamunun aydınlatılmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca yapılması zorunlu açıklamalar yapılacaktır. Ayrıca söz konusu iş, işlem ve faaliyetler bakımından Sermaye Piyasası Kanunu'nun örtülü kazanç aktarımı yasağına ilişkin düzenlemeleri saklıdır.

1.5. SERMAYE, PAY SAHİPLİĞİ YAPISI VE SERMAYE ARTIRIMLARI :**1.5.1. Kuruluş Sermayesi ve Sermaye Artırımları :**

Yukarıda izah ettiğimiz üzere, 11.12.2020 tarihinde kurulan ve tescil edilen Şirket'in kuruluş sermayesi 50.000,00.-TL'dir. Şirket'in kuruluşundan sonraki dönemlerde yapmış olduğu sermaye artırımlarına ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda belirtilmektedir:

Sermaye (TL)	Genel Kurul Tarihi	Tescil Tarihi	TTSG Tarih	TTSG Sayı	Artırım Kaynağı
50.000,00	Kuruluş	11.12.2020	14.12.2020	10223	Sermayenin tamamının nakit olarak ödenmesi taahhüt edilmiştir.
49.450.000,00	25.03.2021	29.03.2021	29.03.2021	10297	Eski sermayenin tamamı ödenmiş olup, artırılan sermaye olan 49.400.000,00.-TL'nin;47.948.326,33.-TL'sinin kısa vadeli ortaklara borçlar hesabından, 1.451.673,67.-TL'sinin 2020 yılı dönem net kârından karşılanmasına karar verilmiştir.

Hukuk Bürosu

49.455.010,00	08.04.2021	26.04.2021	27.05.1988	2027	Eski sermayenin tamamı ödenmiş olup, artırılan sermaye olan 5.010,00.-TL'sinin 6102 sayılı TTK'nun 159. ve devamı maddeleri ile ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde Pasifik Gayrimenkul Yatırım A. Ş. nin aktifinde kayıtlı bulunan ve Şirket'in ortağı olduğu Pasifik Merkez Adi Ortaklığındaki %49,10 oranındaki hissesinin kısmi bölünme yolu ile Şirket'e devredilmesinden karşılanmasına karar verilmiştir.
200.000.000,00	28.04.2021	30.04.2021	03.05.2021	10321	Eski sermayenin tamamı ödenmiş olup, artırılan sermaye olan 150.544.990,00.-TL'sinin tamamının kısa vadeli ortaklara borçlar hesabından karşılanmasına karar verilmiştir.

Mevcut sermaye olan 200.000.000,00.-TL'sinin tamamının ödenmiş olduğu ve öz kaynaklarda mevcudiyetini koruduğu, Ankara SMMMO 9007 sicil nosu ile kayıtlı SMMM Mücahit Selçuk tarafından verilen 17.08.2021 tarih 2021/09 sayılı rapor ile tespit edilmiştir.

1.5.2.Güncel Pay Sahipliği Yapısı:

Esas sözleşmenin 8. maddesi, T.C.Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü'nün 11.12.2020 tarih 127656 onay nosu ile tasdikli Şirket pay defterine ve 05.10.2021 tarihli Olağanüstü Genel Kurul toplantısında alınan karara göre Şirket'in güncel ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	T.C. Kimlik No	Türü	Grup	Pay Adedi	Pay Tutarı (TL)	Oran (%)
Fatih Erdoğan	57*****06	Nama yazılı	A	13.333.334	13.333.334,00	6,666667
Fatih Erdoğan	57*****06	Hamiline yazılı	B	53.333.334	53.333.334,00	26,666667
Abdulkerim Fırat	14*****80	Nama yazılı	A	13.333.333	13.333.333,00	6,666665
Abdulkerim Fırat	14*****80	Hamiline yazılı	B	53.333.333	53.333.333,00	26,666665
Mehmet Erdoğan	57*****90	Nama yazılı	A	13.333.333	13.333.333,00	6,666665

MehmetErdoğan	57*****90	Hamiline yazılı	B	53.333.333	53.333.333,00	26,6666665
TOPLAM				200.000.000	200.000.000,00	100

1.5.3.Kayıtlı Sermaye Sistemine Geçiş :

Şirket'in Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun amaç ve ilkelerine uygun hale getirilmesi amacıyla GYO'na dönüşümü, kayıtlı sermaye sistemine geçiş ve esas sözleşmenin Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuata uyumlu hale getirilmesi için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulmuştur. Bu başvuru sonucunda Sermaye Piyasası Kurulu'nun 18.08.2021 tarih E-12233903-340.02-9860 sayılı yazısı ile bildirilen 12.08.2021 tarihli 40/1235 sayılı karar ve T.C. Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün 01.09.2021 tarih E-50035491-431.02-00066857241 sayılı yazıları ile verilen izin doğrultusunda, 07.09.2021 tarihinde yapılan olağanüstü genel kurul toplantısında, Şirket'in kayıtlı sermaye sistemine geçmesine karar verilmiş ve esas sözleşme bu doğrultuda değiştirilmiştir. Kayıtlı sermaye sistemine geçilmesine ilişkin 07.09.2021 tarihli olağanüstü genel kurul kararı 10.09.2021 tarihinde tescil edilmiş ve TTSG'nin 13.09.2021 tarih 10407 sayılı nüshasında ilan edilmiştir.

Esas sözleşmenin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesine göre;

Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre 1.000.000.000,00.-TL (Birmilyar TL) kayıtlı sermaye tavanı ile kurulmuş olup, her biri 1 (bir) TL itibari değerinde 1.000.000.000 (Birmilyar) adet paya bölünmüştür.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2021-2025 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2025 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşılamamış olsa dahi, 2025 yılından sonra Yönetim Kurulu'nun sermaye artırımı kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak suretiyle Genel Kurul'dan yeni bir süre için yetki alınması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda Şirket Yönetim Kurulu kararıyla sermaye artırımı yapamaz.

Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 200.000.000,00.-TL (İkiyüzmilyon TL)'dir. Şirketin çıkarılmış sermayesi 1(bir)TL itibari değerinde 200.000.000 (İkiyüzmilyon) adet paya ayrılmıştır.

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, (A) grubu nama yazılı 40.000.000 (Kırmilyon) adet pay karşılığı 40.000.000,00.- TL (Kırmilyon TL) 'denve (B) grubu hamiline yazılı 160.000.000 (Yüzaltmışmilyon) adet pay karşılığı 160.000.000,00.-TL (Yüzaltmışmilyon TL)'den oluşmaktadır.

(A) grubu paylar nama (B) grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz.

Yönetim Kurulu, 2021- 2025 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının

Hukuk Bürosu

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.

Sermaye artırımlarında; (A) Grubu paylar karşılığında (A) Grubu, (B) Grubu paylar karşılığında (B) Grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü (B) Grubu olarak çıkarılır.

Çıkarılmış sermaye miktarının şirket unvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur.

Sermayeyi temsil eden paylar kaydıleştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.

Aynı sermaye artırımını kararı sadece Genel Kurul'da alınabilir.

Şirket'in çıkarılmış sermayesi olan 200.000.000,00.-TL (ikiyüzmilyon TL)'sının tamamının ödenmiş olduğu, öz kaynaklarda mevcudiyetini koruduğu ve ortakların sermaye taahhüdü sebebiyle herhangi bir borcunun bulunmadığı Ankara SMMM 9007 sicil nosu ile kayıtlı SMMM Mücahit Selçuk tarafından verilen 17.08.2021 tarih 2021/09 sayılı rapor ile tespit edilmiştir.

Şirket tarafından verilen yazılı beyana göre, Şirket kayıtlarında TTK 376. ve 377. maddeleri kapsamında Şirket'in herhangi bir sermaye kaybı ve borca batıklık durumunun bulunmadığı tespit edilmiştir.

1.5.4. Halka Arz Edilecek Paylar :

GYO Tebliği'nin 11/1. maddesine göre; *"Gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak kurulan veya esas sözleşme tadili yoluyla gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların, paylarını halka arz yoluyla satabilmek için kuruluşlarının veya esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden üç ay içinde çıkarılmış sermayelerinin asgari %25'ini temsil eden payların halka arzına ilişkin izahnamenin onaylanması talebiyle Kurula başvurmaları zorunludur"*.

Şirket Yönetim Kurulu halka arz edilecek paylarla ilgili olarak aldığı 25.10.2021 tarih 2021/22 sayılı kararda;

- i) Şirketin 1.000.000.000.-TL olan kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalmak üzere çıkarılmış sermayesinin 200.000.000.-TL'den, 67.500.000.-TL artırarak 267.500.000.-TL'ye yükseltilmesine,
- ii) Sermaye artırımını kapsamında ihraç edilen toplamda 67.500.000.-TL nominal değerli olmak üzere beheri 1.-TL nominal değerli 67.500.000 adet (B) grubu payın çıkarılmasına,
- iii) Sermaye artırımını kapsamında ihraç edilen toplamda 67.500.000.-TL nominal değerli olmak üzere beheri 1.-TL nominal değerli 67.500.000 adet (B) grubu paya ilişkin olarak Şirket pay sahiplerinin tamamının yeni pay alma haklarının halka arz kapsamında talepte bulunacak yatırımcılar lehine tamamen kısıtlanmasına,
- iv) Sermaye artırımını kapsamında ihraç edilen toplamda 67.500.000.-TL nominal değerli olmak üzere beheri 1.-TL nominal değerli 67.500.000 adet (B) grubu payın talep toplama çalışmaları sonucunda belirlenecek halka arz fiyatından, primli olarak

Hukuk Bürosu

- çkarılmasına ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun tebliğ ve diğer düzenlemeleri dahil olmak üzere ilgili mevzuat kapsamında halka arz edilmesine,
- v) Bu kararın ve TTK'nun 461. maddesi uyarınca hazırlanan Yönetim Kurulu Raporu'nun Ticaret Sicil Müdürlüğü'nde tescil ve ilan edilmesi ve KAP'da duyurulması da dahil olmak üzere gerekli tüm işlemlerin yapılmasına,
 - vi) Sermaye artırım ve halka arz işlemlerinin tamamlanmasını müteakip, Şirket esas sözleşmesinin nihai sermaye artırım tutarını yansıtabilecek şekilde tadil edilmesi amacıyla SPK'ya başvurulması ve tadil tasarisına dair onayın alınmasını müteakip esas sözleşmenin tadili için gerekli tescil ve ilan işlemlerinin gerçekleştirilmesine,
 - vii) Yukarıdaki hususlar kapsamında gerekli başvuruların ve işlemlerin yapılması için Sermaye Piyasası Kurulu, Borsa İstanbul A. Ş., Ticaret Bakanlığı, Merkezi Kayıt Kuruluşu A. Ş., İstanbul Takas ve Saklama Bankası A. Ş., Ticaret Sicil Müdürlüğü de dahil olmak üzere ve bunlarla sınırlı olmamak üzere tüm resmi kurum ve kuruluşlara yapılacak olan başvurular, yazışmalar ve benzer belge ve bilgileri tanzime ve imzalamaya, ilgili kurumlar tarafından talep edilecek ek bilgi ve belge de dahil olmak üzere, söz konusu bilgi ve belgelerin takibine ve tekemmüle; ilgili diğer makam ve dairelerdeki usul ve işlemleri ifa ve ikmale, Şirket'in Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yapması gereken açıklamalar için gerekli tüm işlemleri yerine getirmeye, bu kapsamda yapılacak tüm işlemlerde Şirket'i herhangi bir rakamsal sınırlama olmaksızın, en geniş şekilde temsil etmeye Şirket'in imza sirküleri uyarınca Şirket'i temsile yetkili olan kişilerin yetkili kılınmasına

karar vermiştir.

1.6. PAYLAR ÜZERİNDE TAKYİDAT :

Şirket'in Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü'nün 11.12.2020 tarih 127656 onay nosuile tasdikli pay defteri, Şirket tarafından ve Şirket ortakları Fatih Erdoğan, Abdülkerim Fırat ve Mehmet Erdoğan tarafından verilen yazılı beyan ve Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdindeki dosyası üzerinde yapılan inceleme sonucunda, Şirket'in payları üzerinde herhangi bir takyidat bulunmadığı tespit edilmiştir.

1.7. PAY GRUPLARI, İMTİYAZLARI VE PAYLARIN DEVRİ :

1.7.1. Pay Grupları, İmtiyazları:

Şirket'in payları (A) grubu ve (B) grubu olmak üzere ikiye ayrılmıştır. (A) grubu paylar nama, (B) grubu paylar hamiline yazılıdır. Paylarla ilgili herhangi bir hisse senedi bastırılmamıştır.

Şirket'in 07.09.2021 tarihinde yapılmış olan olağanüstü Genel Kurul toplantısında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 18.08.2021 tarih E-12233903-340.02-9860 sayılı yazısı ile bildirilen 12.08.2021 tarihli 40/1235 sayılı kararı ve T.C. Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün 01.09.2021 tarih E-50035491-431.02-00066857241 sayılı iznine uygun olarak esas sözleşme tadili yapılmış, bu esas sözleşme değişikliği Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 10.07.2021 tarihinde tescil edilmiş ve TTSG'nin 13.09.2021 tarih 10407 sayılı nüshasında ilan edilmiştir. Buna göre;

Hukuk Bürosu

Şirket esas sözleşmesinin 9. ve 14. maddelerine göre; Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz. (A) Grubu paylara Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazı tanınmıştır. (B) Grubu paylara ise özel bir hak veya imtiyaz tanınmamıştır. Yönetim Kurulu'nun 5 üyeden oluşması durumunda 3 Yönetim Kurulu üyesi, 6 veya 7 üyeden oluşması durumunda 4 Yönetim Kurulu üyesi, 8 veya 9 üyeden oluşması durumunda 5 Yönetim Kurulu üyesi (A) Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, bağımsız adaylar da dahil olmak üzere diğer adaylar ise (A) ve (B) Grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından Genel Kurul tarafından seçilir.

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

Sermaye artırımlarında; (A) Grubu paylar karşılığında (A) Grubu, (B) Grubu paylar karşılığında (B) Grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü (B) Grubu olarak çıkarılır.

1.7.2. Payların Devri :

Şirket esas sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. , "İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9. maddesine göre;

Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz. Halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

2. ŞİRKET'İN YÖNETİMİ :

2.1. YÖNETİM KURULU'NUN OLUŞUMU :

07.09.2021 tarihli olağanüstü genel kurul kararı ile tadil edilen Şirket esas sözleşmesinin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi Başlıklı" 14. maddesine göre; Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Genel Kurul tarafından en çok 3 (üç) yıl için seçilen Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz en az 5 (beş) en fazla 9 (dokuz) üyeden oluşan bir Yönetim Kurulu'na aittir.

Bir tüzel kişi Yönetim Kurulu'na üye seçildiği takdirde, tüzel kişiyle birlikte, tüzel kişi adına, tüzel kişi tarafından belirlenen, sadece bir gerçek kişi de tescil ve ilan olunur; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, Şirket'in internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına Yönetim Kurulu toplantılarına katılacak gerçek kişinin değişmesi halinde, bu husus da derhal tescil ve ilan

Hukuk Bürosu

edilir; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, Şirket'in internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına sadece, bu tescil edilmiş kişi toplantılara katılıp oy kullanabilir.

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 taşımaları şarttır. Üyeliği sona erdiren sebepler seçilmeye de engeldir.

Yönetim Kurulu'na 2'den az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtilen Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız Yönetim Kurulu üyesi Genel Kurul tarafından seçilir. Yönetim Kurulu'nda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

(A) grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu'nun 5 üyeden oluşması durumunda 3 Yönetim Kurulu üyesi, 6 veya 7 üyeden oluşması durumunda 4 Yönetim Kurulu üyesi, 8 veya 9 üyeden oluşması durumunda 5 Yönetim Kurulu üyesi (A) Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, bağımsız adaylar da dahil olmak üzere diğer adaylar ise (A) ve (B) Grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından Genel Kurul tarafından seçilir.

SPK II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ekinde yer alan 4.3.2. numaralı ilke uyarınca yönetim kurulu üyelerinin çoğunluğunun icrada görevli olmayan üyelerden oluşması gerekmektedir.

Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde, yönetim kurulu, TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz bir kimseyi geçici olarak üye seçer ve ilk Genel Kurul'un onayına sunar. Böylece seçilen üye eski üyenin süresini tamamlar.

Yönetim Kurulu üyeleri, gündemde ilgili bir maddenin bulunması veya gündemde madde bulunmasa bile haklı bir sebebin varlığı halinde, Genel Kurul kararıyla her zaman görevden alınabilir.

Şirket'in Yönetim Kurulu üyeliklerine; Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü'nde 11.12.2020 tarihinde tescil, TTSG'nin 14.12.2020 tarih 10223 sayılı nüshasında ilan edilen kuruluş esas sözleşmesi ile Fatih Erdoğan, Abdulkerim Fırat, Mehmet Erdoğan, Fatih Nusret Dur, Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü'nde 25.05.2021 tarihinde tescil, TTSG'nin 25.05.2021 tarih 10334 sayılı nüshasında ilan edilen 05.05.2021 tarihli Olağanüstü Genel Kurul kararı ile Mehmet Ömür Özüpek, Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü'nde 10.09.2021 tarihinde tescil, TTSG'nin 13.09.2021 tarih 10407 sayılı nüshasında ilan edilen 07.09.2021 tarihli Olağanüstü Genel Kurul kararı ile Cem Tayfun Yılmaz ve Murat Özgümüş seçilmiştir. Buna göre Yönetim Kurulu üyelerinin görev süreleri şu şekildedir:

Üyenin Adı Soyadı	Seçildiği Tarih	Görev Süresinin Biteceği Tarih
Fatih Erdoğan	11.12.2020	11.12.2023

Hukuk Bürosu

Abdulkerim Fırat	11.12.2020	11.12.2023
Mehmet Erdoğan	11.12.2020	11.12.2023
Fatih Nusret Dur	11.12.2020	11.12.2023
Mehmet Ömür Özüpek	05.05.2021	11.12.2023
Cem Tayfun Yılmaz (Bağımsız Üye)	07.09.2021	11.12.2023
Murat Özgümiş(Bağımsız Üye)	07.09.2021	11.12.2023

Yönetim Kurulu'nun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak belirlenen komiteler oluşturulur. Yönetim Kurulu bünyesinde komitelerin oluşturulması, komitelerin görev alanları, çalışma esasları Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemeleri ve diğer mevzuat hükümlerine göre gerçekleştirilir. Yönetim Kurulu, işlerin gidişini izlemek, kendisine sunulacak konularda rapor hazırlamak, kararlarını uygulamak veya iç denetim amacıyla içlerinde Yönetim Kurulu üyelerinin de bulunabileceği komiteler ve komisyonlar kurabilir. Yönetim Kurulu, TTK md.378 uyarınca şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla, uzman bir komite kurmak, sistemi çalıştırmak ve geliştirmekle yükümlüdür. Komitelerin oluşmasında Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine ve Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyulur.

Raporun hazırlandığı tarih itibarıyla esas sözleşme ve/veya Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde oluşturulmuş herhangi bir komite oluşturulmamış olup halka arzdan önce veya hemen sonra bu komiteler Yönetim Kurulu kararı ile oluşturulabilecektir.

2.2. YÖNETİM KURULU TOPLANTILARI :

Yönetim Kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekâlet etmek üzere bir başkan vekili seçer.

Şirket Yönetim Kurulu 05.10.2021 tarih 2021/19 sayılı karar ile 1 yıl süre ile görev yapmak üzere Yönetim Kurulu Başkanlığına Fatih Erdoğan'ı, Yönetim Kurulu Başkan Vekilliğine Abdulkerim Fırat'ı, Yönetim Kurulu üyeliğine Mehmet Erdoğan'ı, Murahhas üyeliğine Fatih Nusret Dur'u seçmiştir.

Yönetim Kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan vekilinin çağrısıyla toplanır. Yönetim Kurulu üyelerinden her biri de başkan veya başkan vekiline yazılı olarak başvurup kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya başkan vekili yine de Kurulu toplantıya çağırmasa üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar.

Üyelerden hiçbiri toplantı yapılması isteminde bulunmadığı takdirde, Yönetim Kurulu kararları, kurul üyelerinden birinin belirli bir konuda yaptığı, karar şeklinde yazılmış önerisine, en az üye

Hukuk Bürosu

tam sayısının çoğunluğunun yazılı onayı alınmak suretiyle de verilebilir. Aynı önerinin tüm Yönetim Kurulu üyelerine yapılmış olması bu yolla alınacak kararın geçerlilik şartıdır. Onayların aynı kâğıtta bulunması şart değildir; ancak onay imzalarının bulunduğu kâğıtların tümünün Yönetim Kurulu karar defterine yapıştirılması veya kabul edenlerin imzalarını içeren bir karara dönüştürülüp karar defterine geçirilmesi kararın geçerliliği için gereklidir.

Yönetim Kurulu'nun toplantı gündemi Yönetim Kurulu başkanı tarafından tespit edilir. Yönetim kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir.

Toplantı yeri Şirket merkezidir. Ancak Yönetim Kurulu, karar almak şartı ile başka bir yerde de toplanabilir.

Yönetim Kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile alır. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Yönetim Kurulu üyeleri birbirlerini temsilen oy veremeyecekleri gibi, toplantılara vekil aracılığıyla da katılamazlar. Oylar eşit olduğu takdirde o konu gelecek toplantıya bırakılır. İkinci toplantıda da eşitlik olursa söz konusu öneri reddedilmiş sayılır. Kararların geçerliliği yazılıp imza edilmiş olmalarına bağlıdır. Yönetim Kurulu'nda oylar kabul veya red olarak kullanılır. Red oyu veren, kararın altına red gerekçesini yazarak imzalar.

