

BORSA İSTANBUL A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE

Borsa İstanbul A.Ş. Kotasyon Yönergesi'nin 7/5 ve 8/1-e maddeleri uyarınca **İsvea Seramik ve Banyo Ürünleri Sanayi A.Ş.** (Şirket) nezdinde bağımsız hukukçu raporunu hazırlayan Reform Hukuk Bürosu 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 ortakları ile bunların ilişkili taraflarına sunduğumuz bir hukuki danışmanlık, müşavirlik, hukuki mütalâa vb. hizmetimizin bulunmadığını, ortak/ihraççı, ortaklığın/ihraççının ortakları ve ilişkili tarafları ile doğrudan veya dolaylı olarak sermaye, yönetim, mali ve ticari ilişki ile vekâlet akdi, ücret akdi ya da sair bir ilişkimizin bulunmadığını,
- İzahnamenin bir parçası olan bu raporda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.
- Kotasyon Yönergesi'nin 6'ncı maddesinin 4'üncü 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.

Av. Özgür YANAR
17 Haziran 2026



İSVEA SERAMİK VE BANYO ÜRÜNLERİ SANAYİ A.Ş.
Pınarçayosb Mevkii Organize Sanayi 6. Cad. No:1-7/34 Merkez/ÇORUM

İLGİ : Borsa İstanbul A.Ş. Kotasyon Yönergesi uyarınca 7'nci maddesinin 5'inci fıkrası ile 8'inci maddesinin 1'inci fıkrasının (e) bendi kapsamında talep edilen hukukçu raporudur.

HUKUKÇU RAPORU

T.C. Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") VII-128.1 Pay Tebliği'nin ("Pay Tebliği") ilgili hükümleri uyarınca, İsvea Seramik ve Banyo Ürünleri Sanayi A.Ş.'nin 7.000.000,00 TL'si ortak satışı, 60.000.000,00 TL nominal değerli (B) grubu hisselerinin sermaye artışı yoluyla, halka arzı ve Borsa İstanbul A.Ş.'de ("BİAŞ" veya "Borsa İstanbul") işlem görmeye başlaması kapsamında işbu hukukçu raporu tarafınıza, BİAŞ'a ve talep edilmesi halinde SPK'ya sunulmak üzere arz edilmektedir.

İşbu hukukçu raporu, 14.07.2015 tarihinde SPK tarafından onaylanan ve 13.11.2015'te yürürlüğe giren ve 29.12.2023 tarihinde revize edilen "**Kotasyon Yönergesinin**", "**Payların Kotasyon Şartları**" başlıklı ikinci bölümünde yer alan, "**Yıldız Pazar ve Ana Pazar kotasyon şartları**" başlıklı 8. maddesinin (1) numaralı fıkrasının (e) bendi ile düzenlenen "**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 hazırlanmıştır.

Hukukçu raporumuz yalnızca imza tarihi itibarıyla mevcut durumu yansıtmaktadır. Şirket tarafından halka arz kapsamında hazırlanacak izahnamenin bir parçası olarak kullanılması durumunda, yatırımcılar yatırım kararlarını söz konusu izahname ve tüm eklerinin birlikte değerlendirilmesi sonucunda

1

Tarafımızca ileriye yönelik olarak herhangi bir güncelleme taahhüdünde bulunulmamaktadır. Avukatlık büromuz, 1136 sayılı Avukatlık Kanunu çerçevesinde Türk hukuku konularında mütalaa verebilmekte olup, işbu Hukukçu Raporu bu çerçevede Şirket'in Türkiye sınırlarında bulunan ve Türk mevzuatı kapsamında gerçekleştirilen faaliyetleri ve hukuki durumu kapsamında hazırlanmıştır.

Şirket ile doğrudan veya dolaylı ilişkisi bulunmayan bağımsız hukukçu sıfatıyla işbu hukukçu raporunu verebilmek için yapmış olduğumuz hukuki inceleme çalışmalarında **Ek 1**'de listesi verilen belgeler tarafımızca incelenmiştir.

Yukarıda bahsedilen belgelerin incelenmesi neticesinde bu hukukçu raporu tarihi itibarıyla aşağıda belirtilen sonuçlara varılmıştır.

1. ŞİRKET BİLGİLERİ:

1.1. Kuruluş ve Unvan:

Şirket ilk olarak; 22.06.2015 tarihinde "ÖZBİRİKİM GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ" unvanı ve "Karakeçili mahallesi, Albayrak caddesi, No:21 Merkez/ÇORUM" merkez adresi ile tek pay sahipli anonim şirket olarak Çorum Ticaret Sicili Müdürlüğüne 14219 sicil numarası ile kurulmuştur. Şirketin kuruluş sermayesi her biri 1,00 Türk Lirası değerinde 50.000 paya ayrılmış 50.000,00 Türk Lirası olup bunun; 50.000 paya karşılık olan 50.000,00 Türk Lirası **Nuri Bülent ONUR** tarafından taahhüt edilen esas sermaye paylarının itibari değerlerinin ¼'ü şirketin tescilinden önce ödenmiş olup, geri kalan ¾'ü ise şirketin tescilini izleyen yirmi dört ay içinde ödenmesi kararlaştırılmıştır. Kuruluş Türkiye Ticaret



sicili Gazetesi'nin (TTSG) 26 Haziran 2015 tarih ve 8850 sayılı nüshasının 257. Sayfasında yayımlanarak ilan olunmuştur.

Şirket 10.08.2016 tarihli genel kurulu kararıyla unvan değişikliği kararı almış ve unvanı “*Outlet Banyo Ürünleri Satış ve Pazarlama Anonim Şirketi*” olarak değiştirmiştir. Bu değişiklik 17.08.2016 tarihinde tescil edilmiş, 24 Ağustos 2016 tarih ve 9144 sayılı TTSG'nin 155. Sayfasında yayınlanarak ilan olunmuştur.

Akabinde, Şirket 10.07.2019 günlü 2019/2 sayılı genel kurul kararıyla da şirket unvanını “*Genesis İsvea İhracat Anonim Şirketi*” olarak değiştirmiştir. Bu değişiklik 26.07.2019 tarihinde tescil edilmiş ve 31 Temmuz 2019 tarih ve 9880 sayılı TTSG'nin 908. Sayfasında yayınlanarak ilan olunmuştur.

Ardından, Şirket 01.08.2019 günlü genel kurul kararıyla merkez adresini Çorum'dan İstanbul'a taşıma kararı almış ve faaliyet adresini “*Şerifali mahallesi, Kible sokak, No:32/5 Ümraniye/ İstanbul*” olarak değiştirmiştir. Bu değişiklik 08.08.2019 tarihinde tescil edilip, 19 Ağustos 2019 tarih ve 9890 sayılı TTSG'nin 340. Sayfasında yayınlanarak ilan olunmuştur. Bu adres değişikliği ile Şirket'in kayıtlı olduğu Ticaret Sicili de 203599-5 sicil numarası ile İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü olarak tescil ve ilan edilmiştir. Ayrıca 4 Eylül 2019 tarih ve 9901 sayılı TTSG'nin 740. Sayfasında Yayımlanan ilan ile Şirket, Çorum Ticaret Sicili Müdürlüğü'nden re'sen silinmiştir.

Şirketin 26.09.2020 tarihli 4 Sayılı Yönetim Kurulu kararıyla tek pay sahibi değişmiş olup, söz konusu karar uyarınca Şirketin tek pay sahibi **Phoeniks Finansal Danışmanlık Anonim Şirketi** olmuştur. Bu husus 05.10.2020 tarihinde tescil edilmiş ve 06 Ekim 2020 tarih ve 10175 Sayılı TTSG'nin 145. Sayfasında yayınlanarak ilan olunmuştur.

Daha sonra, Şirket 13.09.2021 tarihli Genel Kurul kararıyla şirket unvanını “*Genesis International Dış Ticaret Anonim Şirketi*” olarak değiştirmiştir. Bu değişiklik 25.10.2021 tarihinde tescil edilmiş ve 25 Ekim 2021 tarih ve 10437 sayılı TTSG'nin 429. Sayfasında yayınlanarak ilan olunmuştur.

Şirket, 22.11.2021 tarihli 6 Sayılı Genel Kurul kararıyla merkez adresini tekrar İstanbul'dan Çorum'a taşıma kararı almış ve faaliyet adresini “*Çepni Mahallesi Aynalı 1. Sokak No:4B Merkez/Çorum*” olarak değiştirmiştir. Bu değişiklik 03.12.2021 tarihinde tescil edilip, 10 Aralık 2021 tarih ve 10470 sayılı TTSG'nin 462. Sayfasında yayınlanarak ilan olunmuştur. Bu adres değişikliği ile birlikte Şirket'in kayıtlı olduğu Ticaret Sicili de 17152 sicil numarası ile Çorum Ticaret Sicil Müdürlüğü olarak tescil ve ilan edilmiştir. Ayrıca 6 Aralık 2021 tarih ve 10466 sayılı TTSG'nin 265. Sayfasında yayınlanarak Şirket'in kaydı, İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nden silinmiştir. Ardından tekrardan Şirketin 13.12.2021 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile adres değişikliği yaparak “*Çepni Mahallesi Kubbeli 2. Sokak Yunus Emre İş Merkezi Blok No:16 İç Kapı No:Z04 Merkez/ÇORUM*” adresine taşınmıştır. Bu husus, 14 Aralık 2021 tarih ve 10472 sayılı TTSG'nin 375. Sayfasında yayınlanarak ilan olunmuştur.

Şirketin 30.01.2023 tarihli 2 Sayılı Yönetim Kurulu kararıyla tek pay sahibi değişmiş olup, söz konusu karar uyarınca Şirketin tek pay sahibi **Foreyn Kapital Uluslararası Ticaret A.Ş.** olmuştur. Ardından Şirketin 24.08.2023 tarihli 2023/03 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile tek pay sahipliği sona ermiş ve Şirket çok pay sahipli duruma geçmiştir.

Akabinde, Şirket unvanı, bugünkü güncel unvanı olan, 19.09.2023 tarih ve 10917 sayılı TTSG'nin 705. Sayfasında tescil ve ilan edilen “*İsvea Seramik ve Banyo Anonim Şirketi*” unvanı ile güncel halini almıştır.

Şirket 02.07.2024 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile adres değiştirerek “*Pınarçayosb Mevkii Organize Sanayi 6. Cad. No:1-7/2 Merkez/ÇORUM*” adresine taşınmış olup, son olarak 20.05.2026 tarihli Genel Kurul Kararı ile merkez değişikliği yapılarak “*Pınarçayosb Mevkii Organize Sanayi 6. Cad. No:1-7/34 Merkez/ÇORUM*” güncel adresini almıştır.



1.2. Faaliyet Konusu:

Şirket esas sözleşmesinin (“**Esas Sözleşme**”) “Amaç ve Konu” başlıklı 3’üncü maddesine göre Şirketin amacı ve başlıca faaliyet konuları, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu (“Türk Ticaret Kanunu”) ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu (“Sermaye Piyasası Kanunu”) ve ilgili mevzuata uymak kaydıyla, şunlardır;

Şirket, yurt içinde ve yurt dışında yer ve duvar seramiği, yer ve duvar kerosu, vitrikiye ürünleri üretmek; seramik, vitrikiye, granit ve karo hammaddeleri ile yapıştırıcıları üretimi, alım satımı, ithalat ve ihracat yapmak amacıyla kurulmuştur. Şirket tarafından iletilen bilgi ve belgeler çerçevesinde gerçekleştirilen fiili faaliyetler ile esas sözleşmede yer verilen faaliyet konusunun uyumlu olduğu anlaşılmıştır.

1.3. Esas Sözleşme:

Şirket Esas Sözleşmesinin SPK düzenlemelerine ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’nun amaç ve ilkelerine uygun hale getirilmesi için ve Pay Tebliği’nde yer alan hükümler çerçevesinde gerekli olan Esas Sözleşme değişiklikleri, SPK’nın Ortaklıklar Finansmanı Dairesi Başkanlığı’nın 08.02.2023 tarih ve 9/172 sayılı kurul kararı uyarınca verilen izin çerçevesinde, 11.03.2024 tarihinde gerçekleştirilen Olağanüstü Genel Kurul toplantısında kabul edilmiştir. Söz konusu Olağanüstü Genel Kurul toplantısında alınan kararlar 18.03.2024 tarihinde Çorum Ticaret Sicili tarafından tescil edilmiş olup, Ticaret Sicili Gazetesinin 19.03.2024 tarih 11046 sayılı ilanında yayınlanmıştır.

1.4. Sermaye, Pay Sahipliği Yapısı ve Paylar

a) Şirketin Kuruluş Sermayesi

Şirketin kuruluş sermayesi her biri 1,00 Türk Lirası değerinde 50.000 paya ayrılmış 50.000,00 Türk Lirası olup bunun; 50.000 paya karşılık olan 50.000,00 Türk Lirası **Nuri Bülent ONUR** tarafından taahhüt edilen esas sermaye paylarının itibari değerlerinin ¼’ü şirketin tescilinden önce ödenmiş olup, geri kalan ¾’ü ise şirketin tescilini izleyen yirmi dört ay içinde ödenmesi kararlaştırılmıştır. Çorum Ticaret Sicili Müdürlüğüne 14219 sicil numarası ile tescil edilerek kurulmuştur. Kuruluş Türkiye Ticaret sicili Gazetesi’nin (TTSG) 26 Haziran 2015 tarih ve 8850 sayılı nüshasının 257. Sayfasında yayımlanarak ilan olunmuştur.

b) Sermaye Değişiklikleri;

Şirketin kuruluşundan bu yana yaptığı sermaye artırımları ve indirimlerine ilişkin bilgi aşağıda yer almaktadır:

Tescil Tarihi	TTSG Tarih ve Sayısı	Eski Sermaye (TL)	Yeni Sermaye (TL)	Sermaye Artırımının Kaynakları
22.06.2015	26 Haziran 2015- 8850	KURULUŞ	50.000,00 TL	Şirket sermayesinin tamamı tek pay sahibi kurucu tarafından taahhüt edilip, 1/4’ü Şirketin tescilinden önce ödenmiş olup, geri kalan 3/4’ü ise şirketin tescilini izleyen yirmi dört ay içinde ödenmesi kararlaştırılmıştır.
19.09.2023	19 Eylül 2023- 10917	50.000,00	220.000.000,00 TL	Artırılan 219.950.000,00 TL tescilden önce nakden ödenmesine kararlaştırılmış ve ödenmiştir.

c) *Güncel Sermaye;*

İşbu hukukçu raporunun tarihi itibarıyla Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre kayıtlı sermaye sistemini kabul etmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun 08.02.2024 tarih ve 9/172 sayılı izni ile kayıtlı sermaye sistemine geçmiştir. Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 1.000.000.000,00 TL (BirMilyarTürkLirası) olup, her biri 1 TL itibari değerinde 1.000.000.000(BirMilyar) adet paya bölünmüştür. Sermaye Piyasası Kurulunca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2024-2028 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2028 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulundan izin almak suretiyle genel kuruldan 5 yılı geçmemek üzere yeni bir süre için yetki alınması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda yönetim kurulu kararıyla sermaye artırımını yapılamaz.

d) *Pay Sahipliği Yapısı, Pay Grupları ve İmtiyazlar;*

Şirketin ödenmiş sermayesi toplam [220.000.000] (ikiyüzyirmi milyon) Türk Lirası olup, bu sermaye her biri 1 (bir) Türk Lirası değerinde [220.000.000] (ikiyüzyirmi milyon) adet paya ayrılmış olup, bunlardan [22.000.000] adedi nama yazılı A Grubu ve [198.000.000] adedi hamiline yazılı B Grubu paylardır.

Söz konusu çıkarılmış sermaye muvazaadan arı şekilde tamamen ödenmiş olup, bu hususun tespiti Serbest Muhasebeci Mali Müşavir Fikret Tepeçelik tarafından hazırlanan 06.09.2023 tarih ve 2023/164 sayılı Sermayenin Ödenip Ödenmediğinin Tespitine Ait SMMM Raporu ile tespit olunmuştur.

Sermayeyi temsil eden payların dağılımı aşağıdaki gibidir:

Ortak İsmi	Grubu	Türü	Pay Sayısı	Pay Tutarı
Ece Holding A.Ş	A	Nama	21.780.000	21.780.000 TL
Ece Holding A.Ş	B	Hamiline	176.220.000	176.220.000 TL
Erdem Çenesiz	A	Nama	220.000	220.000 TL
Erdem Çenesiz	B	Hamiline	11.440.000	11.440.000 TL
Münevver Çenesiz	B	Hamiline	3.080.000	3.080.000 TL
Neslihan Onur	B	Hamiline	3.080.000	3.080.000 TL
Ahmet Çenesiz	B	Hamiline	3.080.000	3.080.000 TL
Nuri Bülent Onur	B	Hamiline	1.100.000	1.100.000 TL

Şirket Esas Sözleşmesinin **Sermaye** başlıklı 6. Maddesi uyarınca; A Grubu payların yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı ve genel kurulda oy imtiyazı bulunmaktadır. Esas sözleşmenin **Yönetim Kurulu** başlıklı 7. Maddesi uyarınca da; Yönetim kurulu üyelerinin yarısı A grubu hissedarlar arasından veya gösterecekleri adaylar arasından seçilir hükmü yer almaktadır.

B Grubu payların herhangi bir imtiyazı bulunmamaktadır.

Şirket Esas Sözleşmesinin **Genel Kurul** başlıklı 11. Maddesi uyarınca; beheri 1,00 TL değerinde (A) Grubu 22.000.000 adet paya oy imtiyazı tanınmış olup. (B) Grubu 198.000.000 adet paya imtiyaz hakkı tanınmamıştır. Buna göre, olağan ve olağanüstü Genel Kurul toplantılarında; her bir (A) Grubu payın (5) beş oy hakkı, her bir (B) Grubu payın bir oy hakkı vardır. Pay sahipleri, kendilerini diğer pay sahipleri veya dışarıdan atayacakları vekil vasıtasıyla temsil ettirebilirler. Şirkete pay sahibi olan vekiller, kendi oylarından başka temsil ettikleri pay sahibinin sahip olduğu oyları kullanmaya yetkilidir. Vekaletnameler ve vekaleten oy kullanma usul ve esaslarına TTK, sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

e) *Kayıtlı Sermaye Sistemine Geçiş;*

Şirket, 6103 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkındaki Kanun'un 20'nci maddesinin 3'üncü fıkrası ve 19.10.2012 tarih ve 28446 sayılı Halka Açık Olmayan Şirketlerin Kayıtlı



Sermaye Sistemine İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ hükümlerine göre ve ilgili diğer mevzuat kapsamında kayıtlı sermaye sistemini kabul etmiştir.

Şirket Esas Sözleşmesinin SPK düzenlemelerine ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun amaç ve ilkelerine uygun hale getirilmesi için ve Pay Tebliği'nde yer alan hükümler çerçevesinde gerekli olan Esas Sözleşme değişiklikleri, SPK'nın Ortaklıklar Finansmanı Dairesi Başkanlığı'nın 08.02.2024 tarih ve 9/172 sayılı kurul kararı uyarınca verilen izin çerçevesinde, 11.03.2024 tarihinde gerçekleştirilen Olağanüstü Genel Kurul toplantısında kabul edilmiştir. Söz konusu Olağanüstü Genel Kurul toplantısında alınan kararlar, 18.03.2024 tarihinde Çorum Ticaret Sicili tarafından tescil edilmiş olup, Ticaret Sicili Gazetesinin 19.03.2024 tarih 11046 sayılı ilanında yayınlanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulunca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2024-2028 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2028 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulundan izin almak suretiyle genel kuruldan 5 yılı geçmemek üzere yeni bir süre için yetki alması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda yönetim kurulu kararıyla sermaye artırımını yapamaz.

Şirketin sermayesi, gerektiğinde Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde artırılabilir veya azaltılabilir. Sermaye artırımlarında, Yönetim Kurulunca aksi kararlaştırılmadıkça, her grup kendi grubundan rüçhan hakkı kullanır. Yeni pay çıkarılırken, yönetim kurulu tarafından aksine karar verilmemiş ise (A) grubu nama yazılı payların çıkarılmış sermaye içindeki oranı muhafaza edilir ve yapılacak sermaye artırımlarında (A) Grubu paylar karşılığında (A) Grubu, (B) Grubu paylar karşılığında (B) Grubu paylar ihraç edilecektir. Yapılacak sermaye artırımlarında, mevcut pay sahiplerinin tamamının yeni pay alma haklarının kısıtlanması durumunda (B) Grubu pay çıkarılacaktır. Sermayeyi temsil eden paylar kaydıleştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.

Yönetim Kurulu, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine uygun olarak, gerekli gördüğü zamanlarda kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni pay ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi artırmaya, imtiyazlı pay sahiplerinin haklarının kısıtlanması ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile primli veya nominal değerinin altında pay ihracı konularında karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.

5

Çıkarılan paylar tamamen satılarak bedelleri ödenmedikçe veya satılmayan paylar iptal edilmedikçe yeni pay çıkarılamaz. Bedelsiz sermaye artırımlarında çıkarılan bedelsiz paylar, artırım tarihindeki mevcut paylara dağıtılır.

Şirket'in güncel sermayesi 220.000.000 TL'dir, kayıtlı sermaye tavanı 1.000.000.000 TL'dir.

f) Halka arz işlemi;

Şirket ödenmiş sermayesini 220.000.000,00 TL'den 280.000.000,00 TL'ye çıkartarak artırmayı, bu sermayenin 7.000.000TL'sinin mevcut ortak paylarından satışını, 60.000.000,00 TL ise sermaye artırımını yoluyla yeni pay ihracı olmak üzere 60.000.000,00 TL nominal değerli (B) grubu payların halka arzını planlamaktadır. Halka arzda mevcut ortakların sermaye artışına katılımı kısıtlanacak ve halka arz gelirinin tamamı İsvea Seramik ve Banyo Ürünleri Sanayi A.Ş. bünyesinde kalacaktır. Sermaye artışı yoluyla yapılacak halka arzda (B) grubu hamiline hisse senedi ihracı ile satış yapılacaktır.

g) Paylar Üzerinde Takyidat;

Şirketin, her ne kadar 2015 yılında kurulmuş olsa da pay defterinin ilk defa Çorum 2. Noterliğinin 01.12.2017 gün ve 38525 yevmiye numarasıyla tasdik edildiği şirket tarafından beyan edilmiştir. Bu husus Türk Ticaret Kanunu'na uygun olmasa da TTK 562/1-c maddesi uyarınca idari para cezasını gerektirmektedir.



Ayrıca pay defterinde bulunması gerekli kayıtlar nedeniyle bugüne kadar alacaklı sıfatıyla herhangi bir gerçek veya tüzel kişiden Şirkete herhangi bir müracaat olmadığı, herhangi bir kamu kurum veya kuruluştan soruşturma veya yaptırım uygulanmadığı da hem Şirketten alınan yazılı beyan ve taahhütleri, hem de incelememiz sırasında verilen tüm bilgi ve belgelerden anlaşılacakla Şirketin faaliyetlerini engelleyici bir hususun oluşmadığı anlaşılmıştır.

İlk defa Çorum 2. Noterliğinin 01.12.2017 gün ve 38525 yevmiye numarasıyla tasdik edilmiş olan Pay Defterinin 1 numaralı sayfası tek pay sahibi olarak kurulmuş Şirketin tek kurucu ortağı **Nuri Bülent Onur** adına açılmıştır. Sonrasında bugüne kadar olan sermaye yapısındaki değişikliklerin izlenebilir şekilde işlendiği görülmüştür. Ayrıca, Şirketin pay defterinde paylar üzerinde, haciz, rehin, ipotek veya benzeri bir takyidatın olmadığı anlaşılmıştır.

Ayrıca, Şirket tarafından gönderilen belgelerden 2016 yılından bugüne alınan yönetim kurulu kararlarına bakıldığında da Şirket payları üzerine haciz, rehin veya ipotek konulmasına ilişkin herhangi bir karar alınmadığı görülmüştür.

Bu konuda Çorum Ticaret Sicili Müdürlüğü'nden alınan 12.05.2026 tarih ve 2026-GD-1590 sayılı ıslak imzalı yazıda da şirket üzerinde herhangi bir kısıtlama olmadığı açıkça belirtilmiştir (**EK-3**).

Öte yandan Şirketin 2015 yılı Haziran ayında kurulmuş olduğundan, kıst döneme ilişkin Yönetim Kurulu Defterinin Şirket merkezinde yer almadığı ve bu doğrultuda Türk Ticaret Kanunu kapsamında defter saklama süresine riayet edilmediği görülmüşse de kuruluş yılından bu yana Şirket paylarının herhangi bir surette haciz, rehin, ipotek veya benzeri takyidatın olmadığına dair yazılı olarak alınmış Yönetim beyanı ile yukarıda bahsedildiği üzere pay defterinin güncel durumu, Ticaret Sicil Müdürlüğü kayıtlarının uyumlu olduğu görülmüştür. Bu nedenle de güncel durum itibarıyla şirket paylarında herhangi bir takyidatın olmadığı Şirketin halka arzı noktasında herhangi bir risk oluşturmadığı kanaati oluşmuştur.

h) Payların Devir ve Tedavülü;

Şirket paylarının devri, TTK, sermaye piyasası mevzuatı ve diğer ilgili mevzuata göre gerçekleştirilir. Borsada işlem gören ve görececek olan (B) Grubu paylar serbestçe devredilebilecek olup söz konusu payların devrine herhangi bir kısıtlama getirilemez. (A) grubu payların üçüncü kişilere ya da Şirkette pay sahibi olan gerçek veya tüzel kişilere devri halinde, söz konusu paylar öncelikli olarak diğer (A) Grubu pay sahiplerine önerilecektir. (A) Grubu payların devri halinde devralan, payları kendi adına ve hesabına aldığı açıkça beyan etmezse veya devralanın ödeme yeterliliği şüpheli ise ve Şirketçe istenen teminat verilmemişse Yönetim Kurulu devre onay vermeyi reddedebilir.

Yönetim Kurulu, Şirket'in faaliyet konusunun gerçekleşmesi, işletme konusu veya ekonomik bağımsızlık bakımından Şirket'in, bağlı ortaklıklarının veya iştiraklerinin ticari faaliyetlerine zarar verme potansiyeli bulunan kişilere veya tüzel kişilere yapılan imtiyazlı pay devirlerini reddetme hakkına sahiptir.

Anılan halde, devredene, devre konu payları, başvurma anındaki gerçek değeriyle, Şirket'in devreden dışındaki pay sahipleri veya üçüncü kişiler hesabına almayı önererek Türk Ticaret Kanunu'nun 493. Maddesi hükmüne uygun olarak onay istemi reddedebilir. Devralan, payların gerçek değerinin belirlenmesini isterse, Şirket ile sözleşme ilişkisi olan bağımsız denetim firması dışındaki, uluslararası alanda tanınmış ve Sermaye Piyasası Kurulu'ndan denetim lisansı almış bağımsız denetim firmaları arasından seçilecek bir denetim firmasının Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında yer verilen değerlendirme yöntemi esas alınarak hesaplanacaktır. Değerleme giderlerini Devralan karşılar. Devralan, gerçek değeri öğrendiği tarihten itibaren 1 ay içinde bu fiyatı reddetmezse devralma önerisini kabul etmiş sayılır.

Paylar; miras, mirasın paylaşımı, eşler arasındaki mal rejimi hükümleri veya cebri icra gereği iktisap edilmişlerse Şirket, payları edinen kişiye, sadece paylarını gerçek değeri ile devralmayı önerdiği takdirde onay vermeyi reddedebilir.



SPK'dan gerekli uygun görüş ve Ticaret Bakanlığı'ndan gerekli iznin alınması koşuluyla, (A) Grubu paylardan herhangi birinin, herhangi bir sebeple borsada işlem görebilir nitelikte paya dönüştürülmesi için, bu payların (B) grubu paya dönüşümü için Esas Sözleşme değişikliği yapılması ve Esas Sözleşme değişikliğinin, Esas Sözleşmenin 11'inci maddesinin üçüncü fıkrasında yer verilen ağırlaştırılmış nisap çerçevesinde, genel kurulca onaylanması gerekmektedir.

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

2.ŞİRKETİN YÖNETİM YAPISI:

2.1. Yönetim Kurulu:

a) Yönetim Kurulunun Oluşumu ve Üyeleri:

Şirket Ana Sözleşmesinin 7. maddesine göre yönetim kurulu en çok üç yıl süreyle görev yapacak şekilde, TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartlara haiz en az 5 (beş) ve en fazla 7 (yedi) üyeden oluşmaktadır.

Aşağıda Şirketin 16.07.2024 tarihli genel kurul ve yönetim kurulu toplantısında 3 yıl süre ile görev yapmak üzere seçilen yönetim kurulu üyesine ve aynı genel kurul toplantısında belirlenen görevlerine ilişkin tablo verilmektedir. Şirketin yönetim kurulu üyelerinin seçilmesine ilişkin 16.07.2024 tarihli genel kurul toplantısı kararı, 18.07.2024 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili tarafından tescil edilmiş olup, 18.07.2024 tarihli 11124 sayılı Ticaret Sicili Gazetesinin 582. sayfasında ilan edilmiştir:

Adı Soyadı	Görevi	Toplam Görev Süresi	Kalan Görev Süresi
Erdem Çenesiz	Yönetim Kurulu Başkanı	3 yıl	1 Yıl, 1 Ay
Nuri Bülent Onur	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	3 Yıl	1 Yıl, 1 Ay
İpek Okutan	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl	1 Yıl, 1 Ay
Murat Ebil	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl	1 Yıl, 1 Ay
Ahmet Tahsin Yamaner	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl	1 Yıl, 1 Ay
Özkan Aydın	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl	1 Yıl, 1 Ay

Şirket Ana Sözleşmesinin 7. maddesine göre yönetim kurulu en çok üç yıl süreyle görev yapacak şekilde, TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartlara haiz en az 5 (beş), en fazla 7(yedi) üyeden oluşmaktadır.

Yönetim Kurulu üyelerinin yarısı (A) Grubu pay sahipleri arasından veya gösterecekleri adaylar arasından seçilir. Herhangi bir şüpheye mahal vermemek adına, 5 (beş) üyeden oluşan yönetim kurulunun 2 (iki) üyesi, 6 (altı) üyeden oluşan yönetim kurulunun 3 (üç) üyesi, 7 (yedi) üyeden oluşan yönetim kurulunun 3 (üç) üyesi (A) Grubu pay sahipleri veya gösterecekleri adaylar arasından seçilir.

Şirketin 2021, 2022, 2023,2024 ve 2025 yılı yönetim kurulu kararları tarafımızca incelenmiş olup, işbu hukukçu raporu tarihine kadar alınan Yönetim Kurulu kararlarında toplantı ve karar yeter sayılarına ilişkin olarak, kararların yeter sayılarının usulüne uygun olduğu görülmüştür. Ayrıca alınan kararlarda çekimser oy, şerh vs. gibi hususların bulunmadığı tespit edilmiştir.

b) Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri:

Şirket Ana Sözleşmesi'nin 7. maddesine göre, Yönetim kurulunda toplam üye sayısının 1/3'ünden az olmamak üzere ve her durumda 2 (iki) üyeden az olmamak üzere görev alacak bağımsız üyelerin sayısı



ve nitelikleri SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemeleri başta olmak üzere sermaye piyasası mevzuatına göre tespit edilir. (A) Grubu pay sahiplerinin göstereceği adaylar arasından seçilecek Yönetim Kurulu üyeleri, söz konusu bağımsız üyeler haricindeki üyelere olacaktır. Bağımsız üyenin bağımsızlığını kaybetmesi, istifa etmesi ve görevini yerine getiremeyecek duruma gelmesi halinde, sermaye piyasası mevzuatı ve SPK'nın kurumsal yönetim ilkelerinde yer alan düzenlemelere uyulur. Bağımsız yönetim kurulu üyelerinin ücretlerinin belirlenmesinde sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine uyulur.

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından hazırlanarak 03.01.2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yürürlüğe giren II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde bağımsız yönetim kurulu üyelerinin sahip olması gereken kriterler aşağıda yer almaktadır:

- Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendisi, eşi ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımları arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmaması, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5'inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olunmaması ya da önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmamış olması,
- Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmaması,
- Bağımsız yönetim kurulu üyesi olması sebebiyle üstleneceği görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olması,
- Bağlı oldukları mevzuata uygun olması şartıyla, üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmıyor olması,
- 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'na (G.V.K.) göre Türkiye'de yerleşmiş sayılması,
- Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığını koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olması,
- Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiği görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabiliyor olması,
- Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmamış olması,
- Aynı kişinin, şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almıyor olması.

Şirketin 18.07.2024 tarihinde Çorum Ticaret Sicili tarafından tescil edilmiş olup, 18.07.2024 tarihli 11124 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde ilan edilen 16.07.2024 tarihli genel kurul toplantısında, **Ahmet Tahsin YAMANER** ve **Özkan AYDIN** bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak seçilmişlerdir. Seçilen bağımsız yönetim kurulu üyelerinin, yukarıda sıralamış olduğumuz bağımsız kriterlerini sağladıkları tespit edilmiştir.



2.2. Yetki Devri, Temsil ve İlzam

Şirket Esas Sözleşmesinin 8. Maddesi uyarınca; Şirketin yönetimi ve dışarıya karşı temsili yönetim kuruluna aittir.

Yönetim Kurulu Başkanı Erdem Çenesiz, Yönetim Kurulu Başkan Vekili Nuri Bülent Onur, Yönetim Kurulu Üyeleri İpek Okutan ve Murat Ebil 16.07.2027 tarihine kadar münferiden Şirketi temsile yetkilidir.

Türk Borçlar Kanunu'nun Ticari temsilciye ilişkin 547. madde ve devamı hükümleri dikkate alındığında, işbu raporun tanzim tarihi itibarıyla ticari mümessil olarak kimseyi atamadığı görülmüştür.

2.3. Yönetim Kurulu Komiteleri

Esas Sözleşmenin 7. maddesi uyarınca, Yönetim Kurulu tarafından, Yönetim Kurulu'nun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için Yönetim Kurulu bünyesinde Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemeleri ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre gerekli komiteler oluşturulur.

Komitelerin oluşumu, görev alanları, çalışma esasları, hangi üyelere oluşacağı ve Yönetim Kurulu ile ilişkileri Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemeleri ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre Yönetim Kurulu tarafından belirlenir ve kamuya açıklanır.

Şirket tarafından gönderilen belgelerden 2016 yılından bugüne alınan yönetim kurulu kararlarına bakıldığında; Şirket, denetim komitesi üyesi, riskin erken saptanması komitesi üyesi ve kurumsal yönetim komitesi üyesi seçmemiştir.

9

2.4. Kotasyon Yönergesinin 7'nci Maddesinin 5'inci Fıkrası Kapsamında Yapılan Açıklamalar

Kotasyon Yönergesinin 7'nci maddesinin 5'inci fıkrası kapsamında tarafımıza sunulan belgeler ve beyanlar çerçevesinde yapılan inceleme sonuçları neticesinde, Şirketin Yönetim Kurulu üyeleri, genel müdürü ve yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakları hakkında sermaye piyasası mevzuatında ve 19.10.2005 tarihli ve 5411 sayılı Bankacılık Kanununda yer alan suçlar, 26.09.2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun 282'nci maddesinde düzenlenen suçtan kaynaklanan malvarlığı değerlerini aklama suçundan ve ödünç para verme işleri hakkında mevzuata aykırılıktan, Devletin güvenliğine karşı suçlar, Anayasal düzene ve bu düzenin işleyişine karşı suçlar, milli savunmaya karşı suçlar, devlet sırlarına karşı suçlar ve casusluk, zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, bilişim sistemini engelleme, bozma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçlarından hüküm giymemiş olması şartını, ayrıca Türk Ceza Kanununun 53'üncü maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına çarptırılmış olmadığı görülmüştür.

Bu incelememiz Şirket'in yönetim kurulu üyeleri ile genel müdürü ve üst yönetimde bulunan kişilerin arşivlik adli sicil kayıtları ile bu kişilerin iletmiş olduğu beyanlar çerçevesinde yapılmaktadır (**EK-8**).

2.5. Genel Kurul

Şirket Ana Sözleşmesi'nin 11. Maddesinde Genel Kurul toplantılarının işleyişi, toplantı ve çağrı usulü, elektronik genel kurul toplantıları hakkında detaylı hükümlere yer verilmiş olup, Olağan ve olağanüstü



genel kurul toplantılarında, her bir A Grubu pay sahibinin 5 (beş) oy hakkı ve her bir B Grubu pay sahibinin 1 (bir) oy hakkı vardır.

Şirketin Genel Kurulun Çalışma Usul ve Esasları Hakkında İç Yönergesi, 13.07.2018 tarihli 2015- 2016- 2017 yıllarına ilişkin genel kurul toplantısında kabul edilmiş ve 18.07.2018 tarih ve 9623 sayılı TTSG nüshasında yayımlanmıştır. Türk Ticaret Kanunu hükümlerini dikkate alarak hazırlanan iç yönerge, kanunların izin verdiği durumlar dışında, ortakların genel kurula katılma, oy kullanma, dava açma, bilgi alma, inceleme ve denetleme gibi vazgeçilemez nitelikteki haklarını, toplantı başkanlığının kanunlardan kaynaklanan görev ve yetkilerini sınırlandıran veya ortadan kaldıran özel hükümler içermez.

Şirkete ait son üç yılda yapılan olağan ve olağanüstü genel kurul toplantı tutanakları incelenmiş ve burada aktarılanlar dışında aktarılması gereken başkaca bir hususa rastlanmamıştır. **Aynı şekilde Şirketin Genel Kurul toplantılarında toplantı ve karar yeter sayıları usulüne uygun olup, alınan kararlarda çekimser oy, şerh vs. gibi hususlar bulunmamaktadır.**

2.6. Bağımsız Dış Denetim

Yönetim Kurulu, 2023, 2024, 2025 yılları ve 31.03.2026 dönemi finansal tablolarının Özel Bağımsız Denetimi için İstanbul Beykoz Vergi Dairesine kayıtlı 7340780534 Vergi Kimlik nolu REFORM BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş. seçilmiştir. Bağımsız denetim kuruluşunun görevden alınması, görevden çekilmesi ya da değişmesi söz konusu olmamıştır.