Şirket'in Yönetim Kurulu toplantısına katılma hakkına sahip olanlar bu toplantılara, TTK'nın 1527 nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Ticaret Bakanlığının, "Ticaret Şirketlerinde Anonim Şirket Genel Kurulları Dışında Elektronik Ortamda Yapılacak Kurullar Hakkında Tebliği" hükümleri uyarınca hak sahiplerinin bu toplantılara elektronik ortamda katılmalarına ve oy vermelerine imkan tanıyacak Elektronik Toplantı Sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak toplantılarda Şirket esas sözleşmesinin bu hükmü uyarınca kurulmuş olan sistem üzerinden veya destek hizmeti alınacak sistem üzerinden hak sahiplerinin ilgili mevzuatta belirtilen haklarını ilgili Bakanlık Tebliği hükümlerinde belirtilen çerçevede kullanabilmesi sağlanır.

Yönetim Kurulu'nun elektronik ortamda yapıldığı hâllerde bu esas sözleşmede öngörülen toplantı ile karar nisaplarına ilişkin hükümler aynen uygulanır.

Yönetim Kurulu'nda alınacak kararlarda Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim II-17.1 Sayılı Tebliği'nde yer alan ilkelere uyulacaktır. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan Yönetim Kurulu kararları geçersiz olup esas sözleşmeye aykırı sayılır.

Şirket'in Yönetim Kurulu kararlarının Türk Ticaret Kanunu'nun öngördüğü toplantı ve karar nisaplarına uygun olarak alındığı, kararların toplantıya katılan üyelerin oybirliği ile alındığı, kararlarda üyelerden herhangi birinin muhalefetinin ve/veya çekimser kalma durumunun söz konusu olmadığı tespit edilmiştir.

2.3. YÖNETİM KURULU'NUN GÖREV VE YETKİLERİ :

Yönetim Kurulu, TTK, Sermaye Piyasası Kanunu, Şirket esas sözleşmesi, Genel Kurul kararları ve ilgili mevzuat hükümleri ile verilen görevleri yerine getirir. Kanunla veya esas sözleşme ile Genel Kurul'dan karar alınmasına bağlı tutulan hususların dışında kalan tüm konularda yönetim kurulu karar almaya yetkilidir.

Hukuk Bürosu

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uygulaması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerine uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan Yönetim Kurulu kararları geçersiz olup esas sözleşmeye aykırı sayılır.

Yönetim Kurulu üyeleri, Yönetim Kurulu'nun alacağı kararlarda taraf olan kimselerden Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenen kriterlere göre bağımsız olmaması durumunda, bu hususu gerekçeleri ile birlikte Yönetim Kurulu'na bildirmek ve her hâlükârda toplantı tutanağına işletmekle yükümlüdür. Bu hususta TTK'nın 393. maddesi hükmü saklıdır.

TTK'nın 392.maddesi gereği Yönetim Kurulu üyelerinin her birinin Şirket'in tüm iş ve işlemleri hakkında bilgi alma, soru sorma ve inceleme hakkı bulunmakta olup, Yönetim Kurulu üyelerinin bilgi ve inceleme haklarıyla ilgili hiçbir kısıtlama getirilemez.

2.4. ŞİRKET'İN TEMSİL VE İLZAMI :

Şirket, Yönetim Kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil ve ilzam olunur.

Yönetim Kurulu düzenleyeceği bir iç yönerge ile, yönetimi, kısmen veya tamamen bir veya birkaç Yönetim Kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkilidir. 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 Kurulu'nun tüm üyelerine aittir.

Temsil yetkisi çift imza ile kullanılmak üzere Yönetim Kurulu'na aittir. Yönetim Kurulu, temsil yetkisini bir veya daha fazla murahhas üyeye veya müdür olarak üçüncü kişilere devredebilir. En az bir Yönetim Kurulu üyesinin temsil yetkisini haiz olması şarttır.

Yönetim Kurulu görev süresini aşan sözleşmeler akdedebilir.

Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve Şirket'i ilzam edecek her türlü sözleşme, bono, çek ve benzeri tüm evrakın geçerli olabilmesi için, bunların; Şirket unvanı altına atılmış ve Şirket'i ilzama yetkili en az iki kişinin imzasını taşıması gereklidir.

Yönetim ve temsil yetkisine ilişkin olarak hazırlanan "27.09.2021 tarihli Yönetim İç Yönergesi" 27.09.2021 tarih 2021/14nolu Yönetim Kurulu kararı ile onaylanmış, bu Yönetim Kurulu kararı Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü'nce 30.09.2021 tarihinde tescil edilerek TTSG'nin 30.09.2021 tarih 10420sayılı nüshasında ilan edilmiştir.

Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü'nde 11.12.2020 tarihinde tescil TTSG'nin 14.12.2020 tarih 10223 sayılı nüshasında ilan edilen Şirket kuruluş esas sözleşmesine istinaden çıkarılan Ankara 54. Noterliği'nin 14.09.2021 tarih 33018 yevmiye nolugüncel imza sirkülerine göre;

Yönetim Kurulu Başkanı Fatih Erdoğan, Yönetim Kurulu Üyesi Abdulkerim Fırat ve Yönetim Kurulu Üyesi Mehmet Erdoğan'dan herhangi ikisinin müştereken atacakları imza ile 11.12.2023 tarihine kadar Şirket her konuda temsil ve ilzam edilecektir.

2.5. GENEL MÜDÜR VE MÜDÜRLER :

Hukuk Bürosu

Yönetim Kurulu'nca, 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.

Şirket Yönetim Kurulu tarafından alınan "27.09.2021 tarihli Yönetim İç Yönergesi", esas sözleşme ve GYO Tebliği'ne uygun olarak alınan 30.09.2021 tarih 2021/16 sayılı karara göre; 30.09.2024 tarihine kadar Mustafa Candan Genel Müdür, Ahmet Rasim Fırat Finans Müdürü olarak seçilmiştir. İşbu karar Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 04.10.2021 tarihinde tescil, TTSG'nin 04.10.2021 tarih 10422 sayılı nüshasında ilan edilmiştir. İşbu Yönetim İç Yönergesi uyarınca çıkarılan Ankara 54. Noterliği'nin 05.10.2021 tarih 35336 yevmiye nolu imza sirküleri ile, Genel Müdür Mustafa Candan ve Finans Müdürü Ahmet Rasim Fırat'a Şirket'i temsil ve ilzam konusunda sınırlı yetki verilmiştir.

2.6. KOTASYON YÖNERGESİ'NİN 7. MADDESİNİN 5. FIKRASI KAPSAMINDA YAPILAN AÇIKLAMALAR :

Kotasyon Yönergesi'nin 7. maddesinin 5. fıkrası kapsamında tarafımıza sunulan belge ve beyanlar çerçevesinde yapılan inceleme sonucunda; Şirket'in Yönetim Kurulu üyeleri ve paydaşları Abdulkerim Fırat, Fatih Erdoğan, Mehmet Erdoğan; Yönetim Kurulu üyeleri Mehmet Ömür Özüpek, Fatih Nusret Dur, Cem Tayfun Yılmaz, Murat Özgümüşve imza yetkilisi Genel Müdürü Mustafa Candan, Finans Müdürü Ahmet Rasim Fırat'ın Sermaye Piyasası mevzuatında ve 19.10.2005 tarih ve 5411 sayılı Bankacılık Kanunu'nda yer alan suçlar, 26 Eylül 2004 tarih ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu'nun 282. maddesinde düzenlenen suçlardan kaynaklanan malvarlığı değerlerini aklama suçları ve ödünç para verme işleri hakkındaki mevzuata aykırılıktan kaynaklanan suçlar, Devletin güvenliğine karşı suçlar, Anayasal düzene ve bu düzenin işleyişine karşı suçlar, milli savunmaya karşı suçlar, devlet sırlarına karşı suçlar ve casusluk, zimmet, irtikap, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, bilişim sistemini engelleme, bozma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme gibi suçlardan hüküm giymemiş olması şartını sağladıkları; 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 çarptırılmış olmadıkları tespit edilmiştir.

Konuya ilişkin inceleme, ismi geçen kişilerin adli sicil kayıtları, arşivli adli sicil kayıtları ve diğer gerekli belgeler çerçevesinde gerçekleştirilmiştir.

2.7. GENEL KURUL :

Esas sözleşmenin 22. maddesine göre; Genel Kurul'lar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, Yönetim Kurulu'nun yıllık raporuna, karın kullanım şekline,

Hukuk Bürosu

dağıtılacak kar ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, Yönetim Kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen 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 Kurulu'nun, devamlı olarak toplanamaması, toplantı nisabının oluşmasına imkan bulunmaması veya mevcut olmaması durumlarında, mahkemenin izniyle, tek bir pay sahibi genel kurulu toplantıya çağrılabilir. TTK'nın 411 ve 416. maddesi hükümleri saklıdır.

Yönetim Kurulu, Genel Kurul'un çalışma esas ve usullerine ilişkin kuralları içermek amacıyla ve asgari olarak Ticaret Bakanlığı tarafından belirlenmiş olan unsurları içeren bir iç yönerge hazırlar ve genel kurulun onayından sonra yürürlüğe koyar. Bu iç yönerge tescil ve ilan edilir.

Genel Kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır.

Olağan ve olağanüstü Genel Kurul toplantı ve karar nisapları, TTK ve Sermaye Piyasası Kanunu ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine tabidir.

Genel Kurul, Şirket merkezinde ya da şirket merkezinin bulunduğu şehrin elverişli bir yerinde toplanır. Genel Kurul toplantıya, Şirket'in internet sitesinde, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde yayımlanan ilanla çağrılır. Bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, toplantı tarihinden en az üç hafta önce yapılır. Genel Kurul'a çağrının şekli ile ilgili olarak sermaye piyasası mevzuatı, genel kurula katılacak hak sahipleri ile ilgili olarak ise TTK'nın 415. maddesi uygulanır.

Genel Kurul toplantılarında ilgili Bakanlık temsilcilerinin katılımı hakkında TTK'nın 407. maddesinin üçüncü fıkrası hükmü uygulanır.

Şirketin Genel Kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, TTK'nın 1527. maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca hak sahiplerinin genel kurul toplantılarına elektronik ortamda katılmalarına, görüş açıklamalarına, öneride bulunmalarına ve oy kullanmalarına imkan tanıyacak elektronik genel kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak tüm Genel Kurul toplantılarında esas sözleşmenin bu hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır. Şirket Genel Kuruluna elektronik ortamda katılım, Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.

Pay sahibi, paylarından doğan haklarını kullanmak için, Genel Kurul'a kendisi katılabileceği gibi, pay sahibi olan veya olmayan bir kişiyi de Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat düzenlemeleri çerçevesinde temsilci olarak genel kurula yollayabilir. Yetki belgesinin şekli Sermaye Piyasası Kurulu 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 kılmaz. Genel Kurul toplantılarında oylar, Yönetim Kurulu tarafından Ticaret Bakanlığı düzenlemelerine uygun olarak hazırlanacak iç yönergeye göre

Hukuk Bürosu

verilir. Toplantıya fiziken katılmayan pay sahipleri oylarını elektronik ortamda yapılan Genel Kurul toplantılarına ilişkin mevzuat hükümlerine göre kullanırlar.

Şirket tarafından yapılacak ilanlarda TTK, Sermaye Piyasası mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulur.Genel Kurul toplantı ilanı, mevzuat ile öngörülen usullerin yanı sıra, mümkün olan en fazla pay sahibine ulaşmayı sağlayacak, elektronik haberleşme dahil, her türlü iletişim vasıtası ile genel kurul toplantı tarihinden asgari üç hafta önce yapılır.

Şirket'in Genel Kurul kararlarının Türk Ticaret Kanunu'nun öngördüğü toplantı ve karar nisaplarına uygun olarak alındığı, kararların paydaşların oybirliği ile alındığı, kararlarda paydaşlardan herhangi birinin muhalefetine ve/veya çekimser kalma durumunun söz konusu olmadığı tespit edilmiştir.

2.8. DENETİM :

Şirket esas sözleşmesininin 21. maddesi uyarınca,Bağımsız denetimde Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine tabi olan Şirket'in Genel Kurulu'nca her faaliyet dönemi itibariyle bir denetçi seçilir. Seçimden sonra, Yönetim Kurulu, denetleme görevini hangi denetçiye verdiğini gecikmeksizin ticaret siciline tescil ettirir ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi ile internet sitesinde ilan eder.

Şirketin finansal tabloları ile yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporunun denetiminde TTK'nın 397 ila 406'ncı maddesi hükümleri ile Sermaye Piyasası mevzuatı ve ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

İhraççı bilgi dokümanında yer alması planlanan;31.12.2020–30.09.2021 tarihli finansal tabloların bağımsız denetimini gerçekleştiren kuruluş Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. sorumlu denetçi Harun Aktaş'tır.

3. ŞİRKET'İN PORTFÖYÜNDE BULUNAN PROJELER :

Şirket, SPK'nın 18.08.2021 tarih E-12233903-340.02-9860 sayılı yazısı ile bildirilen 12.08.2021 tarih 4/1235 sayılı gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm izni kararına ve T.C. Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün 01.09.2021 tarih E-50035491-431.02-00066857241 sayılı iznine istinaden,07.09.2021 tarihli Genel Kurul kararı ile esas sözleşmesini değiştirmiş, bu esas sözleşme değişikliğinin Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü'nce 10.09.2021 tarihinde tescil TTSG'nin13.09.2021 tarih 10407 sayılı nüshasında ilan edilmesiyle GYO Tebliği çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak faaliyetine devam etmektedir. Şirket'in;%99 hissedar olduğu Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı tarafından yürütülen "Merkez Ankara Projesi" ismi ile anılan "Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ve %99 hissedar olduğu Pasifik-Levent Adi Ortaklığı tarafından yürütülen "Next Level İstanbul Projesi"ismi ile anılan "İstanbul Beşiktaş Ortaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi"projeleri bulunmaktadır. Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümünden önce üstlendiği projeleri yürütmek için Türk Borçlar Kanunu'nun 620 vd. maddeleri uyarınca kurulan adi ortaklıklar, gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümden sonra GYO Tebliği'nin 33. maddesi kapsamında, projelerin yürütülmesine özgü olarak kurulmuş adi ortaklıklar kapsamında değerlendirilmiştir. GYO Tebliği'nin 3. maddesinin 1. fıkrasının 1 bendine göre; Şirket'in hissedar olduğu adi ortaklıklar tarafından yürütülen bu projeler, Şirket'in portföyünde bulunan projeler olarak değerlendirilmiştir.

Hukuk Bürosu

Şirketten alınan bilgilere göre;

3.1. Merkez Ankara Projesi:09.07.2015 tarihinde Emlak Konut GYO ile Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı arasında yapılmış olan “Arsa SatışıKarşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi” kapsamında Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, İstasyon Mahallesi, 63865 Ada, 2 Parsel no’da kayıtlı, merkezi iş alanı fonksiyonlu 124.475,80 m2, park fonksiyonlu 12.773 m2 olmak üzere toplam 137.248,80 m2’lik arsa içerisinde inşa edilmekte olan projenin, toplam inşaat alanı yaklaşık 1.217.886,92 m2’dir. Projenin 28.09.2017 tarihinde inşaat ruhsatı alınmış , bu tarihten itibaren inşaatçalışmalarıbaşlamıştır. Projenin gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi ile ön satışları 28.07.2018 tarihinde başlamış, inşaat henüz tamamlanmadığından gayrimenkul teslimleri gerçekleşmemekle birlikte R Blok’dan62 adet ofis ve R Blok’tan 10 adet dükkan niteliğindeki bağımsız bölümün İİBank’a ve G ve H Bloklardan toplam 25 adet konut niteliğindeki bağımsız bölümün kat irtifaklı tapu devirleri yapılmış olup, bunun haricinde henüz yapılmış tapu devri bulunmamaktadır. Proje kapsamında; konvansiyonel konut, otel, teras ofisi, kule, AVM,ticari birimler, kamu ofisi, cami, şehir süiti ve kapalı otopark inşa edilmektedir. Projenin fazlar halinde 2025 yıl sonuna kadar tamamlanması planlanmaktadır.

3.2. Next Level İstanbul Projesi: 29.04.2021 tarihinde Emlak Konut GYO ile Pasifik-Levent Adi Ortaklığı arasında yapılmış olan “Arsa SatışıKarşılığı Gelir PaylaşımıSözleşmesi” kapsamında İstanbul İli , Beşiktaş İlçesi, Ortaköy Mahallesi 30 Ada, 74-75-76-77-78-104 Parsel no’da kayıtlı, turizm-ticaret-konut fonksiyonlu 17.131 m2, park fonksiyonlu 2.748 m2 olmak üzere toplam 19.879 m2’lik arsa alanı içerisinde inşa edilecek olan projenin toplam inşaat alanının 28.266 m2 olması planlanmaktadır. Rezidans, ofis ve ticari birimlerden oluşacak ve projelendirme çalışmaları devam eden projenin ruhsat ve inşaatçalışmaları henüz başlamamıştır.

4. ŞİRKET’İN HİSSEDAR OLDUĞU PASİFİK – MERKEZ ADİ ORTAKLIĞI VE PASİFİK - LEVENT ADİ ORTAKLIĞI HAKKINDA BİLGİLER :

Şirket’in ilettiği bilgiye ve 30.09.2021 tarihli bağımsız denetim raporlarına göre Şirket’in Pasifik Merkez-Adi Ortaklığıve Pasifik-Levent Adi Ortaklığı unvanlı adi ortaklıkların her birinde ayrı ayrı olmak üzere % 99 hissesi bulunmaktadır.

4.1. PASİFİK-MERKEZ ADİ ORTAKLIĞI:

4.1.1. Kuruluş, Unvan ve Unvan Değişikliği :

Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı;Merkez Ankara Projesi ismi ile bilinen Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş. ile Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş. ve Çiftay İnşaat Taahhüt ve Ticaret A. Ş. arasında 09.07.2015 tarihinde imzalanmış olan “Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi”nin yürütülmesi amacıyla ortak girişim olarak verilen teklif kapsamında, Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş. ve Çiftay İnşaat Taahhüt ve Ticaret A. Ş. arasında08.07.2015 tarihinde imzalanan Ankara 63. Noterliği’nin 08.07.2015 tarih 23292 yevmiye nosu ile tasdik edilenAdi Ortaklık sözleşmesiyle,Pasifik-Çiftay Adi Ortaklığı unvanı ile Türk Borçlar Kanunu’nun 620 vd. maddelerinde düzenlenen adi ortaklık hükümleri çerçevesinde kurulmuştur.Adi Ortaklığın unvanı, Ankara 40. Noterliği’nin 30.10.2019 tarih 32799 yevmiye nosuile tasdikli tadil sözleşmesi ile Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı olarak değiştirilmiştir.

Hukuk Bürosu

Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı hali hazırda; Kızılırmak Mahallesi Dumlupınar Bulvarı No:3 A/1 Çankaya – Ankara merkez adresinde Başkent Vergi Dairesi'ne bağlı 7220489661 vergi numarası ile faaliyet göstermektedir.

4.1.2. Amacı ve Faaliyet Konuları :

Pasifik - Merkez Adi Ortaklık Sözleşmesi uyarınca Adi Ortaklığın amacı; Emlak Konut GYO mülkiyetinde bulunan Ankara İli - Yenimahalle İlçesi, İstasyon Mahallesi, 63865 Ada,2 Parselolu taşınmaz üzerinde yapılacak olan “Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı” işinin, verilen teklif kapsamında Emlak Konut GYO ile imzalanan sözleşme hükümlerine uygun olarak ortaklaşa yapılması, taahhüt konusu işin başından kesin hesabı yapılmaya ve Emlak Konut GYO, SGK, Maliye ve Vergi Daireleri, Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı, resmi ve özel bütün müessese ve şahıslarla bütün ilişkiler kesilinceye ve teminatların tamamı iade edilinceye kadar, işin müştereken yapılması ve teslimi, ortaklığın temsil usulünün belirlenmesi, iş bitiminde kar/zararın dağıtımı ile Adi Ortaklığın tasfiye edilmesidir.

4.1.3. Mevcut Sermaye ve Hissedarlık Yapısı :

Pasifik - Merkez Adi Ortaklığı'nın kuruluş ve güncel sermayesi 10.000,00.-TL'dir.

Adi Ortaklığın Ankara 54. Noterliği'nin 15.01.2021 tarih 1487 yevmiye noluara onay tasdikli karar defteri ve Ankara 54. Noterliği'nin 05.05.2021 tarih 14530 yevmiye nosuile tasdikli Pasifik - Merkez Adi Ortaklık Sözleşmesi tadil metnine göre güncel hissedarlık yapısı şu şekildedir:

Ortaklar	Hisse Tutarı (TL)	Hisse Oranı (%)
Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.	9.900,00	99
Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş.	100,00	1
TOPLAM	10.000,00	100

Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı'nda Şirket Pilot Ortak, Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş. Özel Ortak olarak belirlenmiştir.

4.1.4. Yönetim, Temsil ve İlzam :

Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı; her ortağın yetkili kılacağı eşit sayıda kişiler ile yönetilir. Ortaklığın yönetiminde en yetkili organ Yönetim Kuruludur. Adi Ortaklığı oluşturan şirketler kendi Yönetim Kurullarında alacakları karar ile Adi ortaklıktaki temsilcilerini değiştirebilirler.

Adi ortaklığın idaresinde bütün kararlar müştereken ve oy birliği ile alınır. Yönetim Kurulu dilerse adi ortaklığa ilişkin iş ve işlemlerde aksaklığa mahal vermemek adına, üçüncü kişilere yetki devri yapabilirler. Ancak bu değişiklik, Yönetim Kurulu'nun oy birliği ile alacağı kararlar geçerlilik kazanacaktır.

Hukuk Bürosu

Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı, 29.12.2020 tarihli 2020/03 sayılı adi ortaklık yönetim kurulu kararına istinaden çıkarılan Ankara 54. Noterliği'nin 04.01.2021 tarih 180 yevmiye nolu güncel imza sirküleri ile Şirket adına Abdulkerim Fırat, Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş. adına Fatih Erdoğan tarafından müştereken atılacak imza ile temsil ve ilzam edilmektedir.

4.2. PASİFİK – LEVENT ADİ ORTAKLIĞI :

4.2.1. Kuruluş ve Unvan :

Pasifik – Levent Adi Ortaklığı; Next Level İstanbul Projesi ismi ile bilinen, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş. ile Şirket ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş. arasında 29.04.2021 tarihinde imzalanmış olan “İstanbul Beşiktaş Ortaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi”nin yürütülmesi amacıyla ortak girişim olarak verilen teklif kapsamında, Şirket ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş. arasında 28.04.2021 tarihinde imzalanan Ankara 54. Noterliği'nin 28.04.2021 tarih 13961 yevmiye nosu ile tasdik edilen Adi Ortaklık sözleşmesiyle Pasifik-Levent Adi Ortaklığı unvanı ile Türk Borçlar Kanunu'nun 620 vd. maddelerinde düzenlenen adi ortaklık hükümleri çerçevesinde kurulmuştur.

Pasifik-Levent Adi Ortaklığı hali hazırda; Kızılırmak Mah. Dumlupınar Bulvarı Next Level İş Merkezi Kat:1 Çankaya – Ankara merkez adresinde Başkent Vergi Dairesi'ne bağlı 7220969462 vergi numarası ile faaliyet göstermektedir.

4.2.2. Amacı ve Faaliyet Konuları :

Pasifik – Levent Adi Ortaklık Sözleşmesi uyarınca adi ortaklığın amacı; Emlak Konut GYO mülkiyetinde bulunan İstanbul İli – Beşiktaş İlçesi – Ortaköy Mahallesi 30 Ada 74-75-76-77-78-104 parsel nolu taşınmazlar üzerinde yapılacak, “İstanbul Beşiktaş Ortaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi”nin, verilen teklif kapsamında Emlak Konut GYO ile imzalanan sözleşme hükümlerine uygun olarak ortaklaşa yapılması, taahhüt konusu işin başından kesin hesabı yapıncaya ve Emlak Konut GYO, SGK, Maliye ve Vergi Daireleri, Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı, resmi ve özel bütün müessese ve şahıslarla bütün ilişkiler kesilinceye ve teminatların tamamı iade edilinceye kadar, işin müştereken yapılması ve teslimi, ortaklığın temsil usulünün belirlenmesi, iş bitiminde kar/zararın dağıtımı ile adi ortaklığın tasfiye edilmesidir.

4.2.3. Mevcut Sermaye ve Hissedarlık Yapısı :

Pasifik - Levent Adi Ortaklığı'nın kuruluş ve güncel sermayesi 10.000,00.-TL'dir.

Adi Ortaklığın Ankara 54. Noterliği'nin 29.04.2021 tarih 14185 karar defteri ve Ankara 54. Noterliği'nin 28.04.2021 tarih 13961 yevmiye nosu ile tasdik edilen Pasifik – Levent Adi Ortaklık Sözleşmesi'ne göre güncel hissedarlık yapısı şu şekildedir:

Ortaklar	Hisse Tutarı (TL)	Hisse Oranı (%)
Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.	9.900,00	99

Hukuk Bürosu

Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş.	100,00	1
TOPLAM	10.000,00	100

Pasifik – Levent Adi Ortaklığı'nda Şirket Pilot Ortak, Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş. Özel Ortak olarak belirlenmiştir.

4.2.4. Yönetim, Temsil ve İlgam :

Pasifik – Levent Adi Ortaklığı; her ortağın yetkili kılacağı eşit sayıda kişiler ile yönetilir. Ortaklığın yönetiminde en yetkili organ Yönetim Kuruludur. Adi Ortaklığı oluşturan şirketler kendi Yönetim Kurullarında alacakları karar ile adi ortaklıktaki temsilcilerini değiştirebilirler.

Adi ortaklığın idaresinde bütün kararlar müştereken ve oy birliği ile alınır. Yönetim Kurulu dilerse adi ortaklığa ilişkin iş ve işlemlerde aksaklığa mahal vermemek adına, üçüncü kişilere yetki devri yapabilirler. Ancak bu değişiklik, Yönetim Kurulu'nun oy birliği ile alacağı kararlar geçerlilik kazanacaktır.

Pasifik-Levent Adi Ortaklığı, 28.04.2021 tarihli adi ortaklık sözleşmesine istinaden çıkarılan Ankara 54. Noterliği'nin 29.04.2021 tarih 14186 yevmiye nolu güncel imza sirküleri ile Şirket adına Abdulkerim Fırat, Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş. adına Fatih Erdoğan tarafından müştereken atılacak imza ile temsil ve ilzam edilmektedir.

5. FAALİYETLER İLE İLGİLİ İMZALANMIŞ ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER :

Şirket, Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı ve Pasifik-Levent Adi Ortaklığı ile ilgili olan tarafımıza sunulan önemli sözleşmeler incelenmiş ve bu sözleşmeler Merkez Ankara Projesi ve NextLevel İstanbul Projesi ile ilgili sözleşmeler olarak iki gruba ayrılarak değerlendirilmiştir.

5.1. Merkez Ankara Projesi :**5.1.1. Pasifik - Merkez (Şirket – Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş.) Adi OrtaklığıSözleşmesi – Tadil Sözleşmeleri – Adi Ortaklık Pay Devir Sözleşmeleri:**

a) Pasifik –ÇiftayAdi Ortaklığı Sözleşmesi :Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş. ve Çiftay İnşaat Taahhüt ve Ticaret A. Ş. arasında imzalanmış,Ankara 63. Noterliği'nin08.07.2015 tarih 23292 yevmiye numarasıylaonaylanmıştır. Emlak Konut GYO'nuntasarrufundaki Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, İstasyon Mahallesi, 63865 Ada, 2 parsel de kayıtlı taşınmaz üzerinde yapılacak “Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi” projesinin adi ortaklık ortakları tarafından birlikte yapılması amacıyla imzalanan sözleşme hükümlerine göre; Pasifik – Çiftay Adi Ortaklığı unvanı ile 10.000,00.-TL sermayeli adi ortaklık kurulmuş, anılan adi ortaklık hissesinin %50,10'unun Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş.'ne %49,90'unun Çiftay İnşaat Taahhüt ve Ticaret A. Ş.'ne ait olduğudüzenlenmiştir.

b) Adi Ortaklık Pay Devri Sözleşmesi : Çiftay İnşaat Taahhüt ve Ticaret A. Ş. ile Merkez Ankara Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş. arasında imzalanan ve Ankara 40. Noterliği'nin 30.10.2019 tarih 32798 yevmiye nosu ile tasdik edilen sözleşme ile; Çiftay İnşaat Taahhüt ve Ticaret A. Ş.,Pasifik – Çiftay Adi Ortaklığı'nda bulunan tüm hisselerini aktif ve pasifi ile birlikte

Hukuk Bürosu

Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş.'nin muvafakati ile Merkez Ankara Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş.'ne devretmiştir.

e) Pasifik – Merkez Adi Ortaklık Sözleşmesi Tadil Metni : Pasifik-Çiftay Adi Ortaklığı'nın yeni hissedarları Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş. ile Merkez Ankara Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş. arasında imzalanmış ve Ankara 40. Noterliği'nin 30.10.2019 tarih 32799 yevmiye nosu ile tasdik edilmiştir. Sözleşme ile Ankara 63. Noterliği'nin 08.07.2015 tarih 23292 yevmiye numarası ile tasdik edilen adi ortaklık sözleşmesinde, değiştirilmeyen hükümler geçerli olmak üzere bazı değişiklikler yapılmış, adi ortaklığın unvanı Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı olarak tadil edilmiştir.

d) Adi Ortaklık Pay Devri Sözleşmesi : Merkez Ankara Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş. ile Şirket arasında imzalanan ve Ankara 54. Noterliği'nin 29.12.2020 tarih 57775 yevmiye nosu ile tasdik edilen sözleşme ile; Merkez Ankara Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş., Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı'nda bulunan tüm hisselerini (%49,90) aktif ve pasifi ile birlikte Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş.'nin muvafakati ile Şirket'e devretmiştir.

e) Pasifik – Merkez Adi Ortaklık Sözleşmesi Tadil Metni : Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı'nın hissedarları Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş. ile Şirket arasında imzalanmış ve Ankara 54. Noterliği'nin 29.12.2019 tarih 56928 yevmiye nosu ile tasdik edilmiştir. Bu tadil sözleşmesi ile Ankara 63. Noterliği'nin 08.07.2015 tarih 23292 yevmiye numarası ile tasdikli sözleşmede değiştirilmeyen hükümler geçerli olmak üzere bazı değişiklikler yapılmıştır.

f) Adi Ortaklık Pay Devri Sözleşmesi : Şirket ile Merkez Ankara Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş. arasında imzalanmış Ankara 54. Noterliği'nin 09.04.2021 tarih 12344 yevmiye nosu ile tasdik edilen sözleşme ile; Şirket, Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı'nda bulunan % 49 hissesinden % 1'ini aktif ve pasifi ile birlikte Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş.'nin muvafakati ile Merkez Ankara Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş.'ne devretmiştir.

g) Pasifik – Merkez Adi Ortaklık Sözleşmesi Tadil Metni : Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı'nın yapılan pay devirleri sonucunda % 50,10 hissedarı Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş. , % 48,90 hissedarı Şirket ve %1 hissedarı Merkez Ankara Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş. arasında 09.04.2021 tarihinde imzalanmıştır. Sözleşme ile Ankara 63. Noterliği'nin 08.07.2015 tarih 23292 yevmiye numarası ile tasdikli adi ortaklık sözleşmesinde değiştirilmeyen hükümler geçerli olmak üzere bazı değişiklikler yapılmıştır.

h) Kısmi Bölünme Sözleşmesi/Raporu : 05.04.2021 tarihinde akdedilen işbu sözleşme ile Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş., Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı'nda bulunan %50,10 oranındaki hissesinin tamamını Şirket'e kısmi bölünme yolu ile devretmiştir. Bu kısmi bölünme sonucunda Şirket 08.04.2021 tarihli Genel Kurul kararı ile sermaye artışı yapmış, kısmi bölünme yoluyla devralan Şirket'in sermaye artışına ilişkin esas sözleşme değişikliği Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü'nce 26.04.2021 tarihinde tescil edilerek TTSG'nin 27.04.2021 tarih 10317 sayılı nüshasında yayınlanmıştır. Bu kısmi bölünme yoluyla devralma sonucunda Şirket'in Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı'ndaki payı %99 olmuştur.

ı) Adi Ortaklık Pay Devri Sözleşmesi : Merkez Ankara Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş. ile Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş. arasında imzalanan ve Ankara 54.

Hukuk Bürosu

Noterliği'nin 05.05.2021 tarih 14529 yevmiye nosu ile tasdik edilen işbu sözleşme ile; Merkez Ankara Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş., Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı'nda bulunan % 1 hissesinin tamamını aktif ve pasifi ile birlikte Şirket'in muvafakati ile Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş.'ne devretmiştir.

i) Pasifik – Merkez Adi Ortaklık Sözleşmesi Tadil Metni : Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı'nın yapılan pay devirleri sonucunda % 1 hissedarı Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş. ile % 99 hissedarı Şirket arasında imzalanmış Ankara 54. Noterliği'nin 05.05.2021 tarih 14530 yevmiye nosu ile tasdik edilmiştir. Sözleşme ile Ankara 63. Noterliği'nin 08.07.2015 tarih 23292 yevmiye numarası ile tasdikli Adi Ortaklık sözleşmesi ve 30.10.2019 tarih 31799 yevmiye nosu ile tasdikli adi ortaklık sözleşmesi tadil metninde yer alan ve değiştirilmeyen hükümler geçerli olmak üzere bazı değişiklikler yapılmıştır.

Güncel ortaklık yapısına göre Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı'nda Şirket %99 pay ile Pilot Ortak, Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş. % 1 pay ile Özel Ortaktır.

Yukarıda belirtilen sözleşmeler ve adi ortaklığın amacı; “Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ”nin, verilen teklif kapsamında ve Emlak Konut GYO ile imzalanan sözleşme hükümlerine uygun olarak yapılması, taahhüt konusu işin başından kesin hesabının yapılınca, teminatlar iade edilinceye kadar işin yapılması ve teslimi, ortaklığın yönetim ve temsil usulü, iş bitiminde kâr zarar dağıtımı ile adi ortaklığın tasfiye usulünün belirlenmesidir.

Sözleşmeler ile adi ortaklığın yönetim kurulu tarafından yönetileceği, yönetim kurulunun ortakları temsil eden birer gerçek kişiden oluşacağı, yönetim kurulunun adi ortaklığı müşterek imzaları ile temsil ve ilzam edecekleri, tüm kararların oybirliği ile alınacağı, ortakların üçüncü kişilere karşı müşterek ve müteselsilen sorumlu olduğu, işin yürütülmesinde, bütün risk ve masraflarda, paylaşımda hisseleri oranında sorumlu ve hakları oldukları düzenlenmiştir.

Şirket; yukarıda bahsedilen pay devirleri ve adi ortaklık tadil sözleşmeleri ile Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı'nın kurulduğu 08.07.2015 tarihinden itibaren sözleşmeler kapsamında adi ortaklığın tüm hak ve alacaklarını hissesi oranında üstlenmiştir.

Bu bölüm altında yapılan adi ortaklık pay devirlerine ilişkin olarak işbu Rapor'un 5.1.2. maddesinde değerlendirilen Kadıköy 9. Noterliği'nin 09.07.2015 tarih 27105 yevmiye nolu “Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ Sözleşmesi” gereğince Emlak Konut GYO'nun muvafakatinin alınması gerekmekte olup, işbu muvafakatlerin alındığına ilişkin olarak Şirket tarafından Emlak Konut GYO'ndan alınmış 24.10.2019, 24.12.2020, 22.04.2021 tarihli muvafakatname yazıları tarafımıza ibraz edilmiştir.

Yukarıda belirtilen incelemeler tarafımıza verilen sözleşme fotokopileri üzerinden yapılmış olup bu incelememiz neticesinde sözleşme hükümlerinde, Şirket paylarının tedavülünü kısıtlayıcı herhangi bir hüküm bulunmadığı ve halka arz sebebi ile ortaklık yapısının değişmesi durumunda sözleşmelerin sona ermesine, temerrüde ilişkin bir düzenleme bulunmadığı tespit edilmiştir.

5.1.2. Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ Sözleşmesi :

Merkez Ankara Projesi kapsamında, Yüklenici sıfatıyla Pasifik – Çiftay Adi Ortaklığı (unvan değişikliğinden sonra Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı olmuştur)(Pasifik Gayrimenkul Yatırım

İnşaat A. Ş. – Çiftay İnşaat Taahhüt ve Ticaret A. Ş.) Şirket/İşveren sıfatıyla Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş. arasında Kadıköy 9. Noterliği'nin 09.07.2015 tarih 27105 yevmiye nosu ile imzalanmıştır. Sözleşme, Emlak Konut GYO'nun tasarrufundaki Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, İstasyon Mahallesi, 63865 Ada, 2 parsel noda kayıtlı taşınmaz üzerinde Yüklenici Adi Ortaklık tarafından, anılan sözleşmede belirlenen şartlar çerçevesinde konvansiyonel konut, otel, teras ofisi, kule, AVM, kamu ofisi, cami, şehir süiti ve kapalı otopark inşaatının yapılması, arsa karşılığında gelir paylaşımı esasına göre paylaşılması, toplam gelirin sözleşmede belirtilen Adi Ortaklık tarafından Emlak Konut GYO'ya ödenecek sözleşmede belirtilen asgari tutardan az olmamak üzere hisseleri oranında Adi Ortaklık ve Emlak Konut GYO arasında paylaşılması amacıyla imzalanmıştır. Sözleşme ile Emlak Konut GYO'nun payı %30, Yüklenici Adi Ortaklık'ın payı % 70 olarak belirlenmiştir.

Sözleşmede projenin bitme süresi yer tesliminden itibaren 1460 gün olarak öngörülmüştür. Projenin yürütülmesi, ruhsatlarının alınması, yer teslimi, inşaat süresi, işin yapılması, inşa edilen bağımsız bölümlerin, ticari ünitelerin satışı kiraya verilmesi, nitelikli ticari ünitelerin kiraya verilmesi, gelirin paylaşılması, elde kalan bağımsız bölümlerin paylaşılması, ihtilafların çözümü, sözleşmeye ve iş planına aykırılığın müeyyideleri gibi temel konularda tarafların hak ve yükümlülükleri belirlenmiştir.

Sözleşmeye göre; Yüklenici Adi Ortaklığın Emlak Konut GYO'nun yazılı muvafakati olmadan sözleşmeden kaynaklanan hak ve alacaklarını devredemeyeceği, Adi Şirket ortaklarının da kendi aralarında ve/veya üçüncü kişilere yapacakları adi ortaklık hissesi devirlerinin Emlak Konut GYO'nun yazılı muvafakatine bağlı olduğu, adi ortaklık hissedarları tarafından izinsiz devir yapılması ve Yüklenici'nin hak ve alacaklarının izinsiz devri halinde Emlak Konut GYO'nun sözleşmeyi tek tarafı olarak fesih hakkı bulunmaktadır.

Yukarıda da izah edildiği üzere işbu sözleşmenin tarafı olan Adi Ortaklık hisse devirleri ile ilgili olarak sözleşmenin diğer tarafı Emlak Konut GYO'nun yazılı muvafakatleri alınmıştır.

Şirket, bu sözleşmenin Yüklenicisi olan eski unvanı Pasifik – Çiftay Adi Ortaklığı yeni ünvanı Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı'nda 29.12.2020 tarihinde aktif ve pasifi ile hisse devralmak suretiyle, sözleşmenin ilk akdedildiği tarihten itibaren sözleşmenin tarafı haline gelmiştir.

Projenin fiili durumu ile ilgili herhangi bir inceleme yapılmamış olup, Şirket avukatı tarafından verilen dava ve icra takipleri raporu göz önüne alındığında sözleşme tarafları arasında yargıya taşınmış bir ihtilaf olmadığı değerlendirilmiştir.

Yukarıda belirtilen incelemeler tarafımıza verilen sözleşme fotokopisi üzerinden yapılmış olup bu incelememiz neticesinde sözleşme hükümlerinde, Şirket paylarının tedavülünü kısıtlayıcı herhangi bir hüküm bulunmadığı ve halka arz sebebi ile ortaklık yapısının değişmesi durumunda, öncesinde Emlak Konut GYO'dan muvafakat/ön izin alınmasına, sözleşmenin sona ermesine, temerrüde ilişkin bir düzenleme bulunmadığı tespit edilmiştir. Sözleşmenin tek nüsha olarak imzalanması sebebi ile fotokopi belge üzerinde yapılan incelemede; sözleşme fotokopisinin orijinali ile aynı olduğu, tahrifat veya değişiklik yapılmadığına ilişkin Şirket yetkililerinden yazılı beyan alınmış, imza kontrolleri yapılmıştır.

5.1.3. Merkez Ankara Projesi İnşaatı İle İlgili Yapılan ve Halen Yürürlükte Bulunan Sözleşmeler :

Hukuk Bürosu

a) Merkez Ankara Projesi Proje ve İnşaat Yönetimi ve Pilotaj Hizmetleri Sözleşmesi
:Sözleşme, Pasifik Merkez Adi Ortaklığı ile Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş. arasında 01.05.2021 tarihinde, imza tarihinde yürürlüğe girmek Merkez Ankara Projesi'nin tamamlanmasına kadar yürürlükte kalmak üzere imzalanmıştır.

Sözleşme ile, Pasifik Merkez Adi Ortaklığı'nın yapımını üstlendiği Merkez Ankara Projesi ile ilgili olarak Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş. tarafından, teknik uzmanlık gerektiren alt yapı, kazı ve kazık işleri, kaba inşaat işleri, elektrik tesisatı, mekanik tesisatı, ince inşaat işleri, çevre düzenleme ve peyzaj işleri ve bu kapsamda yapılması gereken satın alma işlerinin, proje ve hesap raporu ile idari ve teknik şartname, birim fiyat tarifleri ve keşif özetinde belirtilen detaylara uygun olarak yapılması ve/veya alt yüklenicilere yaptırılmasının koordinasyonu gibi tasarım, inşaat ve inşaat yönetimi, danışmanlık hizmetlerinin verilmesine ilişkin olarak tarafların karşılıklı hak ve yükümlülükleri belirlenmiştir.