3. RUHSATLAR VE İZİNLER

3.1. Şirket'in Tabi Olduğu Mevzuat

Şirket'in faaliyetleri aşağıdakiler de dâhil çeşitli Türk kanun, yönetmelik ve sair mevzuat hükümlerine tabidir:

10

- i.Şirket, seramik üretim tesislerinin çevreye olumlu/olumsuz etkilerinin olup olmadığına, bu anlamda Çevresel Etki Değerlendirme (ÇED) raporu alıp almayacağına ilişkin olarak, 2872 Sayılı **Çevre Kanunu** ve bu Kanunun 10. Maddesi uyarınca Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca düzenlenip Resmi Gazete'nin 29.07.2022 tarih ve 31907 sayılı nüshasında yayımlanan **Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği (ÇED Yönetmeliği)** hükümlerine uymak zorunluluğu vardır.
- ii. Resmi Gazete'nin 10.09.2014 tarih ve 29115 sayılı nüshasında yayınlanan **Çevre İzin Ve Lisans Yönetmeliği** hükümlerine;
- iii.Sanayi ve enerji üretim tesislerinin faaliyeti sonucu atmosfere yayılan is, duman, toz, gaz, buhar ve aerosol halindeki emisyonları kontrol altına almak; insanı ve çevresini hava alıcı ortamındaki kirlenmelerden doğacak tehlikelerden korumaya; hava kirlenmeleri sebebiyle çevrede ortaya çıkan umuma ve komşuluk münasebetlerine önemli zararlar veren olumsuz etkileri gidermeye ve bu etkilerin ortaya çıkmasını engellemeye ilişkin usul ve esasları düzenleyen Resmi Gazete'nin 03.07.2009 tarih ve 27277 sayılı nüshasında yayınlanan **Sanayi Kaynaklı Hava Kirliliğinin Kontrolü Yönetmeliği**;
- iv.Kamu yararına uygun olarak tüketicinin sağlık ve güvenliği ile ekonomik çıkarlarını koruyucu, zararlarını tazmin edici, çevresel tehlikelerden korunmasını sağlayıcı, tüketiciyi aydınlatıcı ve bilinçlendirici önlemleri almak, tüketicilerin kendilerini koruyucu girişimlerini özendirme ve bu konulardaki politikaların oluşturulmasında gönüllü örgütlenmeleri teşvik etmeye ilişkin hususları düzenleyen Resmi Gazete'nin 28.11.2013 tarih ve 28835 sayılı nüshasında yayımlanan **Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun** hükümlerine;
- v. Ürünlerin güvenli ve ilgili teknik düzenlemelere uygun olmasını sağlamak; piyasa gözetimi ve denetiminin esasları ile yetkili kuruluşların görevlerini ve iktisadi işletmeciler ile uygunluk değerlendirme kuruluşlarının yükümlülüklerini düzenleyen Resmi Gazete'nin 12.03.2020 tarih ve 31066 sayılı nüshasında yayınlanan **Ürün Güvenliği Ve Teknik Düzenlemeler Kanunu** hükümlerine;
- vi. Resmi Gazete'nin 31.12.2004 tarih ve 25687 sayılı nüshasında yayınlanan **Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği** hükümlerine;



- vii. Resmi Gazete'nin 08.06.2010 tarih ve 27605 sayılı nüshasında yayınlanan **Toprak Kirliliğinin Kontrolü Ve Noktasal Kaynaklı Kirilenmiş Sahalara Dair Yönetmelik** hükümlerine;
- viii. Atıkların oluşumundan bertarafına kadar çevre ve insan sağlığına zarar vermeden yönetiminin sağlanmasına ilişkin usul ve esasları düzenleyen Resmi Gazete'nin 02.04.2015 tarih ve 29314 sayılı nüshasında yayınlanan **Atık Yönetimi Yönetmeliği** hükümlerine ve Resmi Gazete'nin 12.07.2019 tarih ve 30829 sayılı nüshasında yayınlanan **Sıfır Atık Yönetmeliği** hükümlerine;
- ix. Çevresel açıdan belirli ölçütlere, temel şart ve özelliklere sahip ambalajların üretimine ve piyasaya arzına, ekonomik işletmelerin yükümlülük ve sorumluluklarına, Ambalaj atıklarının oluşumunun önlenmesi, önlenemeyen ambalaj atıklarının yeniden kullanım, geri dönüşüm ve geri kazanım yöntemleri kullanılarak bertaraf edilecek miktarının azaltılmasına vs. ilişkin usul ve esasları düzenleyen Resmi Gazete'nin 26.06.2021 tarih ve 31523 sayılı nüshasında yayınlanan **Ambalaj Atıklarının Kontrolü Yönetmeliği** hükümlerine;
- x. Resmi Gazete'nin 21.12.2019 tarih ve 30985 sayılı nüshasında yayınlanan **Atık Yağların Yönetimi Yönetmeliği** hükümlerine;
- xi. Resmi Gazete'nin 25.01.2017 tarih ve 29959 sayılı nüshasında yayınlanan **Tıbbi Atıkların Kontrolü Yönetmeliği** hükümlerine;
- xii. Resmi Gazete'nin 31.12.2019 tarih ve 30995 (4.Mükerrer) sayılı nüshasında yayınlanan **Geri Kazanım Katılım Payına İlişkin Yönetmelik** hükümlerine;
- xiii. İşyerlerinde iş sağlığı ve güvenliğinin sağlanması ve mevcut sağlık ve güvenlik şartlarının iyileştirilmesi için işveren ve çalışanların görev, yetki, sorumluluk, hak ve yükümlülüklerini düzenleyen Resmi Gazete'nin 30.06.2012 tarih ve 28339 sayılı nüshasında yayınlanan **İş Sağlığı Ve Güvenliği Kanunu** hükümlerine;
- xiv. Sosyal sigortalar ile genel sağlık sigortası bakımından kişileri güvence altına almak; bu sigortalardan yararlanacak kişileri ve sağlanacak hakları, bu haklardan yararlanma şartları ile finansman ve karşılama yöntemlerini belirlemek; sosyal sigortaların ve genel sağlık sigortasının işleyişi ile ilgili usul ve esasları düzenleyen Resmi Gazete'nin 16.06.2006 tarih ve 26200 sayılı nüshasında yayınlanan **Sosyal Sigortalar Ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu** hükümlerine;
- xv. Resmi Gazete'nin 24.04.1957 tarih ve 9593 sayılı nüshasında yayınlanan **Sanayi Sicili Kanunu** hükümlerine;
- xvi. Resmi Gazete'nin 15.04.2000 tarih ve 24021 sayılı nüshasında yayınlanan **Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu** ve Resmi Gazete'nin 02.02.2019 tarih ve 30674 sayılı nüshasında yayınlanan **Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği** hükümlerine;
- xvii. İşyeri açma ve çalışma ruhsatlarının verilmesinde uygulanacak esas ve usulleri düzenleyen Resmi Gazete'nin 10.08.2005 tarih ve 25902 sayılı nüshasında yayınlanan **İşyeri Açma Ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik** hükümlerine;
- xviii. Şirket, yabancı ülkelerden ürün ithal ediyor olduğu sürece, Resmi Gazete'nin 04.11.1999 tarih ve 23866 sayılı nüshasında yayımlanan Gümrük Kanunu (4458 Sayılı Kanun) ("**Gümrük Kanunu**") tahtında öngörülen çeşitli **yükümlülükler** ve prosedürlere tabi bulunmaktadır.
- xix. Şirket Kişisel Verilerin Korunması Kanunu'nda (6698 Sayılı Kanun) ("**Kişisel Verilerin Korunması Kanunu**") yer alan ilgili hükümler uyarınca kişisel verileri toplamak, işlemek, kaydetmek ve yok etmek zorundadır.

3.2. Çevre Mevzuatı

(a) Çevresel Etki Değerlendirmeleri

Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED), gerçekleştirilmesi planlanan projelerin çevreye olabilecek olumlu ve olumsuz etkilerinin belirlenmesinde, olumsuz yöndeki etkilerin önlenmesi ya da çevreye zarar vermeyecek ölçüde en aza indirilmesi için alınacak önlemlerin, seçilen yer ile teknoloji alternatiflerinin belirlenerek değerlendirilmesinde ve projelerin uygulanmasının izlenmesi ve kontrolünde sürdürülecek çalışmalar bütünü olarak tanımlanmaktadır.

Bilindiği üzere, Resmi Gazete'nin 29.07.2022 tarih ve 31907 sayılı nüshasında yayınlanan **Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliğinin** (Bundan böyle kısaca **ÇED Yönetmeliği** olarak anılacaktır) **Çevresel**



Etki Değerlendirmesi Başvuru Dosyası, Çevresel Etki Değerlendirmesi Raporu Veya Proje Tanıtım Dosyası Hazırlama Yükümlülüğü başlıklı 6. Maddesinin (1) numaralı fıkrasında;

“(1) Bu Yönetmelik kapsamındaki bir projeyi gerçekleştirmeyi planlayan gerçek veya tüzel kişiler; Çevresel Etki Değerlendirmesine tabi projeleri için; ÇED Başvuru Dosyasını ve ÇED Raporunu, Çevresel Etkileri Ön İnceleme ve Değerlendirmeye Tabi Projeleri için de Proje Tanıtım Dosyasını, Bakanlıkça yeterli verilmiş kurum/kuruluşlara hazırlamak, ilgili makama sunulmasını sağlamak ve proje kapsamında verdikleri taahhütlere uymakla yükümlüdürler.” hükmü düzenlenmiştir.

Ayrıca aynı yönetmeliğin, **Çevresel Etki Değerlendirmesine Tabi Projeler** başlıklı 7. Maddesinde;

“(1) Bu 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.” Düzenlemesi bulunmaktadır.

İşbu Yönetmeliğin “Yetki” başlıklı 5. Maddesi uyarınca Bakanlık, ÇED Yönetmeliği’ne tabi projeler hakkında "ÇED Olumlu", "ÇED Olumsuz", "ÇED Gereklidir" veya "ÇED Gerekli Değildir" kararlarını verme yetkisine sahiptir.

“ÇED Gereklidir” kararı, projenin çevresel etkilerinin daha detaylı incelenebilmesi amacıyla ÇED Raporu hazırlanması gerektiğini belirten karardır. ÇED Gereklidir kararı alınmadan yatırıma başlanamaz.

“ÇED Gerekli Değildir” kararı, projenin önemli çevresel etkilerinin olmadığı ve ÇED Raporu hazırlanmasına gerek olmadığını belirten karardır. ÇED Gerekli Değildir kararı alınması sonrası yatırıma başlanabilir.

“ÇED Olumlu” kararı, projenin çevre üzerindeki olumsuz etkilerinin, alınacak önlemler sonrasında kabul edilebilir düzeylerde olacağını ifade etmektedir. ÇED Olumlu kararı sonrasında gerekli izinler alınarak yatırıma başlanabilir.

“ÇED Olumsuz” kararı, projenin çevre üzerindeki olumsuz etkileri dolayısıyla uygulanmasında sakınca olduğunu belirten karardır. Yatırıma başlanamaz.

Sonuç olarak mevzuat uyarınca "ÇED Olumlu" kararı veya "ÇED Gerekli Değildir" kararı alınmadıkça, ÇED Yönetmeliği kapsamındaki projeler ile ilgili onay, izin, teşvik, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez; söz konusu projeler için yatırıma başlanamaz ve bunlar ihale edilemez. ÇED Olumlu Kararı veya ÇED Gerekli Değildir Kararı alınmadan başlanan faaliyetler süre verilmeksizin durdurulur ve "ÇED Olumlu" ya da "ÇED Gerekli Değildir" kararı alınmadıkça yatırıma ilişkin durdurma kararı kaldırılmaz.

Şirket, bağlı ortaklıkları aracılığıyla üretim faaliyetlerini gerçekleştirmekte olup, bizzat üretim faaliyetleri bulunmamaktadır. Dolayısıyla sadece bağlı ortaklıklar tarafından üretim faaliyetleri yürütüldüğünden aşağıdaki değerlendirmeler de bu tesisler nazarında yapılmıştır.

(b) Çevre İzni ve Lisans Süreci

Çevre Kanunu kapsamında alınması gereken izin ve lisans sürecinde uygulanacak usul ve esasları düzenleyen Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği gereğince çevre izni, Çevre Kanunu uyarınca alınması gereken; hava emisyonu, çevresel gürültü, atıksu deşarjı ve derin deniz deşarjı konularından en az birini içeren izni ifade etmektedir.

Yönetmeliğin **“Çevre izni veya çevre izin ve lisansına tabi işletmeler”** başlıklı 5. Maddesinde *“(1) Bu Yönetmelik kapsamında çevre iznine veya çevre izin ve lisansına tabi işletmeler, çevresel etkilerine göre Ek-1 ve Ek-2 listelerinde sınıflandırılmıştır.*



(2) Ek-1 ve Ek-2 listelerinde yer alan işletmeler, faaliyette bulunabilmeleri için, öncelikle geçici faaliyet belgesi almak zorundadır.

(3) Geçici faaliyet belgesi alan işletmeler belge tarihinden itibaren 1 yıl içerisinde çevre izin veya çevre izin ve lisans belgesi almak zorundadır.” Şeklindeki hükmü ile Yönetmelik kapsamına giren Şirketlerin yapması gereken işlemleri belirtmektedir.

Aynı Yönetmeliğin 7. Maddesi uyarınca çevre izin ve lisans başvurusu, EK-1 listesinde yer alan işletmeler için çevre danışmanlık firmaları ya da çevre yönetim birimi tarafından; EK-2 listede yer alan firmalar açısından çevre ve danışmanlık firmaları, çevre yönetim birimi veya tesiste istihdam edilen çevre görevlisi tarafından yapılır. Bu başvurularda Yönetmeliğin Ek-3A,3B ve 3C’de yer alan bilgi ve belgelerin sunulması gerekmektedir.

İşbu başvuru yetkili merci tarafından otuz takvim yılı içerisinde değerlendirilir. Başvuruda herhangi bir bilgi, belgenin eksik olması halinde yetkili merci tarafından söz konusu eksikliklerin bildirilmesinden itibaren altmış takvim günü içinde tamamlanarak yetkili mercie sunulması zorunludur. Eksiklikleri tamamlanan başvuru yetkili merci tarafından yirmi takvim günü içinde değerlendirilir. Başvurunun uygun bulunmaması veya belirtilen süre içerisinde eksikliklerin tamamlanarak yetkili mercie sunulmaması durumunda geçici faaliyet belgesi başvurusu reddedilir.

Yetkili merci tarafından yapılan değerlendirme sonucunda, herhangi bir eksikliğin bulunmadığının belirlenmesi halinde, işletmeye bir yıl süreli geçici faaliyet belgesi verilir.

İşletmelerin geçici faaliyet belgesi alınmasından itibaren yüz seksen takvim günü içerisinde EK-3C’de belirtilen bilgi, belge ve raporlar ile birlikte çevre izni veya çevre izin ve lisansına başvuru yapması zorunludur. Başvuru, yetkili merci tarafından altmış takvim günü içerisinde değerlendirilir.

Başvuru, yetkili merci tarafından yapılan değerlendirme sonucunda bilgi ve belgelerle birlikte ölçüm, analiz sonuçları ve raporların uygun bulunması durumunda çevre izni veya çevre izin ve lisans belgesi düzenlenir. İşletme adına düzenlenen her yeni belge bir önceki belgenin devamı niteliğindedir.

13

İşletmelere verilen çevre izin ve lisans belgeleri beş yıl süre ile geçerlidir. İşletmeler belge geçerlilik süresinin sona ereceği tarihten en az 180 takvim günü öncesinde, EK-3C’de belirtilen bilgi, belge ve raporlara ilave olarak il müdürlüğü uygunluk yazısı, iş akım şeması ve proses özeti, kapasite raporu ve 25/11/2014 tarihli ve 29186 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği kapsamındaki karar ile birlikte çevre izin ve lisans yenileme başvurusu yapmak ve beş yıllık süre dolmadan yeniden çevre izin ve lisans belgesi almak zorundadır.

İşletmenin çevre izni veya çevre izin ve lisans koşullarına aykırı iş ve işlemlerinin tespit edilmesi durumunda yetkili merci tarafından Çevre Kanunu’nun ilgili maddeleri uyarınca idari yaptırımlar uygulanır. Uygunsuzluğun düzeltilmesi için, işletmeye yetkili merci tarafından en fazla bir yıla kadar süre verilebilir.

İşbu yönetmelik kapsamında alınacak çevre izin ve lisanslarında, izin alınacak hava emisyonu, çevresel gürültü, atıksu deşarjı ve derin deniz deşarjı konularına göre uyulması gereken usul ve kurallar özel yönetmeliklerde düzenlenmiştir.

Buna göre işletmelerin kurulması ve işletilmesi için gerekli esasları, işletmeden çıkan hava emisyonları ve işletmenin etki alanı içerisinde hava kirliliğinin önlenmesinin tetkik ve tespiti ile, yakıtların, ham maddelerin ve ürünlerin üretilmesi, kullanılması, depolanması ve taşınmasına ilişkin usul ve esasları düzenleyen Sanayi Kaynaklı Hava Kirliliğinin Kontrolü Yönetmeliği’nin **“Hava emisyonu kapsamında değerlendirilen işletmeler”** başlıklı 5. Maddesinde *“Hava emisyonu olan ve Çevre Kanununca Alınması Gereken İzin ve Lisanslar Hakkında Yönetmelik kapsamında yer alan işletmelerin kurulması ve işletilmesi için çevre izni alınması zorunludur. Bu işletmelerden kaynaklanan hava emisyonlarının değerlendirilmesinde bu Yönetmelik hüküm esas ve sınır değerlerine göre iş ve işlemler yapılır.”* hükmünü içermekte olup, İsvea Seramik ve Banyo Ürünleri Sanayi A.Ş.’nin sahip olduğu bağlı



ortaklıkları aracılığıyla üretim faaliyetinde bulunduğu aşağıda bilgileri verilen tesislerin bu yönden Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği'nin kapsamına girdiği anlaşılmıştır.

Yine Sanayi Kaynaklı Hava Kirliliğinin Kontrolü Yönetmeliği'nin "**Çevre izni sürecinde hava emisyon başvurularının değerlendirilmesi**" başlıklı 8. Maddesi gereğince Çevre izin başvurusu Çevre Kanununca Alınması Gereken İzin ve Lisanslar Hakkında Yönetmelikte yer alan hüküm ve esaslara uygun olarak yapılır ve bu Yönetmeliğin hüküm ve esasları çerçevesinde değerlendirilir. Çevre Kanununca Alınması Gereken İzin ve Lisanslar Hakkında Yönetmelikte belirtilen sürelerde değerlendirilir ve sonuçlandırılır.

Çevre Kanununca Alınması Gereken İzin ve Lisanslar Hakkında Yönetmeliğin 4'üncü maddesi kapsamındaki Ek-1 ve Ek-2'de yer alan işletmelerin aynı Yönetmeliğin 8 inci maddesi kapsamında değerlendirilmesinde; çalışma usul ve esasları Valilikçe belirlenen en az bir üyesi İl Çevre ve Orman Müdürlüğü teknik elemanı olmak üzere Valilikçe oluşturulan Komisyon tarafından bu Yönetmelik hükümleri çerçevesinde yerinde inceleme yapılır ve Valilik tarafından yerinde tespit raporu hazırlanır.

Yönetmelik hüküm ve esaslarının sağlanması durumunda; Çevre Kanununca Alınması Gereken İzin ve Lisanslar Hakkında Yönetmelik kapsamında çevre izni verilmesine hava emisyonu uygunluk kararı verilir.

Şirket, bağlı ortaklıkları dışında herhangi bir üretim faaliyetinde bulunmadığından Çevre Mevzuatı kapsamında olmadığı ve bu nedenle de bu yönde belgesinin bulunmadığı anlaşılmıştır.

- ISV Saniter- Vitriفيye Seramik Üretim Tesisi ve Fine Fire Clay (FFC) Duş Teknesi ve Evye Üretim Tesisi

ISV Saniter'e ait Pınarçay OSB. Diğer Organize Sanayi 6. Cadde No :1-7/2 Merkez/ÇORUM adresinde bulunan tesis, daha öncesinde Ece Banyo Gereçleri San. Ve Tic. A.Ş.'ne ait olduğundan, söz konusu tesis için Ece Banyo Gereçleri tarafından Çorum Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 09.03.2010 tarihli 87 sayılı kararı ile "**ÇED Gerekli Değildir**" kararının alındığı tespit edilmiştir. Böylelikle söz konusu tesiste yapılan üretimin önemli çevresel etkisinin olmadığı ve ÇED raporunun hazırlanmasının gerekli olmadığı anlaşılmıştır.

Ancak tesisin ISV Saniter'e geçmesi akabinde meydana gelen kullanıcı değişikliği neticesinde mevcut Çevresel Etki Değerlendirmesi görüşünün geçerliliğinin korunması yönünden 25.10.2023 tarihli başvuru ile ISV Saniter Seramik Sanayi Anonim Şirketi olarak ÇED Gerekli Değildir kararının geçerliliği konusunda görüş talep edilmiş ve Çorum Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 30.10.2023 tarihli 7802684 sayılı yazı ile **ÇED Gerekli Değildir** kararının kullanıcı değişikliği sonrasında da geçerliliğini koruduğu belirtilmiştir.

Aynı tesise yönelik olarak Sanayi Kaynaklı Hava Kirliliğinin Kontrolü Yönetmeliği'nin "**Hava emisyonu kapsamında değerlendirilen işletmeler**" başlıklı 5. Maddesine uygun olarak Hava Emisyonu açısından Geçici Faaliyet Belgesi'nin alındığı, hava emisyon ölçüm raporunun ve valilik tespit raporlarının yapıldığı, akabinde Çorum Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nden 10.11.2023 başlangıç tarihli, 225049068.0.1 belge numaralı, "Hava Emisyon" konulu Çevre İzin Belgesi'nin alındığı görülmüştür. İşbu izin belgesinin bitiş tarihi 10.11.2028'dir. Ancak son durumda söz konusu tesiste üretim kapasitesinin 1/3 oranında artmış olması sebebiyle ISV Saniter tarafından 27.12.2024 tarihli 662192 sayılı dilekçe ile Çevre İzin Belgesi'ni yenileme başvurusunda bulunulmuş olup, bu başvuruya istinaden Çorum Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 21.01.2025 tarihli, 84265987-150/E.9341 sayılı yazısı ile 21.01.2030 tarihine kadar geçerli olmak üzere Çevre İzin/Çevre İzin ve Lisans Belgesi verilmesinin uygun bulunduğu anlaşılmıştır. Bu kapsamda aynı belge numarası ile 21.01.2030 tarihine kadar geçerli olmak üzere Çevre İzin Belgesi verilmiştir.

**- İsvea Mobilya –Mobilya Üretim Tesisi**

Şirketin bağlı ortaklığı olan İsvea Mobilya ve Banyo Ürünleri Sanayi A.Ş. (Eski Unvanlar: ECM Banyo Gereçleri Üretim A.Ş. ve İsvea Cucine Mobili Üretim A.Ş.)'nin Pınarçay Osb, 4. Cadde No:10 Merkez/Çorum 0 Ada, 848 parsel adresinde bulunan **Mobilya Üretim Tesisi** için Çorum İl Çevre ve Orman Müdürlüğü'nün 15.12.2009 tarihli 474.4448 sayılı yazısı ile söz konusu tesiste gerçekleştirilen faaliyetin Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği'nin EK-1 VE EK-2 listesi içerisine girmediğinden bahisle **ÇED Yönetmeliği kapsamı dışında** olduğu değerlendirilmiştir.

Söz konusu karar tarihi itibarıyla İsvea Mobilya'nın eski unvanı ECM Banyo Gereçleri Üretim A.Ş. adına alındığı ve işbu unvanın İsvea Cucine Mobili Üretim A.Ş. olarak değiştirilmesi akabinde Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliğinin ilgili maddesi kapsamında, meydana gelen unvan değişikliklerinde daha önceden alınan ÇED görüşleri bakımından bildirim yapılması suretiyle yeniden görüş alınması hüküm altına alındığından, 31.08.2016 tarihli başvuru ile ÇED Yönetmeliği kapsamında görüş bildirilmesi talep edildiği ve Çorum Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 19.09.2016 tarihli 4232 sayılı yazısı ile **ÇED Yönetmeliği kapsamı dışında** olma hususunun devam ettiğinin bildirildiği tespit edilmiştir.

Aynı şekilde unvanın mevcut unvan olan İsvea Mobilya ve Banyo Ürünleri Sanayi A.Ş. olarak değiştirilmesi akabinde de 16.10.2023 tarihli görüş başvurusunda bulunulduğu, Çorum Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 27.10.2023 tarihli 7792596 sayılı yazısı ile **ÇED Yönetmeliği kapsamı dışı** görüşünün İsvea Mobilya ve Banyo Ürünleri A.Ş. unvanı için de geçerliliğini koruduğunun bildirildiği görülmüştür.

Aynı tesise yönelik olarak Sanayi Kaynaklı Hava Kirliliğinin Kontrolü Yönetmeliği'nin "**Hava emisyonu kapsamında değerlendirilen işletmeler**" başlıklı 5. Maddesine uygun olarak Hava Emisyonu açısından Geçici Faaliyet Belgesi'nin alındığı, hava emisyon ölçüm raporunun ve valilik tespit raporlarının yapıldığı, akabinde Çorum Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nden 10.11.2023 başlangıç tarihli, 224820110.0.1 belge numaralı, "Hava Emisyon" konulu Çevre İzin Belgesi'nin alındığı görülmüştür. İşbu izin belgesinin bitiş tarihi 22.12.2027'dir.

- İsvea Veltz – Klozet Kapağı Üretim Tesisi ve Gömme Rezervuar Üretim Tesisi

Şirketin bağlı ortaklığı olan İsvea Veltz Teknolojik ve Elektronik Yapı Malzemeleri Sanayi A.Ş. (Eski Unvanlar: Ece Teknolojik Yapı Malzemeleri San. Ve Tic. A.Ş. ve Veltz Teknolojik Ürünler A.Ş.)'nin Organize Sanayi Bölgesi 4. Cadde No:19 Merkez/ÇORUM adresinde bulunan tesisleri için Çorum Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 28.02.2018 tarihli, 1055 sayılı yazısı ile söz konusu tesiste gerçekleştirilen faaliyetin Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği'nin EK-1 ve EK-2 listesi içerisine girmediğinden bahisle **ÇED Yönetmeliği kapsamı dışında** olduğu değerlendirilmiştir.

Söz konusu yazı tarihi itibarıyla İsvea Veltz'in eski unvanı Ece Teknolojik Yapı Malzemeleri Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. adına alındığı ve tür değiştirme işlemi neticesinde Anonim Şirket statüsünü kazanmış ve unvanın Ece Teknolojik Yapı Malzemeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. olarak değiştirilmesi akabinde Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliğinin ilgili maddesi kapsamında, meydana gelen unvan değişikliklerinde daha önceden alınan ÇED görüşleri bakımından bildirim yapılması suretiyle yeniden görüş alınması hüküm altına alındığından, 30.12.2019 tarihli başvuru ile ÇED Yönetmeliği kapsamında görüş bildirilmesi talep edildiği ve Çorum Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 31.12.2019 tarihli 19713 sayılı yazısı ile **ÇED Yönetmeliği kapsamı dışında** olma hususunun devam ettiğinin bildirildiği tespit edilmiştir.

Aynı şekilde unvanın Veltz Teknolojik Ürünler A.Ş. olarak değiştirilmesi akabinde de 11.09.2020 tarihli başvuru ile ÇED Yönetmeliği kapsamında görüş bildirilmesi talep edildiği ve Çorum Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 18.09.2020 tarihli, 9965 sayılı yazısı ile **ÇED Yönetmeliği kapsamı dışı** görüşünün Veltz Teknolojik Ürünler A.Ş. unvanı için de geçerliliğini koruduğunun bildirildiği görülmüştür.



Yine Çorum Valiliği Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 8650424 sayılı yazısı ile İsvea Veltz'in güncel unvanı olan "İsvea Veltz Teknolojik ve Elektronik Yapı Malzemeleri Sanayi A.Ş." olarak sahip olduğu "Klozet Kapağı İmalat Projesi (186240 adet/yıl)"nin ÇED Yönetmeliği kapsam dışı olduğu belirtilmiştir.

Son olarak İsvea Veltz'in 29.11.2024 tarihli 207331 sayılı başvuruları ile "Klozet Kapağı İmalatı (259200 adet/yıl)" projesi için Çed Yönetmeliği kapsamında değerlendirme yapılması için Çorum Valiliği Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'ne başvuruda bulunulmuş olup, Müdürlüğün 29.11.2024 tarihli 11098322 sayılı yazısı ile projenin ÇED Yönetmeliği Ek-1 ve Ek-2 Listelerinde yer almadığından kapsam dışı olduğu belirtilmiştir.

Aynı tesise yönelik olarak Sanayi Kaynaklı Hava Kirliliğinin Kontrolü Yönetmeliği'nin "**Hava emisyonu kapsamında değerlendirilen işletmeler**" başlıklı 5. Maddesine uygun olarak Hava Emisyonu açısından Geçici Faaliyet Belgesi'nin alındığı, hava emisyon ölçüm raporunun ve valilik tespit raporlarının yapıldığı, akabinde Çorum Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nden 19.10.2022 başlangıç tarihli, 234368062.0.1 belge numaralı, "Hava Emisyon" konulu Çevre İzin Belgesi'nin alındığı görülmüştür. İşbu izin belgesinin bitiş tarihi 19.10.2027'dir.

-İsvea Veltz (Çorum Şubesi)- Plastik Klozet Kapağı, Gömme Rezervuar, Aksam ve Parçaları Üretim Tesisi

İsvea Veltz tarafından 09.08.2024 tarihinde Pınarçayosb Mevkii Organize Sanayi 3. Cad. No: 33-39/1 Merkez/ÇORUM adresinde Çorum Şubesi açmış olup, bu şubede gerçekleştireceği "**Plastik Klozet Kapağı (231037 adet/yıl)-Plastik Gömme Rezervuar (352072 adet/yıl)-Plastik Gömme Rezervuar Aksam ve Parçaları(1.808.949 kg/yıl) İmalatı**" projesi için Çed Yönetmeliği kapsamında değerlendirme yapılması için Çorum Valiliği Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'ne başvuruda bulunulmuş olup, Müdürlüğün 29.11.2024 tarihli 11098344 sayılı yazısı ile projenin ÇED Yönetmeliği Ek-1 ve Ek-2 Listelerinde yer almadığından kapsam dışı olduğu belirtilmiştir.

16

Ayrıca aynı tesise ilişkin Sanayi Kaynaklı Hava Kirliliğinin Kontrolü Yönetmeliği'nin "**Hava emisyonu kapsamında değerlendirilen işletmeler**" başlıklı 5. Maddesine uygun olarak Hava Emisyonu açısından Yönetmelik hükümleri gereğince çevre izin lisansı alınması zorunlu tesisler için faaliyette bulunulabilmesi için öncelikle geçici faaliyet belgesinin alınması, akabinde de 1 yıl içerisinde çevre izin belgesinin alınması gerekmekte olup, İsvea Veltz Çorum Şubesi için Çorum Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nden 2872437650.1.1 Belge numaralı 21.02.2025 başlangıç tarihli Geçici faaliyet belgesinin alındığı görülmüştür. Yine süresi içerisinde Çorum Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nden 03.09.2025 başlangıç tarihli, 2872437650.0.1 belge numaralı "Hava Emisyon" konulu Çevre İzin Belgesi'nin alınmış olduğu ve bu izin belgesinin bitiş tarihinin 03.09.2030 olduğu tespit edilmiştir.

(c) Atık Yönetimi Yönetmeliği

Atık Yönetimi Yönetmeliği gereğince atık üretiminin kaçınılmaz olduğu durumlarda atıkların; yeniden kullanımı, geri dönüşümü ve ikincil hammadde elde etme amaçlı diğer işlemler ile geri kazanılması, enerji kaynağı olarak kullanılması veya bertaraf edilmesi esastır.

Yönetmeliğin 9. Maddesi uyarınca atık üreticisi,

- Atık üretimini en az düzeye indirecek şekilde gerekli tedbirleri almakla,
- Atıklarını ayrı toplamak ve geçici depolamakla,
- Ürettiği atıklara ve atıkların önlenmesi ile azaltılmasına yönelik olarak hazırlamakla yükümlü olduğu atık yönetim planını hazırlayarak il müdürlüğüne sunmakla ve onay almakla,
- Ürettiği atıklar için Bakanlıkça belirlenen esaslar doğrultusunda kayıt tutmak ve uygun ambalajlama ve etiketleme yapmakla,



- Belediye atıklarını, ilgili mevzuat kapsamında toplama, taşıma ve bertaraf yükümlülüğü verilmiş kurum ve kuruluşların belirlediği şekilde konut, işyeri gibi üretildikleri yerlerde çevre ve insan sağlığını bozmayacak şekilde kapalı olarak muhafaza ederek, toplamaya hazır etmekle,
- Yönetmelik hükümlerine uygun olarak izin alınması zorunlu olan geçici depolama alanları için il müdürlüğünden izin almakla,
- Atıklarını bu Yönetmelik hükümleri ve Bakanlıkça belirlenen esaslara uygun olarak izin/çevre lisansı almış atık işleme tesislerine göndermekle,
- Atık beyan formunu bir önceki yıla ait bilgileri içerecek şekilde her yıl Ocak ayı itibariyle başlamak üzere en geç Mart ayı sonuna kadar Bakanlıkça hazırlanan çevrimiçi uygulamalar kullanarak doldurmak, onaylamak, çıktısını almak ve beş yıl boyunca bir nüshasını saklamakla,
- Ürettikleri atıkların toplanması, taşınması ve geçici depolanması gibi işlemlerden sorumlu olan çalışanlarının eğitimini sağlamakla, sağlık ve güvenlik ile ilgili her türlü tedbiri almakla,
- Kaza sonucu veya kasti olarak atıkların dökülmesi ve benzeri olaylar sonucu meydana gelen kirliliğin önlenmesi amacıyla, atığın türüne bağlı olarak olayın vuku bulduğu andan itibaren en geç bir ay içinde olay yerinin eski haline getirilmesi ve tüm harcamaların karşılanmasıyla,
- Kaza sonucu veya kasti olarak atıkların dökülmesi ve benzeri olaylar vuku bulduğunda 24 saat içerisinde il müdürlüğünü bilgilendirmek ve kaza tarihi, kaza yeri, atığın türü ve miktarı, kaza sebebi, atık işleme türü ve kaza yerinin rehabilitasyonuna ilişkin bilgileri içeren raporu il müdürlüğüne en geç 30 takvim günü içinde sunmakla, yükümlüdür.

Yönetmeliğin 16. Maddesinde yer alan “*Miktarına bakılmaksızın tehlikeli atıkların toplanması, taşınması, ara depolanması, geri kazanımı, yeniden kullanılması, bertarafı ve prosten kaynaklanan tehlikeli atıkların geçici depolanması faaliyetlerinde bulunanlar faaliyetleri nedeniyle oluşacak bir kaza dolayısıyla üçüncü şahıslara verebilecekleri zararlara karşı tehlikeli atık malî sorumluluk sigortası yaptırmak zorundadırlar. Sigorta yaptırmaya zorunluluğuna uymayan kurum, kuruluş ve işletmelere bu faaliyetler için izin ve lisans verilmez.*” Hüküm gereğince gerçekleştirmekle yükümlü olunan bir başka husus, malî sorumluluk sigortasının yapılmasıdır.

Şirket tarafından ibraz edilen belgeler incelenmesi neticesinde, yukarıda belirtilmiş olan yükümlülüklerle uygun olarak Şirketin bağlı ortaklığı aracılığıyla sahip olduğu tüm tesisler için güncel tarihli Atık Yönetim Planı'nın hazırlandığı görülmüştür. Buna göre;

- İsv Saniter'in sahip olduğu tesisler için 04.10.2026 tarihine kadarki süreci kapsayacak şekilde Atık Yönetim Planı'nın hazırlandığı tespit edilmiştir.
- İsvea Mobilya'nın sahip olduğu tesisler için 12.10.2026 tarihine kadarki süreci kapsayacak şekilde Atık Yönetim Planı'nın hazırlandığı tespit edilmiştir.
- İsvea Veltz'in sahip olduğu tesisler için 22.12.2026 tarihine kadarki süreci kapsayacak şekilde Atık Yönetim Planı'nın hazırlandığı tespit edilmiştir.
- İsvea Veltz Çorum Şubesi'nin sahip olduğu tesisler için 01.12.2027 tarihine kadarki süreci kapsayacak şekilde Atık Yönetim Planı'nın hazırlandığı tespit edilmiştir.

Ayrıca Şirketin sahip olduğu tesisler Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği'nin Ek-2 listesinde yer almaktadırlar. Uygulama esasları kapsamında Atık Yönetim Planı, sadece Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği'nin Ek-1 listesinde yer alan tesisler açısından İl Müdürlükleri'nin onayına sunulmakta olup, EK-2 listesinde yer alan tesisler açısından sadece yapılan denetimler esnasında hazır bulundurmaya üzere hazırlanması gerekmektedir. Bu doğrultuda Şirketin sahip olduğu tesislerin Ek-2 listesinde yer aldığı dikkate alındığında, hazırlanmış olduğu atık yönetim planlarını İl Müdürlüğüne sunma zorunluluğunun olmadığı anlaşılmıştır. Nitekim bu husus Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Çevre Yönetimi Genel Müdürlüğü'nün 06.01.2023 tarihli 5366825 sayılı yazısında da açıklanmıştır.



Yine Şirket tarafından yukarıda belirtilmiş olan yükümlülükler uygun olarak 2021, 2022, 2023, 2024 ve 2025 yıllarına ilişkin atık beyan formlarının doldurulduğu görülmüştür. Şirketin işbu formları beş yıl boyunca saklama yükümlülüğü bulunmakta olup, Şirket tarafından Yönetmelikte belirtilen yükümlülükler aykırı herhangi bir evrak veyahut bilgiye rastlanmamıştır.

Öte yandan Yönetmelik gereğince atıkların ayrı toplanarak geçici olarak depolanmak yükümlülüğünün söz konusu olduğu açık olup, Şirket tarafından bu husus hakkında herhangi bir belge iletilmemişse de tarafımıza iletilen Atık Yönetim Planları'ndan yönetmelik şartlarına uygun olarak üstü kapalı, zemini beton geçici atık depolama alanlarının bulunduğu ve atıkların ayrı olarak depolandığı anlaşılmıştır.

Tüm bu hususların haricinde Şirket'in sahip olduğu bağlı ortaklıklara ait tesisler kapsamında Yönetmeliğin 16. Maddesi uyarınca yapılması zorunlu olan **Mali Sorumluluk Sigortasının da yapılmış olduğu görülmüştür.** Buna Göre;

- ISV Saniter'e ait Pınarçayosb Mahallesi, Organize Sanayi 6. Cadde No:1-7/2 0 Ada, 848 parselde bulunan tesis için 125944777 poliçe numaralı, 1 yıl süreli, Tehlikeli Maddeler Ve Tehlikeli Atık Zorunlu Mali Sorumluluk Sigorta Poliçesi yapılmıştır. Poliçenin bitiş tarihi 12.05.2027'dir.
- İsvea Veltz'e ait Pınarçayosb Mahallesi, Organize Sanayi 4. Cadde No:19/1 Merkez/ÇORUM'da bulunan tesis için 134162912 poliçe numaralı, 1 yıl süreli, Tehlikeli Maddeler Ve Tehlikeli Atık Zorunlu Mali Sorumluluk Sigorta Poliçesi yapılmıştır. Poliçenin bitiş tarihi 05.05.2027'tir.
- İsvea Veltz Çorum Şubesine ait Pınarçayosb Mh. Organize Sanayi 3. Sk. No:33-39/1 Merkez ÇORUM'da bulunan tesis için 132020184 poliçe numaralı, 1 yıl süreli, Tehlikeli Maddeler ve Tehlikeli Atık Zorunlu Mali Sorumluluk Sigorta Poliçesi yapılmıştır. Poliçenin bitiş tarihi 19.02.2027 tarihidir.
- İsvea Mobilya'nın Pınarçayosb Mahallesi, Organize Sanayi 4. Cadde No:10 D:1 773 parsel Merkez/Çorum adresinde bulunan tesis için 0001-0300-10006587 poliçe numaralı, 1 yıl süreli, Tehlikeli Maddeler ve Tehlikeli Atık Zorunlu Mali Sorumluluk Sigorta Poliçesi yapılmıştır. Poliçenin bitiş tarihi 03.11.2026'tir.

Yine Şirketin belirli tarihlerde sıfır atık, atık yönetimi, çevre kirliliği vs. alanlarda çalışanlarına Yönetmelikten kaynaklanan yükümlülüklerine uygun olarak eğitimlerin verildiği görülmüştür.

(d) Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği

Su kalitesinin korunmasına ilişkin planlama esasları ve yasaklarını, atıksuların boşaltım ilkelerini ve boşaltım izni esaslarını, atıksu altyapı tesisleri ile ilgili esasları ve su kirliliğinin önlenmesi amacıyla yapılacak izleme ve denetleme usul ve esaslarını düzenleyen Resmi Gazete'nin 31.12.2004 tarih ve 25687 sayılı nüshasında yayımlanan Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği'nin 44. Maddesi uyarınca Bir şehir ve/veya sanayi bölgesinde parsellerin, kurum, kuruluş ve işletmelerin atıksularını atıksu altyapı tesislerine bağlayabilmeleri, atıksu altyapı tesisleri yönetimince verilecek olan atıksu bağlantı iznine tabidir. Atıksu bağlantı izni, evsel atıksuların yazılı bir belge karşılığında; endüstriyel ve karışık atıksuların ise düzenlenecek bağlantı kalite kontrol izin belgesindeki koşulları sağlaması halinde, atıksu altyapı tesisleri yönetimi tarafından verilen izindir.