İşbu sözleşme hükümlerinde; Şirket'in paylarının halka arzı sebebi ile ortaklık yapısının değişmesi durumunda sözleşmenin sona ermesine, temerrüde ilişkin bir müeyyide bulunmadığı tespit edilmiştir.

b) Yapım Sözleşmeleri :

Sözleşmenin Adı	Sözleşmenin Diğer Tarafı	İmza Tarihi	Geçici Kabul Tarihi	Kesin Kabul Tarihi
Faz B 1 Panel Altı Çelik İşleri Sözleşmesi	Bayer Grup Müh. İnş. Taah. Ve Tic. A. Ş.	13.01.2021	30.11.2021	Geçici kabul + 365 gün
Faz A Yangın Kapısı Temin ve Montaj İşleri Sözleşmesi	Ongu Kapı Sist. San. ve Tic. A. Ş.	15.01.2021	30.10.2021	Geçici kabul + 365 gün
Faz A Teknik Hacim Akustik Yalıtım İşleri Sözleşmesi	DKM Grup Müh. Dan. İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti.	25.01.2021	16.07.2021	Geçici kabul + 365 gün
Faz A Asansör Kapı Kenarlarının Galvaniz Sac İle Kapatılması İşleri Sözleşmesi	Ertelift Asansör İmalat Metal Çatı Kaplama İnş. İth. İhr. San. ve Tic. Ltd. Şti.	12.02.2021	20.04.2021	Geçici kabul + 365 gün
Faz B Bodrum Katlar İnce İşler Sözleşmesi	SFL Mühendislik Taah. San. İç ve Dış Tic. A. Ş.	17.02.2021	15.12.2021	Geçici kabul + 365 gün
Faz B 1 (F,G, H, M1, M2, M3 Bloklar) Balkon Korkuluk İşleri Sözleşmesi	Limca Dekoratif Cam Ayna San. ve Tic. A. Ş.	17.02.2021	30.10.2021	Geçici kabul + 365 gün
Faz C – B Blok Kaba İnşaat İşleri Sözleşmesi	Bozbaşoğulları İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti.	08.03.2021	30.11.2021	Geçici kabul + 365 gün
Faz C – C Blok Kaba İnşaat İşleri Sözleşmesi	Safa Grup Yapı İnşaat Tic. A. Ş.	08.03.2021	30.11.2021	Geçici kabul + 365 gün
Faz A-B Otopark Silim İşleri Sözleşmesi	Doğuş Sanayi Kimyasalları Tic. Ltd. Şti.	10.03.2021	20.11.2021	Geçici kabul + 365 gün
Faz B Mekanik Tesisat İşleri Sözleşmesi	İlerleyen Yapı Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş.	12.03.2021	10.12.2021	Geçici kabul tarihinden itibaren 2 yıl
Faz A – O – P Bloklar Ortak Alanlar Ahşap İşleri Sözleşmesi	Zivella Mobilya İnşaat San. Tic. Ltd. Şti.	30.04.2021	31.07.2021	Geçici kabul tarihinden itibaren 1 yıl
Faz A – R Bloklar Ortak Alanlar Ahşap İşleri Sözleşmesi	Enne Mobilya Turizm İnşaat Tekstil San. ve Tic. Ltd. Şti.	26.04.2021	31.07.2021	Geçici kabul tarihinden itibaren 1 yıl
747 Ada / Parsel'deHipopodrom	Harput Prefabrik San. ve Tic. A.	11.06.2021	30.09.2021	Geçici kabul

Hukuk Bürosu

Caddesi ile Celal Bayar Bulvarı Bağlanması İçin TCDD Tren Yolu Altından Karayolu Tünel Yapım İşleri Sözleşmesi	Ş.			tarihinden itibaren 1 yıl
Faz A – B Jeneratör Temin ve Montaj İşleri Sözleşmesi	Teksan Jeneratör Elektrik San. ve Tic. A. Ş.	10.05.2021	Kasım 2021 sonu	Geçici kabul + 365 gün
Faz C Temel Altı ve Toprak Perdelerinde Su ve Isı Yalıtım İşleri Sözleşmesi	Teknomak Bet. Delm. Kes. Ts. Kar. Al. Sis. İnş. Taah. Trz. San. ve Tic. Ltd. Şti.	20.05.2021	30.11.2021	Geçici kabul + 365 gün
Faz A Otomatik Döner Kapı ve Fotoselli Kayar Kapı İşleri Sözleşmesi	ASD Otomasyon Güvenlik – Ayhan Basri Doğrusoy	21.06.2021	05.10.2021	Geçici kabul tarihinden itibaren 1 yıl
Faz B Mutfak Dolapları Temin ve Montaj İşleri Sözleşmesi	Dekor Ahşap Ürünleri San. A. Ş.	21.06.2021	30.06.2022	Geçici kabul tarihinden itibaren 1 yıl
Faz A ve B Saha Beton İşleri Sözleşmesi	Ke-Va Yapı İnşaat Taah. Mak. San. ve Tic. Ltd. Şti.	26.07.2021	31.12.2021	Geçici kabul tarihinden itibaren 1 yıl
Faz A Islak Hacim Cam Cubicle ve Ayna Temin ve Montaj İşleri Sözleşmesi	Limca Dekoratif Cam Ayna San. ve Tic. A. Ş.	17.08.2021	30.10.2021	Geçici kabul + 365 gün
Faz A – B – D Asansör Yürüyen Bant ve Merdiven Temini ve Montaj İşleri Sözleşmesi	Hyundai Elevator Asansör ve Servis San. ve Tic. A. Ş.	22.01.2020	30.11.2022	Geçici kabul tarihinden itibaren 3 yıl
Hafriyat İş Makinesi Kiralama İşleri Sözleşmesi	BM Bulut İnşaat Hafriyat Peyzaj Nakl. Tur. San. ve Tic. Ltd. Şti.	27.01.2020	-	Geçici kabul + 365 gün
Faz A Elektrik Tesisat İşleri Sözleşmesi	İlerleyen Yapı Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş.	11.02.2020	15.12.2020	Geçici kabul + 365 gün
Faz A Mekanik Tesisat İşleri Sözleşmesi	İlerleyen Yapı Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş.	11.02.2020	30.03.2021	Geçici kabul + 365 gün
Faz B1 PVC Doğrama ve Cam işleri Sözleşmesi	Mersan Yapı İnşaat Alü. Plas. Doğ. Dek. Ltd. Şti.	24.03.2020	28.12.2020	Geçici kabul + 365 gün
Faz B – D – E – F – G – H Bloklar Daire İçi ve Ortak Alanlar İnce İşler Sözleşmesi	Nergizler Yapı Taah. İnş. Ltd. Şti.	03.07.2020	30.12.2021	Geçici kabul + 365 gün
Faz B – M1 – M2 – M3 – L1 – L2 – L3 Bloklar Daire İçi ve Ortak Alanlar İnce İşler Sözleşmesi	AYT Yatırım İnşaat A. Ş.	09.07.2020	30.09.2021	Geçici kabul + 365 gün
Muhtelif Ebatlarda Betonarme Kesim ve Karot İşleri	Kale Ray İnşaat Madencilik Müh. Müş. San. ve Tic. A. Ş.	12.08.2020	15.12.2021	Geçici kabul + 365 gün
Faz A – P Blok İnce İşler Sözleşmesi	İnsulae Yapı A. Ş.	25.08.2020	30.07.2021	Geçici kabul + 365 gün
Faz A Cephe Temizlik Elemanları Temin ve Montaj İşleri Sözleşmesi	İlk Mühendislik Müşavirlik Makine İmalat İnş. İth. İhr. San. ve Tic. Ltd. Şti.	25.08.2020	30.11.2020	Geçici kabul + 365 gün
Faz A – B Mermer Döşeme İşleri	Rivamer Mermer Granit İnşaat Tic. Ltd. Şti.	09.09.2020	30.10.2021	Geçici kabul + 365 gün
Faz B1 Cephe Kaplama İşleri Sözleşmesi	Bayer Yurt İşletmeciliği Tic. A.Ş.	14.09.2020	30.06.2021	Geçici kabul + 365 gün
Faz B1 Giydirme Cephe İşleri Sözleşmesi	Koro Alüminyum Reklam San. Tic. A. Ş.	18.09.2020	30.09.2021	Geçici kabul + 365 gün

Hukuk Bürosu

Faz A-O-R Bloklar Ortak Mahaller İnce İşler Sözleşmesi	AYT Yatırım İnşaat A. Ş.	21.10.2020	15.05.2021	Geçici kabul + 365 gün
Faz A – Faz B1 Blokları Su Deposu ve Çatı Teras Yalıtım İşleri Sözleşmesi	Teknomak Bet. Delm. Kes. Ts. San. ve Tic. Ltd. Şti.	21.10.2020	15.08.2021	Geçici kabul + 365 gün
Faz B1 Elektrik Tesisat İşleri Sözleşmesi	Destel Connect Elektrik Elektronik San. ve Tic. A. Ş.	23.10.2020	30.09.2021	Geçici kabul + 365 gün
Topraklama, Beton, Borulama ve Mobilizasyon Elektrik İşleri Sözleşmesi	HCA Elektrik İnşaat Ltd. Şti.	22.04.2019	30.01.2021	Geçici kabul + 365 gün
Faz A Cephe İşleri Sözleşmesi	PimeksAlüm. PVC ve Metal San. Tic. A. Ş.	05.11.2019	Yer teslimi ve işin onay tarihinden itibaren 495 gün	Geçici kabul + 365 gün
Faz B – G ve H Bloklar Çelik İşleri Sözleşmesi	Taştan Kardeşler İnş. Taah. Demir Ltd. Şti.	20.11.2019	Yer tesliminden itibaren 15 gün	Geçici kabul + 365 gün
Faz 2. Kısım Kaba İnşaat İşleri Sözleşmesi	Safa Grup Yapı İnşaat Tic. A. Ş.	20.11.2019	365 gün	Geçici kabul + 365 gün
Faz B +00/+6,50 Kotları Ardgerme Yapım İşi Sözleşmesi	CON-AK İnş. Müh. Mim.Mak. Ltd. Şti.	18.12.2019	Yer tesliminden başlamak üzere 45 gün	-
Faz B 1. Kısım Kaba İnşaat İşleri Sözleşmesi	Bozbaşoğulları İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti.	02.01.2018	30.12.2020	Geçici kabulden itibaren 1 yıl sonra
Faz B Temel Altı ve Toprak Perdelerinde Su ve Isı Yalıtımı Sözleşmesi	Teknomak İnşaat Taah. Tur. Ltd. Şti.	07.02.2018	Yer tesliminden itibaren 300 gün	Geçici kabulden itibaren 1 yıl sonra
Geri Dolgu Yapılması İşi Sözleşmesi	SFL Müh. İnş. Taah. San. İç ve Dış Tic. A. Ş.	19.03.2018	Yer tesliminden itibaren 12 ay	-
Faz A Bims Beton Bloklarla Duvar Yapılması İşleri Sözleşmesi	Yerel Yapı İnşaat Turz. Gıda San. ve Tic. Ltd. Şti.	20.04.2018	30.10.2021	Geçici kabulden itibaren 1 yıl sonra
Zemin Çivisi ve Shotcrete İmalatları Sözleşmesi	Aykom Turizm ve Makina San. Tic. Ltd. Şti.	19.04.2017	31.05.2020	Geçici kabulden itibaren 2 yıl sonra

Sözleşme fotokopileri üzerinde yapılan incelemede sözleşmelerin; anahtar teslimi götürü bedelle, sabit birim fiyat usulleri ile yapıldığı, bazı sözleşmelerle ilgili muhtelif konularda zeyilnameler düzenlendiği, tarafların karşılıklı hak ve yükümlülüklerinin düzenlendiği genel hükümler içerdiği Şirket'in paylarının halka arzı sebebi ile ortaklık yapısının değişmesi durumunda sözleşmelerin sona ermesine, temerrüde ilişkin bir müeyyide bulunmadığı tespit edilmiştir.

c) Satın Alma Sözleşmeleri :

Sözleşme Adı	Sözleşmenin Diğer tarafı	İmza Tarihi	Kesin Kabul Tarihi
--------------	--------------------------	-------------	--------------------

Hukuk Bürosu

Mermer Satın Alma İşleri Sözleşmesi	Rivamer Mermer Granit İnşaat Tic. Ltd. Şti.	09.09.2020	Geçici kabul tarihinden itibaren 365 gün
Faz B Seramik Satın Alma İşleri Sözleşmesi	Seranit Granit Seramik San. ve Tic. A. Ş.	10.11.2020	Geçici kabul tarihinden itibaren 365 gün
Faz A – B Vitrifiye Satın Alma İşleri Sözleşmesi	Eskihisar İnşaat Malz. San. ve Tic. A. Ş.	18.11.2020	Geçici kabul tarihinden itibaren 365 gün
Faz A Seramik Satın Alma İşleri Sözleşmesi	Eskihisar İnşaat Malz. San. ve Tic. A. Ş.	30.12.2020	Geçici kabul tarihinden itibaren 365 gün
Kırmataş Satın Alma İşleri Sözleşmesi	Ems Hafriyat İnş. Taah. San. ve Tic. A. Ş.	23.03.2021	-
Dökme İpg ikmal ve ariyet tesis teslim sözleşmesi	İpragaz A. Ş.	27.11.2019	-

Sözleşme fotokopileri üzerinde yapılan incelemede sözleşmelerin; sözleşme konusu satın almalarla ilgili olarak tarafların karşılıklı hak ve yükümlülüklerin düzenlendiği, bazı sözleşmelerle ilgili olarak muhtelif konularda zeyilnameler yapıldığı, genel hükümler içerdiği Şirket'in paylarının halka arzı sebebi ile ortaklık yapısının değişmesi durumunda sözleşmelerin sona ermesine, temerrüde ilişkin bir müeyyide bulunmadığı tespit edilmiştir.

d) Proje ve Danışmanlık Sözleşmeleri :

Sözleşmenin Adı	Sözleşmenin Diğer Tarafı	Sözleşmenin Konusu	İmza Tarihi
Merkez Ankara Köprü Projesi Zemin Etüdü ve Geoteknik İşleri Sözleşmesi	Kilci Mühendislik Müşavirlik Ltd. Şti.	Zemin etüd, sondaj, arazi ve laboratuvar deneylerinin yapılması	09.04.2021
Deprem Performansı Nonlinear Analiz, Modelleme ve Raporlama Hizmetleri Sözleşmesi	RL Proje Destek Dan. Müh. Ltd. Şti.	Deprem performansı nonlinear analiz, modelleme ve raporlama hizmetleri	08.01.2021
Altgeçit Elektrik ve Jeneratör Proje Hizmetleri Sözleşmesi	İntizam Enerji Proje Taah. Tic. Ltd. Şti.	Altgeçit elektrik ve jeneratör proje hizmetleri	16.06.2021
Tren Yolu Altgeçit Proje Hizmetleri Sözleşmesi	İnpro Mühendislik Müşavirlik A. Ş.	Tren yolu altgeçit proje hizmetleri	04.08.2020
Altyapı Proje Hizmetleri Sözleşmesi	MPK – Murat Pekdağlı	Altyapı proje hizmetleri	09.04.2020
İşletme Danışmanlık Hizmet Sözleşmesi	Facilitator Yönetim ve Danışmanlık A. Ş.	İşletme danışmanlık hizmetleri	03.08.2018
Cephe Danışmanlık Hizmet Sözleşmesi	Baymim Mühendislik Mimarlık İnş. A. Ş.	Cephe danışmanlık hizmetleri	08.02.2018
Çevre Danışmanlık Hizmet Sözleşmesi	Dönüşüm İSG Dan. Eğ. Ltd. Şti.	Çevre danışmanlığı hizmetleri	25.10.2017
Akustik Danışmanlık Hizmet Sözleşmesi	Mezzo Stüdyo Akustik Mimarlık Ltd. Şti.	Akustik danışmanlığı hizmetleri	19.10.2017
Dikey Dolaşım Sistemleri Danışmanlık Hizmetleri Sözleşmesi	Bylift Asansör Otom. Dan. San. Ve Tic. Ltd. Şti.	Dikey dolaşım sistemleri (asansör, yürüyen merdiven ve yürüyen bant) danışmanlık hizmetleri	16.01.2017
Proje Hizmetleri Sözleşmesi	Okutan Proje Tasarım Müh. A. Ş.	Mekanik proje hizmetleri	14.11.2016
Peyzaj Projelendirme	DS Mimarlık Restorasyon	Peyzaj proje hizmetleri	18.11.2016

Hukuk Bürosu

Hizmetleri Sözleşmesi	Peyzaj Ltd. Şti.		
Faz-C Mimar Projelendirme Hizmetleri Sözleşmesi	A Tasarım Mimarlık Ltd. Şti.	Faz-C mimari projelendirme hizmetleri	03.10.2016
Faz-C Elektrik Projelendirme Hizmetleri Sözleşmesi	HB Teknik Elektrik Hizm. San. ve Tic. Ltd. Şti.	Faz-C elektrik projelendirme hizmetleri	01.10.2016
Faz-B Elektrik Projelendirme Hizmetleri Sözleşmesi	Yurdakul Elekt. Proje Müh. Ltd. Şti.	Faz-B elektrik projelendirme hizmetleri	04.08.2016
Otopark Projelendirme Hizmetleri Sözleşmesi	2A Grup Alp Aktuğ	Otopark projelendirme hizmetleri	12.05.2016
Genel Statik Projelendirme Hizmetleri Sözleşmesi	Kınacı Müh. Mim. Müş. Ltd. Şti.	Genel statik projelendirme hizmetleri	19.04.2016
Yangından Korunma Proje Danışmanlık Hizmetleri Sözleşmesi	Alara Proje Müh. Prod. İnş. Taah. Tic. ve San. Ltd. Şti.	Yangından korunma proje danışmanlık sözleşmesi	29.03.2016

Sözleşme fotokopileri üzerinde yapılan incelemede sözleşmelerin; sözleşme konusu proje ve danışmanlık hizmetleri ile ilgili olarak tarafların karşılıklı hak ve yükümlülüklerin düzenlendiği, bazı sözleşmelerle ilgili olarak muhtelif konularda zeyilnameler yapıldığı, genel hükümler içerdiği Şirket'in paylarının halka arzı sebebi ile ortaklık yapısının değişmesi durumunda sözleşmelerin sona ermesine, temerrüde ilişkin bir müeyyide bulunmadığı tespit edilmiştir.

e) Makine Ekipman Kira Sözleşmeleri :

Sözleşmenin Adı	Sözleşmenin Diğer Tarafı	Sözleşmenin Konusu	İmza Tarihi
Faz B1 Cephe Platformu Kiralama Sözleşmesi	ART Platform Tic. Ltd. Şti.	Faz B1 cephe platformunun Adi Ortaklık tarafından kiracı olarak kiralanması	22.06.2020
Makine Kiralama Sözleşmesi	EMS Hafriyat İnş. Taah. San. ve Tic. A. Ş.	İş makinelerinin Adi Ortaklık tarafından kiracı olarak kiralanması	10.04.2020

Sözleşme fotokopileri üzerinde yapılan incelemede sözleşmelerin; sözleşme konusu kiralamalar ile ilgili olarak tarafların karşılıklı hak ve yükümlülüklerin düzenlendiği, bazı sözleşmelerle ilgili olarak muhtelif konularda zeyilnameler yapıldığı, genel hükümler içerdiği Şirket'in paylarının halka arzı sebebi ile ortaklık yapısının değişmesi durumunda sözleşmelerin sona ermesine, temerrüde ilişkin bir müeyyide bulunmadığı tespit edilmiştir.

f) Hizmet Alım Sözleşmeleri :

Sözleşmenin Adı	Sözleşmenin Diğer Tarafı	Sözleşmenin Konusu	İmza Tarihi
Periyodik Proje Danışmanlığı ve Tesis Yönetimi Danışmanlık Hizmet Sözleşmesi	TSP Yapı Yönetim İşl. Ve Dan. A. Ş.	Merkez Ankara Projesi yönetim ve işletim danışmanlığı verilmesi	07.07.2020
Özel Güvenlik Hizmeti Sözleşmesi	Delta-2 Güvenlik Hizm. Ltd. Şti.	Merkez Ankara Projesi özel güvenlik hizmetleri verilmesi	12.07.2021
İş Sağlığı ve Güvenliği Hizmet Sözleşmesi	Net Ankara ISG Dan. Tic. Ltd. Şti.	Merkez Ankara Projesi ISG hizmetleri verilmesi	20.08.2020
Şantiye Genel Temizlik İşleri Sözleşmesi	SFL Müh. İnş. Taah. Tic. A. Ş.	Merkez Ankara Projesi şantiye genel temizlik hizmetleri verilmesi	27.02.2018
Yemek Yapım ve Dağıtım İşleri Sözleşmesi	Aysev Yemek Tem. Gıda Ltd. Şti.	Merkez Ankara Projesi şantiyesi yemek hizmetleri verilmesi	07.08.2017

Hukuk Bürosu

Sözleşme fotokopileri üzerinde yapılan incelemede sözleşmelerin; sözleşme konusu hizmetlerle ilgili olarak tarafların karşılıklı hak ve yükümlülüklerin düzenlendiği, bazı sözleşmelerle ilgili olarak muhtelif konularda zeyilnameler yapıldığı, genel hükümler içerdiği Şirket'in paylarının halka arzı sebebi ile ortaklık yapısının değişmesi durumunda sözleşmelerin sona ermesine, temerrüde ilişkin bir müeyyide bulunmadığı tespit edilmiştir.

5.1.4. Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri:

Şirket tarafından Merkez-Ankara Projesi müşterileri ile 10.11.2021 tarihi itibarıyla yapılmış 1856 adet konut ve ticari alan olmak üzere gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi bulunduğu yazılı olarak bildirilmiştir. Düzenleme şeklinde yapılan bu satış vaadi matbu sözleşmeörneği ile örnekleme yöntemi ile bir adet imzalı düzenleme şeklinde gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi tarafımıza sunulmuş ve incelenmiştir. Matbu gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi hükümlerinin imzalı gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi hükümleri ile aynı olduğu tespit edilmiştir. İncelenen bu satış vaadi sözleşmelerine göre; sözleşme gerçek ve/veya tüzel kişi müşteriye Emlak Konut GYO adına vekaleten hareketle Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı arasında noter huzurunda düzenleme şeklinde imzalanmış, satış vaadi konusu gayrimenkulün satışına ilişkin tarafların karşılıklı hak ve yükümlülükleri belirlenmiştir. Şirket, satış konusu gayrimenkul inşaatı henüz tamamlanmadığından satış vaadine konu gayrimenkullerin tapu devirlerinin henüz yapılmadığını yazılı olarak beyan etmiştir.

İncelenen gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi örneklerine göre; Şirket'in paylarının halka arz sebebi ile ortaklık yapısının değişmesi durumunda sözleşmenin sona ermesine, temerrüde ilişkin herhangi bir düzenleme bulunmadığı tespit edilmiştir.

5.2. Next Level İstanbul Projesi :**5.2.1. Pasifik – Levent (Pasifik GYO – Pasifik Gayrimenkul) Adi Ortaklığı Sözleşmesi :**

Pasifik – Levent Adi Ortaklığı Sözleşmesi; Şirket ile Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş. arasında 28.04.2021 tarihinde imzalanmış, Ankara 54. Noterliği'nin 28.04.2021 tarih 13961 yevmiye numarasıyla onaylanmıştır. Emlak Konut GYO tasarrufundaki İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 30 Ada, 74-75-76-77-78-104 parsel noda kayıtlı taşınmaz üzerinde yapılacak "İstanbul Beşiktaş Ortaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" projesinin Adi Ortaklık ortakları tarafından birlikte yapılması amacıyla imzalanan sözleşme hükümlerine göre; Pasifik-Levent Adi Ortaklığı unvanı ile 10.000,00.-TL sermayeli Adi Ortaklık kurulmuştur. Adi Ortaklık sözleşmesinde Şirket %99 hisse ile Pilot Ortak, Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş. %1 hisse ile ortak olup ortaklığın borç ve alacaklarından hisseleri oranında sorumludur.

Sözleşme ve adi ortaklığın amacı; İstanbul Beşiktaş Ortaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı işinin verilen teklif kapsamında ve Emlak Konut GYO ile imzalanan sözleşme hükümlerine uygun olarak yapılması, taahhüt konusu işin başından kesin hesabının yapılincaya, teminatlar iade edilinceye kadar işin yapılması ve teslimi, ortaklığın yönetim ve temsil usulü, iş bitiminde kar zarar dağıtımı ile adi ortaklığın tasfiye usulünün belirlenmesidir.

Sözleşme ile adi ortaklığın yönetim kurulu tarafından yönetileceği, yönetim kurulunun ortakları temsil eden birer gerçek kişiden oluşacağı, yönetim kurulunun adi ortaklığı müşterek imzaları ile temsil ve ilzam edecekleri, tüm kararların oybirliği ile alınacağı, ortakların üçüncü kişilere karşı

Hukuk Bürosu

müşterek ve müteselsilen sorumlu olduğu, işin yürütülmesinde, bütün risk ve masraflarda, paylaşımında hisseleri oranında sorumlu ve hakları oldukları düzenlenmiştir.

Bu inceleme tarafımıza verilen sözleşme fotokopisi üzerinden yapılmış olup bu incelememiz neticesinde sözleşme hükümlerinde, Şirket paylarının tedavülünü kısıtlayıcı herhangi bir hüküm bulunmadığı ve halka arz sebebi ile ortaklık yapısının değişmesi durumunda sözleşmenin sona ermesine, temerrüde ilişkin bir düzenleme bulunmadığı tespit edilmiştir.

5.2.2. İstanbul Beşiktaş Ortaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi :

Next Level İstanbul Projesi kapsamında, "Yüklenici" sıfatıyla Pasifik – Levent Adi Ortaklığı (Şirket - Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş.) "Şirket/İşveren" sıfatıyla Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş. arasında Kadıköy 9. Noterliği'nin 29.04.2021 tarih 21956 yevmiye nolu sözleşmesi ile Emlak Konut GYO'nun tasarrufundaki İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 30 Ada, 74-75-76-77-78-104 parsel noda kayıtlı taşınmaz üzerinde sözleşmede belirlenen şartlar çerçevesinde rezidans, ofis ve ticari birimler niteliğindeki inşaatın yapılması ve arsa karşılığında gelir paylaşımı esasına göre, toplam gelirin sözleşmede belirtilen Adi Ortaklık tarafından Emlak Konut GYO'ya ödenecek sözleşmede belirtilen asgari tutardan az olmamak üzere hisseleri oranında Adi Ortaklık ve Emlak Konut GYO arasında paylaşılması amacıyla imzalanmıştır. Sözleşme ile Emlak Konut GYO'nun payı %45, Yüklenici Adi Ortaklık'ın payı % 55 olarak belirlenmiştir.

Sözleşmede projenin bitme süresi yer tesliminden itibaren 1460 gün olarak öngörülmüştür. Sözleşme ile; projenin yürütülmesi, ruhsatlarının alınması, yer teslimi, inşaat süresi, işin yapılması, inşa edilen bağımsız bölümlerin, ticari ünitelerin satışı kiraya verilmesi, gelirin paylaşılması, elde kalan bağımsız bölümlerin paylaşılması, ihtilafların çözümü, sözleşmeye ve iş planına aykırılığın müeyyideleri gibi temel konularda tarafların hak ve yükümlülükleri belirlenmiştir.

Sözleşmeye göre; Yüklenici Adi Ortaklığın Emlak Konut GYO'nun yazılı muvafakati olmadan sözleşmeden kaynaklanan hak ve alacaklarını devredemeyeceği, Adi Şirket ortaklarının da kendi aralarında ve/veya üçüncü kişilere yapacakları adi ortaklık hissesi devirlerinin Emlak Konut GYO'nun yazılı muvafakatine bağlı olduğu, adi ortaklık hissedarları tarafından izinsiz devir yapılması ve Yüklenici'nin hak ve alacaklarının izinsiz devri halinde Emlak Konut GYO'nun sözleşmeyi tek taraflı olarak fesih hakkı bulunmaktadır.

Projenin fiili durumu ile ilgili herhangi bir inceleme yapılmamış olup, Şirket avukatı tarafından verilen dava ve icra takipleri raporu göz önüne alındığında sözleşme tarafları arasında yargıya taşınmış bir ihtilaf olmadığı değerlendirilmiştir. Sözleşme gereğince proje çalışmalarının devam ettiği bilgisi verilmiştir.

Yukarıda belirtilen incelemeler tarafımıza verilen sözleşme fotokopisi üzerinden yapılmış olup bu incelememiz neticesinde sözleşme hükümlerinde, Şirket paylarının tedavülünü kısıtlayıcı herhangi bir hüküm bulunmadığı ve halka arz sebebi ile ortaklık yapısının değişmesi durumunda, öncesinde Emlak Konut GYO'dan muvafakat/ön izin alınmasına, sözleşmenin sona ermesine, temerrüde ilişkin bir düzenleme bulunmadığı tespit edilmiştir. Sözleşmenin tek nüsha olarak imzalanması sebebi ile fotokopi belge üzerinde yapılan incelemede; sözleşme fotokopisinin orijinali ile aynı

Hukuk Bürosu

olduğu, tahrifat veya değişiklik yapılmadığına ilişkin Şirket yetkililerinden yazılı beyan alınmış, imza kontrolleri yapılmıştır.

5.2.3. Next Level İstanbul Projesi İnşaatı İle İlgili Yapılan ve Halen Yürürlükte Bulunan Sözleşmeler :

a) İstanbul Beşiktaş Ortaköy Projesi Proje ve İnşaat Yönetimi ve Pilotaj Hizmetleri Sözleşmesi : Sözleşme, Pasifik Levent Adi Ortaklığı ile Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş. arasında 01.06.2021 tarihinde, imza tarihinde yürürlüğe girmek Next Level İstanbul Projesi'nin tamamlanmasına kadar yürürlükte kalmak üzere imzalanmıştır.

Sözleşme ile, Pasifik Levent Adi Ortaklığı'nın yapımını üstlendiği Next Level İstanbul Projesi ile ilgili olarak Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş. tarafından, teknik uzmanlık gerektiren alt yapı, kazı ve kazık işleri, kaba inşaat işleri, elektrik tesisatı, mekanik tesisatı, ince inşaat işleri, çevre düzenleme ve peyzaj işleri ve bu kapsamda yapılması gereken satın alma işlerinin, proje ve hesap raporu ile idari ve teknik şartname, birim fiyat tarifleri ve keşif özetinde belirtilen detaylara uygun olarak yapılması ve/veya alt yüklenicilere yaptırılmasının koordinasyonu gibi tasarım, inşaat ve inşaat yönetimi, danışmanlık hizmetlerinin verilmesine ilişkin olarak tarafların karşılıklı hak ve yükümlülükleri belirlenmiştir.

İşbu sözleşme hükümlerinde; Şirket'in paylarının halka arzı sebebi ile ortaklık yapısının değişmesi durumunda sözleşmenin sona ermesine, temerrüde ilişkin bir müeyyide bulunmadığı tespit edilmiştir.

6. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER :

Şirket'in, Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı ve Pasifik-Levent Adi Ortaklığı'nın taraf olduğu önemli sözleşmeler şunlardır:

6.1. Finansal Sözleşmeler :

6.1.1. 11.11.2019 tarihli Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ile yapılan Alacağın Temlik Sözleşmesi: Sözleşme, Temlik Alan sıfatıyla Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ile Temlik Eden sıfatıyla Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı ortakları olan Merkez Ankara Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş. ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş. arasında Ankara 54. Noterliği'nin 11.11.2019 tarih 38437 yevmiye nosu ile imzalanmıştır. Sözleşme ile Temlik Eden, temlik borçlusu muhatap Emlak Konut GYO ile imzalamış olduğu 09.07.2015 tarihli "Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" işinden dolayı Emlak Konut GYO nezdinde doğmuş ve doğacak alacaklarından 575.000.000,00.-TL'sını, Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş.'nin bu iş sebebiyle kullandığı ve/veya kullanacağı kredilere münhasır olmak üzere (Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş.'nin Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı tarafından yürütülen iş haricinde banka nezdinde kullandığı krediler hariç) borçlarının teminatı ve ödenmesi için ivazlı olarak Temlik Alan'a devir ve temlik etmiştir. Bu temlik sözleşmesi Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı eski hissedarı Çiftay İnşaat Taahhüt ve Ticaret A. Ş. ile T.C. Ziraat Bankası A. Ş. arasında tesis edilen alacağın temlik sözleşmesinden sonra gelmek üzere imzalanmıştır. Alacağın temlik sözleşmesine ilişkin tarafların hak ve yükümlülüklerinin belirlendiği sözleşmede, herhangi bir süre belirtilmemiş olup Şirket'in halka arz sebebi ile ortaklık yapısının değişmesine ilişkin ve Şirket paylarının tedavülünü kısıtlayıcı herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

Temlik Eden Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı'nın temlik borçlusu muhatap Emlak Konut GYO ile imzalamış olduğu 09.07.2015 tarihli “Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı” sözleşmesi uyarınca, Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı'nın her türlü hak ve alacaklarının kısmen veya tamamen üçüncü kişilere devir ve temlikinde Emlak Konut GYO'nun izninin alınması gerekmekte olup, işbu iznin 07.11.2019 tarihli Emlak Konut GYO Yönetim Kurulu kararı ile verildiğine ilişkin 12.11.2019 tarihli Emlak Konut GYO yazısı tarafımıza ibraz edilmiştir.

6.1.2. 28.01.2021 tarihli Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ile yapılan Alacağın Temliki Sözleşmesi: Sözleşme, Temlik Alan sıfatıyla Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ve Temlik Eden sıfatıyla Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı ortakları olan Şirket ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş. arasında Ankara 54. Noterliği'nde 28.01.2021 tarih 4502 yevmiye nosu ile imzalanmıştır. Sözleşme ile Temlik Eden, temlik borçlusu muhatap Emlak Konut GYO ile imzalamış olduğu 09.07.2015 tarihli “Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı” işinden dolayı Emlak Konut GYO nezdinde doğmuş ve doğacak alacaklarından 250.000.000.-TL'sını, Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş.'nin bu iş sebebiyle kullandığı ve/veya kullanacağı kredilere münhasır olmak üzere (Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş.'nin Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı tarafından yürütülen iş haricinde banka nezdinde kullandığı krediler hariç) borçlarının teminatı ve ödenmesi için ivazlı olarak Temlik Alan'a devir ve temlik etmiştir. Bu temlik sözleşmesi Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı eski hissedarı Çiftay İnşaat Taahhüt ve Ticaret A. Ş. ile T.C. Ziraat Bankası A. Ş. arasında tesis edilen alacağın temliki sözleşmesinden sonra gelmek üzere imzalanmıştır. Alacağın temliki sözleşmesine ilişkin tarafların hak ve yükümlülüklerinin belirlendiği sözleşmede, herhangi bir süre belirtilmemiş olup Şirket'in halka arz sebebi ile ortaklık yapısının değişmesine ilişkin ve Şirket paylarının tedavülünü kısıtlayıcı herhangi bir herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

Temlik Eden Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı'nın temlik borçlusu muhatap Emlak Konut GYO ile imzalamış olduğu 09.07.2015 tarihli “Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı” sözleşmesi uyarınca, Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı'nın her türlü hak ve alacaklarının kısmen veya tamamen üçüncü kişilere devir ve temlikinde Emlak Konut GYO'nun izninin alınması gerekmekte olup, işbu iznin 14.01.2021 tarihli Emlak Konut GYO Yönetim Kurulu kararı ile verildiğine ilişkin 24.06.2021 tarihli Emlak Konut GYO yazısı tarafımıza ibraz edilmiştir.

6.1.3. 24.06.2021 tarihli Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ile yapılan Alacağın Temliki Sözleşmesi: Sözleşme, Temlik Alan sıfatıyla Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ve Temlik Eden sıfatıyla Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı ortakları olan Şirket ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş. arasında Ankara 54. Noterliği'nde 24.06.2021 tarih 21317 yevmiye nosu ile imzalanmıştır. Sözleşme ile Temlik Eden, temlik borçlusu muhatap Emlak GYO ile imzalamış olduğu 09.07.2015 tarihli “Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı” işinden dolayı Emlak Konut GYO nezdinde doğmuş ve doğacak alacaklarından 410.000.000.-TL'sını, Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş.'ninbu iş sebebiyle kullandığı ve/veya kullanacağı kredilere münhasır olmak üzere (Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş.'nin Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı tarafından yürütülen iş haricinde banka nezdinde kullandığı krediler hariç) borçlarının teminatı ve ödenmesi için ivazlı olarak Temlik Alan'a devir temlik etmiştir. Bu temlik sözleşmesi Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı eski hissedarı Çiftay İnşaat Taahhüt ve Ticaret A. Ş. ile T.C. Ziraat Bankası A. Ş. arasında tesis edilen alacağın temliki

sözleşmesinden sonra gelmek üzere imzalanmıştır. Alacağın temliki sözleşmesine ilişkin tarafların hak ve yükümlülüklerinin belirlendiği sözleşmede, herhangi bir süre belirtilmemiş olup Şirket'in halka arz sebebi ile ortaklık yapısının değişmesine ilişkin ve Şirket paylarının tedavülünü kısıtlayıcı herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

Temlik Eden Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı'nın temlik borçlusu muhatap Emlak Konut GYO ile imzalamış olduğu 09.07.2015 tarihli “Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı” sözleşmesi uyarınca, Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı'nın her türlü hak ve alacaklarının kısmen veya tamamen üçüncü kişilere devir ve temlikinde Emlak Konut GYO'nun izninin alınması gerekmekte olup, işbu iznin 14.06.2021 tarihli Emlak Konut GYO Yönetim Kurulu kararı ile verildiğine ilişkin 24.06.2021 tarihli Emlak Konut GYO yazısı tarafımıza ibraz edilmiştir.

6.1.4. 12.05.2021 tarihli Türkiye Halk Bankası A. Ş. ile yapılan Alacağın Temliki Sözleşmesi: Sözleşme, Temlik Alan sıfatıyla Türkiye Halk Bankası A. Ş. ve Temlik Eden sıfatıyla Pasifik-Levent Adi Ortaklığı ortakları olan Şirket ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş. arasında Ankara 54. Noterliği'nde 12.05.2021 tarih 14794 yevmiye nosu ile imzalanmıştır. Sözleşme ile Temlik Eden, temlik borçlusu muhatap Emlak Konut GYO ile imzalamış olduğu 29.04.2021 tarihli “İstanbul Beşiktaş Ortaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı” işinden dolayı Emlak Konut GYO nezdinde doğmuş ve doğacak alacaklarından 437.250.000.-TL'sını, Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş.'nin Temlik Alan ile imzaladığı 27.04.2021 tarihli kredi sözleşmesi çerçevesinde kullandığı ve/veya kullanacağı kredilere münhasır olmak üzere (Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş.'nin Pasifik - Levent Adi Ortaklığı tarafından yürütülen iş haricinde banka nezdinde kullandığı krediler hariç) borçlarının teminatı ve ödenmesi için ivazlı olarak Temlik Alan'a devir temlik etmiştir. Alacağın temliki sözleşmesine ilişkin tarafların hak ve yükümlülüklerinin belirlendiği sözleşmede, herhangi bir süre belirtilmemiş olup Şirket'in halka arz sebebi ile ortaklık yapısının değişmesine ilişkin ve Şirket paylarının tedavülünü kısıtlayıcı herhangi bir her hangi bir hüküm bulunmamaktadır.

Temlik Eden Pasifik - Levent Adi Ortaklığı'nın temlik borçlusu muhatap Emlak Konut GYO ile imzalamış olduğu 29.04.2021 tarihli “İstanbul Beşiktaş Ortaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı” sözleşmesinde Pasifik - Levent Adi Ortaklığı'nın her türlü hak ve alacaklarının kısmen veya tamamen üçüncü kişilere devir ve temlikinde Emlak Konut GYO'nun izninin alınması gerekmekte olup, işbu iznin 28.04.2021 tarihli Emlak Konut GYO Yönetim Kurulu kararı ile verildiğine ilişkin 28.05.2021 tarihli Emlak Konut GYO yazısı tarafımıza ibraz edilmiştir.

6.1.5. 27.07.2021 tarihli Türkiye Halk Bankası A. Ş. ile yapılan Alacağın Temliki Sözleşmesi: Sözleşme, Temlik Alan sıfatıyla Türkiye Halk Bankası A. Ş. ve Temlik Eden sıfatıyla Pasifik - Levent Adi Ortaklığı ortakları olan Şirket ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş. arasında Ankara 54. Noterliği'nde 27.07.2021 tarih 27750 yevmiye nosu ile imzalanmıştır. Sözleşme ile Temlik Eden, temlik borçlusu muhatap Emlak Konut GYO ile imzalamış olduğu 29.04.2021 tarihli “İstanbul Beşiktaş Ortaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı” işinden dolayı Emlak Konut GYO nezdinde doğmuş ve doğacak alacaklarından 145.750.000.-TL'sını, Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş.'nin Temlik Alan ile imzaladığı 27.04.2021 tarihli kredi sözleşmesi çerçevesinde kullandığı ve/veya kullanacağı kredilere münhasır olmak üzere (Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş.'nin Pasifik - Levent Adi

Hukuk Bürosu

Ortaklığı tarafından yürütülen iş haricinde banka nezdinde kullandığı krediler hariç) borçlarının teminatı ve ödenmesi için ivazlı olarak Temlik Alan'a devir ve temlik etmiştir. Alacağın temliki sözleşmesine ilişkin tarafların hak ve yükümlülüklerinin belirlendiği sözleşmede, herhangi bir süre belirtilmemiş olup Şirket'in halka arz sebebi ile ortaklık yapısının değişmesine ilişkin ve Şirket paylarının tedavülünü kısıtlayıcı herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

Temlik Eden Pasifik - Levent Adi Ortaklığı'nın temlik borçlusu muhatap Emlak Konut GYO ile imzalamış olduğu 29.04.2021 tarihli "İstanbul Beşiktaş Ortaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" sözleşmesinde Pasifik - Levent Adi Ortaklığı'nın her türlü hak ve alacaklarının kısmen veya tamamen üçüncü kişilere devir ve temlikinde Emlak Konut GYO'nun izninin alınması gerekmektedir olup, işbu iznin 26.07.2021 tarihli Emlak Konut GYO Yönetim Kurulu kararı ile verildiğine ilişkin 28.07.2021 tarihli Emlak Konut GYO yazısı tarafımıza ibraz edilmiştir.

6.1.6.03.11.2021 tarihli Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ile yapılan Alacağın Temliki Sözleşmesi: Sözleşme, Temlik Alan sıfatıyla Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ve Temlik Eden sıfatıyla Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı ortakları olan Şirket ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş. arasında Ankara 54. Noterliği'nde 03.11.2021 tarih 38424 yevmiye nosu ile imzalanmıştır. Sözleşme ile Temlik Eden, temlik borçlusu muhatap Emlak GYO ile imzalamış olduğu 09.07.2015 tarihli "Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" işinden dolayı Emlak Konut GYO nezdinde doğmuş ve doğacak alacaklarından 126.841.499.- TL'sını, Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş.'nin bu iş sebebiyle kullandığı ve/veya kullanacağı kredilere münhasır olmak üzere (Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş.'nin Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı tarafından yürütülen iş haricinde banka nezdinde kullandığı krediler hariç) borçlarının teminatı ve ödenmesi için ivazlı olarak Temlik Alan'a devir temlik etmiştir. Bu temlik sözleşmesi Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı eski hissedarı Çiftay İnşaat Taahhüt ve Ticaret A. Ş. ile T.C. Ziraat Bankası A. Ş. arasında tesis edilen alacağın temliki sözleşmesinden sonra gelmek üzere imzalanmıştır. Alacağın temliki sözleşmesine ilişkin tarafların hak ve yükümlülüklerinin belirlendiği sözleşmede, herhangi bir süre belirtilmemiş olup Şirket'in halka arz sebebi ile ortaklık yapısının değişmesine ilişkin ve Şirket paylarının tedavülünü kısıtlayıcı herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

Temlik Eden Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı'nın temlik borçlusu muhatap Emlak Konut GYO ile imzalamış olduğu 09.07.2015 tarihli "Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" sözleşmesi uyarınca, Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı'nın her türlü hak ve alacaklarının kısmen veya tamamen üçüncü kişilere devir ve temlikinde Emlak Konut GYO'nun izninin alınması gerekmektedir olup, işbu iznin 25.10.2021 tarihli Emlak Konut GYO Yönetim Kurulu kararı ile verildiğine ilişkin 04.11.2021 tarihli Emlak Konut GYO yazısı tarafımıza ibraz edilmiştir.