Bu kapsamda Şirketin bağlı ortaklıklarından **İsvea Mobilya'nın** sahip olduğu tesislerde herhangi bir endüstriyel atık suyunun oluşmadığı anlaşılmış olup, evsel atık suların kanalizasyona bağlantısı için Çorum Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü'nden 24.04.2024 tarihli, 2024/15 sayılı bağlantı izin belgesinin alınmış olduğu ve bu belgenin geçerlilik tarihinin 24.04.2027 tarihi olduğu tespit edilmiştir.

Ayrıca Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği'nin "Alıcı Ortama Doğrudan Boşaltım Esasları" başlıklı 26. Maddesinde yer alan "Atıksuların nitelik ve niceliklerinin kontrolü, kirliliğin azaltılması ve arıtılması, verilen atıksu deşarj standartlarına uyulup uyulmadığı hususunun uygun aralıklarla ve düzenli bir biçimde gözlenmesi ve belgelenmesi kirlitenin sorumluluk ve yükümlülüğündedir. Standartlara uyumun kontrolü açısından, kirliten tarafından yaptırılan bu ölçümler beş yıl süreyle saklanır. İdare, bu



yükümlülüğün yerine getirilip getirilmediğini, gerekiyorsa kendi ölçüleriyle denetler. İdare tarafından denetim amacıyla yapılan ölçümlerin masrafı kirleten tarafından karşılanır.

Alıcı ortamlarda kirlenmenin önlenmesi için yapılacak uygulamalarda aşağıdaki genel esaslar geçerlidir.

a) Atıksu altyapı tesisi bulunan yörelerde endüstri kuruluşları kanalizasyon sistemine bağlantı esaslarına uyulmak şartıyla, atıksularını kentsel kanalizasyon sistemine deşarj edebilirler. Kent dışında kalan ve doğrudan alıcı ortama deşarj yapan atıksu kaynakları için münferit veya ortak arıtma tesisleri yapılarak bunların atıksularının arıtılması gereklidir. Kent içinde veya dışında bulunan ve benzer nitelikte atıksu üreten endüstriler için ortak atıksu altyapı tesisi kurularak ortak arıtma imkânları incelenir ve değerlendirilir.

b) Deşarj standartlarının sağlanması amacıyla, atıksuların yağmur suları, soğutma suları, az kirli yıkama suları ve buna benzer az kirli sularla seyreltilmesi yasaktır.

c) Bu Yönetmeliğin 31 inci maddesinde yer alan sektörlerden atık sularında tehlikeli madde bulunanlar, Tehlikeli Maddelerin Su ve Çevresinde Neden Olduğu Kirliliğin Kontrolü Yönetmeliği hükümleri kapsamında Tehlikeli Madde Deşarj İzin Belgesi için ilgili idareye başvururlar.

d) Her türlü katı atık ve artıklarla, arıtma çamurları ve fosseptik çamurlarının alıcı su ortamlarına boşaltılmaları yasaktır.

e) Gerçek veya tüzel kişiler, faaliyet türlerine göre, alıcı ortama verdikleri atıksular için bu Yönetmeliğin ekinde yer alan Tablo 5'ten Tablo 21'e kadar konulan deşarj standartlarını sağlamakla yükümlüdürler.

f) Aynı sanayi kuruluşu içinde birden fazla sektörün bulunması ya da aynı sektörün alt sektörlerinin bulunması hâlinde, endüstriyel nitelikli atık su debisi en yüksek olan sektörün alıcı ortama deşarj standartlarının verildiği tablodaki parametre değerleri esas alınır. Ancak atıksu debisi düşük olan sektör için Yönetmelikte verilen parametrelerden herhangi biri alıcı ortama deşarj için esas alınan tabloda bulunmuyor ise, bulunmayan parametreler deşarj iznine esas olan tabloya ilave edilir. Sanayi kuruluşlarının endüstriyel nitelikli atıksuları, bu kuruluşa ait evsel nitelikli atıksularla birlikte arıtılıyorsa; evsel nitelikli atık suyun miktarına bakılmaksızın, ilgili sanayi kuruluşu için verilen deşarj standartları uygulanır.

g) Sulama kanallarına arıtılmış atıksu deşarjında, alıcı ortama doğrudan boşaltımda uygulanan hükümler aynen geçerlidir. Ancak, sulama kanallarına arıtılmış atık su deşarjında Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nün uygun görüşünün alınması gereklidir." Hükümü gereğince alıcı ortama atık suyun boşaltılması halinde Yönetmelikte belirtilen deşarj standartlarının sağlanması ve bu deşarj standartlarına uyumun düzenli olarak kontrolünün sağlanması gerektiği düzenlenmiş ve buna ilişkin idare tarafından denetleme yapılacağı belirtilmiştir.

Bu doğrultuda bağlı ortaklıklardan **İsvea Veltz**'in sahip olduğu tesisler açısından Çorum Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü'nden 28.04.2025 tarihli 2025/19 sayılı Bağlantı Kalite Kontrol İzin Belgesi'nin alındığı, atık suların deşarj yerinin OSB Kanalizasyon Şebekesi olduğu tespit edilmiş olup, belgenin geçerlilik tarihi 28.04.2028 tarihidir.

Ayrıca İsvea Veltz Çorum Şubesi açısından, şubenin bulunduğu tesiste İsvea Veltz kiracı sıfatında bulunduğundan, yer tahsisi kiraya veren Organize Endüstriyel Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. isimli firmaya yapılmıştır. Bu sebeple ilgili alandaki 09.06.2022 tarihli 2022/4 sayılı Atıksu Bağlantı İzin Belgesi de Organize Endüstriyel adına bulunmaktadır. Söz konusu belgenin geçerliliği 09.06.2025 tarihine kadar olmakla birlikte, mezkur tesiste İsvea Veltz adına Atıksu Bağlantı İzin Belgesi'nin alınabilmesi için Çorum Organize Sanayi Bölgesi'ne başvuruda bulunulduğu, başvurunun henüz değerlendirme aşamasında olduğu Çorum Organize Sanayi Bölgesi'nin 07.03.2025 tarihli, 6635 sayılı yazısından görülmüştür. Mevcut durumda söz konusu tesiste atık suların evsel nitelikte olduğu, bu suların da OSB Müdürlüğü kanalizasyon sistemine verildiği gerek Şirket beyanından gerekse de Bağlantı İzin Belgesi içeriğinden anlaşılmıştır. Bu yönüyle atık suların yönetimi ve bertarafı yönünden İsvea Veltz Çorum Şube tesisi bazında gerekli önlemlerin alındığı, tesisin bulunduğu parsel yönünden bağlantı izninin bulunduğu, şube adına da bağlantı izin belgesinin alınabilmesi için gerekli başvuruların yapıldığı anlaşıldığından, mevzuata aykırı bir hususun bulunmadığı anlaşılmıştır. Ancak tesisteki mevcut bağlantı izin belgesinin 09.06.2025 tarihine kadar geçerli olduğu ve bu tarihe kadar İsvea Veltz Çorum Şubesi adına atıksu bağlantı izin belgesinin alınmaması veyahut başvuruların olumsuz sonuçlanması ihtimalinde



mevzuat hükümlerine aykırılık söz konusu olabileceğinden, bu yönde bir ihtimalde Yönetmeliğin 55. Maddesi kapsamında denetim kuruluşlarınca Şirkete yükümlülüklerini yerine getirmesi için ek süre verilmesi ve bu süre içerisinde de aykırılığın giderilmemesi halinde şubedeki faaliyetlerin kısmen veyahut tamamen durdurulması, idari para cezası verilmesi gibi yaptırımlarla karşılaşma riski olabilecektir. Ancak İsvea Veltz Çorum Şubesi bakımından söz konusu belgenin teminine engel bir husus bulunmadığı değerlendirilmekte olup, başvuruların olumsuz sonuçlanmasının beklenmediği kanaati oluşmaktadır. Ayrıca hukukçu raporu tarihine değin, Atık Su Bağlantı İzin Belgesi'ne yönelik denetim kuruluşlarınca herhangi bir incelemenin yapılmadığı, herhangi bir idari yaptırım uygulanmadığı Şirket tarafından beyan edilmiştir.

Kaldı ki raporumuzun muhtelif sayfalarında da belirtmiş olduğumuz üzere; İsvea Seramik sahip olduğu bağlı ortaklıklara ait tesislerde gerçekleştirilen üretim yoluyla faaliyette bulunmaktadır. Bu tesisler; İsv Saniter'e ait Vitrifiye Seramik Üretim Tesisi ve Fine Fire Clay (FFC) Duş Teknesi ve Evye Üretim Tesisi; İsvea Mobilya'ya ait Mobilya Üretim Tesisi, İsvea Veltz'e ait Klozet Kapağı Üretim Tesisi ve Gömme Rezervuar Üretim Tesisi ve İsvea Veltz Çorum Şubesine ait Plastik Klozet Kapağı, Gömme Rezervuar, Aksam ve Parçaları Üretim Tesisidir. Şirket tarafından iletilen bilgi ve belgeler çerçevesinde İsvea Veltz Çorum Şubesinde faaliyet gösteren üretim tesisinin, Grup bünyesindeki tüm üretim tesislerinin toplam satış hacmi içerisindeki payı %6 olarak tespit edilmiştir. Bu durumda olumsuz sonuçlanmayacağına ilişkin kanaatlerimiz saklı kalmak kaydıyla, İsvea Veltz Çorm Şubesi için Atık Su Bağlantı İzin Belgesi başvurusunun olumsuz sonuçlanması ve bu üretim tesisi bazında faaliyetlerin durdurulması ihtimalinde dahi, Şirketin toplam satış hacmi içerisindeki payının düşüklüğü dikkate alındığında İsvea Seramik'in faaliyetlerinde önemli olmayacak derecede çok sınırlı bir etki meydana getireceği değerlendirilmiştir.

Yine bağlı ortaklıklardan **ISV Saniter**'in sahip olduğu tesisler açısından Çorum Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü'nden 27.03.2024 tarihli 2024/10 sayılı Bağlantı Kalite Kontrol İzin Belgesi'nin alındığı, atık suların deşarj yerinin OSB Kanalizasyon Şebekesi olduğu tespit edilmiş olup, belgenin geçerlilik tarihi 27.03.2027 tarihidir.

(e) Ambalaj Atıklarının Kontrolü Yönetmeliği

Ambalaj Atıklarının Yönetimi Yönetmeliği'nin 5. Maddesi gereğince sıfır atık yaklaşımı temelinde doğal kaynakların korunması ve verimli kullanımı ile sürdürülebilir çevre ve sürdürülebilir kalkınma amaçlarına uyumlu üretimin sağlanması ve atık miktarının azaltılması amacıyla ambalaj atıklarının oluşumunun önlenmesi, atık oluşumunun kaçınılmaz olduğu durumlarda ise öncelikle yeniden kullanılması, geri kazanılması ve/veya enerji kaynağı olarak kullanılması sureti ile bertaraf edilecek atık miktarının azaltılması esastır.

Yönetmeliğin 10. Maddesi uyarınca piyasaya ambalaj sürenlerin başlıca yükümlülükleri bulunmakta olup, bu yükümlülükler;

- Genişletilmiş üretici sorumluluğu kapsamında eğitim faaliyetleri yapmak ve/veya bu faaliyetlere katkıda bulunmak ve/veya maliyetleri karşılamak dâhil olmak üzere Bakanlıkça belirlenen diğer yükümlükleri yerine getirmek,
- Ürünlerin ambalajlanması sırasında, öncelikle yeniden kullanıma uygun ambalajlar olmak üzere ürünün kullanımı sonrasında en az atık üretecek, geri kazanımı en kolay ve en ekonomik ambalajları kullanmayı tercih etmekle, işaretleme ve etiketlemenin tercih edilmesi veya zorunlu olduğu durumlarda gerekli işaretleme ve etiketlemeleri yapmak,
- Piyasaya sürülen ambalajları için Bakanlıkça belirlenen kriterlere uygun üretilmiş ambalajları kullanmakla, işaretlemekle ve etiketlemekle; depozito yönetim sistemi kapsamında kalan ambalajları için Türkiye Çevre Ajansı tarafından belirlenen kriterlere ayrıca uyum sağlamak,
- Ambalaj Bilgi Sistemine ve depozito yönetim sistemi kapsamında yer alan ambalajları için Türkiye Çevre Ajansı'na kaydolmakla ve talep edilen bilgi ve belgeleri vermek.

Şirket tarafından iletilen bilgi ve belgelerin incelenmesinden işbu Yönetmelik hükmü çerçevesinde Şirket ve bağlı ortaklıkları hakkında uygulanan herhangi bir idari yaptırımın bulunmadığı tespit edilmiştir.

*- Sıfır Atık Yönetmeliği*

Ambalaj Atıklarının Kontrolü Yönetmeliği'nin 19. Maddesi uyarınca ambalaj atığı üreticileri, ambalaj atıklarının biriktirilmesine, geçici depolanmasına, toplayıcılara teslim edilmesine, taşınmasına ve geri kazanımının sağlanmasına yönelik olarak Atık Yönetimi Yönetmeliği ve Sıfır Atık Yönetmeliği hükümlerine uymakla yükümlüdürler. Ambalaj atıkları, Sıfır Atık Yönetmeliği hükümleri esas alınarak sıfır atık yönetim sistemi uygulamalarına ve İl Sıfır Atık Yönetim Sistemi Planlarına uygun olarak toplanır.

Bu doğrultuda Sıfır Atık Yönetmeliği'nin 16. Maddesi 1. Fıkrası uyarınca Sıfır atık yönetim sistemini kurmakla yükümlü EK-1 listedeki yerler, 17'nci maddede tanımlanan süreç doğrultusunda temel seviyede sıfır atık belgesi almak zorundadır. Diğer yerler ise talep etmeleri halinde temel seviyede belge almak için müracaatta bulunabilir. Şirketin sahip olduğu tesisler, Sıfır Atık Yönetmeliği'nin EK-1 listesinde yer aldığından sıfır atık belgesi alma zorunluluğu bulunmaktadır.

Buna göre Şirketin bağlı ortaklıkları dolayısıyla sahip olduğu sıfır atık belgelerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

Bağlı Ortaklık	Belge Tarihi	Belge No	Geçerlilik Tarihi
Isv Saniter	16.08.2023	TS/19/B3/16/72	16.08.2028
İsvea Veltz	24.12.2024	TS/19/C/20/154	24.12.2029
İsvea Veltz- Çorum Şubesi	26.11.2024	TS/19/C/20/150	26.11.2029
İsvea Mobilya	29.11.2024	TS/19/C/20/152	29.11.2029

- Geri Kazanım Katılım Payına İlişkin Yönetmelik

Çevre Kanunu'nun Ek Madde 11'e göre Yurt içinde piyasaya arz edilen bu Kanuna ekli (1) sayılı listede yer alan ürünlerden poşetler için satış noktalarından, diğer ürünler için piyasaya sürenlerden/ithalatçılardan bu listede belirtilen tutarda geri kazanım katılım payı tahsil edilir.

Geri kazanım katılım payı beyannamelerinin verilme sürelerini; kapsama girenlerin sektörleri, gayrisafi iş hasılatları, istihdam edilen işçi sayıları dikkate alınarak il ve ilçe sınırları itibarıyla ayrı ayrı veya birlikte aylık, üç aylık veya altı aylık dönemler halinde tespit etmeye; beyannamelerin şekil, içerik ve eklerini belirlemeye, beyannamelerin elektronik ortamda gönderilmesine zorunluluk getirmeye, bu beyannamelerin yetki verilmiş gerçek veya tüzel kişiler aracılığıyla gönderilmesi hususunda izin vermeye, bu kişileri aracılığıyla kılına veya zorunlu tutmaya ve uygulamaya ilişkin usul ve esasları belirlemeye, Bakanlığın görüşünü alarak, Hazine ve Maliye Bakanlığı yetkilidir.

Bu kapsamda Şirketin bağlı ortaklıkları olan ISV Saniter, İsvea Mobilya ve İsvea Veltz tarafından 3'er aylık dönemler itibarıyla geri kazanım katılım payı beyannamelerinin verildiği tespit edilmiştir.

(f) Tıbbi Atıkların Kontrolü Yönetmeliği

Tıbbi Atıkların Kontrolü Yönetmeliği uyarınca tıbbi atıkların oluşumundan bertarafına kadar çevreye ve insan sağlığına zarar verecek şekilde doğrudan veya dolaylı bir biçimde alıcı ortama verilmesinin önlenmesi, çevreye ve insan sağlığına zarar vermeden kaynağında ayrı olarak toplanması, sağlık kuruluşu içinde taşınması, geçici depolanması, tıbbi atık işleme tesisine taşınması ve bertaraf edilmesi gerekmektedir.

Bu kapsamda Yönetmeliğin 5. Maddesi uyarınca tıbbi atıkların çevreye ve insan sağlığına zarar verecek şekilde doğrudan veya dolaylı olarak alıcı ortama verilmesi yasak olup; tıbbi atıkların, tehlikeli, tehlikesiz, belediye veya ambalaj atıkları gibi diğer atıklar ile karıştırılmaması esastır. Tıbbi atıklar, kaynağında diğer atıklardan ayrı olarak toplanması, geçici depolanması, taşınması ve bertarafının sağlanması gerekmektedir.

Şirket tarafından iletilen belgeler içerisinde ISV Saniter ile İklim Değişikliği ve Sıfır Atık Müdürlüğü arasında, oluşabilecek tıbbi atıkların toplanması, taşınması ve bertarafının yapılması için 03.06.2026 tarihli Tıbbi Atık Sözleşmesi yapılmış olup, işbu sözleşme 3 yıllık olarak imzalanmıştır. Bu husus ISV Saniter'e ait atık yönetim planının 9. Sayfasında da belirtilmiş olup, tıbbi atıkların oluşması durumunda Çorum Belediyesi tarafından alındığı belirtilmiştir.

Aynı şekilde İsvea Mobilya ile Çorum Belediye Başkanlığı Temizlik İşleri Müdürlüğü arasında da, Çorum Belediye Başkanlığı Temizlik İşleri Müdürlüğü arasında, oluşabilecek tıbbi atıkların toplanması, taşınması ve bertarafının yapılması için 30.10.2023 tarihli Tıbbi Atık Sözleşmesi yapılmış olup, işbu sözleşme 3 yıllık olarak imzalanmıştır.

Yönetmelik kapsamında tıbbi atıkların yönetimiyle bizzat belediyeler sorumlu olduğundan ve yine tıbbi atık yönetim planı hazırlamak, il müdürlüğüne sunmak, uygulamak ve halkın bilgilendirilmesini sağlamak, tıbbi atıkları geçici depolardan alarak tıbbi atık işleme tesislerine taşımakla belediyeler sorumluluğundadır.

Ayrıca Yönetmeliğin 12. Maddesinin 3. Fıkrasında yer alan “Günlük 1 kilograma kadar tıbbi atık üreten sağlık kuruluşlarında tıbbi atıklar, biriktirildiği kapaklı konteyner/kap/kovanın içerisinde 48 saatten fazla olmamak üzere bekletilebilir. Bu atıkların ilgili belediyenin tıbbi atık toplama ve taşıma aracı tarafından alınması sağlanır.” hükmü çerçevesinde tıbbi atıkların da nasıl bertaraf edileceği düzenlenmiştir. Şirket bağlı ortaklıklarının da günlük 1 kilogramı aşacak tıbbi atığı olmadığından işbu hüküm kapsamında atıkların belediye aracılığıyla bertarafının yeterli olacağı anlaşılmaktadır.

Yine Yönetmeliğin 22. Maddesinin 3. Fıkrasında yer alan “Hazırlanan tıbbi atık yönetim planları, tüm atıkların yönetimini içeren atık yönetim planına entegre edilebilir.” Hükmü doğrultusunda tıbbi atıklar hakkında genel atık yönetim planı içerisinde bilgi verilebileceği düzenlenmiş olup, Şirketin atık yönetim planlarında da bu şekilde bilgi verildiği anlaşılmış olduğundan Şirketin bağlı ortaklıklarının tıbbi atık yönetimi hakkında yükümlülüklerini yerine getirdiği tespit edilmiştir.

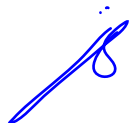
Ayrıca Şirketin bağlı ortaklıklarından İsvea Veltz nezdinde çalışan personel sayısı 50'nin altında olduğundan revir bulundurma zorunluluğu da bulunmamaktadır. Bu sebeple İsvea Veltz nezdinde herhangi bir tıbbi atığın oluşmadığı ve dolayısıyla tıbbi atıkların yönetimi konusunda herhangi bir yükümlülüğünün de bulunmadığı anlaşılmıştır.

3.3. Kişisel Verilerin Korunmasına İlişkin Mevzuat

1995 yılından beri Avrupa'da yürürlükte olan Kişisel Verilerin Korunması Kanunları Avrupa Birliğine uyum kapsamında ülkemiz için de zorunlu hale getirilmiştir. 2010 yılında Anayasada yapılan değişiklikle Anayasa ile korunan bir hak haline gelmiş olup 2016 yılında nihayet hazırlanan Kişisel Verilerin Korunması Kanunu 7 Nisan 2016 tarih ve 29677 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu kanun, Kişisel verilerin elde edilmesi, kaydedilmesi, depolanması, 3. Kişilere veya yurt dışına aktarılması da dahil olmak üzere, veriler üzerinde gerçekleştirilen tüm işlemleri düzenlemekte olup, veri işleyen tüm gerçek ve tüzel kişiler ile verileri işlenen gerçek kişileri kapsamaktadır.

Bu durumda kişisel veri, kimliği belirli veya belirlenebilir gerçek kişiye ilişkin her türlü bilgi kişisel veridir. Bir başka anlatımla çalışan, müşteri ve üçüncü kişilere ait belirli ya da belirlenebilir her türlü verilerdir.

Öte yandan Kanun'da özel nitelikli kişisel veriler ayrıca düzenlenmiş olup, buna göre özel nitelikli kişisel veriler; kişilerin ırkı, etnik kökeni, siyasi düşüncesi, felsefi inancı, dini, mezhebi veya diğer inançları, kılık ve kıyafeti, dernek, vakıf ya da sendika üyeliği, sağlığı, cinsel hayatı, ceza mahkûmiyeti ve güvenlik tedbirleriyle ilgili verileri ile biyometrik ve genetik verileridir.





Kişisel verilerin işlendiği bir yerde, söz konusu kişisel verilerin hukuka uygun bir şekilde işlendiğinden bahsedilebilmesi için, kişisel verinin sahibinin verinin işlenme amacı hakkında aydınlatılması suretiyle açık rızasının alınması gerekmektedir. Bu durumda veri sorumlusunun yükümlülükleri;

- **Aydınlatma Yükümlülüğü:** Verilerin hangi amaçla işlendikleri konusunda veri sahiplerine kişisel veriler toplandığı anda bilgilendirme yapılması gerekmektedir.
- **Veri Güvenliği Yükümlülüğü:** Veri sahibi başvurularının yasal süre içerisinde cevaplanmasına yönelik süreçlerin kurgulanması gerekmektedir.
- **Anonimleştirme/ Silme/ Yok Etme:** İlgili kişinin talebi üzerine verinin anonimleştirilmesi, silinmesi veya yok edilmesi gerekmektedir.
- **Sicile Kayıt Yükümlülüğü :** Verbis (Veri Sicil Bilgi Sistemi) kaydının gerçekleştirilmesi gerekmektedir.
- **Veri Sahibi Başvuru Yönetimi:** Veri sahibi başvurularının yasal süre içerisinde cevaplanmasına yönelik süreçlerin kurgulanması gerekmektedir.
- **Kurul Kararlarının Takibi ve Uygulanması :** Kurul tarafından yayımlanan ilke kararlarının takibi, Kurul kararlarının uygulanması gerekmektedir.
- **Denetim Yükümlülüğü:** Kanun'daki belirtilenlerin yerine getirilip getirilmediğinin kontrolünün sağlanması gerekmektedir.

Bu durumda öncelikle kişisel veri envanterinin hazırlanarak, departman sorumlularının belirlenmesi gerekecektir. Söz konusu sorumlu kişilerin kişisel veri envanterini dolduracak ve departman yöneticileri tarafından envanterin kontrolü sağlanması gerekecektir. Akabinde tüm departmanlarda toplanan kişisel veri envanterleri birleştirilecek ve şirket kapsamında bütün haline getirilmiş bir envanter meydana getirilecektir. Akabinde oluşturulan envantere göre Verbis sistemine kaydolunup, irtibat kişisi seçme işlemi yapılacak ve seçilen irtibat kişisi işlenen verileri bu sisteme kaydedecektir.

Tüm bu işlemlerle birlikte veri işleyen tarafın, kişisel verileri işleme ve imha politikası yazılması gerekmekte olup, bu politikalar çerçevesinde gerekli işlemlere kontrollere devam edilecek ve kişisel veri sahiplerinin aydınlatılması sağlanacaktır.

Kanun'un geçici madde 1'e göre veri sorumluları siciline, veri sorumlularının kaydolmaları ve gerekli kayıtları işleme gerekmektedir. Ancak işbu yükümlülük için yasal sınır öngörülmüş olup, Kişisel Verilerin Korunması Kurulu'nun 2018/88 sayılı kararına göre yıllık çalışan sayısının 50'den çok veya yıllık mali bilanço toplamının 25 milyon TL'den fazla olması halinde 31.12.2021 tarihine kadar Verbis kaydının yapılması gerekmektedir. Kurul'un daha sonradan aldığı 06.07.2023 tarihli, 2023/1154 Sayılı Kararı ile Sicil Kayıt Yükümlülüğüne ilişkin istisna kriterlerinden mali bilanço toplamı 100 Milyon TL olarak değiştirilmiştir.

Şirket tarafından iletilen bilgi ve belgeler incelendiğinde, Şirketin ve bağlı ortaklıklarının toplam çalışan sayılarına bakıldığında **İsvea Seramik'in 31, ISV Saniter'in 253, İsvea Veltz'in 57, İsvea Mobilya'nın 72** çalışanın bulunduğu anlaşılmış olup, yukarıda belirtilen çalışan sayısı sınırının aşılmış olması sebebiyle mali bilanço miktarlarına bakılmaksızın KVKK Kapsamında olduğu tespit edilmiştir.

Tarafımızca VERBİS sistemi üzerinden yapılan sorgulamalar neticesinde Şirket adına verbis kaydının yapıldığı ve KVKK kapsamında hazırlanması zorunlu olan Kişisel Verilerin İşlenmesi ve İmha Politikaları, Aydınlatma Metinleri, Rıza Beyanları gibi belgelerinin Şirket bünyesinde bulunduğu tespit edilmiştir. Ayrıca işbu KVKK metinlerinin şirket internet sitesi olan <https://isveabagno.it/tr> adresinde yayınlandığı görülmüştür. Ayrıca bağlı ortaklıklar açısından verbis kaydının yapıldığı ve KVKK kapsamında hazırlanması zorunlu olan Kişisel Verilerin İşlenmesi ve İmha Politikaları, Aydınlatma Metinleri, Rıza Beyanları gibi belgelerinin hazırlandığı tespit edilmiş olup, Şirket KVKK kapsamındaki yükümlülüklerini yerine getirdiği anlaşılmıştır.

KVKK işlemlerinin Şirket tarafından yukarıda izah edilen süre içerisinde gerçekleştirilmemiş olması idari para cezasının uygulanması riskini doğurabilecek olup, tarafımızca KVKK kapsamında Şirkete herhangi



bir nedenle idari para cezasının uygulanıp uygulanmadığı hususunda sorulan sorulara, herhangi bir idari para cezası yaptırımının uygulanmadığı bilgisi verilmiştir.

3.4. İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu

İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu ile amaçlanan işyerlerinde iş sağlığı ve güvenliğinin sağlanması ve mevcut sağlık ve güvenlik şartlarının iyileştirilmesi için işveren ve çalışanların görev, yetki, sorumluluk, hak ve yükümlülüklerini düzenlemektir.

Buna göre Kanun'un 4. Maddesi uyarınca işveren, Mesleki risklerin önlenmesi, eğitim ve bilgi verilmesi dâhil her türlü tedbirin alınması, organizasyonun yapılması, gerekli araç ve gereçlerin sağlanması, sağlık ve güvenlik tedbirlerinin değişen şartlara uygun hale getirilmesi ve mevcut durumun iyileştirilmesi için çalışmalar yapması gerekmekte olup, bu kapsamda risk değerlendirmesi yapar veyahut yaptırır.

İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu'nun 4. Maddesi ve 10. Maddesi uyarınca yapılması gereken işlemlerden biri de iş sağlığı ve güvenliği yönünden risk değerlendirilmesinin yapılmasıdır. Risk değerlendirmesi yapılırken aşağıdaki hususlar dikkate alınır:

- Belirli risklerden etkilenecek çalışanların durumu.
- Kullanılacak iş ekipmanı ile kimyasal madde ve müstahzarların seçimi.
- İşyerinin tertip ve düzeni.
- Genç, yaşlı, engelli, gebe veya emziren çalışanlar gibi özel politika gerektiren gruplar ile kadın çalışanların durumu.

İş Sağlığı ve Güvenliği Risk Değerlendirme Yönetmeliği'nin 12. Maddesi uyarınca yapılmış olan risk değerlendirmesi, tehlike sınıfına göre çok tehlikeli, tehlikeli ve az tehlikeli işyerlerinde sırasıyla en geç iki, dört ve altı yılda bir yenilenmesi gerekmektedir. Buna göre Şirket ve bağlı ortaklıkların tehlike sınıfları aşağıdaki gibidir:

- İsvea Seramik** : Az Tehlikeli (Altı Yılda Bir)
İsv Saniter : Çok Tehlikeli (İki Yılda Bir)
İsvea Mobilya : Tehlikeli (Dört Yılda Bir)
İsvea Veltz : Tehlikeli (Dört Yılda Bir)

Şirket tarafından sunulmuş olan evraklar içerisinde her bağlı ortaklık açısından risk değerlendirme raporlarının hazırlandığı tespit edilmiştir. Buna göre;

- İSV Saniter için 03.03.2025 tarihinde Risk Değerlendirme Raporu hazırlanmış olup, bu raporun geçerlilik süresi 03.03.2027 (İki yılda bir) tarihidir.
- İsvea Mobilya için 01.10.2023 tarihinde Risk Değerlendirme Raporu hazırlanmış olup, bu raporun geçerlilik süresi 01.10.2027 (Dört yılda bir) tarihidir.
- İsvea Veltz için 05.10.2023 tarihinde Risk Değerlendirme Raporu hazırlanmış olup, bu raporun geçerlilik süresi 05.10.2027 tarihidir.

Bununla birlikte Kanun'un 11. Maddesi uyarınca işveren tarafından, Acil durumların olumsuz etkilerinden korunmak üzere gerekli ölçüm ve değerlendirmeleri yapar, acil durum planlarını hazırlar. Bu doğrultuda Şirket tarafından her bağlı ortaklık için acil durum planlarının hazırlandığı ve bu planların geçerliliğini koruduğu görülmüştür.

Kanun'un 6. Maddesi uyarınca işveren, çalışanları arasından iş güvenliği uzmanı, işyeri hekimi ve on ve daha fazla çalışanı olan çok tehlikeli sınıfta yer alan işyerlerinde diğer sağlık personeli görevlendirir. Çalışanları arasında belirlenen niteliklere sahip personel bulunmaması hâlinde, bu hizmetin tamamını veya bir kısmını ortak sağlık ve güvenlik birimlerinden hizmet olarak yerine getirebilir. Bu çerçevede yukarıda yer alan şirket ve bağlı ortaklıkların tümünde iş güvenliği uzmanı ve işyeri hekimi bulunduğu anlaşılmıştır.



Ancak İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu'na göre "İş güvenliği uzmanlarının görev alabilmeleri için; çok tehlikeli sınıfta yer alan işyerlerinde (A) sınıfı, tehlikeli sınıfta yer alan işyerlerinde en az (B) sınıfı, az tehlikeli sınıfta yer alan işyerlerinde ise en az (C) sınıfı iş güvenliği uzmanlığı belgesine sahip olmaları şartı aranır." Şirketçe tarafımıza iletilen belgelerin incelenmesi neticesinde İsvea Veltz Tekn. ve Elekt. Yapı Malz. San. A.Ş. ve İsvea Mobilya ve Banyo Ürünleri San. Tic. A.Ş. tehlikeli, İsvea Seramik ve Banyo Ürünleri San. A.Ş. az tehlikeli sınıfta yer sınıfta yer aldığından B sınıfı belgesine sahip iş güvenliği uzmanı çalıştırıldığı görülmektedir. Bunun yanında, ISV Saniter Seramik Sanayi Tic. A.Ş. ise çok tehlikeli sınıfta yer aldığından ilgili kanuna göre çalıştırılan iş güvenliği uzmanlarının A sınıf belgesine sahip olması gerekmekte olup, ISV Saniter 04.12.2024 tarihinde kadar İş Sağlığı ve Güvenliği Kanununun geçici 4. maddesinde yer alan "Bu Kanunun 8 inci maddesinde belirtilen çok tehlikeli sınıfta yer alan işyerlerinde (A) sınıfı belgeye sahip iş güvenliği uzmanı görevlendirme yükümlülüğü, 38 inci maddenin birinci fıkrasının (a) bendinin (1) numaralı alt bendinde yer alan yürürlük tarihine kadar (B) sınıfı belgeye sahip iş güvenliği uzmanı görevlendirilmesi; tehlikeli sınıfta yer alan işyerlerinde ise (B) sınıfı belgeye sahip iş güvenliği uzmanı görevlendirme yükümlülüğü, 38 inci maddenin birinci fıkrasının (a) bendinin (1) numaralı alt bendinde yer alan yürürlük tarihine kadar (C) sınıfı belgeye sahip iş güvenliği uzmanı görevlendirilmesi kaydıyla yerine getirilmiş sayılır." Hükmü kapsamındaki istisnadan yararlanarak B sınıf belgesine sahip uzman ile çalışmıştır. Akabinde 04.12.2025 tarihinde yapılan İSG Personel Hizmet Sözleşmesi ile A sınıf belgesine sahip iş güvenliği uzmanı ile çalışmaya başlamış olduğu tespit edilmiş olup, 2025 yılı içerisinde 06.02.2025 tarihinde yapılan İSG Profesyoneli Hizmet Sözleşmesi ile uzman değişikliği yapılmıştır.

Bu kapsamda Şirket tarafından Kanun hükümlerine uygun hareket edildiği anlaşılmıştır.

İş güvenliği ve sağlığı kapsamında işveren Şirketin bir diğer yükümlülüğü çalışanların bilgilendirilmesini sağlamak ve bu hususlarda eğitim vermektir. Şirket tarafından iletilen belgeler içerisinde Şirket ve bağlı ortaklıkları tarafından çalışanlara İSG eğitimlerinin verildiği tespit edilmiştir. Şirket ve bağlı ortaklıkları bu yöndeki eğitimleri ISV Saniter, İsvea Seramik, İsvea Veltz için en son 2025 yılı içerisinde İsvea Mobilya olarak ise 2024 Ocak ayında verdiği görülmüştür. Yönetmelik gereği İş sağlığı ve güvenliği eğitimleri;

- Çok tehlikeli sınıfta yer alan işyerlerinde yılda en az bir defa.
- Tehlikeli sınıfta yer alan işyerlerinde iki yılda en az bir defa.
- Az tehlikeli sınıfta yer alan işyerlerinde üç yılda en az bir defa tekrarlanması gerekmektedir.

3.5. Sanayi Sicil Kanunu

Sanayi Sicil Kanunu'nun 1. Maddesi uyarınca bir maddenin vasıf, şekil, hassa veya terkiğini makine, cihaz, tezgâh, alet veya diğer vasıta ve kuvvetlerin yardımı ile veya sadece el emeği ile kısmen veya tamamen değiştirmek veya bu maddeleri işlemek suretiyle devamlı ve seri halinde imal veya istihsal eden yerlerle madenlerin çıkarılıp işlendiği yerler sanayi işletmesi, buralarda yapılan işler sanayi işleri ve buraları işletenler sanayici sayılır. Sanayi işletmelerinin Sanayi ve Teknoloji Bakanlığında tutulacak sanayi siciline kaydettirilmesi ve mukabilinde alınacak sanayi sicil belgesinin icabında salahiyyətli memurlara ibraz olunması mecburidir. Sanayi işletmeleri üretim faaliyetine başlamadan önce sanayi siciline ön kayıt olmak zorunda olup, faaliyete başladıktan itibaren iki ay içinde sanayi siciline kaydolmak zorundadır. Aynı zamanda, Sanayi Sicil Tebliği'nin 9. Maddesinde yer alan "Sanayi Sicil Belgesi veriliş tarihi itibarıyla iki yılda bir elektronik ortamda vize yapılır. Vizenin düzenli yapılması esastır. Vize süresi ile ilgili olarak işletmeler elektronik posta yolu ile bilgilendirilir. "hükmü gereğince sicil belgesinin 2 yılda bir vizesinin yenilenmesi gerekmektedir. İşbu vize yenilemesi işleminin yapılmaması, idari para cezasının uygulanma riskini doğurduğu gibi, kapasite raporlarının güncel olmadığını göstermekle birlikte, böylelikle bulunan yeni teşviklerden faydalanamamasına neden olabilir. Buna göre Şirketin bağlı ortaklarının sahip olduğu sanayi sicil belgelerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:



Şirket	Belge No	Belge Tarihi	Vize Tarihi	Vize Dönemi Bitiş Tarihi
İsvea Veltz Teknolojik ve Elektronik Yapı Malzemeleri Sanayi Anonim Şirketi	744877	22/11/2019	22/11/2025	22/11/2027
İsvea Veltz Teknolojik ve Elektronik Yapı Malzemeleri Sanayi Anonim Şirketi Çorum Şubesi	831350	05/11/2024		05.11.2026
İsvea Mobilya ve Banyo Ürünleri Sanayi Anonim Şirketi	539809	22/11/2004	22/11/2024	22/11/2026
Isv Saniter Seramik Sanayi Anonim Şirketi	786275	10/12/2021	10/12/2025	10/12/2027

3.6. Organize Sanayi Bölgeleri Mevzuatı

Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu'nun "Tanımlar ve Kısaltmalar" başlıklı 3. Maddesi uyarınca katılımcı, OSB'lerde, bir işletmenin kurulması için parsel tahsisi veya satışı yapılanlar ile maliki bulunduğu parselde üretimde bulunan veya bulunmayı taahhüt eden ve bu Kanunun amacına uygun faaliyet gösteren gerçek veya tüzel kişi ile finansal kiracıya; Kiracı ise katılımcının tesisini, yönetmelikte belirlenen usul ve esaslara uygun biçimde kiralayan gerçek veya tüzel kişiyi ifade etmektedir. Bu kapsamda Yürürlüğe giren imar plânına göre arazi kullanımı, yapı ve tesislerinin projelendirilmesi, inşası ve kullanımıyla ilgili ruhsat ve izinler ile işyeri açma ve çalışma ruhsatları OSB tarafından verilir ve denetlenir.