Şirket tarafından, işbu Rapor'un 6.1.1, 6.1.2., 6.1.3., 6.1.4., 6.1.5. ve 6.1.6. maddelerinde belirtilen temliklerin Emlak GYO'dan henüz doğmamış borç/alacaklara karşılık verildiği beyan edilmiştir.

Şirket tarafından Şirket'in veya Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı ve Pasifik-Levent Adi Ortaklığı'nın taraf olduğu banka ve/veya başkaca finansal kuruluşlarla yapılan herhangi bir finansal sözleşme bulunmadığı beyan edilmiştir.

Hukuk Bürosu

6.2. Şirket Merkezi Kira Sözleşmesi :

Şirket, Kızılırmak Mah. Dumlupınar Bulvarı No:3A/1 Çankaya – Ankara adresinde bulunan taşınmazı Şirket merkez ofisi olarak kullanmak üzere tüzel kişi Kiralayan ile 11.12.2020 başlangıç tarihli 1 yıl süreli kira sözleşmesi akdetmiştir. Sözleşme ile tarafların karşılıklı hak ve yükümlülüklerine ilişkin hükümler düzenlenmiştir.

6.3. Bireysel Emeklilik Sözleşmesi :

Şirket, 06.09.2021 tarihinde Türkiye Hayat ve Emeklilik A. Ş. ile tüm çalışanları ile ilgili olarak yasal zorunluluk gereği “Bireysel Emeklilik Otomatik Katılım Sistemi Sözleşmesi” imzalamıştır. İşbu sözleşme gereğince Şirket bireysel emeklilik sistemi kapsamına giren ve bireysel emeklilik sistemi kapsamında devam eden çalışanları için her ay bireysel emeklilik sistemi katılım paylarını ödemekle yükümlüdür.

6.4. Diğer Sözleşmeler :

6.4.1. Halka Arz Aracılık Sözleşmesi: Şirket, Tera Yatırım Menkul Değerler A. Ş. ile 10.05.2021 tarihli 1 yıl süreli “Halka Arz Aracılık Sözleşmesi” imzalamıştır. Sözleşmede, Sermaye Piyasası Kanunu, SPK Tebliği ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde Şirket’in paylarının halka arzına ilişkin olarak tarafların karşılıklı hak ve yükümlülükleri düzenlenmiştir.

6.4.2. Mali Müşavirlik Sözleşmesi : Sözleşme, Şirket ile Esa Bağımsız Denetim ve SMMM A. Ş. arasında 14.12.2020 tarihinde imzalanmıştır. Sözleşme 14.12.2020 ile 31.12.2021 tarihleri arasında geçerli olacak, taraflarca feshedilmedikçe yenilenmiş sayılacaktır. Sözleşme Şirket’in muhasebe ve SGK bordrolama işlemlerinin yürütülmesine ilişkin olarak tarafların karşılıklı hak ve yükümlerine ilişkin genel hükümler ihtiva etmektedir.

6.4.3. Bağımsız Denetim Sözleşmeleri : Şirket, Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A. Ş. ile 26.03.2021 tarihli 01.01.2020-31.12.2020 arası döneme ilişkin, 14.05.2021 tarihli 01.01.2021-31.12.2021 arası döneme ilişkin olarak Türkiye Muhasebe Standartları, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu Kurul İlke Kararları, Türk Ticaret Kanunu ve SPK’nun sınırlı bağımsız denetim hükümleri çerçevesinde Şirket’in bağımsız denetiminin yapılmasına ilişkin olarak iki adet bağımsız denetim sözleşmesi akdetmiştir. Sözleşmeler tarafların yükümlülüklerine ilişkin genel hükümler ihtiva etmektedir.

Yukarıda belirtilen incelemeler tarafımıza verilen sözleşme fotokopileri üzerinden yapılmış olup bu incelememiz neticesinde payların tedavülünü kısıtlayıcı herhangi bir hüküm bulunmadığı ve halka arz sebebi ile ortaklık yapısının değişmesi durumunda sözleşmelerin sona ermesine, temerrüde ilişkin bir düzenleme bulunmadığı tespit edilmiştir.

7. ÇALIŞANLAR :

7.1. Şirket Çalışanları:

Şirket’in, 30.09.2021 tarihi itibarıyla merkez işyerinde toplam 38 çalışanı bulunduğu, çalışanlar ile Şirket arasında belirsiz süreli hizmet sözleşmelerinin akdedildiği, işyerinde herhangi bir toplu iş sözleşmesi bulunmadığı tespit edilmiştir. Örnek hizmet sözleşmelerinin incelenmesi



Hukuk Bürosu

sonucunda, sözleşmelerin olağan personel-işveren ilişkilerini düzenler nitelikte, tarafların yükümlülüklerini belirleyen genel hükümler içeren sözleşmeler olduğu görülmüştür.

7.2. Pasifik - Merkez Adi Ortaklık Çalışanları :

Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı'nın, 30.09.2021 tarihi itibarıyla Merkez Ankara Projesinde görev yapan toplam 126 çalışanı bulunduğu, çalışanlar ile Şirket arasında belirsiz süreli hizmet sözleşmelerinin akdedildiği, işyerinde herhangi bir toplu iş sözleşmesi bulunmadığı tespit edilmiştir.

7.3. Pasifik - Levent Adi Ortaklık Çalışanları :

Şirket tarafından verilen yazılı beyana göre; Rapor tarihi itibarıyla Pasifik-Levent Adi Ortaklığı'nın herhangi bir çalışanın bulunmadığı tespit edilmiştir.

8. İZİN, RUHSAT, LİSANS VE SERTİFİKALAR :

Şirket'in, Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı ve Pasifik-Levent Adi Ortaklığı'nın sahip olduğu izin, ruhsat, lisans ve sertifikalar şunlardır:

8.1. İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı :

10.08.2005 tarihli 25902 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik 6. madde uyarınca; *"yetkili idarelerden usulüne uygun olarak işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmadan işyeri açılmaz ve çalıştırılmaz"*.

Buna göre; Şirket'in Kızılırmak Mah. Dumlupınar Bulvarı No:3/A Kat:1 Çankaya – Ankara adresinde bulunan merkez işyeri için işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınması gerekmektedir. Bu yükümlülük uyarınca Şirket tarafından Çankaya Belediye Başkanlığı'na 22.09.2021 tarihli başvuru bulunmakta olup Şirket tarafından verilen yazılı beyana göre ruhsat işlemleri devam etmektedir. Söz konusu başvurunun tamamlanmaması veya olumsuz sonuçlanması durumunda; İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik uyarınca merkez işyerinin kapatılması yaptırımını uygulanabilecektir.

8.2. Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzni :

GYO Tebliği'nin 22. maddesinin 1. fıkrasının (b) bendine göre; *"gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföyelerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, 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 ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir"*.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21/1. maddesi uyarınca; *"Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için kanunda belirtilen istisna (kamuya ait yapı ve tesisler ile sanayi tesisleri) dışında belediye veya valiliklerden yapı ruhsatı alınması mecburidir"*. Aynı Kanun'un 30/1. maddesi uyarınca; *"Yapı tamamen bittiği takdirde tamamının, kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığı takdirde bu kısımlarının kullanılabilmesi için inşaat ruhsatını veren belediye, valilikten; ruhsata"*

tabi olmayan yapıların tamamen veya kısmen kullanılabilmesi için ise ilgili belediye ve valilikten izin (yapı kullanma izni) alınması mecburidir”.

Bu hukuki düzenlemeler göz önünde bulundurularak yapılan incelemeler çerçevesinde; Şirket, Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı ve Pasifik-Levent Adi Ortaklığı adına kayıtlı herhangi bir bina vb. gayrimenkul bulunmadığına ilişkin Şirket tarafından verilen yazılı beyan göz önünde bulundurulduğunda,Şirket'in,Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı ve Pasifik-Levent Adi Ortaklığı'nın herhangi bir yapı kullanma izni alma yükümlüğünün bulunmadığı, Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı tarafından yürütülen Merkez-Ankara Projesi ile ilgili olarak İmar Kanunu'nun 21/1. maddesi gereğince yapı ruhsatı alınması gerektiği, bu projede inşaatın halen devam ettiği yazılı olarak beyan edildiğinden henüz yapı kullanma izni alma yükümlülüğünün doğmadığı değerlendirilmiştir.Pasifik – Levent Adi Ortaklığı tarafından yapımı üstlenilen NextLevel İstanbul Projesi ile ilgili olarak inşaata başlanmamış olup projelendirme çalışmaları devam ettiğinden, henüz yapı ruhsatı alma zorunluluğunun bulunmadığı,yapı ruhsatı alma yükümlülüğünün inşaata başlanmadan yerine getirilmesi gerektiği değerlendirilmiştir.Şirket yetkililerinden alınan yazılı beyana göre; projede devam eden inşaatlarla ilgili olarak tüm yapı ruhsatları alınmış olup inşaatlar ruhsatlara uygun şekilde devam etmektedir.

Merkez Ankara Projesi ile ilgili olarak Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı tarafından alınan Yapı Ruhsatları

Adres	Ada	Parsel	Blok No	Ruhsatı Veren Kurum	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Kullanım Amacı
Ankara İli Yenimahalle İlçesi Emniyet Mah. Hipodrom Cad.	63865	2	A	Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı	28.09.2017	122-1	MİA
Ankara İli Yenimahalle İlçesi Emniyet Mah. Hipodrom Cad.	63865	2	B	Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı	28.09.2017	122-2	MİA
Ankara İli Yenimahalle İlçesi Emniyet Mah. Hipodrom Cad.	63865	2	C	Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı	28.09.2017	122-3	MİA
Ankara İli Yenimahalle İlçesi Emniyet Mah. Hipodrom Cad.	63865	2	D	Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı	28.09.2017	122-4	MİA
Ankara İli Yenimahalle İlçesi Emniyet Mah. Hipodrom Cad.	63865	2	E	Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı	28.09.2017	122-5	MİA
Ankara İli Yenimahalle İlçesi Emniyet Mah. Hipodrom Cad.	63865	2	F	Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı	28.09.2017	122-6	MİA
Ankara İli Yenimahalle İlçesi Emniyet Mah. Hipodrom Cad.	63865	2	G	Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı	28.09.2017	122-7	MİA
Ankara İli	63865	2	H	Ankara	28.09.2017	122-8	MİA

Hukuk Bürosu

Yenimahalle İlçesi Emniyet Mah. Hipodrom Cad.				Büyükşehir Belediye Başkanlığı			
Ankara İli Yenimahalle İlçesi Emniyet Mah. Hipodrom Cad.	63865	2	L1	Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı	28.09.2017	122-9	MİA
Ankara İli Yenimahalle İlçesi Emniyet Mah. Hipodrom Cad.	63865	2	L2	Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı	28.09.2017	122-10	MİA
Ankara İli Yenimahalle İlçesi Emniyet Mah. Hipodrom Cad.	63865	2	L3	Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı	28.09.2017	122-11	MİA
Ankara İli Yenimahalle İlçesi Emniyet Mah. Hipodrom Cad.	63865	2	M1	Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı	28.09.2017	122-12	MİA
Ankara İli Yenimahalle İlçesi Emniyet Mah. Hipodrom Cad.	63865	2	M2	Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı	28.09.2017	122-13	MİA
Ankara İli Yenimahalle İlçesi Emniyet Mah. Hipodrom Cad.	63865	2	M3	Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı	28.09.2017	122-14	MİA
Ankara İli Yenimahalle İlçesi Emniyet Mah. Hipodrom Cad.	63865	2	N (AVM – DÜKKAN – PERAKE NDE)	Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı	28.09.2017	122-15	MİA
Ankara İli Yenimahalle İlçesi Emniyet Mah. Hipodrom Cad.	63865	2	O	Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı	28.09.2017	122-16	MİA
Ankara İli Yenimahalle İlçesi Emniyet Mah. Hipodrom Cad.	63865	2	P	Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı	28.09.2017	122-17	MİA
Ankara İli Yenimahalle İlçesi Emniyet Mah. Hipodrom Cad.	63865	2	R	Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı	28.09.2017	122-18	MİA
Ankara İli Yenimahalle İlçesi Emniyet Mah. Hipodrom Cad.	63865	2	S (CAMİ)	Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı	28.09.2017	122-19	MİA
Ankara İli Yenimahalle İlçesi Emniyet Mah. Hipodrom Cad.	63865	2	İKSA	Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı	28.09.2017	122-20	MİA

8.3. Çevre İzinleri :

Hukuk Bürosu

2872 Çevre Kanunu'nun 10. maddesi uyarınca; "gerçekleştirmeyi planladıkları faaliyetlerin sonuçları çevre sorunlarına yol açabilecek kurum, kuruluş ve işletmelerin, Çevresel Etki Değerlendirmesi Raporu veya proje tanıtım dosyası hazırlamakla yükümlü oldukları ve Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu Kararı veya Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir Kararı alınmadıkça bu projelerle ilgili onay, izin, teşvik, yapı ve kullanım ruhsatı verilmeyeceği; proje için yatırıma başlanamayacağı ve ihale edilemeyeceği" belirtilmiştir.

25.11.2014 tarih ve 29186 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Yönetmeliği'nin 7. maddesi uyarınca; "Yönetmeliğin, a) Ek-1 listesinde yer alan projelere, b) "ÇED Gereklidir" kararı verilen projelere, c) Kapsam dışı değerlendirilen projelere ilişkin kapasite artırımı ve/veya genişletilmesinin planlanması halinde, mevcut proje kapasitesi ve kapasite artışları toplamı ile birlikte projenin yeni kapasitesi ek-1 listesinde belirtilen eşik değer veya üzerinde olan projelere, ÇED Raporu hazırlanması zorunludur." Bu kapsamda, söz konusu proje için ÇED Raporu hazırlanarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na sunulacak ve Bakanlık nezdinde yapılacak inceleme ve değerlendirme neticesinde "ÇED Olumlu" veya "ÇED Olumsuz" kararı verilecektir.

Bu kapsamda;

Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı tarafından Ankara İli Yenimahalle İlçesi Emniyet Mahallesi 63865 Ada 2 nolu Parsel de taşınmaz üzerinde yapılacak "Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi (AVM, Konut, İş Merkezi, Otel, Hazır Beton Tesisi) Entegre" projesi hakkında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Çevresel Etki Değerlendirmesi, İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü tarafından 21.12.2016 tarih 4443 sayılı karar ile "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" kararı verilmiştir.

Şirket, Türkiye Cumhuriyeti kanunları çerçevesinde kurulmuş ve faaliyet gösteren bir gayrimenkul yatırım ortaklığı anonim şirketi olup; tabii olduğu mevzuat göz önünde bulundurulduğunda faaliyetlerinin devamı için gerekli izin, ruhsat ve yetki belgelerine sahip olduğu tespit edilmiştir.

9. SİGORTA POLİÇELERİ :

GYO Tebliği'nin 29. maddesine göre; "gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföylerinde yer alan arsa, arazi, haklar ve henüz inşaatına başlanmamış projeler ve sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere tüm varlıkların oluşabilecek her türlü hasara karşı rayiç değeri dikkate alınarak sigortalanması zorunludur".

Buna göre;

Rapor tarihi itibarıyla Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı lehine yapılmış olan sigorta poliçeleri şunlardır:

a) İşveren Mali Sorumluluk Sigorta Poliçesi: Türkiye Sigorta A. Ş., Generali Sigorta A. Ş., Axa Sigorta A. Ş. ve Sompö Sigorta A. Ş. tarafından Merkez-Ankara Projesi ile ilgili olarak işveren mali mesuliyet genel şartları teminatları kapsamında sigortalısı Emlak Konut GYO, Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı ve Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı yüklenicileri, taşeronlar, çalışanlar vb. olan sigorta poliçesi 26.04.2021 başlangıç 26.04.2022 bitiş tarihlidir. Poliçe

Hukuk Bürosu

teminat limiti,işveren mali mesuliyet genel şartları kapsamında yer alan farklı risklere göre farklı teminat limitleri içermekle birlikte maksimum 1.000.000.-ABD Doları'dır.

b) All Risk Sigorta Poliçesi: Türkiye Sigorta A. Ş., Generali Sigorta A. Ş., Axa Sigorta A. Ş. ve Sompo Sigorta A. Ş. tarafından Merkez-Ankara Projesi ile ilgili olarak inşaat all risk sigortası, üçüncü şahıs mali sorumluluğu genel şartları kapsamındaki tüm riskleri teminat altına almak üzere sigortalısı Emlak Konut GYO, Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı ve Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı yüklenicileri, taşeronlar, çalışanlar, malzemeler vb. olan sigorta poliçesi 26.04.2017-26.04.2023 tarihleri arasındaki inşaat, 26.04.2023 - 26.04.2025 arasındaki bakım döneminde geçerli olmak üzere yapılmıştır. Poliçe teminat limiti, inşaat all risk sigortası ve üçüncü şahıs mali sorumluluk sigortası genel şartları kapsamında yer alan farklı risklere göre farklı teminat limitleri içermekle birlikte proje bedeli olan maksimum 500.000.000.-ABD Doları'dır.

c) Karayolları Motorlu Araçlar Zorunlu Mali Sorumluluk Sigortası Poliçeleri: Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı'nın maliki olduğu;

- MantouMt-X 1030 marka 006 – 00173841 plakalı iş makinası ile ilgili olarak HDI Sigorta A. Ş. tarafından 08.12.2020 başlangıç 08.12.2021 bitiş tarihli,

- Caterpillar 427 marka 006 – 00175115 plakalı iş makinası ile ilgili olarak HDI Sigorta A. Ş. tarafından 04.11.2020 başlangıç 04.11.2021 bitiş tarihli,

- Caterpillar 428 marka 006 – 00173379 plakalı iş makinası ile ilgili olarak HDI Sigorta A. Ş. tarafından 04.11.2020 başlangıç 04.11.2021 bitiş tarihli

zorunlu mali mesuliyet sigorta poliçeleri bulunmaktadır.

Şirket yetkililerinden alınan yazılı beyana göre;yukarıda belirtilenler haricinde Şirket'in ve/veya Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı ve Pasifik-Levent Adi Ortaklığı lehine herhangi bir sigorta poliçesi bulunmamaktadır.

10. FİKRİ MÜLKİYET HAKLARINA İLİŞKİN BELGELER :

Şirket yetkilileri tarafından sunulan yazılı beyan ve Türk Patent ve Marka Kurumu nezdinde yapmış olduğumuz araştırma sonucunda Şirket'in, Pasifik - Merkez Adi Ortaklığı ve Pasifik-Levent Adi Ortaklığı adına kayıtlı herhangi bir marka, patent, faydalı model ve tasarımının bulunmadığı tespit edilmiştir.

11. TAŞITLAR, GAYRİMENKULLER VE TAKYİDATLARI :

11.1. Şirket yetkililerinden alınan yazılı beyana göre;Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı'nın maliki olduğu;

- 06-00-17-5115 tescil plaka noluCaterpillar marka 427 F2 tipi kanal kazıcı ve yükleyici,
- 06-00-17-3379 tescil plaka noluCaterpillar marka 428 F2 tipi kanal kazıcı ve yükleyici,
- 06-00-17-3841 tescil plaka noluManitou marka MT-X-1030 tipi teleskopik forklift

niteliğindeki iş makinaları haricinde Şirket'in, Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı ve Pasifik-Levent Adi Ortaklığı'nınmaliki olduğu bir taşıt veya iş makinası bulunmadığı, Pasifik-Merkez Adi

Hukuk Bürosu

Ortaklığı'nın malik olduğu iş makineleri üzerinde herhangi bir takyidat bulunmadığı tespit edilmiştir.

11.2. Şirket yetkililerinden alınan yazılı beyana göre, Şirket'in, Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı ve Pasifik-Levent Adi Ortaklığı'nın maliki olduğu herhangi bir gayrimenkul bulunmadığı tespit edilmiştir.

12. VERİLEN TEMİNAT MEKTUPLARI, KEFALETLER :**12.1. TEMİNAT MEKTUPLARI :**

Şirket yetkililerinden alınan yazılı beyana göre; Şirket'in, Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı ve Pasifik – Levent Adi Ortaklığı'nın vermiş olduğu herhangi bir teminat mektubu bulunmadığı tespit edilmiştir.

12.2. KEFALETLER :

Şirket'in tarafımıza sunmuş olduğu belgelere göre Şirket'in aşağıdaki kefaletinin olduğu tespit edilmiştir.

Buna göre Şirket;

Pasifik İnşaat Gayrimenkul İnşaat A. Ş. ile Türkiye Halk Bankası A. Ş. arasında imzalanan 27.04.2021 tarih 750.000.000.-TL limitli kredi sözleşmesine 27.04.2021 tarihinde müşterek ve müteselsil borçlu ve kefil olmuştur. Şirket'in müşterek ve müteselsil borçlu ve kefil olduğu bu kredi sözleşmesi, Pasifik İnşaat Gayrimenkul İnşaat A. Ş. tarafından kullanılan ve kullanılacak nakdi ve gayrimenkul kredilere ilişkin olup Şirket ile birlikte başka gerçek ve tüzel kişilerin de kredi sözleşmesinde müşterek ve müteselsil borçlu ve kefil sıfatı ile sorumlulukları bulunmaktadır. İşbu kredi sözleşmesine göre; müşterek ve müteselsil borçlu ve kefil olan Şirket'in paylarının halka arzını kısıtlayıcı herhangi bir takyidat ve halka arz sebebi ile Şirket'in ortaklık yapısının değişmesi durumunda sözleşmenin sona ermesine, temerrüde ilişkin bir müeyyide bulunmamaktadır.

Şirket yetkililerinden alınan yazılı beyana göre; Şirket, Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı ve Pasifik – Levent Adi Ortaklığı tarafından bu kefaletler haricinde herhangi bir kefaleti bulunmamaktadır.

13. KİŞİSEL VERİLERİN KORUNMASI:

24.03.2016 tarihli 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu ("KVKK") uyarınca, kişisel verilerin işlenmesi ile ilgili olarak verileri işleyen gerçek ve tüzel kişilere bazı yükümlülükler getirilmiştir.

Şirket, faaliyetleri kapsamında çalışan, çalışan adayları, Şirket yetkilileri, müşteriler, tedarikçiler ve iş ortaklığı yapılan gerçek kişi ve tüzel kişi yetkilileri başta olmak üzere çok sayıda kişisel verileri işlemektedir.

Şirket'in 11.12.2020 tarihinde kurulduğu göz önünde bulundurulduğunda KVKK gereği veri işlemeye başlamadan önce Veri Sorumluları Sicil Bilgi Sistemi'ne ("VERBİS") kaydolma zorunluluğu henüz bulunmamakta olup VERBİS kaydı yaptırılmıştır. Ancak VERBİS'e kaydolma yükümlülüğünün olmaması demek Şirket'in kişisel verilerin işlenmesinde KVKK ve

Hukuk Bürosu

ilgili mevzuat hükümlerine uymayacağı anlamına gelmemektedir. Bu amaçla Şirket faaliyetlerini KVKK'ya uygun hale getirmek için çalışmalar yapmış, kişisel verileri saklama ve imha politikası, kişisel verilerin işlenmesi hakkında aydınlatma metni, veri sahibinin açık rıza beyanı, kişisel veriler bilgi edinme başvuru formu hazırlamıştır.

Şirket tarafından verilen bilgiye göre, KVKK'ndan kaynaklanan yükümlülüklerle ilgili çalışmalar devam etmektedir.

14. HUKUKİ UYUŞMAZLIKLAR :

14.1. Pasifik - Merkez Adi Ortaklığı Vekili Av. Ferhat Cimbartarafından verilen 15.09.2021 tarihli rapora göre Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı'nın taraf olduğu ve devam eden hukuki uyuşmazlıklar aşağıda yer almaktadır (Bu uyuşmazlıklarla ilgili olarak TBK'nun 620 vd. maddeleri gereğince Şirket'in de taraf sıfatı ve sorumluluğu bulunmaktadır). Bu hukuki uyuşmazlıkların Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı aleyhine sonuçlanması halinde Şirket aleyhine oluşabilecek yaklaşık toplam risk tutarı 1.050.490,00.-TL'sidir.

Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı'nın Taraf Olduğu Davalar :

1. Davacı : AhmetKara
Davalı : Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı
Dosya No : Ankara 2. İş Mahkemesi 2020/1006 E.
Konu : Yaklaşık 30.000,00.-TL işçilik alacaklarının kısmen 50,00.-TL'sinin tahsili
Son Durum: Dava tahkikat aşamasındadır.
2. Davacı : Cemal Kara
Davalı : Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı
Dosya No : Ankara 38. İş Mahkemesi 2020/774 E.
Konu : Yaklaşık 30.000,00.-TL işçilik alacaklarının kısmen 2.200,00.- TL'sinin tahsili
Son Durum: Dava tahkikat aşamasındadır.
3. Davacı : Torun Kara
Davalı : Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı
Dosya No : Ankara 44. İş Mahkemesi 2020/354 E.
Konu : Yaklaşık 30.000,00.-TL işçilik alacaklarının kısmen 2.200,00.-TL'sinin tahsili
Son Durum: Dava tahkikat aşamasındadır.
4. Davacı : Nuri Bayram
Davalı : Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı
Dosya No : Ankara 12. İş Mahkemesi 2020/887 E.
Konu : Yaklaşık 30.000,00.-TL işçilik alacaklarının kısmen 60,00.-TL'sinin tahsili
Son Durum: Dava tahkikat aşamasındadır.
5. Davacı : Merthan Mehmet Mert

Hukuk Bürosu

- Davalı : Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı
Ankara 12. İş Mahkemesi 2019/465 E.
Dosya No :
Konu : Yaklaşık 30.000,00.-TL işçilik alacaklarının kısmen 1.000,00.- TL'sinin tahsili
Son Durum: Dava tahkikat aşamasındadır.
6. Davacı : Mehmet Yıldırım
Davalı : Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı
Dosya No : Ankara 39. İş Mahkemesi 2019/342 E.
Konu : Yaklaşık 30.000,00.-TL işçilik alacaklarının kısmen 3.000,00.- TL'sinin tahsili
Son Durum: Dava tahkikat aşamasındadır.
7. Davacı : Seyit Uzun
Davalı : Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı
Dosya No : Ankara 19. İş Mahkemesi 2019/40 E.
Konu : Yaklaşık 25.000,00.-TL işçilik alacaklarının kısmen 320,00.- TL'sinin tahsili
Son Durum: Dava tahkikat aşamasındadır.
8. Davacı : Ahmet Avşar
Davalı : Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı
Ankara 19. İş Mahkemesi 2019/41 E.
Dosya No :
Konu : Yaklaşık 25.000,00.-TL işçilik alacaklarının kısmen 320,00.-TL'sinin tahsili
Son Durum: Dava tahkikat aşamasındadır.
9. Davacı : Hasan Buzluk
Davalı : Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı
Ankara 19. İş Mahkemesi 2019/42 E.
Dosya No :
Konu : Yaklaşık 25.000,00.-TL işçilik alacaklarının kısmen 320,00.- TL'sinin tahsili
Son Durum: Dava tahkikat aşamasındadır.
10. Davacı : Barış Talas
Davalı : Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı
Dosya No : Ankara 19. İş Mahkemesi 2019/43 E.
Konu : Yaklaşık 25.000,00.-TL işçilik alacaklarının kısmen 320,00.- TL'sinin tahsili
Son Durum: Dava tahkikat aşamasındadır.
11. Davacı : Tayfun Tunç
Davalı : Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı
Dosya No : Ankara 19. İş Mahkemesi 2019/44 E.
Konu : Yaklaşık 25.000,00.-TL işçilik alacaklarının kısmen 320,00.- TL'sinin tahsili

Hukuk Bürosu

Son Durum: Dava tahkikat aşamasındadır.

12. Davacı : Mahmut Arslan
Davalı : Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı
Dosya No : Ankara 19. İş Mahkemesi 2019/45 E.
Konu : Yaklaşık 25.000,00.-TL işçilik alacaklarının kısmen 320,00.- TL'sinin tahsili
Son Durum: Dava tahkikat aşamasındadır.

13. Davacı : Salih Şevik
Davalı : Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı
Dosya No : Ankara 19. İş Mahkemesi 2019/46 E.
Konu : Yaklaşık 25.000,00.-TL işçilik alacaklarının kısmen 320,00.- TL'sinin tahsili
Son Durum: Dava tahkikat aşamasındadır.

14. Davacı : Eftal Sarı
Davalı : Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı
Dosya No : Ankara 19. İş Mahkemesi 2019/47 E.
Konu : Yaklaşık 25.000,00.-TL işçilik alacaklarının kısmen 320,00.-TL'sinin tahsili
Son Durum: Dava tahkikat aşamasındadır.

15. Davacı : Cihat Delibal
Davalı : Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı
Dosya No : Ankara 40. İş Mahkemesi 2019/49 E.
Konu : Yaklaşık 35.000,00.-TL işçilik alacaklarının kısmen 50,00.- TL'sinin tahsili
Son Durum: Dava tahkikat aşamasındadır.

16. Davacı : Fehmi Yılmaz
Davalı : Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı
Dosya No : Ankara 40. İş Mahkemesi 2019/50 E.
Konu : Yaklaşık 35.000,00.-TL işçilik alacaklarının kısmen 50,00.- TL'sinin tahsili
Son Durum: Dava tahkikat aşamasındadır.

17. Davacı : Mehmet Bozacıoğlu
Davalı : Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı
Dosya No : Ankara 40. İş Mahkemesi 2019/51 E.
Konu : Yaklaşık 35.000,00.-TL işçilik alacaklarının kısmen 50,00.- TL'sinin tahsili
Son Durum: Dava tahkikat aşamasındadır.

18. Davacı : Adnan Yaşar
Davalı : Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı

Hukuk Bürosu

Dosya No : Ankara 23. İş Mahkemesi 2019/128 E.
Konu : Yaklaşık 10.000,00.-TL işçilik alacaklarının kısmen 50,00.- TL'sinin tahsili
Son Durum: Dava tahkikat aşamasındadır.

19. Davacı : Yunus Emre Tekin
Davalı : Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı
Dosya No : Ankara 23. İş Mahkemesi 2019/129 E.
Konu : Yaklaşık 10.000,00.-TL işçilik alacaklarının kısmen 50,00.- TL'sinin tahsili
Son Durum: Dava tahkikat aşamasındadır.

20. Davacı : Muhammed Tekin
Davalı : Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı
Dosya No : Ankara 23. İş Mahkemesi 2019/130 E.
Konu : Yaklaşık 10.000,00.-TL işçilik alacaklarının kısmen 50,00.- TL'sinin tahsili
Son Durum: Dava tahkikat aşamasındadır.

21. Davacı : Ali Aktürk
Davalı : Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı
Dosya No : Ankara 35. İş Mahkemesi 2019/82 E.
Konu : Yaklaşık 35.000,00.-TL işçilik alacaklarının kısmen 4.530,00.-TL'sinin tahsili
Son Durum: Dava tahkikat aşamasındadır.

22. Davacı : Ethem Gültekin
Davalı : Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı
Dosya No : Ankara 29. İş Mahkemesi 2019/439 E.
Konu : Yaklaşık 35.000,00.-TL işçilik alacaklarının kısmen 10.000,00.- TL'sinin tahsili
Son Durum: Dava tahkikat aşamasındadır.

23. Davacı : Abdullah Göbelek
Davalı : Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı
Dosya No : Ankara 7. İş Mahkemesi 2019/312 E.
Konu : Yaklaşık 50.000,00.-TL işçilik alacaklarının kısmen 70,00.-TL'sinin tahsili
Son Durum: Dava tahkikat aşamasındadır.

24. Davacı : Mehmet Kuş
Davalı : Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı
Dosya No : Ankara 7. İş Mahkemesi 2019/313 E.
Konu : Yaklaşık 50.000,00.-TL işçilik alacaklarının kısmen 70,00.- TL'sinin tahsili
Son Durum: Dava tahkikat aşamasındadır.

Hukuk Bürosu

25. Davacı : Mehmet Yıldırım
Davalı : Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı
Dosya No : Ankara 7. İş Mahkemesi 2019/352 E.
Konu : Yaklaşık 40.000,00.-TL işçilik alacaklarının kısmen 70,00.- TL'sının tahsili
Son Durum: Dava tahkikat aşamasındadır.
26. Davacı : Mehmet Aytaç
Davalı : Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı
Dosya No : Ankara 9. İş Mahkemesi 2019/545 E.
Konu : 45.000,00.-TL tutarındaki işçilik alacaklarının tahsili
Son Durum: Dava tahkikat aşamasındadır.
27. Davacı : Yaşar Boz
Davalı : Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı
Dosya No : Ankara 42. İş Mahkemesi 2019/1190 E.
Konu : Yaklaşık 20.000,00.-TL işçilik alacaklarının kısmen 70,00.- TL'sinin tahsili
Son Durum: Dava tahkikat aşamasındadır.
28. Davacı : Bayram Güven
Davalı : Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı
Dosya No : Ankara 29. İş Mahkemesi 2018/685 E.
Konu : 20.096,75.TLtutarındaki işçilik alacaklarının tahsili
Son Durum: İlk derece mahkemesinde davalı aleyhine neticelenen dava istinaf aşamasındadır.
29. Davacı : Murat Keskin
Davalı : Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı
Dosya No : Ankara 39. İş Mahkemesi 2018/612 E.
Konu : 31.232,33.TLtutarındaki işçilik alacaklarının tahsili
Son Durum: İlk derece mahkemesinde davalı aleyhine neticelenen dava istinaf aşamasındadır.
30. Davacı : Ali Öztürk
Davalı : Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı
Dosya No : Ankara 42. İş Mahkemesi 2018/45 E.
Konu : 14.911,40.TLtutarındaki işçilik alacaklarının tahsili
Son Durum: İlk derece mahkemesinde davalı aleyhine neticelenen dava istinaf aşamasındadır.
31. Davacı : Halil Aydın
Davalı : Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı
Dosya No : Ankara 42. İş Mahkemesi 2019/46 E.
Konu : 40.000,00.TLtutarındaki işçilik alacaklarının tahsili

Hukuk Bürosu

Son Durum: İlk derece mahkemesinde davalı aleyhine neticelenen dava istinaf aşamasındadır.

32. Davacı : Hasan Çolak
Davalı : Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı
Dosya No : Ankara 42. İş Mahkemesi 2019/536 E.
Konu : 16.000,00.TLtutarındaki işçilik alacaklarının tahsili
Son Durum: İlk derece mahkemesinde davalı aleyhine neticelenen dava istinaf aşamasındadır.

33. Davacı : Hasan Kara
Davalı : Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı
Dosya No : Ankara 42. İş Mahkemesi 2019/537 E.
Konu : 16.000,00.TLtutarındaki işçilik alacaklarının tahsili
Son Durum: İlk derece mahkemesinde davalı aleyhine neticelenen dava istinaf aşamasındadır.

34. Davacı : İsmail Bozkurt
Davalı : Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı
Dosya No : Ankara 42. İş Mahkemesi 2019/538 E.
Konu : 15.000,00.TLtutarındaki işçilik alacaklarının tahsili
Son Durum: İlk derece mahkemesinde davalı aleyhine neticelenen dava istinaf aşamasındadır.

35. Davacı : Ökkeş Çolak
Davalı : Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı
Dosya No : Ankara 42. İş Mahkemesi 2019/539 E.
Konu : 18.000,00.TLtutarındaki işçilik alacaklarının tahsili
Son Durum: İlk derece mahkemesinde davalı aleyhine neticelenen dava istinaf aşamasındadır.

36. Davacı : SalahaddinBozkurt
Davalı : Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı
Dosya No : Ankara 42. İş Mahkemesi 2019/540 E.
Konu : 19.000,00.TLtutarındaki işçilik alacaklarının tahsili
Son Durum: İlk derece mahkemesinde davalı aleyhine neticelenen dava istinaf aşamasındadır.

37. Davacı : Hacı Çolak
Davalı : Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı
Dosya No : Ankara 42. İş Mahkemesi 2019/541 E.
Konu : 15.500,00.TLtutarındaki işçilik alacaklarının tahsili
Son Durum: İlk derece mahkemesinde davalı aleyhine neticelenen dava istinaf aşamasındadır.

38. Davacı : Ahmet Pak

Hukuk Bürosu

Davalı : Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı
Dosya No : Ankara 42. İş Mahkemesi 2019/542 E.
Konu : 14.000,00.TLtutarındaki işçilik alacaklarının tahsili
Son Durum: İlk derece mahkemesinde davalı aleyhine neticelenen dava istinaf aşamasındadır.

39. Davacı : Ahmet Er
Davalı : Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı
Dosya No : Ankara 42. İş Mahkemesi 2019/543 E.
Konu : 17.500,00.TLtutarındaki işçilik alacaklarının tahsili
Son Durum: İlk derece mahkemesinde davalı aleyhine neticelenen dava istinaf aşamasındadır.

40. Davacı : Kenan Tözlüyurt
Davalı : Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı
Dosya No : Ankara 29. İş Mahkemesi 2019/440 E.
Konu : 21.000,00.TLtutarındaki işçilik alacaklarının tahsili
Son Durum: İlk derece mahkemesinde davalı aleyhine neticelenen dava istinaf aşamasındadır.

41. Davacı : SGK
Davalı : Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı
Dosya No : Ankara 13. İş Mahkemesi 2021/69 E.
Konu : 150,00.TL'nin tahsili
Son Durum: İş kazası neticesinde yapılan sosyal yardımların rücu edilmesi konusundaki dava tahkikat aşamasındadır.

42. Davacı : Sinan Çakır
Davalı : Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı
Dosya No : Ankara 21. İş Mahkemesi 2021/350 E.
Konu : 25.000,00.TLtutarındaki işçilik alacaklarının tahsili
Son Durum: Dava tahkikat aşamasındadır.

43. Davacı : Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı
Davalı : Gelir İdaresi Başkanlığı
Dosya No : İstanbul 3. Vergi Mahkemesi 2016/1985 E. – 2017/277 K.
Konu : 1.702.138,00.-TL damga vergisinin iptali
Son Durum: Davacının Emlak Konut GYO ile yapmış olduğu 09.07.2015 tarihli Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş Sözleşmesinden kaynaklanan ve ödenen damga vergisinin iptali sebebi ile açılmış olan dava, ilk derece mahkemesinde davacı aleyhine sonuçlanmış olup davacının başvurusu üzerine Danıştay'da temyiz aşamasındadır.

b) Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı'nın Taraf Olduğu İcra Takipleri

1. Alacaklı : Ahmet Pak
Borçlu : Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı

Hukuk Bürosu

Bozbaşoğulları İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti.
Dosya No : Ankara 1. İcra Dairesi 2021/2205 E.
Konu : İşçilik alacaklarından kaynaklanan ilamlı takip
Tutar : 27.705,29.-TL
Son Durum: Ödeme taşeron Bozbaşoğulları İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti.tarafından yapılacaktır.

2. Alacaklı : Salahaddin Bozkurt
Borçlu : Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı
Bozbaşoğulları İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti.
Dosya No : Ankara 1. İcra Dairesi 2021/2204
Konu : İşçilik alacaklarından kaynaklanan ilamlı takip
Tutar : 36.097,83.-TL
Son Durum: Ödeme taşeron Bozbaşoğulları İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti.tarafından yapılacaktır.

3. Alacaklı : İsmail Bozkurt
Borçlu : Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı
Dosya No : Ankara 1. İcra Dairesi 2021/2203E.
Bozbaşoğulları İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti.
Konu : İşçilik alacaklarından kaynaklanan ilamlı takip
Tutar : 32.298,22.-TL
Son Durum: Ödeme taşeron Bozbaşoğulları İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti.tarafından yapılacaktır.

4. Alacaklı : Hasan Çolak
Borçlu : Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı
Bozbaşoğulları İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti.
Dosya No : Ankara 1. İcra Dairesi 2021/2202E.
Konu : İşçilik alacaklarından kaynaklanan ilamlı takip
Tutar : 33.565,25.-TL
Son Durum: Ödeme taşeron Bozbaşoğulları İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti.tarafından yapılacaktır.

Yukarıdaki hukuki ihtilaflar değerlendirildiğinde; Şirket'in faaliyetini, paylarının tedavül ve devrini engelleyici herhangi bir ihtilaf bulunmadığı tespit edilmiştir.

14.2. Şirket yetkililerinden alınan yazılı beyana göre; Şirket'in, Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı ve Pasifik-Levent Adi Ortaklığı'nı yukarıda belirtilenler haricinde taraf olduğu herhangi bir hukuki uyumsuzluk bulunmamaktadır.

15. SONUÇ :

Kotasyon Yönergesi'nin 7. maddesinin 5. fıkrası ile 12. maddesinin 1. fıkrasının (a) ve (b) bendi çerçevesinde, Şirket tarafından sunulan bilgi ve belgelere dayanarak gerçekleştirdiğimiz incelemeler neticesinde, yukarıda yer alan açıklamalarımıza bağlı olarak, Şirket'in faaliyetlerini etkileyecek önemli hukuki uyumsuzlukların bulunmadığı ve Şirket'in kuruluş ve faaliyetleri

Hukuk Bürosu

bakımından hukuki durumu ile paylarının hukuki durumunun tabi oldukları mevzuata uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

İşbu Rapor'da izah edildiği üzere, Şirket tarafından sunulan belgeler çerçevesinde gerçekleştirdiğimiz incelemede, Şirket'in paylarının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı herhangi bir husus bulunmadığı tespit edilmiştir.

Şirket tarafından sunulan belgeler çerçevesinde gerçekleştirdiğimiz incelemede, Şirket'in faaliyetlerini yürütebilmesi için gereken yetki, izin ve ruhsatlara sahip olduğu anlaşılmıştır.

Yukarıda Rapor'un "Kotasyon Yönergesi'nin 7. Maddesinin 5. Fıkrası Kapsamında Yapılan Açıklamalar" başlıklı 2.5. numaralı bölümünde izah edildiği üzere; Kotasyon Yönergesi'nin 7. maddesinin 5. fıkrası kapsamında tarafımıza sunulan belge ve beyanlar çerçevesinde yapılan inceleme sonucunda; Şirket'in Yönetim Kurulu üyeleri, paydaşlarının, genel müdürünün Sermaye Piyasası mevzuatında ve 19 Ekim 2005 tarih ve 5411 sayılı Bankacılık Kanunu'nda yer alan suçlar, 26 Eylül 2004 tarih ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu'nun 282. maddesinde düzenlenen suçlardan kaynaklanan malvarlığı değerlerini aklama suçları ve ödünç para verme işleri hakkındaki mevzuata aykırılıktan kaynaklanan suçlar, Devletin güvenliğine karşı suçlar, Anayasal düzene ve bu düzenin işleyişine karşı suçlar, milli savunmaya karşı suçlar, devlet sırlarına karşı suçlar ve casusluk, zimmet, irtikap, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, bilişim sistemini engelleme, bozma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme gibi suçlardan hüküm giymemiş olması şartını sağladıkları; 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 çarptırılmış olmadıkları tespit edilmiştir.