Kanun'un 18. Maddesi uyarınca Katılımcılara tahsis veya satışı yapılan arsalar hiçbir şekilde tahsis amacı dışında kullanılamaz. Bu arsalar katılımcılar ve mirasçıları tarafından borcun tamamı ödenmeden ve tesis üretime geçmeden satılamaz, devredilemez ve temlik edilemez. Bu husus tapuya şerh edilir. Arsa tahsis ve satışının şirket statüsündeki katılımcılara yapılması hâlinde, borcu ödenmeden ve tesis üretime geçmeden arsanın satışını ve spekülatif amaçlı işlemlerle mülkiyet hakkının devrini önlemeye yönelik tedbirleri almakla Bakanlık yetkilidir.

Yine Kanun'un 42. Maddesi uyarınca yürürlüğe giren imar planına göre arazi kullanımı, yapı ve tesislerin projelendirilmesi, inşası ve kullanımıyla ilgili yapı ruhsatı, yapı kullanma izni 3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili yönetmeliklerde belirtilen hususlar çerçevesinde; işyeri açma ve çalışma ruhsatı ise 3572 sayılı İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına Dair Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulüne Dair Kanun ve bu Kanun kapsamında çıkarılan ilgili mevzuatta belirtilen hususlar çerçevesinde OSB tarafından verilir ve denetlenir.

Buna göre İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmeliğin 6. Maddesi uyarınca etkili idarelerden usulüne uygun olarak işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmadan işyeri açılmaz ve çalıştırılmaz. İşyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmadan açılan işyerleri yetkili idareler tarafından kapatılır.

Yine Yönetmeliğin 10. Maddesi uyarınca adresi ve işleticisi aynı olan ve birden fazla faaliyet konusu bulunan işyerlerine, ana faaliyet dalı esas alınarak tek ruhsat düzenlenir. Buna göre Şirketin bağlı





ortaklıkları aracılığıyla sahip olduğu tesislere ilişkin olarak alınan işyeri açma ve çalışma ruhsatlarına ait bilgiler aşağıdaki gibidir:

- **İsvea Mobilya- Mobilya Üretim Tesisi için Çorum Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü'nden 26.10.2023 tarihli, ÇOSB-2023/014 sayılı, Banyo Dolabı İmalatı Faaliyet konusuna ilişkin olarak işyeri açma ve çalışma ruhsatı almış olduğu,**
- **İsvea Veltz sahip olduğu tesisler için Çorum Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü'nden 25.08.2021 tarihli, ÇOSB-2021/020 sayılı, Klozet Kapağı İmalatı faaliyeti konusuna ilişkin olarak işyeri açma ve çalışma ruhsatı almış olduğu (Ruhsatın üzerinde İsvea Veltz'in eski unvanı olan Veltz Teknolojik Ürünler A.Ş. yazmaktadır.)**
- **İsvea Veltz Çorum Şubesi'nin sahip olduğu tesis için ise Çorum Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü'ne işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınması için başvuruda bulunduğu, Müdürlüğü'n 03.03.2025 tarihli 6615 sayılı yazısı kapsamında başvurunun henüz değerlendirme aşamasında olduğu anlaşılmıştır.**
- **Isv Saniter sahip olduğu tesisler için Çorum Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü'nden 08.05.2024 tarihli, ÇOSB-2024/005 sayılı, Sıhhi Seramik Ürünler İmalatı faaliyeti konusuna ilişkin olarak işyeri açma ve çalışma ruhsatı almış olduğu görülmüştür.**

Ayrıca **Şirketin merkez adresi için işyeri açma ve çalışma ruhsatı olmadığı görülmüştür.** Şirketin, bağlı ortaklıkları dışında Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü nezdinde doğrudan bir tesisin bulunmadığı, doğrudan üretim faaliyeti bulunmadığı dikkate alındığında, üretim faaliyetlerine yönelik işyeri açma ve çalışma ruhsatı alma zorunluluğu bulunmamaktadır. Ancak Şirket 10.01.2025 tarihli dilekçe ile Çorum Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü'ne işyeri açma ve çalışma ruhsatı başvurusunda bulunmuş olduğu, Çorum Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü'nün 10.01.2025 tarihli 6273 sayılı yazısı ile başvurunun değerlendirmeye alınmış olduğu anlaşılmıştır.

Ancak başvuru aşamasındaki işyeri açma ve çalışma ruhsatları bakımından söz konusu ruhsatın teminine engel bir husus bulunmadığı değerlendirilmektedir. Kaldı ki doğrudan İsvea Seramik'e ait tesisin olmadığı ve faaliyetlerin bağlı ortaklıklar yoluyla yapıldığı, İsvea Seramik Çorum Şubesi'ne ait üretim tesisine ait satış hacminin ise grup bünyesindeki toplam satış hacminin %6'sını oluşturduğu dikkate alındığında, işyeri açma ve çalışma ruhsatı başvurularının olumsuz sonuçlanması ihtimalinde ilgili adresler tahliye edilerek başka bir adrese taşınmak suretiyle faaliyetlerini devam ettirme ve yeniden işyeri açma ve çalışma ruhsatı başvurusunda bulunma imkanı olup, bu hususun İsvea Seramik'in faaliyetlerinde önemli olmayacak derecede çok sınırlı bir etki meydana getireceği değerlendirilmiştir.

Tüm bu hususların haricinde İsvea Mobilya'nın OSB Elk. Firmasına aralarında yapılan elektrik, su ve doğalgaz sözleşmeleri gereği Halk Bankası nezdinde hazırlanan 23.01.2017 tarihli, 0312MW002790 referans numaralı, süresiz nitelikte, 3.500,00 TL tutarında teminat mektubunun verildiği görülmüştür. Aynı nitelikte İsvea Veltz tarafından da OSB Elk. Firmasına Halk Bankası nezdinde hazırlanan 30.12.2019 tarihli, 0312MW003454 referans numaralı, süresiz nitelikte, 32.150,00 TL tutarında teminat mektubu verilmiştir.

3.7. Diğer Ruhsat ve Belgeler

- **Türk Standartlarına Uygunluk Belgeleri**

Şirket bağlı ortaklıkları tarafından üretilen ürünlerin ve üretim yerlerinin Türk Standartları Enstitüsünün belirlediği standartlara uygun olduğunu gösteren Türk Standartlarına Uygunluk Belgelerinin bulunduğu anlaşılmıştır. Ayrıca Grubun almış olduğu bu standartların Şirketin üretim ve ticari faaliyetlerinin yürütülmesinde herhangi bir yasal zorunluluktan kaynaklanmadığı, tamamen müşteriler veya ihale yetkilileri tarafından talep edilen kalite belgeleri yahut standart belgeleri mahiyetinde ticari bir karara dayalı olarak alınmış belgeler olduğu anlaşılmıştır. İlgili belgelere ilişkin detaylı bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.



Belgeyi Veren	Belge Sahibi	Belge No	İlgili Türk Standardı	Kapsam	Veriliş Tarihi	Geçerlilik Tarihi	İçerik	Zorunluluk Durumu
Türk Standartları Enstitüsü	ISV Saniter	0392795-TSE-06/01	TS EN 997 / 30.09.2019	“Ece” Markalı klozetler	13.10.2023	13.10.2026	Bu Standart, klozetler için deney metotları ile birlikte yapım ve performans karakteristiklerini kapsar.	İHTİYARİ
Türk Standartları Enstitüsü	ISV Saniter	0392795-TSE-02/01	TS 799/ 02.12.2021	“Ece” Markalı Hela Taşları	16.08.2023	16.08.2026	Bu Standart, alaturka hela taşları için deney metotları ile birlikte yapım ve performans özelliklerini kapsar.	İHTİYARİ
Türk Standartları Enstitüsü	ISV Saniter	0392795-TSE-05/01	TS EN 14688+A1/30.09.2019	“Ece” Markalı Tek Tabakalı Asma Lavabolar	16.08.2023	16.08.2026	Bu Standart, evsel kullanım amaçlı lavabolar için işlevsel gereklilikleri ve deney yöntemlerini kapsar.	İHTİYARİ
Türk Standartları Enstitüsü	ISV Saniter	0392795-TSE-04/01	TS EN 13407+A1/30.09.2019	“Ece” Markalı Asma Pisuarlar	16.08.2023	16.08.2026	Bu Standart, asma pisuarlar için deney yöntemleri ile birlikte yapısal özellikler ve performans özelliklerini kapsar.	İHTİYARİ
Türk Standartları Enstitüsü	ISV Saniter	0392795-TSE-07/01	TS EN 997/30.09.2019	“ısvea 1962 italia” markalı klozetler	13.10.2023	13.10.2026	Bu Standart, klozetler için deney metotları ile birlikte yapım ve performans özelliklerini kapsar.	İHTİYARİ
Türk Standartları Enstitüsü	ISV Saniter	0392795-TSE-01/01	TS EN 14688+A1/30.09.2019	“ısvea 1962 italia” markalı lavabolar	28.07.2023	28.07.2026	Bu Standart, evsel kullanım amaçlı lavabolar için işlevsel gereklilikleri ve deney yöntemlerini kapsar.	İHTİYARİ
Türk Standartları Enstitüsü	ISV Saniter	0392795-TSE-03/01	TS EN 13407+A1/30.09.2019	“ısvea 1962 italia” markalı pisuarlar	16.08.2023	16.08.2026	Bu Standart, asma pisuarlar için deney yöntemleri ile birlikte yapısal özellikler ve performans özelliklerini kapsar.	İHTİYARİ
Türk Standartları Enstitüsü	İsvea Mobilya	0414304-TSE-01/01	TS EN 14749+A1 / 12.05.2022	“ECE BANYO” markalı banyo dolapları	15.08.2024	04.09.2026	Bu Standart, mutfak ve banyo muhafaza mobilyaları ve evlerde kullanılan	İHTİYARİ



							muhafaza mobilyalarının bütün tipleri ve elemanları için emniyet gereklerini ve deney yöntemlerini kapsar.	
Türk Standartları Enstitüsü	İsvea Mobilya	106401-TSE-05/07	TS EN 14749+A1/12.05.2022	Ahşap Esaslı Levhalardan Yapılmış Banyo Dolabı	08.06.2014	24.09.2026	Bu Standart, mutfak ve banyo muhafaza mobilyaları ve evlerde kullanılan muhafaza mobilyalarının bütün tipleri ve elemanları için emniyet gereklerini ve deney yöntemlerini kapsar.	İHTİYARİ
Türk Standartları Enstitüsü	İsvea Veltz	0346073-TSE-06/01	TS 13694/18.04.2016	“ece” markalı klozet oturakları	03.09.2024	03.09.2026	Bu Standart, plastik klozet oturaklarının tarifini, özelliklerini, numune alma, muayene ve deneyleri ile piyasaya arz şeklini kapsar.	İHTİYARİ
Türk Standartları Enstitüsü	İsvea Veltz	0346073-TSE-03/01	TS 13694/18.04.2016	“isvea 1962 italia” markalı klozet oturakları	06.02.2024	06.02.2027	Bu Standart, plastik klozet oturaklarının tarifini, özelliklerini, numune alma, muayene ve deneyleri ile piyasaya arz şeklini kapsar.	İHTİYARİ
Türk Standartları Enstitüsü	İsvea Veltz	0346073-TSE-07/01	TS EN 14055/03.02.2020	“ece” markalı rezervuarlar	03.09.2024	03.09.2026	Bu Standart, yıkama mekanizmasına sahip WC ve pisuvar rezervuarları için tasarım, performans gerekliliklerini ve deney yöntemlerini kapsar.	İHTİYARİ
Türk Standartları Enstitüsü	İsvea Veltz	0346073-TSE-05/01	TS EN 14055/03.02.2020	“ece banyo” markalı rezervuarlar	08.07.2024	08.07.2026	Bu Standart, yıkama mekanizmasına sahip WC ve pisuvar rezervuarları için tasarım, performans gerekliliklerini ve deney yöntemlerini kapsar.	İHTİYARİ



Türk Standartları Enstitüsü	İsvea Veltz	0346073-TSE-02/02	TS EN 14055/03.02.2020	“isvea 1962 italia” markalı rezervuarlar	18.12.2023	02.08.2026	Bu Standart, yıkama mekanizmasına sahip WC ve pisuvar rezervuarları için tasarım, performans gerekliliklerini ve deney yöntemlerini kapsar.	İHTİYARİ
Türk Standartları Enstitüsü	İsvea Veltz	0346073-TSE-01/04	TS EN 14055/03.02.2020	“weltz” markalı rezervuarlar	11.05.2023	02.08.2026	Bu Standart, yıkama mekanizmasına sahip WC ve pisuvar rezervuarları için tasarım, performans gerekliliklerini ve deney yöntemlerini kapsar.	İHTİYARİ

- **ISO 45001:2018**

Şirket ve bağlı ortaklıklarının, sahip olduğu iş sağlığı ve güvenliği yönetimi sistemlerinin gereklerine uygun olduğunu gösteren ISO45001:2018 belgelerinin mevcut olduğu görülmüş olup, bu belgelere ilişkin detaylı bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Belgeyi Veren	Belge Sahibi	Belge No	İlgili Sistem	Kapsam	İlk Yayın Tarihi	Başlangıç Tarihi	Geçerlilik Tarihi
İnspect Uluslararası Belgelendirme ve Gözetim Hiz. Tic. Ltd. Şti.	ISV Saniter Seramik Sanayi A.Ş.	22.06.33 7-OHS	İş Sağlığı ve Güvenliği Yönetimi Sistemi	Seramik Ürünlerinin Üretimi Ve Satışı	16.09.2022	05.09.2025	15.09.2026
İnspect Uluslararası Belgelendirme ve Gözetim Hiz. Tic. Ltd. Şti.	İsvea Mobilya ve Banyo Ürünleri Sanayi A.Ş.	22.06.33 6-OHS	İş Sağlığı ve Güvenliği Yönetimi Sistemi	Banyo Mobilyası Üretimi ve Satışı	16.09.2022	05.09.2025	15.09.2026
İnspect Uluslararası Belgelendirme ve Gözetim Hiz. Tic. Ltd. Şti.	İsvea Veltz Teknolojik ve Elektronik Yapı Malzemeleri Sanayi A.Ş.	22.06.33 9-OHS	İş Sağlığı ve Güvenliği Yönetimi Sistemi	Klozet Kapak Üretimi ve Satışı	16.09.2022	05.09.2025	15.09.2026



Yukarıda belirtilen belgeler, üretim faaliyetinde bulunan bağlı ortaklıkları açısından alınmış olup, Şirketin doğrudan üretim yapmaması nedeniyle bu belgenin Şirket adına alınmadığı anlaşılmış, üretim ve satış anlamında bağlı ortaklık adına bu belgenin alınmış olması yeterli olduğu tespit edilmiştir.

- **ISO 50001:2018**

Şirket ve bağlı ortaklıklarının, sahip olduğu enerji yönetimi sistemlerinin gereklerine uygun olduğunu gösteren ISO 50001:2018 belgelerinin detayları aşağıdaki tabloda verilmiştir. İlgili belge yıllık toplam enerji tüketimleri beş yüz TEP ile bin TEP arasında olan, ticaret ve/veya sanayi odasına bağlı olarak faaliyet gösteren ve her türlü mal üretimi yapan işletmelerin de Verimlilik Artırıcı Proje (VAP) desteklerinden yararlanabilmeleri için alınmaktadır. Yıllık enerji miktarı yönünden İsvea Mobilya ve İsvea Veltz tarafından belirtilen miktarda tüketim olmadığından bu belge alınmamıştır.

Belgeyi Veren	Belge Sahibi	Belge No	İlgili Sistem	Kapsam	Veriliş Tarihi	Geçerlilik Tarihi
GF Sistem Belgelendirme Gözetim Eğitim Bilişim Hizmetleri Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi	ISV Saniter	GFS14ISV0664	Enerji Yönetim Sistemi	Vitrifiye, Seramik, Sağlık Gereçleri Tasarımı ve Üretimi	11.12.2023	10.12.2026

- **TS EN ISO 9001:2015**

Şirket bağlı ortaklıklarından ISV Saniter'in sahip olduğu kalite yönetim sisteminin, müşteri beklentileri, ihtiyaçları ve mevzuat şartlarını karşılama yolu ile müşteri memnuniyetinin artırılmasını öngören dünyaca kabul görmüş standartlara uygunluğunu gösteren TS EN ISO 9001:2015 belgelerinin detayları aşağıdaki tabloda verilmiştir. İlgili belgenin alınması zorunlu nitelikte olmayıp, ISV Saniter'de ağırlıklı olarak Vitrifiye Ürün satışı olması sebebiyle alınmıştır. Diğer bağlı ortaklıklar nezdinde alınmaması ayrıca bir eksiklik meydana getirmeyecektir.

Belgeyi Veren	Belge Sahibi	Belge No	İlgili Sistem	Kapsam	Veriliş Tarihi	Geçerlilik Tarihi
IAF	ISV Saniter	T9001/2432/2026	Kalite Yönetim Sistemi	Vitrifiye, Seramik, Sağlık Gereçleri Tasarımı ve Üretimi	13.05.2026	12.05.2029

- **ISO 14001:2015**

Şirket bağlı ortaklıklarından ISV Saniter'in sahip olduğu çevre yönetim sisteminin, global ölçekte ve etkili bir çevre anlayışının olduğuna ilişkin ilgili standartlara uygunluğunu gösteren ISO 14001:2015 belgesinin detayları aşağıdaki gibidir:

Belgeyi Veren	Belge Sahibi	Belge No	İlgili Sistem	Kapsam	Yayın Tarihi	Geçerlilik Tarihi
King Cert International	ISV Saniter	I1681219491E	Çevre Yönetim Sistemi	Sıhhi Seramik Ürünlerin	18.04.2025	17.04.2027



Certification Ltd.				İmalatı ve Satışı		
--------------------	--	--	--	-------------------	--	--

- **TSE EN ISO 13485:2016**

Şirket bağlı ortaklıklarından ISV Saniter'in sahip olduğu Tıbbi Cihazlar Yönetim Sisteminin, tıbbi cihazların **tasarım ve geliştirme, üretim, depolama ve dağıtım, kurulum veya hizmet** dâhil olmak üzere yaşam döngüsünün ilgili aşamalarında tutarlı bir şekilde müşteri gerekliliklerini ve ilgili mevzuat şartlarını karşılayabilen tıbbi cihazlar sağlama yeteneğini gösteren TSE EN ISO 13485:2016 belgesinin detayları aşağıdaki gibidir:

Belgeyi Veren	Belge Sahibi	Belge No	İlgili Sistem	Kapsam	Veriliş Tarihi	Geçerlilik Tarihi
Ekol Belgelendirme	ISV Saniter	202023207	Tıbbi Cihazlar Yönetim Sistemi	Vitrifiye Seramik Sağlık Gereçleri Tasarım ve İmalatı	27.08.2025	27.08.2026

- **Yatırım Teşvik Belgeleri**

Şirketin bağlı ortaklıklarının gerçekleştireceği yatırımlar çerçevesinde, yatırımın karakteristik değerlerini ihtiva eden, bu değerler ve tespit edilen şartlara uygun olarak gerçekleştirilmesi halinde üzerinde kayıtlı destek unsurlarından istifade imkânı sağlayan belge niteliğindeki yatırım teşvik belgelerinin bulunduğu görülmüştür.

Bu doğrultuda Şirketin bağlı ortakları tarafından 19 Haziran 2012 tarihli 28328 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2012/3305 sayılı Yatırımlarda Devlet Yatırımları Hakkında Karar Kapsamında edinmiş olduğu yatırım teşvik belgeleri uyarınca, bölgesel olarak değişkenlik gösteren %80 oranında kurumlar vergisi indiriminden yararlanmakta olup, ayrıca KDV İstinası, Faiz desteği ve gümrük vergisi muafiyeti gibi teşviklerden yararlanmaktadır. Bu yatırım teşvik belgelerine ilişkin detaylı bilgiler aşağıdaki gibidir:

Belge Sahibi	Belge Tarihi	Belge No	Yatırım Konusu	Destekleme Sınıfı	Belge Bitiş Tarihi
İsvea Mobilya ve Banyo Ürünleri Sanayi A.Ş. (*)	03.11.2021	529222	Mobilya İmalatı	Bölgesel – Alt Bölge	27.04.2026
İsvea Veltz Teknolojik ve Elektronik Yapı Malzemeleri Sanayi A.Ş. (**)	14.07.2021	525754	Plastik Ürünleri İmalatı	Genel	13.01.2026
ISV Saniter Sağlık Ürünleri	24.08.2025	600721	Evye ve Duş teknesi imalatı	Hedef Yatırımlar	07.08.2028



Sanayi Ticaret A.Ş.					
------------------------	--	--	--	--	--

(*) Yatırım teşvik belgesinin süresi dolmuş olup, yenilemek için 16.06.2026 tarihinde 1109727 talep numarası ile yeni belge başvurusunda bulunulmuştur.

(**) Yatırım teşvik belgesinin süresi dolmuş olup, kapatma işlemlerinin yapılması akabinde yeni belge başvurusunda bulunulacağı Şirket tarafından bildirilmiştir.

3.8. Gümrük Mevzuatı – Onaylanmış Kişi Statüsü Belgesi

Gümrük Kanunu'nun 71 ve 73. Maddelerine istinaden Gümrük Yönetmeliği'nin 23 ve 24. Maddelerinde belirtilen genel ve özel koşulları taşıyanlar, onaylanmış kişi statüsü belgesi almaya hak kazanmaktadırlar. Söz konusu belge, gümrük mevzuatı kapsamında gümrük işlem ve uygulamalarının kolaylaştırılmasını sağlamakta olup, bu kolaylıklardan bazıları;

- Eksik belgeyle beyanda bulunabilme hakkı,
- Kısmi (indirimli) teminattan faydalanma hakkı,
- Götürü teminattan faydalanma hakkı,
- Eşyanın özelliğine bakılmaksızın taşıt üstünde eşyanın gümrükleme işlemlerini tamamlayabilme hakkı,
- A.TR düzenleme ve vize etme hakkı

Şirket ve bağlı ortaklıklardan ISV Saniter'in bu onaylanmış kişi statüsü belgesine sahip olduğu tespit edilmiş olup, belgelere ilişkin detaylı bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Veren Kurum	Şirket	Belge No	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi
Ticaret Bakanlığı Gümrük ve Dış Ticaret Bölge Müdürlüğü	İsvea Seramik	26/06/OKS/0039	18.02.2026	18.02.2028
Ticaret Bakanlığı Gümrük ve Dış Ticaret Bölge Müdürlüğü	ISV Saniter	25/06/OKS/0227	06.10.2025	06.10.2027

33

Sonuç olarak şirketin tabii olduğu mevzuat hükümleri kapsamındaki yükümlülüklerini yerine getirdiği anlaşılmış olup, Şirketin halka arz işlemine ilişkin olumsuz etki yaratacak bir unsura rastlanmamıştır.

4. SÖZLEŞMELER

4.1. Bedelsiz Entelektüel Haklar Devir Ve Lisans Sözleşmesi

Şirket'in, Ece Holding A.Ş. ile arasında imzalamış olduğu sözleşme çerçevesinde Ece Holding A.Ş.'nin sahip olduğu bazı markaların mülkiyetinin devredenin muvafakatiyle Şirket adına tescil edilerek bila bedel devredilmesinde mutabık kalınmıştır. Sözleşme ekinde yer alan diğer marka, patent, faydalı model, web alan adlarının ise kullanım hakları süresiz ve bedelsiz olarak İsvea Seramik'e verilmiştir. Mezkûr sözleşme ekinde mülkiyet devrine/kullanım hakkı devrine konu markalar, faydalı modeller ve tasarımlar sıralanmıştır. Söz konusu fikri hakların detayları hukukçu raporumuzun (6) numaralı "Fikri Haklar" başlıklı bölümünde verilmiştir.

Bu sözleşme doğrultusunda bazı fikri hakların devri bazı fikri hakların da kullanım haklarının haklarının devri konularında bedelsiz ve süresiz olarak anlaşmışlardır. Sözleşmede devir bedeli olarak, herhangi bir devir ücreti ve/veya lisans bedelinin ödenmeyeceği de belirtilmiştir. Devredenın sözleşmeye konu mülkiyeti devredilecek markalar hakkında devre muvafakat vereceği ve tescillerinin sağlanacağı düzenlenmiş olup, sözleşme içeriğinde Şirketin halka arzına veya ortaklık yapısının değişmesine ilişkin bildirim, onay, izin hükmü yer almamaktadır.



4.2. Yetkili Satıcılık Sözleşmeleri

Şirket tarafından muhtelif tarihlerde ve kişilerle; Şirket'in alıp sattığı, ileride üreteceği ve/veya alıp satacağı muhtelif mamullerin, Şirket tarafından yetkili satıcıya satılarak fatura edilmesi ve Şirket tarafından belirlenip serbestçe her zaman değiştirilebilecek satış koşulları çerçevesinde yetkili satıcı tarafından toptan ve perakende şekilde 3. Kişilere satışı konusunda Yetkili Satıcılık Sözleşmeleri imzalanmıştır. Sözleşmelerin büyük çoğunluğu maktu nitelikte olup, içlerinden Seycan Seramik Yapı Malzemeleri Ticaret ve Sanayi Ltd. Şti ile imzalanmış sözleşmede cezai şart ve teminat mektubu koşullarında bazı değişiklikler yapılmıştır. Yine Destanbul Yapı Dekorasyon Mobilya ve Teks. Turz. Tic. Ltd. Şti ile imzalanan sözleşmede cezai şart koşulu tamamen kaldırılmıştır. Ayrıca Metin Çakar Altın Yapı Malzemeleri ve Kervan İnş. San. Ve Tic. A.Ş. ile imzalanan sözleşmelerin formatı farklı olmakla birlikte, diğer yetkili satıcılık sözleşmeleri ile benzer koşullar içermektedir.

Şirketin mevcut durum itibarıyla Şirket yurt içinde 7 bölgede aktif olarak 267 bayi ile çalışmaktadır.

Böylelikle yetkili satıcı, Şirkete ait sözleşme konusu ürünler üzerinde satış hakkı elde etmektedir. İşbu satış hakkı münhasır nitelikte olmadığı ayrıca düzenlenmiştir.

Bir başka ifadeyle, sözleşme gereğince Şirket'in, muhtelif yeni Yetkili Satıcı'lar açabileceği, açtırabileceği, bu amaçla sözleşmeler akdedebileceği, doğrudan satış ve pazarlama yapabileceği, ihalelere girebileceği düzenlenmiştir. Nitekim satışı gerçekleştirilen ürünlerdeki markalar, işaretler, isimler ve logoların yayın, kullanım hakları münhasıran Şirket'e aittir.

Sözleşmeler her ne kadar 1(bir) yıl süre ile imzalanmış olsa da sözleşme gereğince taraflardan herhangi birinin sözleşmenin bitim tarihinden itibaren bir ay öncesinde yazılı beyanı olmadığı sürece sözleşmenin kendiliğinden 1(bir) yıl daha uzayacağı düzenlenmiştir.

Sözleşme kapsamında Şirketin, herhangi bir süre şartına bağlı olmaksızın yazılı bildirim kaydıyla tek taraflı olarak gerekçe göstermeden sözleşmeyi tek taraflı feshetme hakkına sahip olduğu düzenlenmiştir. Ayrıca sözleşme hükümlerine aykırı davranılması, markaya zarar verici davranışlarda bulunması veya sözleşmede yazılı fesih sebeplerinin söz konusu olması halinde Şirketin tek taraflı olarak feshetme hakkı bulunmaktadır. İşbu tek taraflı fesih hakkının yanında Şirket'in, yetkili satıcı tarafından sözleşmeden doğan yükümlülüklerin yerine getirilmediği bir durumda sözleşmeyi askıya alacak geçici olarak durdurma hakkı da bulunmaktadır. Yetkili satıcının ise 3 (üç) ay önceden noter aracılığıyla yazılı olarak bildirmek kaydıyla tek taraflı fesih hakkı bulunmaktadır. Sözleşme feshi halinde Yetkili Satıcı, Şirket tarafından kendisine bedelsiz olarak verilmiş olan her türlü ürünleri, malzemeyi, broşürleri ve sair eşyayı, Şirket'e fesih tarihinden itibaren en geç 15 (on beş) gün içerisinde iade edecektir.

Müşteriler ile yapılacak sözleşmelerden kaynaklanan yükümlülüklerin risk ve sorumlulukların tamamen yetkili satıcı üzerinde olacağı düzenlenmiştir. Fakat mamullerin fabrikadan ilgili sevk adresine nakliyesi sırasında mamullerde olabilecek kırık veya miktarda gelebilecek noksanlıktan Şirketin sorumlu olacağı düzenlenmiştir.

Sözleşme gereğince taraflar "cari hesap" ilişkisi içerisinde çalışmaktadır. Cari hesap hükümleri sözleşmenin 8. Maddesinde detaylı olarak düzenlenmiş olup, ayrıca bir sözleşme yapılmamış ve Yetkili Satıcılık Sözleşmesinin ayrılmaz parçası olarak belirlenmiştir. İşbu cari hesap hükümleri uyarınca satışa konu mamullerin satış fiyatları ve koşulları Şirket tarafından belirlenmektedir. Ayrıca sözleşmede yetkili satıcının, Şirket'e vade farkı ve sair her türlü borçları için verdiği veya vereceği gerek şahsi gerekse müşteri senetlerinin, çeklerinin veya diğer neviden doğmuş borçlarının sırf vadelerinde ödenmemesi veya protesto olmaları halinde, ademi tediye tarihinden itibaren Şirket alacağının rızaen veya icraen tahsil anına kadar Merkez Bankası'nın temerrüt tarihinde kısa vadeli avanslar için uyguladığı faiz oranının 2(iki) katı oranında temerrütü müteakip bu oranın (temerrüt sonrasında bu oranın artması halinde artan haliyle) temerrüt faizi ve %15 oranında avukatlık ücreti ödeyeceği kararlaştırılmıştır.



Ayrıca bu hususlara ek olarak Şirket'e, sözleşmeden kaynaklanan yükümlülükler ve ticari ilişki nedeni ile Yetkili Satıcı'dan teminat ve ek teminat isteme hakkı tanınmıştır.

Nitekim sözleşmede, yetkili satıcının Türkiye dışında hiçbir yere veya Türkiye dışında satılmak üzere ihracat yapan hiç kimseye Şirketin yazılı izni olmaksızın ürün satamayacağı ve numune veremeyeceği düzenlenmiştir. Bu kuralın ihlali, sözleşmenin ihlali olarak sayılmış olup, ayrıca bu yönde bir ihlal halinde Şirketin uğrayacağı direkt ve endirekt tüm zararların Yetkili satıcı tarafından tazmin edileceği ve ayrıca 50.000 € cezai şartın ödenmesi gerektiği düzenlenmiştir. Ancak yukarıda detaylıca izah edildiği üzere Seycan Seramik Yapı Malzemeleri Ticaret ve Sanayi Ltd. Şti ile imzalanan sözleşmede cezai şart ve teminat mektubu koşullarında bazı değişiklikler yapılmış, Destanbul Yapı Dekorasyon Mobilya ve Teks. Turz. Tic. Ltd. Şti ile imzalanan sözleşmede cezai şart koşulu tamamen kaldırılmıştır.

Sözleşme uyarınca Yetkili satıcının tüzel kişi olması halinde, sözleşmeden doğan borçlardan TTK ve TBK hükümleri gereğince, tüzel kişilikte hisse sahibi olan tüm ortakların da bu borçların müştereken ve müteselsilen kefil olarak sorumludur. Şirket tarafından yapılmış olan sözleşmelere bakıldığında, yapılan tüm Yetkili Satıcılık Sözleşmelerinin tüzel kişi yetkili kişiler ile yapıldığı görülmüştür. Ancak Türk Borçlar Kanunu'nun 581 ve devamı maddelerinde düzenlenen kefalet hükümleri doğrultusunda, kefalet sözleşmesinin geçerli olabilmesi için belirli şartların bulunması gerekmektedir. Buna göre kefalet sözleşmesi yazılı olmalı, kefalet tutarı olarak azami miktar ve kefalet tarihi belirtilmelidir. Ayrıca müteselsil kefilliğin olduğu bir durumda kefil, bu sıfatla ve bu anlama gelen herhangi bir ifadeyle yükümlülük altına girdiğini kendi el yazısıyla belirtmesi gerekmektedir. Bu doğrultuda Şirket tarafından iletilen Yetkili Satıcılık sözleşmesinde kefalet hükümlerine yazılı olarak yer verilmiş olsa da, sözleşmelerin son sayfasında yer alan kefil bilgilerine ilişkin sayfada kefalet tutarı, kefalet tarihi ve kefilin müteselsil kefilliği kabul ettiğine dair bir ibare yer almamaktadır. Bu nedenle sözleşmede yer alan kefalet hükümlerinin Türk Borçlar Kanunu kapsamında belirlenen kefalet hükümlerine uygun olmadığı anlaşılmış olup, ileri ki süreçte Şirket'in Yetkili Satıcı ile yaşayacağı muhtelif ihtilaflarda kefalet müessesesinde yararlanılması ihtilaf konusu olabilir. Fakat bu husus Şirketin faaliyetlerini olumsuz etkileyecek nitelikte olmayıp, sadece şirket karlılığı ve finansal durumu aleyhine sonuç çıkacaktır.

Tüm bu hususların haricinde sözleşme içeriğinde Şirketin halka arzına veya ortaklık yapısının değişmesine ilişkin bildirim, onay, izin hükmü yer almamaktadır. Dolayısıyla Şirketin halka arzını olumsuz yönde etkileyecek bir hususun olmadığı anlaşılmıştır.

4.3. Yetkili Servis Sözleşmeleri

Şirket tarafından muhtelif tarihlerde ve gerçek ve tüzel kişilerle, İsvea Grup Şirketleri tarafından üretilen ürünlerin kullanım ömürleri süresince satış sonrası montaj, bakım ve onarımını yapmak üzere Yetkili Servis Sözleşmeleri imzalanmıştır. İmzalanan tüm sözleşmeler maktu nitelikte olup, aynı hükümleri içermekle birlikte, 60 (altmış) ayrı yetkili servis sıfatındaki gerçek ve tüzel kişilerle sözleşme imzalanmıştır.

Sözleşmede, Şirketin sahip olduğu marka, logo, isim vb. fikri hakların, kullanım haklarının münhasıran Şirket'e ait olduğu belirtilmiş ve bu hakların belirli bir kısmının veyahut tamamının Şirket tarafından yetkili servise tanınabileceği düzenlenmiştir.

Söz konusu sözleşmeler ile amaçlanan müşteri memnuniyetini büyük oranda sağlamak olup, bu sayede Şirket'in pazarladığı ürünlere duyulan güven sürdürülebilir olacak ve marka imajını sarsacak faaliyetlerden kaçınılabilecektir. Bu çerçevede sözleşmelerde yetkili servislerin ifa edeceği hizmet çeşitleri de sıralanmış ve bu hizmet çeşitlerini daraltma ya da genişletme yetkisi Şirket'e verilmiştir.

Yine sözleşmelerde üretimi kusurlu ürünler hakkında izlenecek prosedürler ve alınacak hizmet bedelleri, yetkili servisin sözleşme süresi boyunca öğreneceği bilgiler hakkında gizlilik koşulları, sözleşmenin sona ermesi, cezai şart ve tazminat hususlarında ayrıca düzenlemelere yer verilmiştir.



Sözleşmeler 1 (bir) yıllık süreyle imzalanmış olup, süre sonunda hiçbir ihtara veya ihbara gerek kalmaksızın sözleşme kendiliğinden sona erecektir. Yetkili servisin, en az altı ay önce bildirimde bulunmak kaydıyla sözleşmenin feshi talebinde bulunabileceği belirtilmiştir. Bu düzenleme doğrudan tek taraflı fesih niteliğinde olmayıp, fesih işlemini talep imkanını vermektedir. Bunun aksine Şirketin en az altı ay önce bildirimde bulunmak kaydıyla doğrudan sözleşmeyi tek taraflı feshetme imkanı bulunmaktadır.

İşbu fesih halleri dışında, yetkili servis sıfatındaki tarafın, sözleşme hükümlerine aykırı davranması, yetkili servisin iflas veya konkordato ilan etmesi, hakkında haciz uygulanması, hukuki kişiliğini kaybetmesi vb. hallerde Şirketin sözleşmeyi derhal feshetme imkanı olup, yetkili servisin hisse yapılarında meydana gelecek değişiklikleri Şirkete bildirme yükümlülüğü bulunmaktadır.

Ayrıca sözleşmede Yetkili Servislere, Şirkete karşı ifa etmekle yükümlü olduğu hizmetleri aksatmamak kaydıyla rakip firmaların ürünleri için de bakım ve onarım hizmeti verebileceği belirtilmiştir.

Yukarıda izah edilen Yetkili Servis Sözleşmelerinin içeriklerinde şirket ortaklık yapısının değişmesine ilişkin hükümler bulunmamakta olup, Şirketin halka arzını olumsuz etkileyecek hüküm yer almamaktadır.

4.4. Kredi Sözleşmeleri

Şirketin tüm bağlı ortaklıkları ile birlikte yürüttüğü seramik üretim faaliyetleri ile ilgili olarak gerekli yatırımların finansmanı için banka kredileri temin ettiği anlaşılmış olup, bu finansman kaynağına ilişkin bankaların tip sözleşmelerine istinaden genel kredi sözleşmeleri akdettiği görülmüştür. Bahse konu sözleşmeler maktu şekilde bankaların standart genel kredi sözleşmeleri niteliğinde olup, bu sözleşmelerde genel olarak kullanılan kredi limitlerinin artırılmasına veyahut azaltılmasına, kredi faizlerinin uygulanma usulleri, miktarları ve türlerine, erken ödeme halinde uygulanacak usul ve esaslara, kefalet hükümlerine, Banka'nın rehin, hapis, takas ve mahsup hakkına, sigorta hükümlerine, temerrüt faizi ve temerrüt-muacceliyet hallerine ilişkin hükümlere yer verildiği görülmüştür.

Sözleşmelerde düzenlenen kefalet hükümlerine genel olarak bakıldığında, kefil olacak kişilerin sözleşmelere “müteselsil kefil” sıfatı ile kefil olacakları belirtilmiştir. Nitekim bu kefalet hükümlerinin Türk Borçlar Kanunu kapsamında zorunlu olan koşulları sağladığı tespit edilmiştir. Ayrıca sözleşmelerde şahsi olarak kefil olan kişilerin Şirket ortağı veyahut yöneticisi olduğu görülmüş olup, Türk Borçlar Kanunu'nun 584/3 maddesi gereğince ticaret siciline kayıtlı ticari işletmenin sahibi veya ticaret şirketinin ortak ve yöneticisi tarafından işletme veya şirketle ilgili olarak verilecek kefaletler için eşin rızası aranmamaktadır. Bu hususlarında haricinde gerçek kişiler tarafından verilen kefaletler açısından Türk Borçlar Kanunu'nun 598. Maddesinde, kefalet sözleşmesinin en fazla 10 (on) yıllık yapılacağı ve kefalet süresi, en erken kefaletin sona ermesinden bir yıl önce yapılmak kaydıyla, kefilin kefalet sözleşmesinin şekline uygun yazılı açıklamasıyla, azamî on yıllık yeni bir dönem için uzatılabileceği düzenlenmiştir. Bu doğrultuda Şirket ve bağlı ortaklıkları tarafından yapılan kredi sözleşmeleri kapsamında gerçek kişiler tarafından verilen kefaletlerin bu süre dahilinde geçerli olduğu açıktır. Nitekim sözleşmeler içerisinde de bu husus ayrıca düzenlenmiştir.

Ayrıca sözleşmelerde yer alan sigorta hükümleri uyarınca Banka'nın gerekli görmesi halinde, Şirketin her türlü rizikolara karşı Banka lehine sigorta ettireceği ve dain-i mürtehin hakkının işleneceği düzenlenmiştir. Ancak tarafımızca işbu hukukçu raporunun “Sigorta” başlıklı 7. Bölümünden de anlaşılacağı üzere Şirket ve bağlı ortaklıklarının sahip olduğu sigorta poliçeleri üzerindeki kayıtlarda sadece İsvea Veltz'in sahip olduğu sigorta poliçelerinden 115006299 poliçe numaralı İşyerim Garantide Sigorta Poliçesi içerisinde Banka lehine dain-i mürtehin kaydına rastlanmıştır olup, bu poliçe dışındaki poliçelerde ise dain-i mürtehin kaydına rastlanmamıştır.