İşbu bağımsız hukukçu raporuna konu olan hukuki inceleme, tarafımızca bağımsız hukukçu olarak yapılmış olup tarafımızın bağımsız hukuk bürosu olarak işbu raporun imza tarihi itibarıyla hazırlanması hizmeti dışında, Şirket ve/veya Şirket'in ortakları ile doğrudan yada dolaylı olarak herhangi bir ilişkimiz bulunmamaktadır.

Hukukçu Raporu, yalnızca Şirket'in istifadesi için Şirket tarafından Borsa İstanbul'a ve talep edilmesi halinde SPK'ya ibraz edilmek üzere hazırlanmış ve Rapor hazırlanırken Şirket'in sağladığı bilgi, belge ve beyanlara dayanılmıştır. Aksi işbu Rapor'da belirtilmedikçe, Şirket tarafından sağlanan hiçbir belge, yazı veya bilginin gerçekliğine ve doğruluğuna ilişkin bağımsız araştırma yapılmamıştır.

İşbu Hukukçu Raporu hazırlanırken;

- incelediğimiz tüm belgelere taraf olan tüzel kişilerin usulüne uygun olarak kurulmuş oldukları ve faaliyette buldukları, söz konusu tüzel kişilikleri temsil eden imza sahiplerinin usulünce yetkilendirildikleri,
- incelediğimiz belgeleri düzenleyen makam, kişi ve kuruluşların ve ilgili resmi dairelerin söz konusu belgeyi düzenlemek konusunda yetkili olduğu ve takip edilen usul ve işlemlerin ilgili mevzuata uygun olduğu,

Hukuk Bürosu

- c) tarafımıza sunulan tüm belgelerin doğru ve eksiksiz olduğu, belgelerdeki imzaların gerçek olduğu,
- d) işbu Hukukçu Raporu'na ilişkin veya Rapor'u etkileyebilecek nitelikte tarafımıza sunulmayan bilgi ve belge olmadığı

varsayılmıştır.

Hukukçu Raporu, yatırımcıların yönlendirilmesi, teşviki veya risklerin açıklanması amacıyla hazırlanmamış olup, yatırımcılar SPK tarafından onaylanan ihraççı bilgi dokümanında yer alan bilgilerin Hukukçu Raporu'nda yer alan bilgilerden farklı olabileceğini göz önünde bulundurmalı ve yatırım kararlarını söz konusu ihraççı bilgi dokümanı ve tüm eklerinin birlikte değerlendirilmesi sonucu vermelidirler. İşbu Rapor, hiçbir koşulda yatırım danışmanlığı, genel yatırım tavsiyesi veya öneri teşkil etmemektedir. Şirket dışında hiç kimse işbu Hukukçu Raporu'na dayanma hakkını haiz değildir. Özellikle yatırımcılar, yatırım kararını verirken işbu Rapor'a dayanamayacaklarının bilincinde olmalıdır.

İşbu Hukukçu raporu, hiçbir koşulda ve hiçbir sebep ile yazılı iznimiz alınmaksızın üçüncü bir gerçek ya da tüzel kişinin istifadesine sunulamaz. Şirket'in birincil halka arzı ile ilgili olarak Borsa İstanbul'un internet sitesi, Kamuyu Aydınlatma Platformu ve ilgili kurumların raporları haricinde hiçbir mecrada yayımlanamaz. Ancak Borsa İstanbul ve SPK tarafından işbu Hukukçu Raporu'nun Şirket'in birincil halka arzı kapsamında hazırlanan ihraççı bilgi dokümanının ekinde yer almasının kamuyu aydınlatma ilkeleri açısından faydalı olacağına öngörülmesi halinde, Hukukçu Raporu Şirket'in ihraççı bilgi dokümanına ek olarak, ihraççı bilgi dokümanının ilan edileceği yerlerde ilan edilebilir ve bulundurulabilir. Hukukçu Raporu'nun izin verilen mecralarda yayımlanması, müvekkilimizin Şirket olduğu hususunu değiştirmemektedir.

İşbu Hukukçu Raporu imzalandığı 11.11.2021 tarihi itibarıyla mevcut durumu yansıtmakta olup, Rapor konusunda ileriye yönelik güncelleme taahhüdümüz bulunmamaktadır.

Saygılarımızla,

Av. Abidin Oğul
(İstanbul 1 Nolu Barosu)
(Sicil No: 21088)

Ekler _____ :

1. Şirket'in Borsa İstanbul A. Ş.'ye hitaben Şirket'in TTK 376 ve 377. maddeleri uyarınca borca batık olmadığına, sermaye kaybı olmadığına ve paylar üzerinde herhangi bir takyidat olmadığına ilişkin 11.11.2021 tarihli beyanı,
2. Şirket paydaşları Fatif Erdoğan, Abdulkerim Fırat ve Mehmet Erdoğan'ın payları üzerinde herhangi bir takyidat olmadığına ilişkin Av. Abidin Oğul'a hitaben 11.10.2021 tarihli beyanları,

Hukuk Bürosu

3. Şirket'in Kotasyon Yönergesi'nin 7/5 ve 12/1 (a) ve (b) maddeleri uyarınca Borsa İstanbul A. Ş.'ne hitaben 11.11.2021 tarihli beyanı,
4. Şirket'in Kotasyon Yönergesi'nin 7/5 ve 12/1 (a) ve (b) maddeleri uyarınca Av. Abidin Oğul'a hitaben 11.11.2021 tarihli beyanı,
5. Av. Abidin Oğul'un Kotasyon Yönergesi'nin 7/5 ve 12/1 (b) maddeleri uyarınca Borsa İstanbul A. Ş.'ne hitaben 11.11.2021 tarihli beyanı.

BORSA İSTANBUL A. Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NE

11 Kasım 2021

Şirketimiz PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.'nin, Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı ve Pasifik-Levent Adi Ortaklığı'nın Türk Ticaret Kanunu'nun 376. ve 377. maddeleri kapsamında herhangi bir sermaye kaybı veya borca batıklık durumunun ve paylar üzerinde herhangi bir rehin, intifa ve/veya takyidat, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı bir durum bulunmadığını, kabul, beyan ve taahhüt ederiz.

Saygılarımızla,

PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

Adına

Yönetim Kurulu Başkanı

Yönetim Kurulu Bşk.Vek.

Fatih Erdoğan

Abdulkerim Fırat

Sayın AV. ABİDİN OĞUL,
Merkez Cad. Tarsus Apt. No:2
K:3 D:8 Şişli – İstanbul

Paydaşı olduğum Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü'nün 453963 sicil numarasında kayıtlı PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.'ne ait (A) grubu ve (B) grubu paylarım üzerinde, herhangi bir rehin, intifa ve/veya takyidat, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı bir durum bulunmadığını, kabul, beyan ve taahhüt ederim.

11.10.2021

Saygılarımla,

Fatih Erdoğan



Sayın AV. ABİDİN OĞUL,
Merkez Cad. Tarsus Apt. No:2
K:3 D:8 Şişli – İstanbul

Paydaşı olduğum Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü'nün 453963 sicil numarasında kayıtlı PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.'ne ait (A) grubu ve (B) grubu paylarım üzerinde, herhangi bir rehin, intifa ve/veya takyidat, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı bir durum bulunmadığını, kabul, beyan ve taahhüt ederim.

11.10.2021

Saygılarımla,
Abdulkerim Fırat

Sayın AV. ABİDİN OĞUL,
Merkez Cad. Tarsus Apt. No:2
K:3 D:8 Şişli – İstanbul

Paydaşı olduğum Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü'nün 453963 sicil numarasında kayıtlı PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.'ne ait (A) grubu ve (B) grubu paylarım üzerinde, herhangi bir rehin, intifa ve/veya takyidat, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı bir durum bulunmadığını, kabul, beyan ve taahhüt ederim.

11.10.2021

Saygılarımla,
Mehmet Erdoğan



BORSA İSTANBUL A. Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NE

11 Kasım 2021

Borsa İstanbul A. Ş. Kotasyon Yönergesi'nin 7. maddesinin 5. fıkrası ve 12. maddesinin 1. fıkrasının (a) ve (b) bendi çerçevesinde;

- Şirketimiz PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş. ("Şirket")'nin, Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı ve Pasifik-Levent Adi Ortaklığı'nın kuruluş ve faaliyetleri bakımından hukuki durumu ile kotasyon başvurusunda bulunulan payların hukuki durumunun tabi olduğu mevzuata uygun olduğunu,
- Şirket Türkiye Cumhuriyeti mevzuatına göre kurulup ve faaliyet gösteren bir anonim şirket olup özel olarak başta Sermaye Piyasası Kanunu olmak üzere Sermaye Piyasası mevzuatına tabidir. Şirket paylarının halka arzına ilişkin olarak hazırlanan ve Borsa İstanbul A. Ş. Kotasyon Yönergesi ("Kotasyon Yönergesi") uyarınca hazırlanan hukukçu raporunun ilgili bölümlerinde detayları belirtilen Şirket'in, Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı ve Pasifik-Levent Adi Ortaklığı'nın kuruluş ve faaliyetlerinin devamı için alınması gerekli tüm izin, lisans, yetki belgelerinin mevcut olduğunu,
- Şirket'in paylarının halka arzına ilişkin olarak hazırlanan izahname ve Kotasyon Yönergesi uyarınca hukukçu raporunda belirtilenler haricinde Şirket'in, Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı ve Pasifik-Levent Adi Ortaklığı'nın faaliyetlerini etkileyecek önemli hukuki uyumsuzlukların bulunmadığını

kabul, beyan ve taahhüt ederiz.

Saygılarımızla,

PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

Adına

Yönetim Kurulu Başkanı

Yönetim Kurulu Bşk.Vek.

Fatih Erdoğan

Abdulkerim Fırat

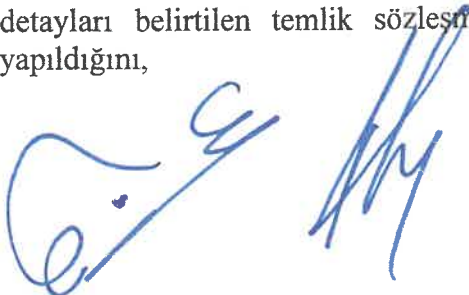
Sayın AV. ABİDİN OĞUL,
Merkez Cad. Tarsus Apt. No:2
K:3 D:8 Şişli – İstanbul

11 Kasım 2021

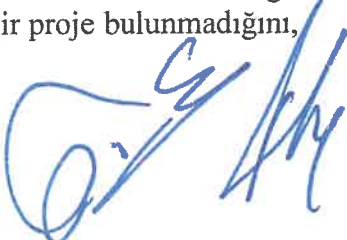
Konu: Borsa İstanbul A.Ş. (“**Borsa İstanbul**”) Kotasyon Yönergesi’nin 7. maddesinin 5. fıkrası ile 12. maddesinin 1. fıkrasının (a) ve (b) bendi uyarınca Av. Abidin Oğul tarafından hazırlanan hukukçu raporu.

PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş. (“**Şirket**”)’nin halka arz çalışmaları kapsamında Borsa İstanbul Kotasyon Yönergesi’nin 7. maddesinin 5. fıkrası ile 12. maddesinin 1. fıkrasının (a) ve (b) bendi çerçevesinde Av. Abidin Oğul tarafından Şirket, Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı ve Pasifik-Levent Adi Ortaklığı hakkında hazırlanan hukukçu raporu (“**Rapor**”) ile ilgili olarak;

- Rapor’un hazırlanması için tarafınıza iletilen tüm belgelerde imzası bulunan tarafların usulüne uygun olarak kurulmuş olduğunu ve faaliyette bulduklarını ve söz konusu kişi, kurum ve kuruluşları temsil eden imza sahiplerinin usulüne göre yetkilendirildiğini,
- Rapor’un hazırlanması için tarafınıza iletilen tüm belgelerde imzası bulunan gerçek kişilerin temyiz kudretlerinin bulunduğunu ve kendilerine yasal temsilci, vasi veya kayyım atanmadığını,
- Rapor’un hazırlanması için tarafınıza iletilen tüm belgelerdeki imzaların gerçek olduğunu, tasdikli şekilde veya fotokopi olarak sunulan tüm belgelerin doğru, eksiksiz ve asılları ile aynı olduğunu,
- Tarafınıza sunulan bilgi ve belgelerin tamlığı ve doğruluğu hakkında tarafınızca ayrıca bir araştırma yapılmadığını bildiğimizi, tarafınıza sunulan tüm bilgi ve belgelerin tam, doğru, eksiksiz, geçerli ve güncel olduğunu beyan ettiğimizi,
- Tarafınıza sunulan belge ve bilgiler dışında, Rapor’a ilişkin olarak ve Rapor’un içeriğini etkileyecek nitelikte, başka herhangi bir belge veya bilginin mevcut olmadığını,
- Halka arz edilecek payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı herhangi bir husus bulunmadığını, halka arz edilecek paylar üzerinde intifa hakkı olmadığını, paylar üzerinde paylardan doğan hakları kullanmaya engel teşkil edici herhangi bir kayıt bulunmadığını, paylarla ilgili herhangi bir pay senedi veya ilmühaber ihraç edilmediğini,
- Şirket’in, Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı ve Pasifik-Levent Adi Ortaklığı’nın Rapor’da belirtilenler haricinde 3. kişilere vermiş olduğu herhangi bir kefaletinin bulunmadığını,
- Şirket’in, Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı ve Pasifik-Levent Adi Ortaklığı’nın Rapor’da belirtilenler haricinde taraf olduğu herhangi bir temlik sözleşmesi bulunmadığını, Rapor’da detayları belirtilen temlik sözleşmelerinin de henüz doğmamış borç/alacaklara karşılık yapıldığını,



- Şirket'in, Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı ve Pasifik-Levent Adi Ortaklığı'nın faaliyetini etkileyecek önemli hukuki uyumsuzluğun bulunmadığını,
- Rapor'un, Rapor tarihi itibarıyla Şirket ve Şirket'in faaliyetleri ile ilgili hukuki ve mevcut durumu yansıttığını bildiğimizi ve Av. Abidin Oğul'un Rapor'u herhangi bir şekilde güncelleme taahhüdünde bulunmadığını,
- Sermaye Piyasası Kanunu, III-48.1 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği başta olmak üzere Şirket'in yürürlükteki mevzuata uygun şekilde faaliyetlerini yürüttüklerini,
- Hali hazırda halka arz sürecine veya Şirket'in Borsa İstanbul'da işlem görme başvurusuna yönelik hukuki danışmanlık hizmetleri dışında Şirket, Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı ve Pasifik-Levent Adi Ortaklığı ve Şirket pay sahipleri ile bunların ilişkili taraflarına sunduğunuz bir hukuki danışmanlık, müşavirlik, hukuki mütalaa vb. hizmetin bulunmadığını, Şirket, Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı ve Pasifik-Levent Adi Ortaklığı , Şirket'in pay sahipleri ile doğrudan veya dolaylı olarak sermaye, yönetim, mali ve ticari ilişki ile vekalet akdi, ücret akdi ya da sair bir ilişkinizin bulunmadığını,
- Şirket'in Yönetim Kurulu üyeleri, paydaşları ve imza yetkililerininin 5411 sayılı Bankacılık Kanunu'nda yer alan suçlar, 26 Eylül 2004 tarih ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu'nun 282. maddesinde düzenlenen suçlardan kaynaklanan malvarlığı değerlerini aklama suçları ve ödünç para verme işleri hakkındaki mevzuata aykırılıktan kaynaklanan suçlar, Devletin güvenliğine karşı suçlar, Anayasal düzene ve bu düzenin işleyişine karşı suçlar, milli savunmaya karşı suçlar, devlet sırlarına karşı suçlar ve casusluk, zimmet, irtikap, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, bilişim sistemini engelleme, bozma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme gibi suçlardan hüküm giymemiş olması şartını sağladıkları; 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 çarptırılmamış oldukları,
- Şirket'in, Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı ve Pasifik-Levent Adi Ortaklığı'nın Rapor'da belirtilenler haricinde taraf olduğu finansal sözleşmeler bulunmadığı,
- Şirket'in, Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı ve Pasifik-Levent Adi Ortaklığı'nın adlarına kayıtlı herhangi bir fikri mülkiyet hakları ve alan adları olmadığını,
- Şirket'in, Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı ve Pasifik-Levent Adi Ortaklığı'nın adına kayıtlı herhangi bir gayrimenkul olmadığını ve Rapor'da belirtilen iş makineleri haricinde adlarına kayıtlı araç bulunmadığını,
- Şirket, Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı ve Pasifik-Levent Adi Ortaklığı'nın taraf olduğu ve halen yürürlükte bulunan Rapor'da belirtilenler haricinde herhangi bir önemli sözleşme bulunmadığını,
- Şirket ve Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı tarafından yürütülen Merkez Ankara Projesi, Pasifik – Levent Adi Ortaklığı tarafından yürütülen Next Level İstanbul Projesi haricinde herhangi bir proje bulunmadığını,



- 30.09.2021 tarihi itibarıyla Şirket'in 38 çalışanı, Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı'nın 126 çalışanının bulunduğunu, Pasifik – Levent Adi Ortaklığı'nın herhangi bir çalışanının bulunmadığını, Şirket ve/veya Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı ve Pasifik-Levent Adi Ortaklığı'nın taraf olduğu herhangi bir toplu iş sözleşmesi bulunmadığını,
- Rapor'da detayları belirtilenler haricinde Şirket'in, Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı ve Pasifik-Levent Adi Ortaklığı'nın lehine herhangi bir sigorta bulunmadığı,
- Şirket'in, Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı ve Pasifik-Levent Adi Ortaklığı'nın vermiş olduğu herhangi bir teminat mektubu bulunmadığını,
- Şirket merkez ofisi ile ilgili Çankaya Belediye Başkanlığı'na ruhsat başvurusu yapıldığı ve ruhsat işlemlerinin devam ettiğini,
- Rapor'da belirtilenler haricinde Şirket, Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı ve Pasifik-Levent Adi Ortaklığı'nın adına alınan izin, ruhsat, lisans bulunmadığını,
- Şirket'in ilgili ticaret siciline ve ticaret odasına usulünce kaydedilmiş olduğu ve bildirilen Şirket merkezinden başka herhangi bir şubesi bulunmadığını, Şirket'in Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı ve Pasifik-Levent Adi Ortaklığı ortaklığı bulunmadığını,
- Pasifik-Merkez tarafından yürütülen Merkez - Ankara Projesi inşaatının devam ettiği, inşaatla ilgili olarak Rapor'da detayları belirtilen ÇED olumlu izninin ve yapı ruhsatlarının alındığı, projede devam eden inşaatlarla ilgili olarak tüm yapı ruhsatlarının alındığı ve inşaatların ruhsatlara uygun şekilde devam ettiği, herhangi bir yapı kullanma izninin alınmadığı, gerçek ve tüzel kişi müşterilerle 10.11.2021 tarihi itibarıyla 1856 adet satış vaadi sözleşmesi yapıldığı, R Blok'dan 62 adet ofis ve R Blok'tan 10 adet dükkan niteliğindeki bağımsız bölümün İlBank'a ve G ve H Bloklardan toplam 25 adet konut niteliğindeki bağımsız bölümün kat irtifaklı tapu devirleri yapıldığı, bunun haricinde henüz yapılmış tapu devri bulunmadığı, proje kapsamında; konvansiyonel konut, otel, teras ofisi, kule, AVM, ticari birimler, kamu ofisi, cami, şehir süiti ve kapalı otopark inşa edilmekte olduğunu, projenin fazlar halinde 2025 yıl sonuna kadar tamamlanmasının planlandığı,
- Pasifik – Levent Adi Ortaklığı tarafından yürütülen Next Level İstanbul Projesi ile ilgili rezidans, ofis ve ticari birimlerden oluşacak ve projelendirme çalışmaları devam eden projenin ruhsat ve inşaat çalışmalarının henüz başlamadığını,
- İşbu beyan ve taahhütlerimizin Rapor'un ekinde kamuya açıklanmasına izin verdiğimizizi,

kabul, beyan ve taahhüt ederiz.

Saygılarımızla,

PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

Adına

Yönetim Kurulu Başkanı

Yönetim Kurulu Bşk.Vek.

Fatih Erdoğan

Abdulkerim Fırat

BORSA İSTANBUL A. Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NE

11Kasım2021

Borsa İstanbul A.Ş. Kotasyon Yönergesi'nin 7/5 ve 8/1-e veya 9/2 veya 10/2-c veya 12/1-b veya 18/1-ç maddesi uyarınca PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.(“Şirket”) nezdinde bağımsız hukukçu raporunu hazırlayan kişi/kurum olarak;

- Halihazırda halka arz sürecine veya Borsada işlem görme başvurusuna yönelik olarak verdiğimiz hukuki danışmanlık hizmeti dışında, ortaklığın/ihraççının diğer faaliyetleri ile ilgili olarak, ortaklık/ihraççı ve Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı ve Pasifik-Levent Adi Ortaklığı, ilişkili taraflarına sunduğumuz bir hukuki danışmanlık, müşavirlik, hukuki mütalâa vb. hizmetimizin bulunmadığını, ortak/ihraççı, ortaklığın/ihraççının ortakları, Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı ve Pasifik-Levent Adi Ortaklığıve ilişkili tarafları ile doğrudan veya dolaylı olarak sermaye, yönetim, mali ve ticari ilişki ile vekâlet akdi, ücret akdi ya da sair bir ilişkimizin bulunmadığını,
 - Kotasyon Yönergesi'nin 6. maddesinin 5. fıkrası kapsamında, iş bu raporda yer alan yanlışlıklardan veya noksanlıklardan dolayı sorumlu olduğumuzu,
 - Raporun sermaye piyasası aracına ilişkin izahnamenin bir parçası olarak yayımlanacağını bildiğimizi
- kabul, beyan ve taahhüt ederiz.

Saygılarımızla,

Av. Abidin Oğul