Yine sözleşmelerde bankaların sözleşme konusu krediyi maddi, ayni, şahsi, alacak, taşınır, taşınmaz, kıymetli evrak, nakit ve her nevi teminat karşılığında kullanılabileceği belirtilmiş olup, teminatsız olarak kullanılabileceği de ayrıca düzenlenmiştir.



Yine, bu kredi sözleşmeleri kapsamında belirtilen temerrüt hallerinden bazıları, ödeme yapmama, kredi alan şirketin finansal durumunun olumsuz etkilenmesi, sözleşme ve eklerinde kararlaştırılan taahhüt ve yükümlülüklerden birinin yerine getirilmemesi, sözleşme kapsamında sunulan belge, beyan veya verilen garanti ve taahhütlerin yanlış, eksik veya doğru olmamasının ispat edilmesi, kredinin beyan edilen amaç dışında kullanılması, şirketin veya kefillerin mali yükümlülüklerini yerine getiremeyeceğini ilan etmesi iflasının veya tasfiyesinin istenmesi vb. olarak sıralanmıştır. Bu hallerde bankalar borcun tamamını muaccel hale getirebilecek ve muacceliyet halinin niteliğine göre sözleşmeyi feshedebilecektir.

Yukarıda belirtilen hükümler dışında her bir banka nezdinde imzalanmış olan Genel Kredi Sözleşmeleri, bankaların uygulama esas ve kurallarına göre farklılıklar göstermektedir. Ayrıca Şirketin 04.03.2026 tarihli beyanı ile Şirket ve bağlı ortaklıklarına kredi veren kuruluş olarak görünen, Denizbank Anonim Şirketi, Arap Türk Bankası A.Ş., Türkiye İhracat Kredi Bankası A.Ş., Türkiye Garanti Bankası A.Ş., Türkiye Halk Bankası A.Ş., Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş., Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O., Vakıf Katılım Bankası A.Ş., Türkiye Emlak Katılım Bankası, Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş., Türkiye İş Bankası A.Ş., Yapı ve Kredi Bankası A.Ş., Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş., Ziraat Katılım Bankası A.Ş. ve T.C. Ziraat Bankası'ndan kullanılan kredilerinin zamanında ödendiği, başkaca herhangi bir banka veya finans kuruluşundan herhangi bir suretle finansman temin edilmediği, gecikmiş kredisinin olmadığı, herhangi bir temerrüt halinin veya temerrüt hali teşkil edebilecek herhangi bir durumun bulunmadığı ve **halka arz sebebiyle kredilerin veya mecurun geri çağrılmayacağına yönelik taahhütte bulunulmuştur.**

Öte yandan mezkûr kredi sözleşmeleri çerçevesinde Şirketin halka arz sürecine girmesinin ve hissedarlık yapısında meydana gelecek olan değişikliğin, Şirket ve bağlı ortaklıklarının kredi borçlarının muaccel hale gelmesine neden olacak herhangi bir temerrüt durumu yaratmadığına ilişkin olarak ilgili bankalardan şartsız ve süre sınırsız muvafakat yazılarının alındığı görülmüştür.

Yukarıda kısaca açıklamış olduğumuz Şirket ve bağlı ortaklıkları tarafından imzalanan kredi sözleşmelerine ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda ayrıca verilmiştir.

Şirket	Kredi Veren	Kredi Limiti	Tarih - Sayı	Kefil	Kefalet Tutarı	Muvafakatname Tarihi
İsvea Seramik	Halk Bankası	400.000.000,00 TL	01.09.2022	Nuri Bülent Onur – Erdem Çenesiz -- Ece Banyo Gereçleri -- Feniks İsvea	400.000.000,00 TL	26.08.2025
İsvea Seramik	Halk Bankası	200.000.000,00 TL	16.11.2021	Nuri Bülent Onur – Erdem Çenesiz -- Ece Banyo Gereçleri – Feniks İsvea	200.000.000,00 TL	26.08.2025
ISV Saniter	Halk Bankası	400.000.000,00 TL	01.09.2022	Nuri Bülent Onur – Erdem Çenesiz -- Ece Banyo Gereçleri – Ece Holding	400.000.000,00 TL	26.08.2025
ISV Saniter	Halk Bankası	30.000.000,00 USD	06.08.2024	Ece Holding – Ece Banyo Gereçleri – İsvea Seramik – Erdem ÇENESİZ – Nuri Bülent ONUR	30.000.000,00 USD	26.08.2025
ISV Saniter	Halk Bankası	2.000.000.000,00 TL	06.08.2024	Ece Holding – Ece Banyo Gereçleri – İsvea Seramik – Erdem ÇENESİZ – Nuri Bülent ONUR	2.000.000.000,00 TL	26.08.2025
İsvea Mobilya	Halk Bankası	200.000.000,00 TL	01.09.2022	Nuri Bülent Onur – Erdem Çenesiz -- Ece Banyo Gereçleri – Ece Holding	200.000.000,00 TL	26.08.2025



İsvea Veltz	Halk Bankası	200.000.000,00 TL	01.09.2022	Nuri Bülent Onur – Erdem Çenesiz -- Ece Banyo Gereçleri – Ece Holding	200.000.000,00 TL	26.08.2025
İsvea Veltz	Halk Bankası	6.000.000,00 TL	23.12.2021	Nuri Bülent Onur – Erdem Çenesiz -- Ece Banyo Gereçleri – Ece Holding	6.000.000,00 TL	26.08.2025
İsvea Mobilya	Halk Bankası	2.000.000.000,00 TL	06.08.2024	Ece Holding – Ece Banyo Gereçleri – İsvea Seramik – Erdem Çenesiz – Nuri Bülent Onur	2.000.000.000,00 TL	26.08.2025
İsvea Mobilya	Halk Bankası	30.000.000,00 USD	06.08.2024	Ece Holding – Ece Banyo Gereçleri – İsvea Seramik – Erdem Çenesiz – Nuri Bülent Onur	30.000.000,00 USD	26.08.2025
İsvea Seramik	Halk Bankası	2.000.000.000,00 TL	06.08.2024 - 9007	Ece Holding – Ece Banyo Gereçleri – Erdem Çenesiz – Nuri Bülent Onur	2.000.000.000,00 TL	26.08.2025
İsvea Seramik	Halk Bankası	30.000.000,00 USD	06.08.2024 - 9008	Ece Holding – Ece Banyo Gereçleri – Erdem Çenesiz – Nuri Bülent Onur	30.000.000,00 USD	26.08.2025
İsvea Veltz	Halk Bankası	2.000.000.000,00 TL	06.08.2024	Ece Holding – Ece Banyo Gereçleri – İsvea Seramik – Erdem Çenesiz – Nuri Bülent Onur	2.000.000.000,00 TL	26.08.2025
İsvea Veltz	Halk Bankası	30.000.000,00 USD	06.08.2024	Ece Holding – Ece Banyo Gereçleri – İsvea Seramik – Erdem Çenesiz – Nuri Bülent Onur	30.000.000,00 USD	26.08.2025 ³⁸
İsvea Seramik	Garanti Bankası	3.000.000,00 EUR	12.07.2023 – T 354269	Erdem Çenesiz	3.750.000,00 EUR	22.03.2024
İsvea Seramik	Garanti Bankası	5.000.000,00 TL	16.09.2022 – T 0570095	Erdem Çenesiz – Ece Banyo Gereçleri	6.250.000,00 TL	22.03.2024
İsvea Seramik	Garanti Bankası	100.000.000,00 TL	27.12.2022 - T 440137	Erdem Çenesiz – Ece Banyo Gereçleri	125.000.000,00 TL	22.03.2024
İsvea Seramik	Garanti Bankası	250.000.000,00 TL	11.03.2024 – T 0668639	İsvea Mobilya -- ISV Saniter -- Nevtec Arge Kalıp Bakım Lojistik ve Tic. A.Ş. -- Esviya Sıhhi Tesisat Malzemeleri Üretim ve Dağıtım A.Ş.	312.500.000,00 TL	22.03.2024
				İsvea Mobilya -- İsvea Veltz -- İsvea Seramik -- Nevtec Arge		22.03.2024



ISV Saniter	Garanti Bankası	250.000.000,00 TL	11.03.2024 – T 0668650	-- Esviya Sıhhi -- Ece Holding -- Organize Endüstriyel -- Erdem Çenesiz	312.500.000,00 TL	
İsvea Mobilya	Garanti Bankası	100.000,00 USD	16.09.2022 – T 0570094	Erdem Çenesiz -- Ece Banyo Gereçleri	125.000,00 USD	22.03.2024
İsvea Mobilya	Garanti Bankası	100.000.000,00 TL	24.01.2023 – T 505270	Erdem Çenesiz -- Ece Banyo Gereçleri	125.000.000,00 TL	22.03.2024
İsvea Mobilya	Garanti Bankası	100.000.000,00 TL	11.03.2024 – T 0668640	İsvea Seramik -- Organize Endüstriyel -- Erdem Çenesiz -- ISV Saniter -- Nevtec Arge -- Esviya Sıhhi -- Ece Holding	125.000.000,00 TL	22.03.2024
İsvea Veltz	Garanti Bankası	100.000.000,00 TL	24.01.2023 – T 505268	Erdem Çenesiz -- Ece Banyo Gereçleri	125.000.000,00 TL	22.03.2024
İsvea Veltz	Garanti Bankası	100.000.000,00 TL	11.03.2024 – T 0668638	İsvea Mobilya. -- ISV Saniter -- Nevtec Arge -- İsvea Seramik -- Esviya Sıhhi -- Ece Holding -- Organize Endüstriyel -- Erdem Çenesiz	125.000.000,00 TL	22.03.2024
İsvea Seramik	Vakıf Bank	50.000.000,00 USD	07.10.2022 – G 629396	Ece Banyo Gereçleri	2.250.000,00 USD	18.08.2025
İsvea Seramik	Vakıf Bank	200.000.000,00 TL	01.09.2023 – G 709483	Ece Banyo Gereçleri	200.000.000,00 TL	18.08.2025
İsvea Seramik	Vakıf Bank	500.000.000,00 TL	07.10.2022 – G 629397	Ece Banyo Gereçleri	300.000.000,00 TL	18.08.2025
İsvea Seramik	Vakıf Bank	1.750.000,00 TL	11.04.2023 – G 632792	Ece Banyo Gereçleri	1.800.000,00 TL	18.08.2025
İsvea Seramik	Vakıf Bank	300.000.000,00 TL	12.01.2024 - - 700253	ISV Saniter	550.000.000,00 TL	18.08.2025
İsvea Seramik	Vakıf Bank	5.000.000,00 USD	12.01.2024 - - 700255	ISV Saniter	7.000.000,00 USD	18.08.2025
İsvea Mobilya	Vakıf Bank	500.000.000,00 TL	07.10.2022 – G 629381	Ece Banyo Gereçleri	55.000.000,00 TL	18.08.2025



İsvea Mobilya	Vakıf Bank	50.000.000,00 USD	07.10.2022 – G 629386	Ece Banyo Gereçleri	2.250.000,00 USD	18.08.2025
İsvea Mobilya	Vakıf Bank	5.000.000,00 USD	12.01.2024 - - 700251	İSV Saniter	7.000.000,00 USD	18.08.2025
İsvea Mobilya	Vakıf Bank	300.000.000,00 TL	12.01.2024 - - 700251	İSV Saniter	550.000.000,00 TL	18.08.2025
İSV Saniter	Vakıf Bank	300.000.000,00 TL	12.01.2024 - - 700250	İsvea Seramik	550.000.000,00 TL	18.08.2025
İSV Saniter	Vakıf Bank	5.000.000,00 USD	12.01.2024 - - 700254	İsvea Seramik	7.000.000,00 USD	18.08.2025
İsvea Veltz	Vakıf Bank	500.000.000,00 TL	07.10.2022 – G 629384	Ece Banyo Gereçleri	55.000.000,00 TL	18.08.2025
İsvea Veltz	Vakıf Bank	50.000.000,00 USD	07.10.2022 – G 629398	Ece Banyo Gereçleri	2.250.000,00 USD	18.08.2025
İsvea Veltz	Vakıf Bank	3.600.000,00 TL	11.04.2023 G 632791	Ece Banyo Gereçleri	3.600.000,00 TL	18.08.2025
İsv Saniter	Vakıf Bank	10.000.000,00 USD	04.03.2025 - 980094	İsvea Seramik	10.000.000,00 USD	18.08.2025
İsvea Seramik	Vakıf Bank	10.000.000,00 USD	04.03.2025 - 980095	İsv Saniter	10.000.000,00 USD	18.08.2025
İsvea Seramik	Vakıf Katılım	75.000.000,00 TL	16.08.2022 - 17384	Ece Banyo Gereçleri – Feniks İsvea	75.000.000,00 TL	26.02.2024
İsvea Mobilya	T. İş Bankası A.Ş.	100.000,00 TL	19.11.2018	-	-	04.10.2024
İsvea Seramik	Deniz Bank	100.000.000,00 TL	28.11.2022 – K400326532	Ece Banyo Gereçleri	100.000.000,00 TL	17.11.2025
İsvea Seramik	Deniz Bank	350.000.000,00 TL	14.10.2025 – K5 00208475	Ece Holding -- İsvea Mobilya -- Organize Endüstriyel -- İsv Saniter -- Erdem ÇENESİZ -- İsvea Veltz --	350.000.000,00 TL	17.11.2025 40
İsvea Seramik	Exim Bank (**)	5.000.000,00 USD	16.11.2020	-	-	22.08.2025
İsvea Seramik	Exim Bank (**)	5.000.000,00 USD	04.08.2023	-	-	22.08.2025
İsvea Seramik	Exim Bank (**)	25.000.000,00 USD	02.02.2024	İSV Saniter -- İsvea Veltz -- Genesis Teknolojik -- İsvea Mobilya -- Organize Endüstriyel -- Ece Holding -- Ece Banyo -- Erdem Çenesiz	25.000.000,00 USD	22.08.2025
				İsvea Seramik --		22.08.2025



ISV Saniter	Exim Bank (**)	10.000.000,00 USD	02.02.2024	İsvea Veltz -- Genesis -- İsvea Mobilya -- Ece Banyo Gereçleri -- Ece Holding	2.000.000,00 USD	
				Organize Endüstriyel -- Erdem Çenesiz	25.000.000,00 USD	
İsvea Mobilya	Exim Bank (**)	5.000.000,00 USD	02.02.2024	-	-	22.08.2025
İsvea Veltz	Exim Bank (**)	5.000.000,00 USD	02.02.2024	Ece Banyo Gereçleri -- İsvea Seramik -- ISV Saniter -- Genesis Teknolojik -- İsvea Mobilya -- Organize Endüstriyel -- Ece Holding -- Erdem Çenesiz	2.000.000,00 USD	22.08.2025
Isv Saniter	Exim Bank	50.000.000,00 USD	13.01.2025 - 2	Organize Endüstriyel – Ece Holding A.Ş. – Genesis Teknolojik – İsvea Veltz – İsvea Mobilya – İsvea Seramik – Erdem Çenesiz – Ece Banyo Gereçleri	50.000.000,00 USD	22.08.2025
İsvea Veltz	Exim Bank	5.000.000,00 USD	13.01.2025 - 3	-	-	22.08.2025
İsvea Seramik	Exim Bank	50.000.000,00 USD	13.01.2025 - 4	Ece Holding A.Ş. – Organize Endüstriyel – Genesis Teknolojik – İsvea Mobilya -- İsvea Veltz – Isv Saniter – Erdem Çenesiz -- Ece Banyo Gereçleri	50.000.000,00 USD	22.08.2025
İsvea Seramik	Yapı Kredi Bankası	10.000.000,00 EUR	07.05.2024	Ece Banyo Gereçleri	10.000.000,00 EUR	08.10.2024
İsvea Seramik	Yapı Kredi Bankası	400.000.000,00 TL	08.07.2024	Ece Banyo Gereçleri	400.000.000,00 TL	08.10.2024
İsvea Seramik	Yapı Kredi Bankası	10.000.000,00 EUR	08.07.2024	Ece Banyo Gereçleri	10.000.000,00 EUR	08.10.2024
İsvea Seramik	Yapı Kredi Bankası	350.000.000,00 TL	07.05.2024	Ece Banyo Gereçleri	350.000.000,00 TL	08.10.2024
İsvea Seramik	Yapı Kredi Bankası	2.500.000,00 EUR	10.06.2021	-	-	08.10.2024



İsvea Seramik	Yapı Kredi Bankası	2.750.000,00 EURO	16.11.2021	Ece Banyo Gereçleri.	2.750.000,00 EURO	08.10.2024
İsvea Seramik	Yapı Kredi Bankası	3.000.000,00 EURO	29.03.2022	Ece Banyo Gereçleri	3.000.000,00 EURO	08.10.2024
İsvea Seramik	Ziraat Bankası	5.000.000,00 EURO	03.01.2023	Ece Banyo Gereçleri - Ece Holding - Genesis Teknolojik - Share Holder Uluslararası Ticaret ve Sanayi Yatırım A.Ş. - Organize Endüstriyel. - İsvea Veltz - İsvea Mobilya - Nuri Bülent Onur - Erdem Çenesiz	5.750.000,00 EURO	23.02.2024
İsvea Seramik	Ziraat Bankası	13.000.000,00 EURO	03.06.2024	Ece Holding - Ece Banyo Gereçleri - Genesis Teknolojik - Organize Endüstriyel - İsvea Mobilya - ISV Saniter - İsvea Veltz - Nuri Bülent Onur - Erdem Çenesiz	15.000.000,00 EURO	23.02.2024
İsvea Seramik	Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	200.000.000,00 TL	07.02.2024	Erdem Çenesiz - Ece Banyo Gereçleri	200.000.000,00 TL	20.02.2024
İsvea Mobilya	Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş.	5.000.000,00 TL (*)	05.06.2015	-		15.02.2024
İsvea Seramik	Türkiye İş Bankası A.Ş.	50.000.000,00 TL	16.10.2023	Erdem Çenesiz - Ece Banyo Gereçleri	50.000.000,00 TL	04.10.2024
İsvea Seramik	Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	125.000.000,00 TL	29.04.2022	Erdem Çenesiz - Ece Banyo Gereçleri	125.000.000,00 TL	04.10.2024
İsvea Veltz	Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	125.000.000,00 TL	21.03.2022	Erdem Çenesiz	125.000.000,00 TL	04.10.2024





İsvea Seramik	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	150.000.000,00 TL	02.02.2024	Erdem Çenesiz - Ece Banyo Gereçleri	150.000.000,00 TL	20.02.2024
ISV Saniter	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	150.000.000,00 TL	02.02.2024	Erdem Çenesiz - Ece Banyo Gereçleri.	150.000.000,00 TL	20.02.2024
İsvea Mobilya	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	150.000.000,00 TL	02.02.2024	Erdem Çenesiz - Ece Banyo Gereçleri	150.000.000,00 TL	20.02.2024
İsvea Seramik	Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş.	100.000.000,00 TL	04.06.2024 – 2019/A-02837	-	-	01.08.2024
İsvea Seramik (***)	Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş.	1.000.000.000,00 TL	02.05.2025 – 2024/A 16356	Organize Endüstriyel – Erdem Çenesiz	1.000.000.000,00 TL	26.08.2025
İsvea Seramik	Arap Türk Bankası A.Ş.	4.000.000,00 EURO	14.11.2025	Erdem ÇENESİZ -- Nuri Bülent ONUR -- Ece Holding -- Organize Endüstriyel – Isv Saniter -- İsvea Mobilya -- İsvea Veltz	4.000.000,00 EURO	02.12.2025

(*) İsvea Mobilya'nın söz konusu kredi sözleşmesi kapsamında Banka'ya 5.000.000,00 TL tutarında bono vermiş olduğu görülmüştür.

(**) Şirket ve bağlı ortaklıkların Exim Bank ile imzalamış olduğu kredi sözleşmelerine istinaden verilen teminat mektuplarına ilişkin detaylı bilgi raporumuzun 5. Bölümünde yer almaktadır.

(***) İşbu sözleşmeye ek olarak Erdem Çenesiz ve Organize Endüstriyel Gayrimenkul Yatırımlar A.Ş. ile Türkiye Finans arasında 02.05.2025 tarihli, 2021/K-2273 notlu, 1.000.000.000,00 TL tutarlı Mütelselsil Kefalet ve Hesap Rehni Sözleşmesi imzalanmıştır.

4.5. Doğrudan Borçlandırma Sistemi Sözleşmeleri

- İsvea Seramik ile Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. arasında 04.03.2026 tarihinde 1 yıl süreli Doğrudan Borçlandırma Sistemi Sözleşmesi ("DBS") imzalanmış olup, bu sözleşme Şirketin DBS'ye ilişkin olarak yapması gereken idari ve teknik iş ve işlemleri, DBS konusundaki yükümlülüklerini, Şirket tarafından müşterilerine DBS kapsamında yapılan mal ve hizmet satışları ile ilgili ödeme bilgilerinin Banka'ya ulaştırılması esaslarını, Banka'nın müşteri lehine, sadece DBS kapsamında yapılacak ödemelerin gerçekleştirilmesi için kullanılacak olan kredi limitinin tahsis edilme esaslarını vs. düzenlemektedir.

Sözleşme kapsamında Şirket DBS kapsamına dahil olacak halihazırdaki ticari ilişki içinde olduğu ve ileride olacağı müşteri bilgilerini Banka'ya ulaştıracak ve akabinde Banka, mal ve hizmet alımlarını DBS kapsamında yapmak isteyen ve Banka tarafından uygun bulunan müşteriler ile gerekli hesap açılış evrakları ve sözleşmeleri imzalanacak ve müşteri Banka'da hesap açılış işlemlerini yapacaktır. Banka'nın gerekli gördüğü hallerde müşteriyi DBS kapsamından çıkarma, kredi limitini eksiltme, tamamen veya kısmen eksiltme imkanı bulunmaktadır. Ayrıca müşteri de DBS'den ayrılma talebini Banka'ya iletmesi halinde Banka bu talimatı DBS uygulama esaslarına göre doğrudan işleme alır.



- Şirket ile Halk Bank arasında 12.03.2026 tarihli TL DBS Muvafakatname ve Yetki Belgesi başlıklı bir belge imzalanmış ve bu belge ile Çorum Organize Sanayi Bölge Müdürlüğünden satın alınacak mal bedellerinin ödenmesi için Şirket adına açılmış banka nezdindeki hesaplarından Çorum Organize Sanayi Müdürlüğü'nün Bankaya bildireceği tarih ve meblağların ayrıca muvafakat ve talep alınmaksızın Banka ile Çorum Organize Sanayi Müdürlüğü arasındaki DBS Sözleşmesine uygun olarak Çorum Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü'nün hesabına virman yapılması konusunda yetki tanındığı belirtilmektedir.

Sözleşmeler kapsamında Şirketin halka arzını olumsuz etkileyecek hükme rastlanmamıştır.

4.6. Finansal Kiralama Sözleşmeleri

Şirketin bağlı ortaklıklarında Isvea Mobilya ve Banyo Ürünleri Sanayi Anonim Şirketi ile Ak Finansal Kiralama A.Ş. arasında 12.04.2022 tarihli 18845 nolu; sözleşme kapsamında malın mülkiyetinin leasing şirketine geçtiği, fakat sözleşme sürecince kiracının zilyetliğinde bulunduğu ve sözleşme sonunda malın mülkiyetinin kiracıya verilmesini öngören Finansal Kiralama Sözleşmesi imzalanmıştır.

İşbu Finansal Kiralama Sözleşmesinde, Kiralananın mülkiyetinin Kiralayana ait olduğu açık bir şekilde düzenlenmiştir. Kiracı Şirket, işbu sözleşmenin konusu olan malın kendisi tarafından beğenildiği, seçildiğini, malların imaline ilişkin tüm esaslı noktaların kararlaştırıldığı dolayısıyla süresi ne olursa olsun, her türlü gecikmelerden, aksamalardan, eksikliklerden kiralayan bankanın sorumlu olmadığını beyan etmiştir. Akabinde sözleşme konusu malın zilyetliğinin, gerekli ödemelerin yapılması suretiyle kiracı Şirkete devredileceği, ancak Kiracı Şirketi sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmemesi halinde bu zilyetliğin devrinden kaçınılabileceğinin düzenlendiği görülmüştür. Dolayısıyla Sözleşmede tarafların borç ve yükümlülükleri ayrı ayrı düzenlenmiş olup, Kiracı Şirketin kira bedeli ödeme yükümlülüğünün yanında, kiralananı teslim alma yükümlülüğü de bulunmakta olup, buna karşılık kiralayan Bankanın sözleşme konusu malın zilyetliğini devri yükümlülüğü bulunmaktadır.

Sözleşmede, kiracının sözleşmede belirlenen kiralama bedellerini kararlaştırıldığı gibi ödememesi veya sözleşme gereğince yüklenmiş olduğu diğer taahhütleri yerine getirmemesinden doğan veya tazmin etmek yükümlülüğünde olduğu zarar ve masraflarda veya ne ad olursa olsun ödemekle yükümlü olduğu hususları zamanında ödememesi halinde temerrüde düşeceği belirtilmiştir. Bu temerrüt halleri sebebiyle sözleşmede ayrıntılı olarak belirtilen ihtar vb. süreçlerinin yürütülmesi ile sözleşmeyi fesih hakkının doğacağı düzenlenmiştir.

Sözleşmenin devamı maddelerinde, kiralananın kullanımı hususunda hükümlere yer verilmiş olup, kiracı tarafından kiralanan malların azami dikkat ve özenle kullanılması gerektiği düzenlenmiştir.

Öte yandan sözleşmede, kiracı tarafından kiralananın üçüncü kişilere devir ve temlik edemeyeceği düzenlenmiş olup, kiralananın üçüncü kişiler tarafından bedelli ya da bedelsiz kullandırılmasının da kiralayanın yazılı izninin gerektiği görülmüştür.

Finansal Kiralama sözleşmesinin amacı doğrultusunda, kira süresinin bitimi akabinde 30 gün zarfında sözleşmede belirtilen süreç ve şartlar dahilinde kiracı Şirket tarafından satın alma hakkının kullanılabilmesi düzenlenmiştir.

Öte yandan Kiralananın Kiracıya teslim edilmesi, zilyetliğinin devri gibi yükümlülüklerin, sözleşmede belirtilen mücbir sebep, grev, çalışma hayatındaki olumsuz gelişmeler, iç savaş, su baskını deprem gibi ayrıntıları ile sayılan sebeplerle zamanında ya da hiç yerine getirilmemesi halinde kiralayanın sorumluluğu olmayacağı düzenlenmiştir.

Sözleşmede aynı zamanda Şirketin ortaklık yapısının değişmesi gibi hallerde, kiralayan Bankaya yazılı olarak gereken tüm belge ve bilgilerle yazılı bildirimde bulunma zorunluluğunun olduğu görülmüş olup, Şirketçe tarafımıza sunulan evraklar doğrultusunda gerekli yazılı bildirimlerin yapıldığı görülmüştür.



Sözleşmede teminat olarak, kefalet, ipotek, hisse rehni, proje gelirlerinin temliği, belge temini, ortaklık yapısı, Finansal Raporlama, Rehin verilmesi, Sigorta poliçeleri rehni gibi unsurların teminat olarak kullanılacağı belirtilmiştir.

Ayrıca sözleşmede Ahmet Çenesiz, Nuri Bülent Onur ve Ece Banyo Gereçleri San. Ve Tic. A.Ş.'nin müştereken 65.000 € tutarında kefaletlerinin bulunduğu görülmüştür.

Sonuç olarak Şirket bağlı ortaklığı tarafından, yukarıda da izah edildiği üzere Ak Finansal Kiralama A.Ş. ile aralarında finansal sözleşmesi imzalandığı görülmüş olup, bu finansal kiralama sözleşmesi çerçevesinde halka arz sürecine girmesi, ortaklık yapısının değişmesi durumunda sözleşmenin diğer tarafında bildirme yükümlülüğünün bulunduğu görülmüş olup, buna ilişkin olarak Şirket tarafından başvurulması akabinde, Ak Finansal Kiralama A.Ş. tarafından 07.10.2024 tarihli muvafakat yazısı alındığı görülmüştür. İşbu muvafakat yazısında halka arza ilişkin olarak temerrüt nedeni sayılmadığı açıkça belirtilmiştir.

Öte yandan ibraz edilen belgeler ile birlikte Şirketin finansal Kiralama sözleşmesi imzaladığı bankadan usulüne uygun olarak muvafakat yazısı alındığı anlaşılmış, halka arza olumsuz etki edecek bir husus bulunmadığı görülmüştür.

4.7. Üye İş Yeri Sözleşmeleri

Şirketin mal ve hizmet satış bedellerinin bankaların cihazları aracılığıyla müşterilerden tahsiline ilişkin olarak Türkiye Halk Bankası A.Ş., Ziraat Bankası A.Ş., Türkiye Garanti Bankası A.Ş., Qnb Finansbank A.Ş., Türkiye İş Bankası A.Ş., Akbank Türk A.Ş. ve Yapı ve Kredi Bankası ile Pos cihazlarının teminine ilişkin Üye İş Yeri Sözleşmelerinin akdedildiği görülmüştür. Bu Üye İş Yeri Sözleşmeleri; birbirlerine benzer hükümler içermekte olup, Sözleşmelerde genel itibarıyla pos cihazlarının kullanımına, çeşitli kart işlemleri ve harcama belgesine ilişkin usul ve esasların düzenlendiği görülmüştür. Ayrıca sözleşmelerde Şirketin halka arz sürecine girmesi, ortaklık yapısının değişmesi durumunda sözleşmenin diğer tarafına bildirme yükümlülüğünün bulunduğu görülmüş olup, buna ilişkin olarak Şirket tarafından mezkur bankalara gerekli bildirimlerin yapıldığı görülmüştür. Yine sözleşme hükümleri çerçevesine Şirket halkı arzını olumsuz etkileyecek bir hususun bulunmadığı görülmüştür.

4.8. Kira Sözleşmeleri

o Taşınmaz Kira Sözleşmeleri

- Şirket ve bağlı ortaklıkları tarafından yapılan aşağıdaki tabloda bilgileri verilen taşınmazlara ilişkin kira sözleşmeleri maktu nitelikte hazırlandığı görülmüştür.

Kira sözleşmelerinin yapıldığı dönem sonrasındaki takvim yılları için aylık kira bir önceki yılın ÜFE ve TÜFE artışlarının ortalaması kadar artırılacağı açıkça düzenlenmiş olup, beşinci yıl sonunda SPK onaylı bir gayrimenkul değerlendirme şirketi raporuna göre kira bedelinin güncelleneceği, 5. yılda güncellenen kira sözleşmesine takip eden yıllarda kira bedeli ÜFE ve TÜFE artışlarının ortalaması kadar artırılacağı ayrıca düzenlenmiştir.

Sözleşmeler gereğince taşınmaza ilişkin sigorta bedellerinin, binaların demirbaş, enerji sistemi kullanımı, bakım ve onarım giderlerinin kiracıya ait olacağı düzenlenmiş ve ayrıca sözleşmelerde kiracıya alt kiralama yapabilme imkanının verildiği görülmüştür.

Söz konusu sözleşmelerde Şirketin halka arz işlemlerini olumsuz etkileyecek herhangi bir hükme rastlanmamıştır.

İşbu sözleşmeler doğrultusunda Şirket ve bağlı ortaklıkları tarafından kiralanan taşınmazlara ilişkin kira sözleşmelerinin detayları aşağıdaki gibidir:



Kiraya Veren	Kiracı	Sözleşme No	Kira başlangıç tarihi	Kira bitiş tarihi	Kiralanan Alan	2023 Yılında aylık kira (TL)	2024 Yılı Aylık kira (TL)	2025 Yılı Aylık Kira (TL)
ORGANİZE ENDÜSTRİYEL GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. (*)	Isvea Veltz	ORG-VELTZ-2023-İŞYKR03	01.01.2023	31.12.2032	Organize Sanayi Bölgesi 3. Cadde No:33-39/1 Merkez/ÇORUM	50.000	50.000	150.000
ORGANİZE ENDÜSTRİYEL.(****)	ISV Saniter	ORG-ISV-2021-İŞYKR02	01.09.2021	31.08.2023	Organize Sanayi Bölgesi 6. Cadde No:1/7 adresi içerisinde 18 bölüm no'lu 1-7/1 kapı numaralı ve 22 bölüm no'lu 1-7/3 kapı numaralı binalar	50.000	-	
ORGANİZE ENDÜSTRİYEL.(**)	Isvea Seramik	ORG-GNS-2020-İŞYKR01	01.11.2020	31.10.2023	Organize Sanayi Bölgesi 6. Cad. No:1/7 adresindeki, Organize Sanayi Bölgesi 6.Cadde No:1-7/38 VE 1-7/26 no'lu girişten girilen Lojistik Binası ve Raf depo önündeki girişten girilen Lojistik Binası ve ilgili açık alanlar.	300.000	-	
ORGANİZE ENDÜSTRİYEL	ISV Saniter	ORG-ISV SANİTER-2023-İŞYKR04	31.12.2023	31.12.2033	18 bağımsız bölümden oluşan 29.806 m2'lik alan	550.000	550.000	706.860
ORGANİZE ENDÜSTRİYEL	ISV Saniter	ORG-ISV SANİTER-2023-İŞYKR05	29.12.2023	31.12.2033	848 Parsel'de Üretim alanı, 6 bağımsız bölümden oluşan 6.248 m2'lik alan	520.000	520.000	668.304
ORGANİZE ENDÜSTRİYEL	ISV Saniter	ORG-ISV SANİTER-2023-İŞYKR06	29.12.2023	31.12.2033	848 Parsel'de Üretim alanı, 6 bağımsız bölümden oluşan 10.208 m2 lik alan	675.000	675.000	867.510
ORGANİZE ENDÜSTRİYEL	ISV Saniter	ORG-ISV SANİTER-2023-İŞYKR07	01.07.2024	31.12.2033	848 Parsel'de Üretim alanı, 6 bağımsız bölümden oluşan 6471 m2 lık	610.000	610.000	783.972



ORGANİZE ENDÜSTRİYEL	ISV Saniter	ORG-ISV SANİTER-2023-İŞYKR08	29.12.2023	31.12.2033	848 Parsel'de Üretim alanı, Organize Sanayi Bölgesi 1. Cadde No:1-7 giriş adresinden girilen 27 bölüm no'lu 1-36 1. Kat kapı numaralı binada yer alan 626 m2 lokanta yeri ve 34 bölüm no'lu 1-37 1. Kat kapı numaralı binada yer alan 279 m2'lik tam teşkilatlı yemek üretim alanı	75.000	75.000	96.390
BİRİKİM MENKUL VE GAYRİMENKUL SAN. TİC. A.Ş. (***)	İsvea Seramik	BRKM-ISVEA SERAMİK-2023-OFİSKR01	30.12.2023	31.12.2033	Evinpark Sitesi, Atatürk Mahallesi, Güllibrişim Cd. No:23, B3 Blok Daire: 10 34758 Ataşehir/İstanbul	45.000	45.000	
BİRİKİM MENKUL (***)	İsvea Seramik	BRKM-ISVEA SERAMİK-2023-OFİSKR02	01.01.2023	31.12.2032	Çepni Mah. Kubbeli 2. Sok. Yunus Emre İş Merkezi No:16 /Z04 Merkez/Çorum	5.000	5.000	
ECE Holding	İsvea Seramik	ECE HOLDING - ISVEA SERAMİK-2023-OFİSKR01	01.01.2023	31.12.2032	Şerifali Mahallesi Beyan Sok. No:58 İç Kapı No:2 Ümraniye/İstanbul (İstanbul Şubesi)	12.000	20.000	15.422
ORGANİZE ENDÜSTRİYEL	İsvea Seramik	ORG-ISVEA SERAMİK-2024-OFİSKR01	01.10.2024	31.10.2034	Organize Sanayi Bölgesi 6. Cadde No:1-7 adresi içerisinde; Organize Sanayi Bölgesi 6. Cadde No:1-7/1 giriş adresinden girilen; 19 Bölüm No'lu 1-7/34 Zemin Kat 786 m2 20 Bölüm No'lu 1-7/34 1. Kat 3030 m2 21 bölüm No'lu 1-7/34 2. Kat 303 m2		60.000	77.112

(*) İşbu sözleşmede 01.01.2025 tarihinden itibaren aylık kira bedelinin 150.000 TL+KDV olacağı kararlaştırılmıştır.

(**) Bu sözleşmelerin süresi sona ermiştir.

(***) Sözleşmelerin karşılıklı uzlaşma kapsamında feshedildiği, taraflar arasında herhangi bir yükümlülüğün kalmadığı anlaşılmıştır.

(****) Bu sözleşme ORG-ISVEA SERAMİK- 2024- OFİSKR01 notlu sözleşme ile genişletilerek yenilenmiş olduğu tarafımızca bildirilmiştir.



Yukarıda listesi verilen kira sözleşmesinin taraflarından;

- Organize Endüstriyel Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. ve Birikim Menkul Ve Gayrimenkul San. Tic. A.Ş.'nin yönetim kurulu üyesinin Erdem Çenesiz olması ve pay sahipleri arasında İsvea Seramik'in pay sahiplerinin de bulunuyor olması yönünden;
- Ece Holding A.Ş. 'nin yönetim kurulu üyelerinin Erdem Çenesiz ve Nuri Bülent Onur olması ve yine pay sahipleri arasında İsvea Seramik'in pay sahiplerinin de bulunuyor olması yönünden ilişkili tarafı niteliğindedir.

Yine söz konusu sözleşmeler doğrultusunda Şirket ve bağlı ortaklıkları tarafından kiraya verilen taşınmazlara ilişkin kira sözleşmelerinin detayları aşağıdaki gibidir:

Kiraya Veren	Kiracı	Kira başlangıç tarihi	Kira bitiş tarihi	Kiralanan Alan	2023 Yılında aylık kira (TL)	2024 Yılı Aylık kira (TL)	2025 Yılı Aylık kira (TL)
Isv Saniter	Esviya Sıhhi Tesisat Malzemeleri Üretim ve Dağıtım A.Ş.	30.06.2024	30.06.2034	Organize Sanayi Bölgesi 6.Cadde No:1-7 adresi içerisinde: Organize Sanayi Bölgesi 6. Cadde No:1-7 giriş adresinden girilen 8 bölüm No'lu 1-7/8 kapı numaralı, 9 bölüm No'lu 1-7/7 kapı numaralı, 10 bölüm No'lu 1-7/6 kapı numaralı, 11 bölüm No'lu 1-7/28 kapı numaralı, 15 bölüm No'lu 1-7/4 kapı numaralı, 46 bölüm No'lu 1-7/17 kapı numaralı binalar.	-	675.000	867.510
Isv Saniter	Nevtec Arge Kalıp Bakım Lojistik ve Ticaret A.Ş.	30.06.2024	30.06.2034	6 bağımsız Bölümden oluşan 6.248 m2'lik alan	-	520.000	668.304
Isv Saniter	Nevtec Arge	30.06.2024	30.06.2034	6 bağımsız bölümden oluşan 6471 m2'lik alan	-	610.000	783.972

Yukarıda listesi verilen kira sözleşmesinin taraflarından Nevtec Arge ve Esviya Sıhhi'nin yönetim kurulu üyesinin Nuri Bülent Onur olması ve pay sahipleri arasında İsvea Seramik'in pay sahiplerinin de bulunuyor olması yönünden ilişkili tarafı niteliğindedir.

- Şirket ile Bi... Şü... Er... arasında Atatürk Mahallesi, Meriç Caddesi, Andromeda Gold Residence A-Blok Daire:21 Ataşehir/İSTANBUL'da bulunan eşyalı konut için 01.11.2023 tarihli, 2 yıl süreli ve net 498.000,00 TL bir yıllık kira bedelli (Aylık: net 41.500,- TL) kira sözleşmesinin imzalandığı görülmüştür. Sözleşmeye konu taşınmaz eşyalı olup, sözleşme içeriğinde kiracının kiralananı başkasına kiralayamayacağı, amacı dışında kullanamayacağı, kiraya verenin yazılı izni olmadan tadilat yapamayacağını, aidat, su, doğalgaz, çevre temizlik ve damga vergisi giderlerinin kiracıya ait olduğu açıkça düzenlenmiştir. Bir sonraki takvim yılına



ilişkin kira bedelinin, bir önceki yılın aynı ayına göre Tüfe oranında artırılacağı belirtilmiştir. Kira bedellerinden herhangi birinin ödenmemesi veya sözleşme hükümlerine aykırı davranışların fesih ve tahliye sebebi oluşturacağı da ayrıca düzenlenmiştir. 2025 yılı kapsamında sözleşme Mart 2025 tarihinde sona ermiştir.

- Şirket ile Bah.... Ash..... arasında Atatürk Mahallesi, Meriç cd., Andromeda Gold A Blok D:77 Ataşehir/İSTANBUL'da bulunan konut için 20.03.2025 tarihli, 3 yıl süreli ve net 69.000,00 TL aylık kira bedelli kira sözleşmesinin imzalandığı görülmüştür. Sözleşme içeriğinde kiracının kiralananı başkasına kiralayamayacağı, amacı dışında kullanamayacağı düzenlenmiş olup, ayrıca taksimatı ve ciheti tahsisi değiştirir veya herhangi bir suretle tahrip ve tadil edilmesi dahil bu hallerde kiraya verenin sözleşmeyi sona erdirebileceği ve zararları için tazminat isteyebileceği düzenlenmiştir. Sözleşme dönemleri itibariyle her sene, Tuik tarafından açıklanan TÜFE oranlarında veya Devletin açıkladığı maksimum kira artış oranı olursa o rakam kadar arttırılacağı düzenlenmiştir.
- Şirket ile Akça Palet Orm. Ürünleri Nak. Tic. Ltd. Şti. arasında Organize Sanayi Bölgesi Caddesi, Salih Aydın Bulvarı No:8 Merkez/ÇORUM adresinde bulunan ofis için 01.01.2023 tarihli 36.000 + KDV yıllık kira bedelli (Aylık 3.000+KDV) kira sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmeye göre su, elektrik, yakıt masrafları, kapıcı parası ve bilumum apartman giderleri kiracıya aittir. Kiralanan üzerinde tamirat yapılması kiraya verene bildirim şartına bağlı olup, aksi durumda zararlardan kiracının sorumlu olacağı düzenlenmiştir. Sözleşme her ne kadar 1(bir) yıllık süre ile yapılmış olsa da aynı sözleşme gereğince sözleşme bitim tarihinden bir ay önce yazılı olarak feshedilmediği takdirde her defasında bir için yenileneceği ayrıca düzenlenmiştir. İşbu sözleşme kapsamında 2024 yılı için aylık kira bedeli 5.000TL+KDV olarak güncellenmişse de, taraflar kendi aralarında uzlaşarak sözleşmeden kaynaklı herhangi bir yükümlülük kalmaksızın sözleşmeyi sona erdirmişlerdir.
- Şirket bağlı ortaklığı olan İsvea Mobilya ile Hitit İplik Sanayi Ticaret A.Ş. arasında Organize Sanayi Bölgesi 4. Caddesi No:10 Çorum adresinde bulunan taşınmaz için 16.09.2022 tarihli, 7 (yedi) yıl süreli, aylık 80.000,00 TL + KDV bedelli kira sözleşmesi imzalanmıştır. Kira artışlarında devlet tarafından ilan olunan kira artış oranlarının baz alınacağı, bu oranların devlet tarafından açıklanmaması halinde ise yıllık ortalama TÜFE oranının dikkate alınacağı belirtilmiştir. Sigorta bedelleri, demirbaş kullanım, bina, bakım onarım giderlerinin kiracıya aittir. Söz konusu sözleşme gereğince kiraya veren şirket ve şirket hissedarları için başka amaçlarla kullanılmak üzere kiraya verilen binanın dışında kalan 97.000 m2 bölümünün %50'sinin kullanıma talep haklarının saklı olduğu ayrıca düzenlenmiştir. İsvea Mobilya, grup şirketlerine alt kiralama yapabileceği düzenlenmiş ve ayrıca işletmenin konusunun değişmesi halinde, akdin devamı için kiraya verenin yazılı onayının alınması gerektiği düzenlenmiştir. İşbu sözleşme kapsamında 2024 yılı için aylık kira bedelinin 123.088TL+KDV olarak güncellenmişse de, taraflar kendi aralarında uzlaşarak sözleşmeden kaynaklı herhangi bir yükümlülük kalmaksızın sözleşmeyi sona erdirmişlerdir.
- Şirket bağlı ortaklığı olan İsvea Veltz ile Ayda Tekstil Konfeksiyon Tic. San A.Ş. arasında Organize Sanayi Bölgesi 4. Caddesi No:19/1 Çorum adresinde bulunan taşınmaz için 31.03.2023 imza tarihli, 10 yıl süreli, aylık 25.000 TL kira bedelli kira sözleşmesinin bulunduğu görülmüştür. Söz konusu sözleşme, daha önce yine aynı taraflar arasında yapılan 16.07.2020 tarihli kira sözleşmesinin yenisi niteliğindedir. Sözleşmede, kira artışlarının ÜFE ve TÜFE ortalamaları oranında yapılacağı belirlenmiştir. Sigorta bedelleri, demirbaş kullanım, bina, bakım onarım giderlerinin kiracıya ait olduğu da ayrıca düzenlenmiştir. Nisan 2025 ten itibaren aylık kira bedeli 56.700 TL+KDV olarak güncellenmiştir.

○ **Makine-Teçhizat Kira Sözleşmeleri**



Şirket'in sahip olduğu bağlı ortaklıkları tarafından maktu nitelikte aşağıda detaylı bilgileri verilen makine teçhizat kira sözleşmelerinin imzalandığı görülmüştür. Sözleşmelerde kiracı sıfatındaki şirketin, kira yükümlülüklerini yerine getirmesi durumunda sözleşme süresi sonunda sözleşmeye konu makine, ekipman ve teçhizatların her birini SPK tarafından yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşu tarafından yapılacak ekspertiz değeri üzerinden satın alma hakkı olduğu belirtilmiş olup, bu satın alma hakkının kullanılması durumunda kira sözleşmesi sona erecektir. Ayrıca sigorta, bakım, onarım giderlerinin kiracıya ait olduğu düzenlenmiştir.

Kiraya Veren	Kiracı	Sözleşme Numarası	Kira başlangıç tarihi	Kira bitiş tarihi	Kiraya Konu Makine ve Teçhizatlar	2024 Yılında aylık kira	2025 Yılında aylık kira
Organize End.A.Ş.	ISV Saniter	ORG-ISV-2023-MT02	29.12.2023	31.12.2033	Yp-Fırın Reflektör ve Plakaları Yp-Refrakter Malzeme Tip B Yp-Seramik Pişirme Fırını (2 Adet) Yp-Seramik Pişirme Fırını Aksamı Yp-Refrakter Malzeme Tip 4 Yp-Refrakter Malzeme Tip 2 (2 Adet) Yp-Ceramic Plate Extruded 490*38*765 Mm Yp-Refrakter Malzeme Tk-Sırlama Robotu Tk-2.Ad Komprasör	240.000,00 TL	308.448,00 TL
Organize End.A.Ş.	ISV Saniter	ORG-ISV-2023-MT03	29.12.2023	31.12.2033	Fırın (Tünel) Kompresör (11 Adet) Shanks Döküm Tezgahı (15 Adet) Barkod Makinesi (5 Adet) Basınçlı Hava Tankı (5 Adet) Fırın (Roller) Gaz Sayacı Hava Regülatörü (4 Adet) Jeneratör (3 Adet) Manüplatör (4 Adet) Radyan Isıtıcı (4 Adet) Vakum Pompası Yük Asansörü (2 adet) Otomatik Paketleme Makinesi Yarı Mamul Taşıma Arabaları(2 adet) Cnc Taşlama Makinesi (3 Adet) Çalkalama Makinesi (2 Adet) Tank (Krom) Ups Güç Kaynağı (4 Adet) Balya Pres Makinası Basınçlı Döküm Tezgahı Baskül Beam Tezgahı Fırın (Kamara) (3 Adet) Fırın (Roller) (2 Adet) Hidrolik Piston Sırlama Robotu (2 Adet) Teleferik Taşıma Hattı Termoblok İklimlendirici (2 Adet) Konveyör Bant Makaslı Personel Yükseltici	125.000,00 TL	160.650,00 TL



Organize End.A.Ş.	ISV Saniter	ORG-ISV-2023-MT01	05.04.2023	31.12.2032	701 Nolu Sözleşme Basınçlı Döküm Tezgahı (2 adet) 701 Nolu Sözleşme Sırlama Robotu (3 Adet) 700 Nolu Sözleşme Basınçlı Döküm Tezgahı (5 Adet) 700 Nolu Sözleşme Karasör Rötüş Makinası 95720 Nolu Sözleşme D.Gaz Yakıtlı seramik Fırını	440.000,00 TL	565.488,00 TL
Organize End.A.Ş.	İsvea Veltz	ORG-VELTZ-2023-MT02	29.12.2023	31.12.2033	LİNDE(ELEKTRİKLİ) FORKLİFT (3 Adet)	25.000	32.130,00 TL
Organize End.A.Ş.	ISV Saniter	ORG-ISV-2023-FRK01	29.12.2023	31.12.2033	LİNDE(ELEKTRİKLİ) / 2016 FORKLİF (3 Adet)	75.000	96.390,00 TL
Organize End.A.Ş.	ISV Saniter	ORG-ISV-2023-MK01	30.12.2023	31.12.2033	34-00-12-5823 Tescil Plaka Numaralı Hidromek HMK102B model Kanal Kazıcı ve Yükleyici	40.000	51.408,00 TL
Organize End.A.Ş.(*)	İsvea Veltz	ORG-VELTZ-2023-MT01	01.09.2023	28.12.2023	Enjeksiyon Kalıbı Vakum Makinası Yp-Kaynak Makinesi Yp-Karıştırıcı	825.000	
Organize End.A.Ş.(*)	ISV Saniter	ORG-ISV-2021-MT01	01.09.2021	31.08.2023	Yp-Fırın Reflektör ve Plakaları Yp-Refrakter Malzeme Tip B Yp-Seramik Pişirme Fırını (2 Adet) Yp-Seramik Pişirme Fırını Aksamı Yp-Refrakter Malzeme Tip 4 Yp-Refrakter Malzeme Tip 2 (2 Adet) Yp-Ceramic Plate Extruded 490*38*765 Mm Yp-Refrakter Malzeme Tk-Sırlama Robotu Tk-2.Ad Komprasör	150.000	

(*) Bu sözleşmelerin süresi sona ermiştir.

Yukarıda listesi verilen kira sözleşmesinin taraflarından Organize Endüstriyel Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin 'nin yönetim kurulu üyesinin Erdem Çenesiz olması ve pay sahipleri arasında İsvea Seramik'in pay sahiplerinin de bulunuyor olması yönünden ilişkili niteliğindedir.

o Araç Kiralama Sözleşmeleri

- Şirket ve bağlı ortaklıkları tarafından maktu nitelikteki taşıt kira sözleşmeleri ile aşağıda detaylı bilgileri verilen taşıtların kiralandığı anlaşılmıştır. Bu sözleşmelere göre Kasko, Zorunlu Trafik sigortası masrafları, Vergi ve harçlar (taşıt pulu), egzoz, emisyon ölçüm ve muayene ücreti, araç ile ilgili her türlü bakım masrafları ve kışlık yazlık lastik masrafları kiralayana aittir. Kiracı park, yakıt, otoyol, köprü geçiş, OGS gibi kullanım giderlerini ödemekle yükümlüdür. Herhangi bir kaza durumunda, Kiracı veya Kiracının aracı kullanımına tahsis ettiği sürücünün kusuru olsun veya olmasın, Kiracı, Kiralayana kazanın vuku bulduğu gün bildirimde bulunmak sureti ile kiralanı haberdar etmesi gerektiği düzenlenmiştir. Kira artışlarının, Takip eden her 2 yılın sonunda aylık kira 2 yıllık ÜFE ve TÜFE artışlarının ortalaması kadar yapılacağı kararlaştırılmıştır.



RUHSAT SAHİBİ HİZMET ALINAN FİRMA	KİRACI	SÖZLEŞME NO	SÖZLEŞME ve KİRA BAŞLANGIC TARİHİ	Kira bitiş tarihi	PLAKA	AYLIK KİRA BEDELİ
Heritage	İsvea Seramik ve Banyo A.Ş.	HERITAGE-ISVEA-TKR01	31.12.2023	29.12.2029	34 EC 0034	50.000
ECE Holding	İsvea Seramik ve Banyo A.Ş.	ECE HOLD.-ISVEA-TKR01	30.12.2023	29.12.2029	34 CAU 401 (*)	25.000
Ece Holding	İsvea Seramik ve Banyo A.Ş.	ECE HOLD.-ISVEA-TKR02	09.08.2024	29.12.2029	34 GNT 19 (**)	20.000
Heritage Gayr.	ISV Saniter A.Ş.	HERITAGE-ISV-TKR01	30.12.2023	29.12.2029	34 PN 4357 (*)	10.000
Heritage Gayr.	ISV Saniter A.Ş.	HERITAGE-ISV-TKR02	30.12.2023	29.12.2029	06 AAK 925 (*)	9.000
Heritage Gayr.	ISV Saniter A.Ş.	HERITAGE-ISV-TKR03	30.12.2023	29.12.2029	34 PN 3812 (*)	10.000
Heritage Gayr.	ISV Saniter A.Ş.	HERITAGE-ISV-TKR04	31.12.2023	29.12.2029	34 BPD 621	20.000
Ece Holding	İsvea Seramik	ECE HOLD.-ISVEA-TKR03	01.11.2024	29.12.2029	34 VEA 39	25.000
Ece Holding	ISV Saniter A.Ş.	ECE HOLD.-ISV-TKR01	01.11.2024	29.12.2029	34 GNT 191	15.000
Organize End.	Isv Saniter A.Ş.	ORG-ISV-TKR01	01.11.2024	29.12.2029	19 UT 623	10.000
Ece Holding	İsvea Seramik	ECE HOLD.-ISVEA-TKR04	01.11.2024	29.12.2029	34 ECE 219 (*)	15.000
Ece Holding.	İsvea Seramik	ECE HOLD.-ISVEA-TKR05	01.11.2024	29.12.2029	34 TC 8739	40.000
Ece Holding	İsvea Seramik	ECE HOLD.-ISVEA-TKR06	20.11.2024	29.12.2029	34 EC 0010 (*)	35.000



(*) Sözleşmelere konu araçlar satılmış olduklarından kira sözleşmeleri de sona ermiştir.

(**) İşbu sözleşme konusu araç, mezkûr sözleşme öncesinde 19 AED 133 plaka numarasına sahip olup, öncelikle Şirket ile Birikim Menkul ve Gayr. San. ve Tic. A.Ş. arasında 30.12.2023-29.12.2029 tarihlerinde geçerli olmak üzere araç kira sözleşmesi akdedilmiştir. Akabinde aracın 09.08.2024 tarihinde Ece Holding A.Ş.'ye satılması ile 34 GNT 19 plaka numarasını almış ve aynı sözleşme Şirket ile Ece Holding arasında imzalanmıştır.

Yukarıda listesi verilen kira sözleşmesinin taraflarından;

- Organize Endüstriyel Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. ve Birikim Menkul Ve Gayrimenkul San. Tic. A.Ş.'nin yönetim kurulu üyesinin Erdem Çenesiz olması ve pay sahipleri arasında İsvea Seramik'in pay sahiplerinin de bulunuyor olması yönünden;
 - Ece Holding A.Ş. 'nin yönetim kurulu üyelerinin Erdem Çenesiz ve Nuri Bülent Onur olması ve yine pay sahipleri arasında İsvea Seramik'in pay sahiplerinin de bulunuyor olması yönünden
 - Heritage Gayr.San.ve Tic. A.Ş.'nin yönetim kurulu üyelerinin Nuri Bülent Onur, Erdem Çenesiz ve Ahmet Çenesiz olması ve pay sahipleri arasında İsvea Seramik'in pay sahiplerinin de bulunuyor olması yönünden ilişkili taraf niteliğindedir.
- İsvea Seramik ile Escar Turizm Taşımacılık Ticaret A.Ş. arasında muhtelif tarihlerde araç kiralama sözleşmelerinin imzalandığı görülmüştür. Sözleşmeler içerisinde süreye yer verilmemiş olup, kira konusu aracın kiralınması sırasında sipariş formunda kira süresine yer verileceği belirtilmiştir. Aynı şekilde kira bedellerinin de sipariş formlarında yer alacağı düzenlenmiştir.

Sözleşme gereğince, araçların tesliminden itibaren Kara Yolları Trafik Kanunu'na göre kiracı sıfatındaki Şirketin işleten sıfatına sahip olacağı ve kiracı sıfatındaki şirket tarafından kira konusu aracın yalnızca bordrolu çalışanına kullanılacağı konusunda düzenlemeye de yer verilmiştir.

- İsvea Seramik ile Yakut Servis Danış. Otom. Turizm Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. arasında muhtelif tarihlerde 36 ay süre ile maktu nitelikte Operasyonel Araç Kiralama Sözleşmeleri imzalanmıştır. Sözleşme konusu araçların yakıt bedellerinin, geçiş ücretlerinin, plakaya yazılmış her türlü cezaların kiracı tarafından karşılanacağı belirtilmiştir. İşbu bedellerin kiraya veren tarafından kiracıya bildirilmesine rağmen ödenememesi halinde aylık %7 gecikme faizinin uygulanacağı karara bağlanmış olup, sözleşme içerisinde genel olarak araç kiralmasına usul ve esaslar düzenlendiği görülmüştür.
- Şirket ve bağlı ortaklıkları ile Çamkıran Otomotiv Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi arasında muhtelif tarihlerde 36 ay süreli Uzun Dönem Araç Kiralama Sözleşmeleri imzalanmıştır. Söz konusu sözleşmeler de maktu nitelikte olmakla birlikte yukarıda belirtilen araç kiralama sözleşmeleri ile benzerlikler içermekte olup, genel olarak kiralayan firma özelinde düzenlemeler içermektedir.

Yukarıda detaylarına yer verilen taşınmaz, makine ve teçhizat ile araç kiralama sözleşmelerinin içeriklerinde şirket ortaklık yapısının değişmesine ilişkin hükümler bulunmamakta olup, Şirketin halka arzı nedeniyle bu kira sözleşmelerinin olumsuz etkilenmeyeceği, dolayısıyla Şirketin faaliyetlerinin etkilenmeyeceği değerlendirilmiştir.

4.9. Tedarik Sözleşmeleri

- Şirketin bağlı ortaklıklarından İSV Saniter 01.01.2024 tarihinde biri Hitit Oluklu Mukavva ve Ambalaj San. Tic. Ltd. Şti., biri Hitit Yalıtım ve Yapı Malzemeleri San. Tic. Ltd. Şti. ile olmak üzere iki ayrı tedarik sözleşmesinin yapıldığı görülmüştür. İşbu sözleşmenin konusu İSV Saniter'e ait ürünlerin tüm malzeme ve giderlerinin tedarikçiyeye ait olmak üzere üretim, stoklama ve nakliye işlemlerinin yapılmasıdır. Söz konusu tedarik sözleşmelerinin maktu şekilde birbirleri ile aynı nitelikte imzalandıkları tespit edilmiştir. Sözleşmeler içerisinde işin süresiz olduğu, her bir yıl veyahut ay geçtikçe fiyat güncellemesinin yapılacağı belirtilmiştir.

İşbu sözleşmeler birim fiyat üzerinden düzenlenmiş olup, sözleşmelerin eklerinde sözleşme konusu ürünlere ilişkin birim fiyatlar yer almaktadır. Bu birim fiyatlarının altı ayda bir



hammadde, dolar kuru, elektrik, doğalgaz ve işçilik maliyetlerindeki değişikliklere göre yeniden revize edileceği de ayrıca düzenlenmiştir.

Ayrıca sözleşmelerde tedarikçilere verilen talimatların yalnızca işveren sıfatındaki Şirket tarafından yazılı olarak verileceği düzenlenmiştir. Öte yandan işverenin sebep olacağı haller dışında haftalık ürün teslim süresinin tedarikçi tarafından gecikmeye uğratıldığı durumlarda, beher gün için 1.000,00 TL gecikme cezasının uygulanacağı belirlenmiştir.

Tüm bu hususların haricinde sözleşmelerin 12. Maddesi uyarınca belirli sebeplerin varlığı halinde Şirketin sözleşmeyi feshetme hakkı bulunmaktadır. Yine tedarikçinin, işverenin izni olmadan alacaklarını bir başkasına temlik veremeyeceği ve işin tamamını veya bir kısmını bir başkasına devredemeyeceği düzenlenmiştir.

Tüm bu hususların haricinde sözleşmelerin ekinde yer alan ürünlere ilişkin projelerin işverenin malı olduğu, tedarikçi tarafından hiçbir paylaşımda bulunulamayacağı belirtilmiştir. Sözleşmede Şirketin halka arzını olumsuz etkileyecek ve ortaklık yapısının değişikliğine ilişkin hükme rastlanmamıştır.

- Şirket bağlı ortaklıklarından İsvea Veltz ile çeşitli tedarikçiler arasında muhtelif tarihlerde işveren sıfatındaki şirkete ait ürünlere ilişkin kalıpların imalatı konusunda tedarik sözleşmelerinin imzalandığı görülmüş olup, işbu sözleşmelerin içeriği de yukarıda detaylı olarak izah etmiş olduğumuz İSV Saniter tarafından imzalanan tedarik sözleşmeleri ile benzer niteliktedir.

İşbu sözleşmelerde farklı olarak, sözleşme konusu ürünlerin birim fiyatı üzerinden sözleşme bedeli belirlenmemiş olup, aksine sözleşme içerisinde sözleşme bedeli olarak belirli bir miktar belirlenmiştir. Ayrıca sözleşme gereğince tedarikçinin işverene sözleşme tutarında teminat senedi vereceği düzenlenmiştir. Yine gecikme cezası her iş günü için 150,00 TL olarak belirlenmiştir. Ancak beş iş gününden fazla gecikme durumunda işveren sözleşmeyi feshetme hakkına sahiptir. Sözleşmenin işveren tarafından fesih sebepleri dolayısıyla feshi halinde işbu teminatın gelir olarak işverende kalacağı ayrıca düzenlenmiş olup, söz konusu sözleşmelerde Şirketin halka arzını olumsuz etkileyecek ve ortaklık yapısının değişikliğine ilişkin hükme rastlanmamıştır.

- Şirket bağlı ortaklıklarından ISV Saniter ile İdeal Lojistik Hizmetleri Pet. End. Ambalaj San. Tic. Ltd. Şti arasında, oluklu mukavvadan üretilen ambalaj malzemelerinin tedarikçiden teminine ilişkin 2024 yılı kapsamında sözleşme imzalanmıştır. Sözleşme 1(bir) yıl geçerli olup, ambalajların birim fiyatları üzerinden anlaşılmıştır. Ödemelerde gecikme olması halinde %2 oranında gecikme zammının uygulanabileceği ayrıca düzenlenmiştir.

Ayrıca sözleşmede İsv Saniter'in sözleşme feshinden bağımsız olarak, tedarikçinin sözleşme hükümlerine aykırı davranması nedeniyle ihtar çekmeye ve mahkeme kararı almaya gerek kalmaksızın sadece ilgili sipariş özelinde tedarikçiden başka üçüncü kişilerden alımlar yapabileceği de düzenlenmiştir. Öte yandan sözleşme hükümleri çerçevesinde Şirketin halka arzını olumsuz etkileyecek ve ortaklık yapısının değişikliğine ilişkin herhangi bir düzenlemeye rastlanmamıştır.

- Şirketin bağlı ortaklıklarından ISV Saniter ile Nevtec Arge Kalıp Bakım Onarım Lojistik ve Tic. A.Ş. arasında 01.01.2023 tarihinde 10 yıl süreli Kalıp Teksir ve Ürün Devreye Alma Tedarik Sözleşmesi akdedilmiştir. Sözleşme gereğince satın alan sıfatındaki İsv Saniter'in ihtiyacı olan Basınçlı Reçine Döküm kalıpları, Alçı Döküm Kalıpları, Teksir Kalıpları, maçalar ve bunlarla ilgili olan ürünler ile, ürünlerin geliştirme ve devreye alma hizmetlerini tedarikçi sıfatındaki Nevtec Arge'den alma konusunda anlaşmışlardır. Sözleşme süresinin sona ermesi durumunda, herhangi bir taraftan en geç bir ay öncesinde yazılı olarak fesih yoluna gidilmediği sürece sözleşmenin yeni bir yıl için de uzatılacağı belirlenmiştir.

Ayrıca sözleşme kapsamında tedarikçinin, ürünleri için maliyet çalışması yapacağı ve %5 net kar marjını geçmeyecek şekilde oluşturacağı fiyat listesi üzerinden satın alana ürünlerini satacağı



düzenlenmiştir. Söz konusu kâr marjının her çeyrek dönemde (yıl sonu dahil) geriye dönük tekrar hesaplanacağı da düzenlemeye bağlanmıştır. Ayrıca sözleşmede Satın Alanın, daha düşük maliyetlerle kendisi faaliyet yapabileceğini tespit etmesi halinde sözleşmeyi feshetme hakkına sahip olduğu da düzenlenmiştir.

Tüm bunların haricinde sözleşmede Şirketin halka arzını olumsuz etkileyecek ve ortaklık yapısının değişikliğine ilişkin herhangi bir hüküm yer almamaktadır.

- Şirketin bağlı ortaklıklarından ISV Saniter ile Nevtec Arge Kalıp Bakım Onarım Lojistik ve Tic. A.Ş. arasında 01.01.2023 tarihinde 10 yıl süreli Bakım Onarım Hizmet Tedariği Sözleşmesi akdedilmiştir. Sözleşmede, Satın alan sıfatında bulunan İsv Saniter'in üretim tesislerinin makine, elektrik, elektronik ve benzeri konulardaki bakım, onarım, servis ihtiyaçlarının Tedarikçi sıfatındaki Nevtec Arge tarafından karşılanması kararlaştırılmıştır.

Bu sözleşmede de Tedarikçi hizmetleri için maliyet çalışması yapacağı ve %5 net kar marjını geçmeyecek şekilde oluşturacağı fiyatlar üzerinden satın alana fatura keseceği düzenlenmiştir. Söz konusu kar marjının her çeyrek dönemde (yıl sonu dahil) geriye dönük tekrar hesaplanacağı da düzenlemeye bağlanmıştır.

Ayrıca sözleşmede Satın Alanın, daha düşük maliyetlerle kendisi faaliyet yapabileceğini tespit etmesi halinde sözleşmeyi feshetme hakkına sahip olduğu da düzenlenmiştir. Sözleşmede Şirketin halka arzını olumsuz etkileyecek ve ortaklık yapısının değişikliğine ilişkin herhangi bir hüküm yer almamaktadır.

- Şirketin bağlı ortaklıklarından ISV Saniter ile Nevtec Arge Kalıp Bakım Onarım Lojistik ve Tic. A.Ş. arasında 01.01.2023 tarihinde 10 yıl süreli Lojistik ve Hizmet Tedariği Sözleşmesi akdedilmiştir. Sözleşmede, Satın alan durumundaki İsv Saniter'in, ambalaj, lojistik ve sevkiyat konularındaki ihtiyaçlarının Tedarikçi tarafından karşılanması konusunda anlaşmışlardır.

Yine Tedarikçi hizmetleri için maliyet çalışması yapacağı ve %5 net kâr marjını geçmeyecek şekilde oluşturacağı fiyatlar üzerinden satın alana fatura keseceği düzenlenmiştir. Ayrıca sözleşmede Satın Alanın, daha düşük maliyetlerle kendisi faaliyet yapabileceğini tespit etmesi halinde sözleşmeyi feshetme hakkına sahip olduğu da düzenlenmiştir. Sözleşmede Şirketin halka arzını olumsuz etkileyecek ve ortaklık yapısının değişikliğine ilişkin herhangi bir hüküm yer almamaktadır.

- Şirketin bağlı ortaklıklarından ISV Saniter (Satın Alan) ile Esviya Sıhhi Tesisat Malzemeleri Üretim A.Ş. arasında 01.01.2023 tarihinde 10 yıl süreli Tedarik Sözleşmesi akdedilmiştir. Sözleşme, Satın alan durumundaki ISV Saniter tarafından sözleşme konusu ürünlere ilişkin olarak tedarikçi firma tarafından kalite kontrolünün yapılması gerektiği belirtilmiş olup, sözleşme ile üreticinin ürettiği seramik çamuru, beyaz ve renkli olmak üzere seramik sarı, seramik çamurundan dökümü yapılmış yarı mamul seramik ürünlerinin Satın Alan tarafından tedarik edilmesine ilişkin kurallar belirlenmiştir.
- Şirket (Ana Ortak) ile bağlı ortaklıkları İsvea Mobilya, İsvea Veltz ve İsv Saniter arasında ayrı ayrı ve her biri 30.08.2023 tarihinde 10 yıl süreli olmak üzere Bağlı Ortaklık Yurt İçi Satış, İhracat ve Tedarik Sözleşmesi akdedilmiştir. Sözleşmelerde bağlı ortaklıklardan Üretici sıfatıyla bahsedilmiştir. Sözleşme ile üreticilerin ürettiği ürünlerin tedariki, satışı ve ihracatı hedeflenmiştir. Ana ortak, üreticilerin faturalarını tanzim tarihinden itibaren mevcut piyasa şartlarına uygun şekilde nakden, çek veya senet ile ödeyeceği belirlenmiştir.

Şirketin İsvea Mobilya ve İsvea Veltz ile imzalamış olduğu Sözleşmelerde üreticilerin ürünleri için maliyet çalışması yapacağı ve %10 net kar marjı ekleyerek oluşturacağı fiyat üzerinden ana ortağa ürünlerini satacağı belirtilmiştir. Yine ihracat kaynaklı kur farkından dolayı oluşan gelirler



VUK uygulaması dikkate alınarak Ana Ortağın toplam menfaatine olacak şekilde tarafların mutabakatıyla hesaplanacağı düzenlenmiştir.

İsv Saniter ile imzalanan sözleşmede ise Ana Ortağın, Üreticiden 3'er aylık periyotlar halinde almış olduğu mallara ilişkin %1 prim faturası keseceği, prim oranının piyasa koşullarına göre ve tarafların mutabakatıyla %5'er kadar artırılabilceği, komisyonların başlangıçta %1 olarak hesaplanacağı ve her çeyrek sonunda piyasa şartları, Ana Ortağın giderleri ve VUK hükümleri dikkate alınarak taraflarca müzakere edilerek nihai komisyon oranının belirleneceği düzenlenmiştir. Ayrıca belirlenen komisyon oranının sadece içinde bulunulan takvim yılına ait olacağı belirtilmiştir.

Sözleşme süreleri 10 (On) yıl olup, bu sürenin bitiminden en geç bir ay önce taraflardan herhangi biri tarafından yazılı olarak feshi yoluna gidilmediği takdirde yeni bir yıl için uzatılmış olacak ve bu uzatma şartının da yenilenmiş olacağı sözleşmelerde düzenlenmiştir.

4.10. Taşeron Firma İş Sözleşmeleri

Şirket ve bağlı ortaklıkları tarafından muhtelif tarihlerde çeşitli firmalar ile Taşeron Firma İş Sözleşmesi imzalanmıştır. İşbu sözleşmeler uyarınca taşeron firma, işveren sıfatındaki Şirkete bağlı çalışan tüm personel ve iş görenlerin servis olarak taşımacılığının yapılmasını üstlenmiş olup, Şirketin halka arzını olumsuz etkileyecek herhangi bir hükme rastlanmamıştır. İşbu sözleşmeler aşağıda sıralanmıştır.

Şirket	Taşeron Firma	Sözleşme Tarihi	Süresi
İSV Saniter	S.S.22 Nolu Servis Otobüsçüler Kooperatifi	01.01.2025	2 Yıl
İsvea Mobilya	S.S.22 Nolu Servis Otobüsçüler Mot. Taş. Kooperatifi	01.08.2025	6 ay
İsvea Veltz	S.S.22 Nolu Servis Otobüsçüler Kooperatifi	01.01.2026	1 Yıl

4.11. Diğer Sözleşmeler

- İsvea Seramik ile Unıcera Uluslararası Fuarçılık A.Ş. ve TG Expo Uluslararası Fuarçılık A.Ş. arasında 21.10.2023 tarihli Reklam Alanı Sözleşmesi imzalandığı görülmüş olup, bu sözleşme gereğince Şirket toplam 84.331,90 TL karşılığı reklam alanı satın almıştır. İşbu sözleşmede Şirketin halka arzını olumsuz etkileyecek herhangi bir hükme rastlanmamıştır.
- Şirket ve bağlı ortaklıkları tarafından, muhtelif tarihlerde 2025 yılını kapsayacak şekilde RSA Sosyal Güvenlik ve Kurumsal Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.(Danışman) ile yürürlükte bulunan SGK Mevzuatı uyarınca Şirketlerin SGK'ya bildirmekte olduğu sigortalılarının ilgili Kanunlardan doğan ve/veya doğabilecek teşvik haklarından yararlanabilmesi için gerekli Danışman tarafından yapılacak çalışmaları konu alan Hizmet Alım ve Danışmanlık Sözleşmeleri imzalanmıştır. Söz konusu sözleşmelerde Şirketin halka arzını olumsuz etkileyecek herhangi bir hükme rastlanmamıştır.
- Şirketin bağlı ortaklıkları ile Yepaş- Yeşilürmak Elektrik Perakende Satış A.Ş. arasında her biri 26.04.2024 tarihinde imzalanmak üzere Elektrik Enerjisi Satış Sözleşmesi akdedilmiştir. İşbu sözleşmelerin hepsi maktu nitelikte olup, Şirketin halka arzını olumsuz etkileyecek hükme rastlanmamıştır.
- Yine Şirket ve bağlı ortaklıklarının tek bir sözleşme içerisinde Mart 2022 tarihinde ISS Hazır Yemek Üretim ve Hizmet A.Ş. ile imzalamış oldukları Yemek Hizmetleri Sözleşmesi bulunmaktadır. İşbu sözleşme, Şirketlerin mutfağında, ISS tarafından tüm hazırlama üniteleri, mutfak/makine ekipmanları ile tüm servis elemanları tahsis edilmek suretiyle yemeğin malzeme dahil üretilmesi, servise hazır edilmesi, şirket personeli ve şirketlerin belirleyeceği çalışan



personel, misafir ve yöneticilere self-servis şeklinde sunulması, tüm pişirme üniteleri, tüm gereçlerin sağlık kurallarına göre yıkanması vs. tüm hizmetlerin sağlanması konusunu içermekte olup, 5 yıl 3 aylık süreyi kapsayacak şekilde imzalanmıştır. Ayrıca sözleşmede Şirketin halka arzını olumsuz etkileyecek hükme rastlanmamıştır.

- Şirket tarafından çalışanlar ile maktu nitelikte belirsiz iş sözleşmeleri yapılmıştır.
- Resmi Gazete'nin 07.04.1969 tarih ve 13168 sayılı nüshasında yayınlanmış olan 4515 sayılı Avukatlık Kanunu'nun 35. Maddesinin 3. Maddesinde yer alan Türk Ticaret Kanunu'nun 332. Maddesinde ön görülen esas sermaye miktarının beş katı veya daha fazla esas sermayesi bulunan anonim şirketler ile üye sayısı yüz veya daha fazla olan yapı kooperatifleri sözleşmeli bir avukat bulundurmamak zorunda olduğunda ilişkin hüküm gereğince Şirket ve bağlı ortaklıkları bu kapsamda bünyelerinde sözleşmeli avukat bulundurmamakta ve bu yönde hukuki danışmanlık sözleşmeleri imzalanmıştır.
- Şirket ve bağlı ortaklıkları ile Mustafa Kesgin Serbest Muhasebeci Mali Müşavir Bürosu arasında 01.08.2024 tarih ve 2024/600/11-12-13-14 sayılı 4 adet maktu sözleşme akdedilmiştir. Sözleşmeler 3568 sayılı Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik ve Yeminli Mali Müşavirlik Kanunu ve ilgili yönetmelikler uyarınca SMMM ile iş sahibi şirketler arasındaki ilişkileri düzenlemekte olup SMMM Mustafa Kesgin, anılan sözleşmeler ile aylık belirli bir tutar ödenmesi karşılığında şirket ve iştiraklerinin Yürürlükteki mevzuat hükümleri uyarınca yasal defterlerini tutmayı, V.U.K. Mükerrer 227. Maddesine istinaden beyannameleri tanzim etmeyi, Mali konularda danışmanlık yapmayı ve şirketin S.G.K. İşlemlerini yapmayı taahhüt etmiştir.
- 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu, 660 sayılı Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumunun (KGK) Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname (KHK) ve Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde şirket hakkında bağımsız denetim yapılması amacıyla şirket ile Reform Bağımsız Denetim Anonim Şirketi arasında 13.08.2024 tarih ve BD/ÖZ/2024/ sıra no.lu sözleşme imza altına alınmıştır. Sözleşme, şirketin SPK tarafından 13.06.2013 tarih ve 28676 Sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II-14.1. no.lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümleri uyarınca KGK tarafından yayımlanan TMS/TFRS'lere uygun olarak düzenlenecek 30 Haziran 2024, 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait finansal durum tabloları, aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notların özel amaçlı denetimini ve finansal tablolar hakkında görüş verilmesi hususlarını kapsamaktadır. Aynı şekilde 31.03.2025 tarihinde sona dönem için 20.06.2025 tarihli BD/ÖZ/2025/10 sayılı ve 30.06.2025 tarihinde sona eren dönem için 01.08.2025 tarihli BD/ÖZ/2025/14 sayılı sözleşmeler imzalanmıştır.

5. TEMİNAT, REHİN VE İPOTEKLER

İşbu hukukçu raporumuzun "Varlıklar" başlıklı 7. Bölümünde de belirtildiği üzere, Şirketin bağlı ortaklığı olan İsvea Mobilya'nın sahip olduğu bir adet motorlu taşıt dışında, başkaca varlığı bulunmamakta olup, faaliyetler yapılan kira sözleşmeleri ile edinilen varlıklar dolayısıyla gerçekleştirilmektedir. Bu nedenle Şirket ve bağlı ortaklıkları nezdindeki varlıklar yönünden herhangi bir ipotek kaydına rastlanmamıştır.

Yine raporumuzun "Şirket Bilgileri" başlıklı 1. Bölümü'nün 1.4. kısmının "Paylar Üzerinde Takyidat" başlıklı (g) bendinde de detaylıca açıkladığımız üzere, Şirketin pay defterinde paylar üzerinde, haciz, rehin, ipotek veya benzeri bir takyidatın olmadığı anlaşılmıştır.

Tüm bu hususların haricinde Şirketin ve bağlı ortaklıklarının faaliyetleri kapsamında vermiş olduğu teminat mektuplarına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:


Şirket ve Bağlı Ortaklıklarının Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu Teminat Mektupları Hakkında Bilgi
31/03/2026

ŞİRKET	SERİ NO	Cinsi	Başlangıç Tarihi	Bitiş tarihi	Veriliş Nedeni	Para Birimi	TUTAR	VEREN BANKA	VERİLEN YER
İsvea Seramik	2024040500621014733	Teminat Mektubu	05.04.2024	30.09.2026	Kredi	EUR	1.000.000,00	Garanti Bankası	Türkiye İhracat Kredi Bankası A.Ş.
İsvea Seramik	2024040300121173129	Teminat Mektubu	03.04.2024	20.05.2027	Kredi	EUR	2.000.000,00	Halkbank	Türkiye İhracat Kredi Bankası A.Ş.
İsvea Seramik	2024043000121179594	Teminat Mektubu	30.04.2024	31.08.2027	Kredi	EUR	1.000.000,00	Halkbank	Türkiye İhracat Kredi Bankası A.Ş.
İsvea Seramik	2024040400671186551	Teminat Mektubu	04.04.2024	20.05.2027	Kredi	EUR	750.000,00	Yapı Kredi Bankası	Türkiye İhracat Kredi Bankası A.Ş.
İsvea Seramik	2024071200671205004	Teminat Mektubu	12.07.2024	13.07.2026	Kredi	EUR	1.300.000,00	Yapı Kredi Bankası	Türkiye İhracat Kredi Bankası A.Ş.
İsvea Seramik	2024071600671205301	Teminat Mektubu	16.07.2024	16.07.2026	Kredi	EUR	2.200.000,00	Yapı Kredi Bankası	Türkiye İhracat Kredi Bankası A.Ş.
İsvea Seramik	2024061202101000036	Teminat Mektubu	14.06.2024	30.06.2027	Kredi	EUR	700.000,00	Vakıf Katılım	Türkiye İhracat Kredi Bankası A.Ş.
İsvea Seramik	2024070400101348696	Teminat Mektubu	04.07.2024	04.01.2027	Kredi	EUR	3.400.000,00	Ziraat Bankası	Türkiye İhracat Kredi Bankası A.Ş.
İsvea Seramik	2024082000101378659	Teminat Mektubu	20.08.2024	31.08.2027	Kredi	EUR	1.310.000,00	Ziraat Bankası	Türkiye İhracat Kredi Bankası A.Ş.
İsvea Seramik	2025022400641366509	Teminat Mektubu	24.02.2025	18.08.2026	Kredi	EUR	1.350.000,00	İş Bank	Türkiye İhracat Kredi Bankası A.Ş.
İsvea Seramik	2025061900151254582	Teminat Mektubu	19.06.2025	18.12.2026	Kredi	EUR	1.680.000,00	Vakıfbank	Türkiye İhracat Kredi Bankası A.Ş.
İsvea Seramik	2024060300101329908	Teminat Mektubu	3.06.2024	4.12.2026	Kredi	EUR	600.000,00	Ziraat Bankası	Türkiye İhracat Kredi Bankası A.Ş.
İsvea Seramik	2025100300121373371	Teminat Mektubu	03.10.2025	Süresiz	Gümrük	TL	1.332.175,68	Halk Bank	Derince Gümrük Müdürlüğü
İsvea Seramik	-	Teminat Mektubu	03.11.2025	27.01.2027	Kredi	TL	60.000.000,00	Denizbank	Türkiye İhracat Kredi Bankası A.Ş.
İsvea Seramik	-	Teminat Mektubu	03.11.2025	27.01.2027	Kredi	TL	14.310.000,00	Denizbank	Türkiye İhracat Kredi Bankası A.Ş.
İsvea Seramik	-	Teminat Mektubu	03.11.2025	27.01.2027	Kredi	TL	1.950.000,00	Denizbank	Türkiye İhracat Kredi Bankası A.Ş.
İsvea Seramik	2025111800101684773	Teminat Mektubu	18.11.2025	27.01.2027	Kredi	TL	1.950.000,00	Ziraat Bankası	Türkiye İhracat Kredi Bankası A.Ş.
İsvea Seramik	2025111800101684701	Teminat Mektubu	18.11.2025	27.01.2027	Kredi	TL	60.000.000,00	Ziraat Bankası	Türkiye İhracat Kredi Bankası A.Ş.

58



İsvea Seramik	0312MW006117	Teminat Mektubu	03.12.2025	Süresiz	Hukuk	TL	176.171,77	Halk Bank	Çorum 3. İş Mahkemesi 31.10.2025- 2025/223 E; 2025/485 – Me.. Ca., Öz.....
İsvea Seramik	2026031000121436719	Teminat Mektubu	10.03.2026	Süresiz	Gümrük	TL	200.000,00	Halk Bank	Derince Gümrük Müdürlüğü
İsvea Seramik	0312MW006307	Teminat Mektubu	11.03.2026	Süresiz	Vergi	TL	2.250.000,00	Halk Bank	Hasanpaşa Vergi Dairesi Müdürlüğü
İsvea Seramik	2026021601341000072	Teminat Mektubu	16.02.2026	31.03.2027	Kredi	TL	13.752.000,00	Denizbank	Türkiye İhracat Kredi Bankası A.Ş.
İsvea Seramik	2026021601341000071	Teminat Mektubu	16.02.2026	31.03.2027	Kredi	TL	1.950.000,00	Denizbank	Türkiye İhracat Kredi Bankası A.Ş.
İsvea Seramik	2026021601341000080	Teminat Mektubu	16.02.2026	31.03.2027	Kredi	TL	60.000.000,00	Denizbank	Türkiye İhracat Kredi Bankası A.Ş.
Isv Saniter	2024030400151166195	Teminat Mektubu	04.03.2024	06.08.2026	Kredi	TL	812.500,00	Vakıfbank	Türkiye İhracat Kredi Bankası A.Ş.
Isv Saniter	2024040400621014536	Teminat Mektubu	04.04.2024	03.09.2026	Kredi	TL	812.500,00	Garanti Bankası	Türkiye İhracat Kredi Bankası A.Ş.
Isv Saniter	2024032100121168111	Teminat Mektubu	21.03.2024	21.08.2026	Kredi	TL	812.500,00	Halkbank	Türkiye İhracat Kredi Bankası A.Ş.
Isv Saniter	0312MW005525	Teminat Mektubu	13.01.2025	Süresiz	Yargı	TL	114.088,02	Halkbank	ÇORUM İCRA1.İŞ MAH.2023/525E-2024/579
Isv Saniter	2025101400121377432	Teminat Mektubu	14.10.2025	Süresiz	Gümrük	TL	1.000.000,00	Halkbank	Ambarlı Gümrük Müdürlüğü
Isv Saniter	-	Teminat Mektubu	24.10.2025	Süresiz	Yargı	TL	228.526,89	Halkbank	Çorum 3. İş Mahkemesi'nin 15.10.2025 tarih, 2024/57 E; 2025/436 K. sayılı dosyası
Isv Saniter	0312MW005068	Teminat Mektubu	15.03.2024	Süresiz	OSB	TL	2.751.100,00	Halkbank	Organize Sanayi Md.
Isv Saniter	2025062600121332302	Teminat Mektubu	26.06.2025	Süresiz	Gümrük	TL	354.068,54	Halkbank	Derince Gümrük Müdürlüğü
Isv Saniter	0312MW006130	Teminat Mektubu	11.12.2025	Süresiz	Yargı	TL	228.104,49	Halkbank	Çorum 3. İş Mahkemesi 26.11.2025 2025/38866 İb..... Gö...
İsvea Mobilya	0312MW002790	Teminat Mektubu	23.02.2017	Süresiz	OSB	TL	3.500,00	Halkbank	Organize Sanayi
İsvea Veltz	-	Teminat Mektubu	30.12.2019	Süresiz	OSB	TL	32.150,00	Halkbank	Organize Sanayi

Şirket tarafından iletilen bilgi ve belgeler çerçevesinde yukarıda sıralanmış olan teminat mektupları dışında kendi tüzel kişiliği adına verilmiş olan başkaca teminat mektubunun olmadığı anlaşılmıştır.

5.1. Taşınır Rehni Siciline (TARES) kayıtlı işlemler:



Türkiye Noterler Birliği yetkisi ve sorumluluğunda tutulmakta olan Taşınır Rehni Sicil (TARES) kayıtlarında Şirket ve bağlı ortaklıkları adına herhangi bir taşınır rehni kaydına rastlanmamıştır.

6. FİKRİ MÜLKİYET

Gerek Şirket tarafından iletilmiş olan bilgi ve belgeler doğrultusunda gerekse de tarafımızca Türk Patent ve Marka Kurumu'nda yapılan sorgulamalar neticesinde **Şirket adına tescilli olan markalara ilişkin bilgiler aşağıda yer alan tablodaki gibidir:**

Marka Adı	Şekli	Başvuru No	Başvuru Tarihi	Tescil No	Tescil Tarihi	Sınıflar
ISVEA 1962 İtalia		2024/045015	01.04.2024	2024 045015	12.08.2024	11/ 20/ 35/
ISVEA		2024/043613	28.03.2024	2024 043613	02.08.2024	11/ 20/ 35/
ECE BANYO (*)	ECE BANYO	2024/114717	06.09.2024			11/ 20/ 35/
CAVALLINI BAGNO ITALIA	CAVALLINI BAGNO ITALIA	2024/114498	06.09.2024	2024 114498	14.01.2025	11/ 20/ 35/

(*) Türk Patent enstitüsü nezdindeki Tescil müracaatı öncesinde Ece Holding A.Ş.'den muvafakat alındığı görülmüştür. Ayrıca tescil kabul kararının da verildiği görülmüştür.

Aynı zamanda işbu hukukçu raporunun Sözleşmeler başlıklı 4. Bölümünde “Bedelsiz Entelektüel Haklar Devir Ve Lisans Sözleşmesi” başlığıyla izah etmiş olduğumuz Şirket'in, Ece Holding A.Ş. ile arasında imzalamış olduğu sözleşme çerçevesinde Ece Holding A.Ş.'nin sahip olduğu bazı markaların mülkiyetinin devredenin muvafakatiyle Şirket adına tescil edilerek bila bedel devredilmesinde mutabık kalınmıştır. Bu çerçevede sözleşmede mülkiyeti devredildiği belirtilen markalar için Üsküdar 25. Noterliği nezdinde 16 Eylül 2024 tarih 29999 yevmiye numaralı Marka Devir Sözleşmesi imzalanmış ve söz konusu devir başvurularının olumlu sonuçlandığı anlaşılmıştır.

Marka Adı	Şekli	Başvuru No	Başvuru Tarihi	Tescil No	Tescil Tarihi	Sınıflar
CAVALLINI BAGNO İTALIA (*)		2024/043616	28.03.2024	2024 043616	02.08.2024	11 / 20 / 35 /
ISVEA BAGNO (*)	ISVEA BAGNO	2024/104399	15.08.2024	2024 104399	24.10.2025	15.08.2024



ISVEA (*)		2012/ 105785	18.12.2012	2012 105785	14/01/2014	11 / 20 /
ECE BANYO ŞEKİL (*)		2004/ 46536	16.04.2004	2004/ 46536	22/05/2007	19 / 20 / 21 / 40 /
ECE BANYO (*)		2021/ 189702	30.12.2021	2021 / 189702	26.07.2022	11 /
İSVEA (*)		2012/ 37516	20.04.2012	2012 37516	11/07/2013	11 / 20 /
ISVEA 1962 ITALIA (*)		2012/ 105791	18.12.2012	2012 105791	13/02/2014	11 / 20 /
ECE BANYO (*)		2016/ 65217	12.08.2016	2016/ 65217	15/02/2017	20 /
ECE BANYO (*)		2024/103034	13.08.2024	-	-	11/ 20/ 35/
ISVEA (*)		2013/ 33197	10.04.2013	2013 33197	15/07/2014	35 /
L'aqua isvea (*)	L'aqua isvea	2012/ 79923	20.09.2012	2012 79923	27/11/2013	11 / 20 /

(*) Hukukçu Raporunun Sözleşmeler başlıklı 4. Bölümünde “Bedelsiz Entelektüel Haklar Devir Ve Lisans Sözleşmesi” başlığıyla izah etmiş olduğumuz Şirket’in, Ece Holding A.Ş. ile arasında imzalamış olduğu sözleşme çerçevesinde mülkiyetini devraldığı markalardır.

Yine Şirketin Ece Holding ile imzalamış olduğu “Bedelsiz Entelektüel Haklar Devir Ve Lisans Sözleşmesi” çerçevesinde bazı marka, patent, faydalı model, web alan adlarının ise kullanım hakları süresiz ve bedelsiz olarak İsvea Seramik’e devredilmiştir.

Söz konusu Sözleşme doğrultusunda kullanım hakkı Şirket’e bedelsiz ve süresiz olarak devredilen markalar:



Marka Adı	Şekli	Başvuru No	Başvuru Tarihi	Tescil No	Tescil Tarihi	Koruma Tarihi	Yenileme Tarihi	Sınıflar
SensoClean (*)		2023/077821	13.06.2023	2023077821	22.09.2025	13/06/2023	13.06.2033	11 /
POHL'S		2020/74749	3.07.2020	2020/74749	14/12/2020	03/07/2020	03.07.2030	11 / 20 /
banyomall		2020/71934	30.06.2020	2020/71934	02/12/2020	30/06/2020	30.06.2030	11 / 20 / 35 /
clearim		2014/39138	9.05.2014	2014/39138	02/04/2015	09/05/2014	09.05.2034	11 /
SENTIMENTİ		2013/104545	20.12.2013	2013104545	16/06/2015	20/12/2013	20.12.2033	11 / 62
EOS		2012/37520	20.04.2012	201237520	06/06/2013	20/04/2022	20.04.2032	11 /
new generation water saving eco product şekil		2009/35293	2.07.2009	2009/35293	15/06/2010	02/07/2019	02.07.2029	11 /
CATALANO		2009/25598	20.05.2009	2009/25598	13.05.2010	20.05.2019	20.05.2029	11 / 20 / 21 /
ECE TILE ŞEKİL		2008/24123	25.04.2008	2008/24123	18.05.2010	25.04.2018	25.04.2028	19 /
ECE KARO		2008/24312	25.04.2008	2008/24312	26.08.2009	25.04.2018	25.04.2028	19 /



ECE GRANİT		2008/24 118	25.04.2008	2008/ 24118	19.10.2009	25.04.2018	25.04.2028	19 /
ECE BORU ŞEKİL		2008/23 237	19.04.2008	2008 23237	19.10.2009	19.04.2018	19.04.2028	17/
ECE MERMER ŞEKİL		2008/23 235	19.04.2008	2008 23235	06.01.2010	19.04.2018	19.04.2028	19/
ECE GLASS ŞEKİL		2004/46 542	16.04.2004	2004/ 46542	15.02.2007	16.04.2024	16.04.2034	21 /40 /
ECE FİX ŞEKİL		2004/46 543	16.04.2004	2004/ 46543	21.02.2007	16.04.2024	16.04.2034	01 / 19 /
ECE MUTFAK		2008/24 146	25.04.2008	2008/ 24146	01.07.2009	25.04.2018	25.04.2028	20 /

(*) Tescil başvurularına yapılan itiraz çerçevesinde, itirazların kısmen kabulüne karar verildiği tespit edilmiştir.

63

Aynı sözleşme gereğince, kullanım hakkı Şirkete bedelsiz ve süresiz olarak devredilen faydalı modellere ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

Koruma Tipi	Buluş Başlığı	Başvuru No	Başvuru Şekli	Başvuru Tarihi	Tescil No	Tescil Tarihi	Tasnif Sınıfı	Bülten No
Faydalı Model	Su tasarruflu kolay temizlenebilen klozet	2015/06978	Ulusal Başvuru	05.06.2015	2015 06978	22/02/2016	E03D 5/00	2015/07
Faydalı Model	İçten yıkamalı su tasarruflu klozet.	2014/01341	Ulusal Başvuru	06.02.2014	2014 01341	21/08/2015	E03D 5/00	2014/04
Faydalı Model	Montaj yuvası olmayan asma klozetler için montaj aparatı.	2011/04535	Ulusal Başvuru	10.05.2011	2011 04535	21/02/2012	A47K 17/02	2011/06
Faydalı Model	Üzerine monte edilmiş ara musluklu klozet.	2011/03817	Ulusal Başvuru	20.04.2011	2011 03817	22/04/2013	A47K 11/00	2012/06

Aynı sözleşme gereğince, kullanım hakkı Şirkete bedelsiz ve süresiz olarak devredilen tasarımlara ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

Tasarım Adı	Başvuru No	Tasarım Adeti	Başvuru Tarihi	Tescil No	Tescil Tarihi	Bülten No
Lavabo	2021/014331	62	31.12.2021	2021 014331	31.12.2021	T382
Banyo Dolabı Seti	2021/012679	4	6.12.2021	2021 012679	6.12.2021	T381
Lavabo	2021/011460	4	1.11.2021	2021 011460	1.11.2021	T378



Batarya Delikli Çanak Lavabo	2021/008858	1	13.08.2021	2021 008858	13.08.2021	T373
Klozet Kapağı; Klozet Kapağı Alt Parçası; Lavabo; Bide; Klozet	2014/04907	16	4.07.2014	2014 04907	4.07.2014	T221
Asma Klozet; Asma Bide; Yerden Rezervuarsız Klozet; Yerden Rezervuarsız Bide; Lavabo	2014/01410	10	24.02.2014	2014 01410	24.02.2014	T216

Yine aynı sözleşme doğrultusunda süresiz ve bedelsiz olarak devredilen İnternet (Web) Alan Adı listesi aşağıdaki gibidir:

- İsvea.com.tr.
- isvea.tr
- ecebanyo.com
- ece.com.tr

7. VARLIKLAR

Şirketin yatırım amaçlı veya faaliyetlerinde kullanılmak üzere bir adet araca sahip olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Bu araca ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Sahibi	Verildiği İl	Tescil Tarihi/ Sıra no	Plaka No	Marka	Cinsi
İsvea Mobilya	Ankara	31.05.2023/ 011515383859077	06 HB 3960	FORD	Kamyonet

Yukarıda bilgi verilen araç dışında Şirketin herhangi bir motorlu taşıtının veyahut varlığının bulunmadığı bilgisi tarafımıza iletilmiş olup, faaliyetlerde kullanılan diğer araçların ise kiralık olduğu belirtilmiştir.

Ayrıca Şirketin kiralamak suretiyle faaliyetinde kullandığı makine ve teçhizatlar, motorlu taşıtlar ve gayrimenkuller üzerinde herhangi bir kısıtlamanın olmadığı tespit edilmiştir.

Şirketin bağlı ortaklıkları aracılığıyla sahibi olduğu üretim tesisleri içerisinde bulunan makine ve ekipmanları hakkında, 08.02.2018 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" uyarınca gayrimenkul değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmış Lodos Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi'ne değerlendirme yaptırmış olduğu tespit edilmiştir. Buna göre:

Maddi Duran Varlıkların Rayiç Değeri Hakkında Bilgi				
Şirket	Maddi Duran Varlık Cinsi	Değerleme Sonucu Pazar Değeri (TL)	Değerleme Raporu Tarih ve No	Sınıflandırılması (Yatırım Amaçlı Olup Olmadığı)
İsvea Mobilya	Banyo Mobilyaları Üretim Tesisi – Makine ve Ekipmanları	8.095.000,00	31.01.2024 – LGD-013	Yatırım Amaçlı Değil
İsvea Veltz	Plastik Vitrifiye Parçaları Üretim Tesisi- Makine ve Ekipmanları	18.824.000,00	31.01.2024 – LGD-018	Yatırım Amaçlı Değil
ISV Saniter	Vitrifiye Üretim Tesisi- Makine ve Ekipmanları	348.190.000,00	31.01.2024 – LGD-012	Yatırım Amaçlı Değil

8. SİGORTA

Şirket, kendi maddi duran varlıklarını, Eureko Sigorta Anonim Şirketi aracılığı ile sigortalatmıştır.

Poliçelerin tazmin limitlerine bakıldığında genel olarak üretim tesislerinin yasal kayıtlarda görünen maddi duran varlık değerlerini karşılayacak büyüklükte olduğu gözlemlenmiştir.



Bilindiği üzere, sabit kıymetler deftere alındıkları günkü maliyet değerlerinden kaydedilirler. Bu kıymetlerin ilerleyen yıllarda değerlerinde artış olması halinde güncel değerlerin bilançoda gösterilmesi Vergi Usul Kanunu (VUK) hükümleri uyarınca mümkün değildir. Ayrıca, VUK hükümleri uyarınca Amortisman, gayrimenkullerin zaman ve kullanıma bağlı olarak yıpranma ve aşınma payı olarak nitelendirilir. Deftere kayıt tarihlerinden itibaren her eşya bazında Maliye Bakanlığının belirlediği değişken oranlarda yıllık olarak yıpranma payı diyebileceğimiz değerler düşülmektedir. Bu nedenle, defterde kayıtlı değerler gerek maliyetlerinin eski oluşu gerekse düşülen yıpranma payları nedeniyle rayiç değerlerini yansıtmamaktadırlar.

Ürün hasarı ve genel sorumluluk da dâhil olmak üzere, Şirket operasyonları ile bağlantılı risklere karşı teminat sağlayan, tazminat limitleri ve kapsamı açısından faaliyetleri ile tutarlı olduğuna inanılmakta olan kapsamlı bir sigorta teminatı sürdürülmektedir. Şirket'in sigorta poliçeleri, genelde birer yıllık sürelerle sahiptir ve sürelerinin sona ermesi üzerine yıllık olarak yenilenirler. Her yıl Şirket sigorta poliçelerinin teminatını değerlendirmekte ve geçmiş deneyimlere göre, gerektiği takdirde, sigorta teminatını revize etmeyi değerlendirmektedir.

Şirket'in Makine Kırılması, İşveren Mali Mesuliyet, İşyeri Yangın, Elektronik Cihaz, Ürün Sorumluluk, Taşınan Para, Emniyeti Suistimal sigortası gibi çeşitli sigortalara ilişkin olarak düzenlettirmiş olduğu poliçeler bulunmaktadır. Şirket, sigorta poliçelerinin kapsamının ilgili mevzuat ve piyasa standartları uyarınca yeterli olup zorunlu olan sigortaların tamamı poliçe kapsamında teminat altına almıştır.

a. Makina kırılması sigorta poliçesi;

Poliçede;

Makine kırılmasına yönelik ve makine kırılması nedeniyle kâr kaybına yönelik Amerikan Doları bazında olmak üzere tesisler üzerine yağması muhtemel kar ağırlığı, kaza, yanma, infilak, terör, kötü niyetli hareketler, çalınma, ıslanma, kırılma vb. riskleri kapsamaktadır. İşbu poliçe ile verilen teminatlar, makine kırılması sigortası sözleşmesinin bir parçası olan genel şartları ve poliçe üzerinde belirtilen klozlar/özel şartlar/notlar çerçevesinde verilmiş olup, poliçe üzerinde belirtilen risklerin dışındaki sebeplerden dolayı oluşabilecek hasarlar teminat dışıdır.

MADDİ DURAN VARLIK	KAPSA M	SİGORT A ETTİREN	SİGORTAL I	SİGORTAL AYAN	POLİ ÇE NUM ARAS I	S. BAŞL ANGI Ç	SİG ORT A BİTİ Ş	MAKİNA KIRILMA Sİ SABİT	ÜRÜN BOZU LMAS I	KAR KAYB I	DAİN-İ MURTE HİN KAYDI
Pınarçay Osb Mevki Osb 6.Cad No:1-7/2 Merkez (19) / Çorum	Bina sabit ekipman ve tesisat	ISV Saniter	ISV Saniter	Eureko Sigorta	130427394	31.12.2025	31.12.2026	2.300.000 €	500.000 €	500.000 €	-
Pınarçayosb mh. Organize Sanayi 3. Cadde No: 33 -39/1/ Merkez / ÇORUM	Bina sabit ekipman ve tesisat	İsvea Veltz	İsvea Veltz	Eureko Sigorta	130718383	31.12.2025	31.12.2026	250.000 €	100.000 €	100.000 €	-
POSTA KODU : 0 000 MERKEZ (19) / ÇORUM	Bina sabit ekipman Ve tesisat	İsvea Veltz	İsvea Veltz	Eureko Sigorta	130399602	31.12.2025	31.12.2026	250.000 TL	150.000 TL	150.000 TL	-
Pınarçayosb Mah. Organize Sanayi 4. Cadde Bina No:10 /1-1 Merkez/Çorum	Bina sabit ekipman ve tesisat	İsvea Mobilya	İsvea Mobilya	Eureko Sigorta	130399361	31.12.2025	31.12.2026	900.000 TL	150.000 TL	250.000 TL	-


b. İşyerim Garantide Sigorta Poliçesi

İşbu Poliçe ile verilen teminatlar, Yangın ve eğer poliçede ilgili teminat altına alınmış ise Hırsızlık, Cam Kırılması, Yangın Kar Kaybı, Makine Kırılması, Elektronik Cihaz, Üçüncü Şahıs Mali Mesuliyet, İşveren Mali Mesuliyet, Emniyeti Suistimal, Taşınan Para sigortası sözleşmelerinin bir parçası olan genel şartları ve poliçe üzerinde belirtilen klozlar/özel şartlar/notlar çerçevesinde dahil edilmiş olup, poliçe üzerinde belirtilen riskler teminat altına alınmıştır.

Ayrıca poliçede Makine yangın, demirbaş yangın, emtia bedeli, muhteviyat yangın ve duman toplam, hırsızlık, deprem, terör, dahili su, hava taşıtları çarpması, kara taşıtları çarpması, seylap, fırtına, yer kayması, kar ağırlığı, enkaz kaldırma, yangın mali mesuliyet, iş durması, kazaen kırılma, yakıt sızması, sprinkler sızması, elektrik hasarları, içe çökme vb. gibi riskleri kapsamaktadır.

MADDİ DURAN VARLIK	SİGORTA ETTİREN	SİGORTALI	SİGORTALA YAN	POLİÇE NUMARASI	S. BAŞLANGIÇ	SİGORTA BİTİŞ	DAİN-İ MURTEHİN KAYDI
Pınarçayosb mh. Organize sanayi 6. Cadde no: 1 -7/1/ Merkez / Çorum	ISV Saniter	ISV Saniter	Eureko Sigorta	118703439	31.12.2025	31.12.2026	-
Pınarçayosb mh. Organize sanayi 3. Cadde no: 33 -39/1/ Merkez / Çorum	İsvea Veltz	İsvea Veltz	Eureko Sigorta	115006299	31.12.2025	31.12.2026	HALK BANKASI
Pınarçayosb mh. Organize sanayi 4. Cadde no: 19 /1/ Merkez / Çorum	İsvea Veltz	İsvea Veltz	Eureko Sigorta	118973804	31.12.2025	31.12.2026	-
Pınarçayosb Mah. Organize Sanayi 4. Cadde Bina No: 10 /1-1 Merkez/ÇORUM	İsvea Mobilya	İsvea Mobilya	Eureko Sigorta	115005976	31.12.2025	31.12.2026	-
Pınarçayosb mh. Organize sanayi 6. Cadde no: 1 -7/2/ Merkez / Çorum	İsvea Seramik.	İsvea Seramik	Eureko Sigorta A.Ş.	115006765	31.12.2025	31.12.2026	-

66

c. Ürün Mali Mesuliyet Sigorta Poliçesi

Ürün mali mesuliyet sigorta poliçesi, üretilen ve piyasaya sürülen ürünlerin kullanımı sırasında 3. şahısların başına gelebilecek bedeni ve maddi zararları karşılayan sigorta poliçesidir. İşbu poliçe ile sigortacı, sigortalıya karşı, poliçede tanımlanan ürünlerin kusurundan kaynaklanan tazminat talepleri ve isteme ilişkin makul giderler için, bu poliçede belirtilen şartlar ve limitler dahilinde teminat sağlar. Bir başka anlatımla bu poliçe ile temin edilen herhangi bir hasar ödemesinde, tazminat tutarı, yasal faiz tutarı ve dava masrafları ile avukatlık ücretleri toplamında sigortacının azami sorumluluğu, poliçede belirtilen limitlerle sınırlı tutulmuştur. Ürün geri çağırma masrafları olay başı ve poliçe süresince toplam 1.000 TL limitle teminata dahil edildiği belirtilmiştir.

İşbu poliçenin faaliyet konusu seramik ürünler olup, poliçe teminatı sigortalının tüm dünya cirosu için, ancak ABD, Kanada, Avustralya, Yeni Zelanda, Afganistan ve Irak hariç tutularak temin edilmiştir.

İsvea Seramik adına Pınarçay Osb Mah. 6.Cad No:1-7/2 Merkez (19) / Çorum adresinde yer alan tesis için Eureko Sigorta A.Ş. sigorta şirketinden 132213893 poliçe numaralı, 31/12/2025 başlangıç ve 31/12/2026 bitiş tarihli Ürün Mali Mesuliyet Sigorta Poliçesi yaptırılmıştır. İşbu poliçede olay başı limit 200.000 €, Poliçe Süresince Toplam Limit ise 2.000.000 € teminat bedeli olarak belirlenmiştir.

**d. Nakliyat Emtea Abonman Sigorta Poliçesi**

Nakliyat Emtea Abonman Sigorta Poliçesi ile Şirket gerçekleştireceği tüm sevkiyatları teminat altına almıştır. Bu poliçe ile Sigortalı'nın, poliçe üzerinde belirtilen sefer bölgelerinde işbu poliçe üzerinde belirtilen sefer şekli ile sevkiyatı yapılacak olan, poliçeye konu emtealarının nakliyat sigortasıdır.

- İsvea Seramik adına Eureko Sigorta A.Ş. sigorta şirketinden 123668472 poliçe numaralı, 31/12/2025 başlangıç ve 31/12/2026 bitiş tarihli Nakliyat Emtea Abonman Sigorta Poliçesi yaptırılmıştır. İşbu poliçede Karayolu ve Gİkhh Ve Terör için 60.000,00 € teminat bedeli belirlenmiş ve yine yıllık toplam taşıma kapasitesi 20.000.000,00 Euro, Nakil Aracı Azami Teminat Limiti ise 60.000,00 Euro olarak belirlenmiştir.
- İsvea Seramik adına Eureko Sigorta A.Ş. sigorta şirketinden 123499526 poliçe numaralı, 31/12/2025 başlangıç ve 31/12/2026 bitiş tarihli Nakliyat Emtea Abonman Sigorta Poliçesi yaptırılmıştır. İşbu Karayolu, Denizyolu, Demiryolu, Aır, Harp,Grev(Denizyolu), Harp,Grev (Havayolu) ve Gİkhh Ve Terör için 60.000,00 € teminat bedeli belirlenmiştir. Aynı şekilde bu poliçede de yıllık toplam taşıma kapasitesi 30.000.000,00 Euro, Nakil Aracı Azami Teminat Limiti ise 60.000,00 Euro olarak belirlenmiştir.

e. Grup Ferdi Kaza Sigorta Poliçesi

Bu poliçe Şirketteki personellerin kaza sebebiyle yaralanma, çalışamaz duruma gelme, sakat kalma ya da vefat durumlarına karşı güvence altına alan, yaşam standartlarını korumayı amaçlayan, avantajlı bir ferdi kaza sigortasıdır.

Şirket bağlı ortaklıklarından ISV Saniter adına Eureko Sigorta A.Ş. sigorta şirketinden 130428285 poliçe numaralı, 31/12/2025 başlangıç ve 31/12/2026 bitiş tarihli Grup Ferdi Kaza Sigorta Poliçesi yaptırılmıştır. Poliçede Kişi Başı Ölüm Teminatı 100.000,00 €, Kişi Başı S.Sakatlık Teminatı 100.000,00 € ve Kişi Başı Tedavi Teminatı olarak 5.000,00 € belirlenmiştir. Ayrıca İsvea Veltz, İsvea Mobilya, İsvea Seramik'in personelleri de sigorta poliçesine dahil edilmiştir.

f. Tehlikeli Maddeler ve Tehlikeli Atık Mali Sorumluluk Sigorta Poliçesi

Raporumuzun "Ruhsatlar" başlıklı 3. Bölümünde detaylı olarak açıkladığımız üzere, Atık Yönetimi Yönetmeliği'nin 16. Maddesinde yer alan "*Miktarına bakılmaksızın tehlikeli atıkların toplanması, taşınması, ara depolanması, geri kazanımı, yeniden kullanılması, bertarafı ve prosten kaynaklanan tehlikeli atıkların geçici depolanması faaliyetlerinde bulunanlar faaliyetleri nedeniyle oluşacak bir kaza dolayısıyla üçüncü şahıslara verebilecekleri zararlara karşı tehlikeli atık mali sorumluluk sigortası yaptırmak zorundadırlar. Sigorta yaptırmaya zorunluluğuna uymayan kurum, kuruluş ve işletmelere bu faaliyetler için izin ve lisans verilmez.*" Hükmü uyarınca atık yönetimi kapsamında mali sorumluluk sigortasının yapılması zorunlu kılınmıştır.

İşbu poliçeler ile, sigorta konusunu teşkil eden faaliyetleri esnasında ve sigorta süresi içinde meydana gelebilecek bir kaza sonucunda, kusurları olsun olmasın üçüncü kişilerin doğrudan doğruya uğrayacakları bedeni ve maddi zararlara karşı sorumluluklarını, poliçede yazılı tutarlara ve poliçe teminat limitine kadar temini sağlanmaktadır.

Ancak siber olaydan kaynaklanan kayıplar, zararlar, giderler veya mali mesuliyetler poliçe kapsamı dışında tutulmuştur.



MADDİ DURAN VARLIK	KAPSA M	SİGORTA TİPİ	SİGORTAL I	SİGORTALAY AN	POLİ ÇE NUM ARAS I	S. BAŞ LA NGI Ç	SİGORTA BİTİ Ş	Kişi Başına Daimi Sakatlık/Ölüm	Kişi Başına Tedavi Giderleri	Kaza Başına Tedavi Giderleri	Kaza Başına Daimi Sakatlık/Ölüm	Kaza Başına Maddi Zararlar	DAİN-İ MURTE HİN KAYDI
Pınarçayos b Mah. Organize Sanayi 6. Cad. No:1 -7/2, Ada:0, Parsel:848 Merkez/ ÇORUM	Tehlikeli Madde ve Atık	Isv Saniter	Isv Saniter	Eureko Sigorta A.Ş.	125944 777	12/05/2026	12/05/2027	1.600.000,00 TL	1.600.000,00 TL	47.000.000,00 TL	47.000.000,00 TL	3.100.000,00 TL	-
Pınarçayos b Mah., Organize Sanayi 4. Cad. No:10/1 D:1 Parsel:77 3 Çorum/M ERKEZ	Tehlikeli Madde ve Atık	İsvea Mobilya	İsvea Mobilya	Allianz Sigorta A.Ş.	0001-0300-100065 87	03/11/2025	03/11/2026	1.300.000,00 TL	1.300.000,00 TL	13.500.000,00 TL	13.500.000,00 TL	550.000,00 TL	-
Pınarçayos b Mah., Organize Sanayi 4. Cad. No:19 Merkez/ ÇORUM	Tehlikeli Madde ve Atık	İsvea Veltz	İsvea Veltz	Eureko Sigorta A.Ş.	134162 912	05/05/2026	05/05/2027	1.600.000,00 TL	1.600.000,00 TL	31.250.000,00 TL	31.250.000,00 TL	1.250.000,00 TL	-
Pınarçayos b Mah., Organize Sanayi 3. Sk. No:33-39/1 Merkez / ÇORUM	Tehlikeli Madde ve Atık	İsvea Veltz Çorum Şube	İsvea Veltz Çorum Şube	Eureko Sigorta A.Ş.	132020 184	19.02.2026	19/02/2027	1.600.000,00 TL	1.600.000,00 TL	8.000.000,00 TL	8.000.000,00 TL	350.000,00 TL	-

9. DAVALAR

Davalara ilişkin hukuki incelememiz Şirket vekili Av. Gonca MEROĞLU ve Av. Selin MEROĞLU tarafından hazırlanıp tarafımıza ibraz edilen (EK-9.)'da yer alan avukat mektubuna dayanmaktadır.

Şirket'ten edindiğimiz bilgiler çerçevesinde ve Ek-9'da bulunan avukat mektubu tarihi itibarıyla, şirketin taraf olduğu lehine veya aleyhine açılmış derdest dosya bulunmamaktadır.

10. İSTİHDAM

Şirket'in istihdama ilişkin işleyiş, disiplin, sosyal haklar kapsamında "İsvea ve Bağlı Kuruluşlar Personel Çalışma Kuralları El Kitabı" bulunduğu görülmüştür. Şirket'in iç disiplini ve işleyişi kapsamında işe alım, Bordro ve Özlük İşleri, işten çıkış talimatları, 4857 sayılı İş Kanunu, 5510 Sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu, İsvea ve Bağlı Kuruluşlar Personel Çalışma Kuralları El Kitabı prosedürleri uygulanmaktadır. İşbu el kitabı ile personel görevleri ve çalışma düzeni, eğitim prosedürleri, işe alma politikaları, disiplin cezaları, sosyal yardımlar, ücret, ikramiye, iş sağlığı ve güvenliği, izinler gibi çeşitli insan kaynakları prosedürleri düzenlenmektedir.



Hukukçu Raporu Tarihi İtibariyle Güncel Liste	
ŞİRKET	PERSONEL SAYISI
İsvea Seramik ve Banyo Ürünleri San. A.Ş.(Şirket)	31
İsvea Mobilya ve Banyo Ürünleri San. Tic. A.Ş. (Bağlı Ortaklık)	72
İsvea Veltz Tekn. ve Elekt. Yapı Malz. San. A.Ş. (Bağlı Ortaklık)	57
ISV Saniter Seramik Sanayi Tic. A.Ş. (Bağlı Ortaklık)	253

Şirket çalışanları ile belirli veya belirsiz iş sözleşmesi imzalanmış olup işbu sözleşmelerde şirketin faaliyetini ve mali durumunu olumsuz etkileyebilecek herhangi olumsuz bir hükme rastlanılmamıştır.

İsvea Seramik ve Banyo Ürünleri San. A.Ş.'nin 31 çalışmanı bulunduğu engelli personel çalıştırma zorunluluğu bulunmamaktadır. Diğer bağlı ortaklıklardan İsvea Veltz Tekn. ve Elekt. Yapı Malz. San. A.Ş.'nin de 57 çalışmanı bulunduğu 2 adet, İsvea Mobilya ve Banyo Ürünleri San. Tic. A.Ş.'nin 72 çalışmanı olduğundan 2 adet, ISV Saniter Seramik Sanayi Tic. A.Ş. 253 çalışmanı olduğundan 8 adet engelli personel çalıştırması gerekmekte olup şirket ve bağlı ortaklıkları tarafından bu sayılara uygun engelli işçi çalıştırdığını beyan etmiştir. Dolayısıyla, Şirket'in, İş Kanunu uyarınca öngörülen engelli çalışan sayısı bakımından herhangi bir uyumsuzluğu söz konusu değildir ve öngörülen sayıyı sağlamaktadır. Şirket tarafından engelli işçi çalıştırma yükümlülüğü kapsamında herhangi bir idari para cezasına çarptırılmadığı beyan edilmiştir.

Yine Şirket ve bağlı ortaklıklarının tamamındaki toplam kadın çalışan sayısı 52 olduğundan emzirme odası bulundurma ve kreş açma zorunluluğu bulunmamaktadır.

Ayrıca Şirket ve bağlı ortaklıklarında Öz Toprak-İş sendikası bulunduğu tespit edilmiştir. (Söz konusu Sendika ile hakim ortak Ece Holding A.Ş.'ye bağlı üretici grubu arasında ilk defa 01.03.2015 tarihinde sözleşme yapılmıştır.) Bu doğrultuda Şirket kapsamında, 2024/2026 dönemini kapsayan Toplu İş Sözleşmesi yapılmıştır. Toplu iş sözleşmesi işçi sendikasına üye olanlara uygulanmaktadır. Ancak müdürler, müdür yardımcıları, yöneticiler, mühendisler, şefler, sorumlular, uzman, uzman yardımcıları, görevliler, idari kadro çalışanları, mesaiye tabi olmayan çalışanlar ve sözleşmede belirtilmeyen tüm beyaz yaka çalışanları toplu iş sözleşmesinin dışında tutulmuştur.

Şirket'in 04.03.2026 Tarihli beyanı uyarınca, şirkette işbu hukukçu raporunun tanzim edildiği tarihe değin grev ve lokavt kararı alınmamıştır.

Tüm bu hususların haricinde Şirket ve bağlı ortaklıkları için alınan 11.05.2026 tarihli Sosyal Güvenlik Kurumu e-sorgulama belgeleri uyarınca, ilgili tarihler itibariyle herhangi bir muaccel SGK borcunun bulunmadığı anlaşılmıştır.

11. KONSOLİDASYONA TABİ BAĞLI ORTAKLIKLAR

11.1. Şirketin İştirak Hisse Alımları:

Şirketin 2023 yılının Ağustos ayına kadar bağlı ortaklığı yoktur;

- Şirket, 30 Haziran 2024 tarihli yönetim kurulu kararıyla, Çorum Ticaret Sicil Müdürlüğünde 16911 sicil numarası ile kayıtlı bulunan ISV SANİTER SERAMİK SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ'NİN %100 hisselerini devir almıştır.



- Şirket, 30 Haziran 2024 tarihli yönetim kurulu kararıyla, Çorum Ticaret Sicil Müdürlüğünde 10074 sicil numarası ile kayıtlı bulunan İSVEA VELTZ TEKNOLOJİK VE ELEKTRONİK YAPI MALZEMELERİ SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ'NİN %100 hisselerini devir almıştır.
- Şirket, 30 Haziran 2024 tarihli yönetim kurulu kararıyla, Çorum Ticaret Sicil Müdürlüğünde 10058 sicil numarası ile kayıtlı bulunan İSVEA MOBİLYA VE BANYO ÜRÜNLERİ SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ'NİN %100 hissesine sahiptir.

İşbu satın almalar neticesinde dolaylı ve doğrudan olmak üzere Çorum Ticaret Sicili Müdürlüğüne üye 3 bağlı ortaklığı devralmış bulunmaktadır.

11.2. Mevcut Durum:

Şirketin yer ve duvar seramiği, yer ve duvar karosu, vitrifiye ürünleri üretimi faaliyetine ilişkin olarak, her bir üretim tesisi yatırımı için söz konusu bağlı ortaklıklara ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir;

Bağlı Ortaklıklar		
Ticaret Unvanı	Sermayesi (TL)	Sahip Olunan Sermaye Oranı (%)
ISV Saniter Seramik Sanayi A.Ş.	40.000.000	100
İsvea Mobilya ve Banyo Ürünleri Sanayi A.Ş.	20.000.000	100
İsvea Veltz Teknolojik ve Elektronik Yapı Malzemeleri Sanayi A.Ş.	40.000.000	100

11.3. Bağlı Ortaklıklar Faaliyetleri, Mali Durumu, Ruhsat ve Belgeleri:

Halihazırdaki tüm bağlı ortaklıklar yer ve duvar seramiği, yer ve duvar karosu, vitrifiye ürünleri üretimi alanında faaliyet göstermekte olup Türkiye'de kurulmuşlardır. Şirketlerin sermaye taahhüdünden kaynaklanan borcu bulunmayıp sermayelerinin tamamı ödenmiştir.

Yine Türk Ticaret Kanunu'nun 376. Maddesi'nde Şirketlerin sermaye kaybı veyahut borca batıklık hallerinde, Şirket tarafından alınması gereken önlemler detaylı bir şekilde sıralanmıştır. Buna göre Kanun'da belirtilen sermaye kaybı veya borca batıklık durumuna neden olan haller; "Sermaye ile kanuni yedek akçeler toplamının en az yarısının zarar sebebiyle karşılıksız kalması", "Sermaye ile kanuni yedek akçeler toplamının en az üçte ikisinin zarar sebebiyle karşılıksız kalması", "Sermaye ile Kanuni Yedek Akçeler Toplamının Tamamının Karşılıksız Kalması(Borca Batıklık)" şeklinde belirtilmiştir. Ancak Şirketin 31.03.2026 tarihli bilançolarının incelenmesi neticesinde sahip olduğu özkaynakların, sermayelerinin karşılacakları tespit edilmiş olup, bu doğrultuda şirketlerin sermaye kaybı veyahut borca batık olma durumunun mevcut olmadığı anlaşılmıştır. Nitekim bu hususta Şirket tarafından 04.03.2026 Tarihli beyan verilmiştir (EK-6).

Ayrıca, bağlı ortaklıkların tamamı Şirket'in faaliyetlerinin birebir aynısını icra ettiğinden, işbu raporumuzun 3. bölümünde izahatı yapılan tâbi olunan mevzuat, bağlı ortaklık için de aynen geçerlidir.

Bağlı ortaklıkların faaliyetlerini yürütmesi için alması gereken izin, yetki, ruhsat, vb. yukarıda 3. bölümde izah olduğu gibi aynı tür belgeler olup, mezkûr bölümde iştiraklere ait ruhsat ve belgelere de yer verilmiştir.

Şirketin ve tüm bağlı ortaklıklarının bir grup olarak, bankalardan kullandıkları kredilere ilişkin olarak işbu Hukukçu Raporumuzun (4.3.) bölümünde detaylı olarak izah yapılmış olup, bu krediler ve teminatların da Şirketin Borsa'da işlem görmesine engel olacak mahiyette olmadığı anlaşılmıştır.



11.4. Bağlı Ortaklık Hukuki Durumları, Dava ve İcra Durumu:

Şirketin bağlı ortaklıklarına ilişkin olarak tarafı oldukları davalar hakkında özet bilgi aşağıda yer almaktadır.

Davalara ilişkin hukuki incelememiz;

- ISV Saniter Seramik Sanayi A.Ş. unvanlı bağlı ortaklık için Meroğlu Hukuk Danışmanlık & Arabuluculuk Bürosu'ndan Av. Gonca Meroğlu ve Av. Selin Meroğlu Kabakcı tarafından hazırlanıp tarafımıza ibraz edilen 13.05.2026 tarihli Ek-10'da yer alan dava listesine dayanmaktadır.
- İsvea Mobilya ve Banyo ürünleri Sanayi A.Ş. unvanlı bağlı ortaklık için Av. Kader Öremiş Kaba tarafından hazırlanıp tarafımıza ibraz edilen 13.05.2026 tarihli Ek-10'da yer alan dava listesine dayanmaktadır.
- İsvea Veltz Teknolojik ve Elektronik Yapı Malzemeleri Sanayi A.Ş. unvanlı bağlı ortaklık için Av. Kader Öremiş Kaba'dan alınan 13.05.2026 tarihli EK-10'da yer alan dava listesine dayanmaktadır.

Şirket'ten gelen bağımsız denetim raporuna göre bu davalar için herhangi bir dava karşılığı ayrılmadığı görülmüştür.

Sayın Av. Kader ÖREMİŞ KABA tarafından imzalı olarak İsvea Mobilya ve Banyo Ürünleri San. A.Ş. unvanlı bağlı ortaklık için gönderilen rapor uyarınca Şirketin taraf olduğu davalara ilişkin bilgiler aşağıdaki gibi listelenmiştir.

Davacı	Davalı	Mahkeme ve Dosya No	Konusu	Risk Tutarı (TL)	Gelinen Aşama
Fa... DE...	İsvea Mobilya ve Banyo Ürünleri Sanayi Anonim Şirketi	ÇORUM 1. İŞ MAHKEMESİ (2023/496 ESAS)	İşçi işveren ilişkisinden kaynaklanan işçilik alacağı davası	-	Dava konusu işçilik alacağıdır. Davacı tarafça dosyaya davadan feragat dilekçesi sunulmuştur. 06.11.2024 tarihinde gerçekleştirilen duruşmada davanın feragat nedeniyle reddine karar verilmiştir.
Mu... Çİ..	İsvea Mobilya ve Banyo Ürünleri Sanayi Anonim Şirketi	ÇORUM 1. İŞ MAHKEMESİ (2023/458 ESAS) (YENİ ESAS-ÇORUM 3. İŞ MAHKEMESİ 2024/394 E.)	İşçi işveren ilişkisinden kaynaklanan işçilik alacağı davası	-	Çorum 1. İş Mahkemesi'nin Sonu çift numara ile biten dosyaları Çorum 3. İş Mahkemesine geçilerek yeni esas numarası almış olup işbu dosyanın yeni numarası Çorum 3. İş Mahkemesi 2024/394 E. Olmuştur. Davacı dosyaya feragat dilekçesi sunarak davadan feragat etmiş olup 14.03.2025 tarihinde gerçekleşen duruşmasında davanın feragat nedeniyle reddine karar verilmiştir. Bu nedenle Şirket nezdinde bu davadan kaynaklı risk kalmamıştır.
Nu... EB...	İsvea Mobilya ve Banyo Ürünleri Sanayi Anonim Şirketi	ÇORUM 1. İŞ MAHKEMESİ (2019/87 ESAS)	İş kazasından kaynaklanan tazminat davası	100.000 ila 300.000-00 TL	Dosya Adli Tıp Kurumu'nda olup, davacı işçi ATK'da 17.01.2025 tarihinde muayene olmuştur. Ancak henüz ATK raporu hazırlanmamıştır. Dosyanın gelecek duruşması 22.09.2026 tarihinde yapılacaktır.
Si... BA...	İsvea Mobilya ve Banyo Ürünleri Sanayi Anonim Şirketi	ÇORUM 2. İŞ MAHKEMESİ (2023/210 ESAS)	İşçi işveren ilişkisinden kaynaklanan işçilik alacağı davası	-	Davacı 16.10.2023 tarihinde dosyaya feragat dilekçesi sunmuş davadan feragat etmiştir. 25.01.2024 tarihinde gerçekleşen ön inceleme duruşmasında davanın feragat nedeniyle reddine karar verilmiştir.
Ha... EK...	İsvea Mobilya ve Banyo Ürünleri Sanayi Anonim Şirketi	ÇORUM 2. İŞ MAHKEMESİ (2024/27 ESAS)	İşçi işveren ilişkisinden kaynaklanan işçilik alacağı davası	---	Dava konusu işçilik alacağıdır. Davacı şirkette yeniden işe başladığından davasından feragat etmiştir.



Ha... EK...	İsvea Mobilya ve Banyo Ürünleri Sanayi Anonim Şirketi	ÇORUM 1. İŞ MAHKEMESİ (2024/63 ESAS)	İşe iade davası	250.000,00 TL – 300.000,00 TL	Dosya karara çıkmış olup davacının işe iadesine karar verilmiştir. Karara karşı istinaf kanun yoluna başvurulmuş olup İstinaf başvurusunun reddi sonucunda karar kesinleşmiş ve davacı lehine İŞE İADE KARARI verilmiş, davacının 5 aylık brüt ücreti olan 121.537,10- TL'nin (brüt) ve 4 aya kadarki 104.364,84 TL (brüt) boşa geçen süre ücreti ve diğer haklarının davalıdan alınarak davacıya verilmesi gerektiğinin TESPİTİNE şeklinde karar verilmiştir. Şirket tarafından davacı işçinin tespit edilen boşa geçen süre ücreti kendisine ödenmiştir. Davacı işçi müvekkil şirkette yeniden işe davet edilerek işe devam etmektedir.
Ru... KA...	İsvea Mobilya ve Banyo Ürünleri Sanayi Anonim Şirketi	ÇORUM 2. İŞ MAHKEMESİ (2016/362 ESAS)	İşçi işveren ilişkilerinden kaynaklanan işçilik alacağı davası	-	Davacı lehine 2017 yılında 23.173,25 TL işçilik alacağına hükmedilmiş olup, Şirket tarafından söz konusu tutar davacıya ödenmiştir. Dosya kapanmış ve davacının hak ve alacağı kalmamıştır.
LE... O..	İsvea Mobilya ve Banyo Ürünleri Sanayi Anonim Şirketi	ÇORUM 1. İŞ MAHKEMESİ (2021/221 ESAS)	İşçi işveren ilişkilerinden kaynaklanan işçilik alacağı davası	-	Davacı lehine 24.747,57 TL işçilik alacağına hükmedilmiş olup, Şirket tarafından söz konusu tutar davacıya ödenmiştir. Dosya kapanmış ve davacının hak ve alacağı kalmamıştır.

Sayın Av. Kader ÖREMİŞ KABA tarafından imzalı olarak gönderilen rapor uyarınca İsvea Mobilya ve Banyo Ürünleri Sanayi A.Ş.'nin taraf olduğu icralara ilişkin bilgiler aşağıdaki gibi listelenmiştir.

Alacaklı	Borçlu	İcra Dairesi ve Dosya No	Konusu	Risk Tutarı (TL)	Gelinen Aşama
Ah... ÇA...	İsvea Mobilya ve Banyo Ürünleri Sanayi Anonim Şirketi	Çorum İcra Dairesi (2021/18823)	Karar ilamına dayalı icra takibi	-	Dosya işçilik alacağı kaynaklı Çorum 2. İş Mahkemesi 2018/157 E 2021/82 K sayılı kararına dayanan ilamlı icra takibidir. Borç ödenmiş olup, icra dairesi gerekli hesaplamayı yapmadığı için dosya kapanmamıştır.
Ha... Ek..	İsvea Mobilya ve Banyo Ürünleri Sanayi Anonim Şirketi	Çorum İcra Dairesi (2025/4581)	Karar ilamına dayalı icra takibi	28.000,00 TL	Çorum 1. İş Mahkemesi'nin 2024/63 Esas sayılı dosyasında verilen karara istinaden açılmıştır. Davacı vekalet ücreti ve yargılama giderleri için takip başlatmıştır. Dosya borcu ödenmiş olup, dosya infaz edilmiştir.

72

Sayın Av. Gonca Meroğlu ve Av. Selin Meroğlu Kabakçı tarafından imzalı olarak gönderilen rapor uyarınca ISV Saniter Seramik Sanayi A.Ş.'nin taraf olduğu davalara ilişkin bilgiler aşağıdaki gibi listelenmiştir.

Davacı	Davalı	Mahkeme ve Dosya No	Konusu	Risk Tutarı (TL)	Gelinen Aşama
ISV SANİTER SAĞLIK ÜRÜNLERİ SAN. TİC. A.Ş.	RE... KL...	ÇORUM 2. İŞ MAHKEMESİ (2023/315 ESAS)	Tazminat (İşçi İle İşveren İlişkilerinden Kaynaklanan)	19.008,22 TL	Çorum 2. İş Mahkemesi'nin 2023/211 Esas numaralı dava dosyasından sonra Şirket tarafından Recep Kılpetit isimli işçiye karşı açılmış olup; iki davanın ilk açılan 2023/211 Esas numaralı dava dosyasında birleştirilmesine karar verilmiştir. Çorum 2. İş Mahkemesi'nde görülmekte olan 2023/211 Esas sayılı dava 30.05.2024 tarihinde 8.202,11 TL üzerinden karara çıkmış ve davanın kısmen kabulüne olup, verilen karar miktar itibarıyla kesindir. Bu kapsamda dava neticesinde belirlenen tutar 19.008,22 TL (Kıdem + Faiz + Fazla Mesai + Hafta Taili + UBG + Yıllık İzin Alacağı + Faiz + Yargılama Gideri + Vekalet Ücreti) olarak davacıya ödenmiştir.
CU... KA...	ISV SANİTER SAĞLIK ÜRÜNLERİ SAN. TİC. A.Ş.	ÇORUM 1. İŞ MAHKEMESİ (2023 / 487 ESAS)	Tazminat (işçi ile işveren ilişkilerinden kaynaklanan)	89.102,50 TL	Şirket tarafından ihbar tazminatı talebine yönelik Çorum 1. İş Mahkemesi'nin 2023/722 Esas numaralı dosyası kapsamında dava açılmış olup, açılan davanın 22.01.2024 tarihinde bu dosya ile birleştirilmesine karar verilmiştir. Dosya karara çıkmış olup, verilen karar kesin olduğundan icra takibi yapılması üzerine 89.102,50 TL ödenerek dosya infaz edilmiştir.



ISV SANİTER SAĞLIK ÜRÜNLERİ SAN. TİC. A.Ş.	CU... KA...	ÇORUM 1. İŞ MAHKEMES İ (2023/722 ESAS)	Tazminat (işçi ile işveren ilişkisinden kaynaklanan	0 TL	Dosyanın Çorum 1. İş Mahkemesi'nin 2023/487 Esas numaralı dava dosyası ile birleştirilmesine karar verilmiştir.
EN... BO...	ISV SANİTER SAĞLIK ÜRÜNLERİ SAN. TİC. A.Ş.	ÇORUM 1. İŞ MAHKEMES İ (2023/525 ESAS)	Tazminat (işçi ile işveren ilişkisinden kaynaklanan	35.002,56 TL	İhbar tazminatı talebine yönelik olarak Çorum 2. İş Mahkemesi'nde 2023/343 Esas numaralı dosya ile dava açılmış olup, 05.01.2024 tarihinde Çorum 1. İş Mahkemesi'nin 2023/525 Esas numaralı dosyası ile birleştirilmesine karar verilmiştir. Dosya karara çıkmış olup, bu karara karşı Şirket tarafından istinaf kanun yoluna başvurulmuştur. İstinaftan dönüşü beklenmektedir.
ISV SANİTER SAĞLIK ÜRÜNLERİ SAN. TİC. A.Ş.	EN... BO...	ÇORUM 2. İŞ MAHKEMES İ (2023/343 ESAS)	Tazminat (işçi ile işveren ilişkisinden kaynaklanan	0 TL	Dosyanın Çorum 1. İş Mahkemesi'nin 2023/525 Esas numaralı dava dosyası ile birleştirilmesine karar verilmiştir.
Dİ... CE...	ISV SANİTER SAĞLIK ÜRÜNLERİ SAN. TİC. A.Ş.	ÇORUM 1. İŞ MAHKEMES İ (2023/575 ESAS)	Tazminat (işçi ile işveren ilişkisinden kaynaklanan	83.094,27 TL	Dosya karara çıkmış olup aleyhe neticelenmiştir. Dosya sonucu 83.094,27 TL 23/07/2025 tarihinde ödenmiştir.
İB... GÖ...	ISV SANİTER SAĞLIK ÜRÜNLERİ SAN. TİC. A.Ş.	ÇORUM 3. İŞ MAHKEMES İ (2024/421) ESAS) (Önceki Mah: Çorum 1. İş Mah 2023/532 E.)	Tazminat (işçi ile işveren ilişkisinden kaynaklanan	Bilirkişi incelemesi sonrası tespit edilecektir.	Karara karşı istinaf kanun yoluna başvuru yapılmış olup istinaftan dönüşü beklenmektedir.
ISV SANİTER	İB... GÖ...	ÇORUM 1. İŞ MAHKEMES İ (2023/724 ESAS)	Tazminat (işçi ile işveren ilişkisinden kaynaklanan	0 TL	Dosyanın Çorum 1. İş Mahkemesi'nin 2023/532 Esas sayılı dava dosyası ile birleştirilmesine karar verilmiştir.
İS... BA...	ISV SANİTER SAĞLIK ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC. A.Ş. ve SOSYAL GÜVENLİK KURUMU	ÇORUM 2. İŞ MAHKEMES İ (2023/ 295 ESAS)	Meslek hastalığının Tespiti	Tespit davası olduğundan dava değeri yoktur.	Adli Tıp Kurumu'ndan dönüşü beklenmektedir. Gelecek duruşması 18.06.2026 tarihidir.
ISV SANİTER	RE... YA...	ÇORUM 1. İŞ MAHKEMES İ (2023/661 ESAS)	Tazminat (işçi ile işveren ilişkisinden kaynaklanan	0 TL	Dosyanın Çorum 1. İş Mahkemesi'nin 2023/418 Esas numaralı dava dosyası ile birleştirilmesine karar verilmiştir. 3. İş Mahkemesinin açılması akabinde 2024/380 Esas numaralı dosya üzerinden dava devam etmektedir.
RE... YA...	ISV SANİTER SAĞLIK ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.	ÇORUM 1. İŞ MAHKEMES İ (2024/380 ESAS) (ÇORUM 4. İŞ MAHKEMES İ (2026/105 E.)	Tazminat (işçi ile işveren ilişkisinden kaynaklanan	15.472,20 TL	Dosyada bilirkişiden dönmüş olup, beyanda bulunulmuştur. Gelecek duruşması 05.06.2026 tarihinde gerçekleştirilecektir.
KA... KU...	ISV SANİTER SAĞLIK ÜRÜNLERİ SAN. TİC. A.Ş.	ÇORUM 2. İŞ MAHKEMES İ (2024/416)	İşe İade	Dava Değer Yoktur	Dosya karara çıkmış olup, aleyhe sonuçlanmıştır. İşe iade sürecinin tamamlanması takip edilmektedir.



ÜZ... EK...	ISV SANİTER SAĞLIK ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.	ÇORUM 2. İŞ MAHKEMES İ (2023/93 ESAS)	Tazminat (işçi ile işveren ilişkisinde kaynaklanan)	21.283,38 TL	11.06.2024 tarihinde davanın kısmen kabulüne karar verilmiştir. Verilen karar miktar itibariyle kesin olup karara karşı kanun yoluna başvurulmamıştır. Dava neticesinde belirlenen tutar (Fazla mesai+ UBGT + Hafta Tatili Alacağı+ Yargılama Giderleri+ Faiz+ Vekalet ücreti) 21.283,38 TL davacı tarafa ödenmiştir.
Me... BA...	ISV SANİTER SAĞLIK ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.	ÇORUM 2. İŞ MAHKEMES İ (2024/117 ESAS)	Tazminat (işçi ile işveren ilişkisinde kaynaklanan)	Bilirkişi incelemesi sonrası tespit edilecektir.	Dosyada davanın reddine karar verilmiş olup, gerekçeli kararın yazılması beklenmektedir.
Ek... Çı...	ISV SANİTER	ÇORUM 3. İŞ MAHKEMES İ (2024/57 ESAS)	Tazminat (işçi ile işveren ilişkisinde kaynaklanan)	Bilirkişi incelemesi sonrası tespit edilecektir.	Verilen karara karşı istinaf kanun yoluna başvurulmuş olup, dosyanın istinaftan dönüşü beklenmektedir.
On.. Ku..	ISV SANİTER	ÇORUM 1. İŞ MAHKEMES İ (2024/485 ESAS)	Tazminat (işçi ile işveren ilişkisinde kaynaklanan)	Bilirkişi incelemesi sonrası tespit edilecektir.	Gerekçeli karar yazılmış olup, istinaf aşaması beklenmektedir.
Ze..... Gü...	ISV SANİTER	ÇORUM 2. İŞ MAHKEMES İ (2024/315 ESAS)	Tazminat (işçi ile işveren ilişkisinde kaynaklanan)	Bilirkişi incelemesi sonrası tespit edilecektir.	Bilirkişi raporuna karşı beyanda bulunulmuş olup bir sonraki celsesi 25.06.2026 tarihindedir.
RE... Ki.....	ISV SANİTER – GENESIS TEKNOLOJİK ÜRÜNLER SAN. VE TİC. A.Ş.	ÇORUM 2. İŞ MAHKEMES İ (2024/215 ESAS)	Tazminat (işçi ile işveren ilişkisinde kaynaklanan)	26.150,59	Dosya bakiye kıdem tazminatı alacağına ilişkin olup önceki yargılamanın devamı niteliğindedir. Dosyaya karar çıkmış ve 26.150,59 TL alacaklı vekilinin hesabına ödenmiştir.
Mu..... Kı...	ISV SANİTER	ÇORUM 3. İŞ MAHKEMES İ (2024/672) (ÇORUM 4. İŞ MAHKEMES İ 2026/156 E.)	Tazminat (işçi ile işveren ilişkisinde kaynaklanan)	Bilirkişi incelemesi sonrası tespit edilecektir.	Ek rapora karşı beyanda bulunulmuş olup bir sonraki celsesi 15.05.2026 tarihindedir.
Al... Zo...	ISV SANİTER	ÇORUM 2. İŞ MAHKEMES İ (2024/393 ESAS)	Tazminat (işçi ile işveren ilişkisinde kaynaklanan)	Bilirkişi incelemesi sonrası tespit edilecektir.	Bilirkişi raporuna karşı beyanda bulunulmuş olup, bir sonraki duruşması 25.06.2026 tarihinde gerçekleştirilecektir.
En... Ça....	ISV SANİTER	ÇORUM 1. İŞ MAHKEMES İ (2025/65 ESAS)	Tazminat (işçi ile işveren ilişkisinde kaynaklanan)	101.100,00 TL	Tamk dinlenmesi beklenmekte olup bir sonraki celsesi 17.09.2026 tarihindedir.
En... Ça....	ISV SANİTER	ÇORUM 3. İŞ MAHKEMES İ (2025/60 ESAS) (ÇORUM 4. İŞ MAHKEMES İ 2026/196 E.)	Tazminat (işçi ile işveren ilişkisinde kaynaklanan)	Bilirkişi incelemesi sonrası tespit edilecektir.	Doysada bilirkişi raporunun dönüşü beklenmekte olup bir sonraki 17.06.2026 tarihindedir.
Me.. Ca. Öz.....	ISV SANİTER	ÇORUM 3. İŞ MAHKEMES İ (2025/223 ESAS)	Tazminat (işçi ile işveren ilişkisinde kaynaklanan)	77.741,52	Verilen karara karşı istinaf kanun yoluna başvurulmuş olup istinaftan dönüşü beklenmektedir.
Mu..... Ha... Bu...	ISV SANİTER	ÇORUM 2. İŞ MAHKEMES İ (2025/139 ESAS)	Tazminat (işçi ile işveren ilişkisinde kaynaklanan)	500.500 TL	Doysa feragat nedeniyle reddedilmiştir.



Ha... Ku..	ISV SANİTER	ÇORUM 1. İŞ MAHKEMES İ (2025/150 ESAS)	Tazminat (işçi ile işveren ilişkisinden kaynaklanan)	Bilirkişi incelemesi sonrası tespit edilecektir.	30.06.2026 tarihinde duruşması gerçekleşecektir.
Se... Ka....	ISV SANİTER	ÇORUM 3. İŞ MAHKEMES İ (2025/245 ESAS)	Tazminat (işçi ile işveren ilişkisinden kaynaklanan)	Bilirkişi incelemesi sonrası tespit edilecektir.	Dosyanın bilirkişiden dönüşü beklenmektedir. Gelecek duruşması 17.06.2026 tarihinde gerçekleştirilecektir.
İz... Bu... Yı...	ISV SANİTER	ÇORUM 1. İŞ MAHKEMES İ (2025/249 ESAS)	Tazminat (işçi ile işveren ilişkisinden kaynaklanan)	Bilirkişi incelemesi sonrası tespit edilecektir.	Dosyada tanıklar dinlenmekte olup, gelecek duruşması 18.06.2026 tarihinde gerçekleşecektir.
Öz..... Şe.....	ISV SANİTER	ÇORUM 3. İŞ MAHKEMES İ (2025/563 ESAS)	Tazminat (işçi ile işveren ilişkisinden kaynaklanan)	Bilirkişi incelemesi sonrası tespit edilecektir.	Tanıkların dinlenmesi beklenmekte olup, bir sonraki duruşması 10.06.2026 tarihinde olacaktır.
Ha... Da.....	ISV SANİTER	ÇORUM 3. İŞ MAHKEMES İ (2025/403 ESAS)	Tazminat (işçi ile işveren ilişkisinden kaynaklanan)	Bilirkişi incelemesi sonrası tespit edilecektir.	Tanıkların dinlenmesi beklenmekte olup, bir sonraki duruşması 09.09.2026 tarihinde olacaktır.
Mu.. As...	ISV SANİTER	ÇORUM 1. İŞ MAHKEMES İ (2025/378 ESAS)	Tazminat (işçi ile işveren ilişkisinden kaynaklanan)	Bilirkişi incelemesi sonrası tespit edilecektir.	Tanıkların dinlenmesi beklenmekte olup, bir sonraki duruşması 23.06.2026 tarihinde olacaktır.
Me.... Şa.....	ISV SANİTER	ÇORUM 1. İŞ MAHKEMES İ (2025/363 ESAS)	Tazminat (işçi ile işveren ilişkisinden kaynaklanan)	Bilirkişi incelemesi sonrası tespit edilecektir.	Tanıkların dinlenmesi beklenmekte olup, gelecek duruşması 07.07.2026 tarihinde gerçekleştirilecektir.
Ta... To...	ISV SANİTER	ÇORUM 1. İŞ MAHKEMES İ (2025/276 ESAS)	Tazminat (işçi ile işveren ilişkisinden kaynaklanan)	Bilirkişi incelemesi sonrası tespit edilecektir.	Tanıkların dinlenmesi beklenmekte olup, bir sonraki duruşması 29.09.2026 tarihinde olacaktır.

Sayın Av. Kader ÖREMİŞ KABA tarafından imzalı olarak gönderilen rapor uyarınca İsvea Veltz Teknolojik ve Elektronik Yapı Malzemeleri Sanayi A.Ş.'nin taraf olduğu davalara ilişkin bilgiler aşağıdaki gibi listelenmiştir.

Davacı	Davalı	Mahkeme ve Dosya No	Konusu	Risk Tutarı (TL)	Gelinen Aşama
Ha... Da.....	İSVEA VELTZ	ÇORUM 3. İŞ MAHKEMES İ (2025/403 ESAS)	Tazminat (işçi ile işveren ilişkisinden kaynaklanan)	Bilirkişi incelemesi sonrası tespit edilecektir.	Tanık dinlenmesi aşamasındadır. Gelecek duruşması 09.09.2026 tarihinde gerçekleştirilecektir.
Sosyal Güvenlik Kurumu	İsvea Veltz	ÇORUM 1. İŞ MAHKEMES İ (2025/425 E.)	Rücuen tazminat	Bilirkişi incelemesi sonrası tespit edilecektir.	Davacı kurum tarafından meslek hastalığı iddiası nedeniyle sigortalı A.. Sö....'e ödenen geçici iş görmezlik - sürekli iş görmezlik gelirinin şirketten rücuen tazmini için açılmıştır. Tanık dinlenmesi aşamasındadır. 22.09.2026 tarihinde duruşması gerçekleştirilecektir.

Şirketler hayatın olağan akışı çerçevesinde zaman zaman iş hukuku uyumsuzluklarından kaynaklanan davalara maruz kalmaktadır. Yukarıdaki tabloda bağlı ortaklıkların taraf olduğu davalardan neredeyse hepsi işçilik alacaklarına ilişkin olup dava süreçleri devam etmektedir. Dava sonuçlarının aleyhe karar bağlanması halinde, şirketin faaliyeti, faaliyet sonuçları veya mali durumu üzerinde tek başına olumsuz etkisi olabilecek, derdest ya da başlatılması riski bulunan herhangi bir idari işlem, dava, tahkim veya sair idari takip bulunmamaktadır. Ayrıca yukarıda yer alan icra dosyalarının tamamı şirket tarafından ödenmiş var olan icra dosyaları kapatılmıştır. Şirket aleyhine bir icra dosyası bulunmamaktadır.



Ayrıca yukarıdaki tabloda bilgileri verilen Çorum 2. İş Mahkemesi'nin 2023/295 Esas sayılı hizmet tespit davasının aleyhe sonuçlanması halinde SGK tarafından idari para cezası ve geriye dönük olarak teşvik iptali yaptırımları uygulanabilecektir. Bu durumda dahi Şirket faaliyetlerini etkileyecek bir olumsuzluk doğmayacak sadece şirket karlılığı ve finansal durumu aleyhine sonuç çıkacaktır.

Bağlı Ortaklıkların şirket sicili üzerinde haciz, rehin, ipotek v.b. herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Türkiye Noterler Birliği yetkisi ve sorumluluğunda tutulmakta olan Taşınır Rehni Sicil (TARES) kayıtlarında herhangi bir taşınır rehininin bulunmadığı tespit edilmiştir.

11.5. Bağlı Ortaklıkların Taraf Olduğu Sözleşmeleri:

İşbu Hukukçu Raporunun (4) numaralı bölümünde bahsedilen sözleşmeler, Şirket ve tüm Bağlı ortaklık faaliyetlerine ilişkin olup, ilgili bölümde sözleşmeler hakkında detaylı bilgiler verilmiştir. Bu sözleşmelerde yer alan hükümlerin Şirketin Borsa'da işlem görmesini engelleyici mahiyette olmadığı gözlenmiştir.

11.6. Bağlı Ortaklıkların Ortak ve Yöneticilerinin Hukuki Durumları:

Şirketin bağlı ortaklıklarında görev yapan Yönetim Kurulu üyelerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

- **ISV Saniter**

Adı Soyadı	Görevi	Toplam Görev Süresi	Kalan Görev Süresi
Kubilay ALAS	Yönetim Kurulu Üyesi	3 yıl	2 yıl 10 ay
Bülent DUMAN (*)	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl	2 yıl 10 ay

(*) Bülent DUMAN, 20.05.2029 tarihine kadar ISV Saniter'i münferiden temsile yetkili olarak seçildiği görülmüştür.

- **İsvea Mobilya**

Adı Soyadı	Görevi	Toplam Görev Süresi	Kalan Görev Süresi
Mustafa Turalı	Yönetim Kurulu Üyesi	3 yıl	3 ay
Nuri Bülent Onur (*)	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl	3 ay

(*) Nuri Bülent Onur, 12.09.2026 tarihine kadar ISV Saniter'i münferiden temsile yetkili olarak seçildiği görülmüştür.

- **İsvea Veltz**

Adı Soyadı	Görevi	Toplam Görev Süresi	Kalan Görev Süresi
İsmet Çağrı Çenesiz (*)	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl	3 ay

(*) İsmet Çağrı Çenesiz, 12.09.2026 tarihine kadar ISV Saniter'i münferiden temsile yetkili olarak seçildiği görülmüştür.

Şirketin ve bağlı ortaklıklarının yönetim kurulu üyelerinin Kotasyon Yönergesi'nin 7 nci maddesinin 5 inci maddesi kapsamında adli sicil kaydı, adli sicil arşiv kaydı ve diğer gerekli belgeler üzerinden yapılan inceleme ve değerlendirmede; sermaye piyasası mevzuatında ve 19 Ekim 2005 tarih ve 5411 sayılı Bankacılık Kanununda yer alan suçlar, 26 Eylül 2004 tarih ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun 282'nci 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, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, bilişim sistemini engelleme, bozma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme gibi suçlardan hüküm giymemiş olması şartını sağladıkları; ayrıca, Türk Ceza Kanununun 53'üncü maddesinde belirtilen süreler



geçmiş olsa bile kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına çarptırılmış olmadığı tespit edilmiştir.

12. DEĞERLENDİRMELER VE SONUÇ

Tarafımıza incelememiz için sunulan bilgi ve belgelere dayanarak, yukarıda yapmış olduğumuz açıklamalara bağlı olarak,

Kotasyon Yönergesi (Kotasyon Yönergesi'nin 7'nci maddesinin 5'inci fıkrası ile 8'inci maddesinin 1'inci fıkrasının (e) bendi kapsamında) uyarınca;

Şirket'in ve bağlı ortaklıklarının üretimini ve faaliyetlerini etkileyecek önemli hukuki uyumsuzlukların bulunmadığı,

Şirket'in ve bağlı ortaklıklarının kuruluş ve faaliyeti bakımından hukuki durumu ile paylarının hukuki durumunun tâbi oldukları mevzuata uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

Yukarıda 1.4 numaralı maddenin (h) bendinde de açıklandığı üzere, tarafımızdan yapılan çalışma ve inceleme ile tarafımıza sunulan belgeler çerçevesinde halka arz edilecek payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı herhangi bir husus bulunmadığı tespit edilmiştir.

Şirket ve bağlı ortaklıkları, faaliyetlerinin yürütülmesi için alması gereken tüm yetki, izin, ruhsat ve sair belgeye sahiptir. Ancak İsvea Veltz Çorum Şubesi'nin sahip olduğu tesis adına atık su bağlantı izin belgesinin ve işyeri açma ve çalışma ruhsatının henüz alınmadığı, yine İsvea Seramik adına işyeri açma ve çalışma ruhsatı başvurusunun bulunmadığı ve yapılan başvuruların değerlendirme aşamasında olduğu anlaşılmış olup bu hususlarda ilgili risk ve değerlendirmeler Raporumuzun Ruhsatlar başlıklı 3 nolu bölümünün 3.2. kısmında yapılmıştır. Mevcut durumda ilgili tesiste mevzuata aykırılık bulunmamakla birlikte başvuru safhasındaki belgelerden atık su bağlantı izin belgesi başvurusunun olumsuz sonuçlanması halinde Yönetmeliğin 55. Maddesi kapsamında denetim kuruluşlarınca Şirkete yükümlülüklerini yerine getirmesi için ek süre verilmesi ve bu süre içerisinde de aykırılığın giderilmemesi halinde şubedeki faaliyetlerin kısmen veyahut tamamen durdurulması, idari para cezası verilmesi gibi yaptırımlarla karşılaşma riski; işyeri açma ve çalışma ruhsat belgesi başvurusunun olumsuz sonuçlanması halinde ise işyerinin yetkili idareler tarafından kapatılması riski mevcuttur. Ancak söz konusu ruhsatların teminine engel bir husus bulunmadığı değerlendirilmektedir.

Kaldı ki; raporumuzun muhtelif sayfalarında da belirtmiş olduğumuz üzere; İsvea Seramik sahip olduğu bağlı ortaklıklara ait tesislerde gerçekleştirilen üretim yoluyla faaliyette bulunmaktadır. Bu tesisler; İsv Saniter'e ait Vitrifiye Seramik Üretim Tesisi ve Fine Fire Clay (FFC) Duş Teknesi ve Evye Üretim Tesisi; İsvea Mobilya'ya ait Mobilya Üretim Tesisi, İsvea Veltz'e ait Klozet Kapağı Üretim Tesisi ve Gömme Rezervuar Üretim Tesisi ve İsvea Veltz Çorum Şubesine ait Plastik Klozet Kapağı, Gömme Rezervuar, Aksam ve Parçaları Üretim Tesisidir. Şirket tarafından iletilen bilgi ve belgeler çerçevesinde İsvea Veltz Çorum Şubesinde faaliyet gösteren üretim tesisinin, Grup bünyesindeki tüm üretim tesislerinin toplam satış hacmi içerisindeki payı %6 olarak tespit edilmiştir. Bu durumda olumsuz sonuçlanmayacağına ilişkin kanaatlerimiz saklı kalmak kaydıyla, İsvea Veltz Çorum Şubesi için Atık Su Bağlantı İzin Belgesi başvurusunun olumsuz sonuçlanması ve bu üretim tesisi bazında faaliyetlerin durdurulması ihtimalinde dahi, Şirketin toplam satış hacmi içerisindeki payının düşüklüğü dikkate alındığında İsvea Seramik'in faaliyetlerinde önemli olmayacak derecede çok sınırlı bir etki meydana getireceği değerlendirilmiştir. Ayrıca hukukçu raporu tarihine değin, Atık Su Bağlantı İzin Belgesi'ne yönelik denetim kuruluşlarınca herhangi bir incelemenin yapılmadığı, herhangi bir idari yaptırım uygulanmadığı Şirket tarafından beyan edilmiştir.

Yine, doğrudan İsvea Seramik'e ait tesisin olmadığı ve faaliyetlerin bağlı ortaklıklar yoluyla yapıldığı, İsvea Seramik Çorum Şubesi'ne ait üretim tesisine ait satış hacminin ise grup bünyesindeki toplam satış hacminin %6'sını oluşturduğu dikkate alındığında, işyeri açma ve çalışma ruhsatı başvurularının olumsuz sonuçlanması ihtimalinde ilgili adresler tahliye edilerek başka bir adrese taşınmak suretiyle faaliyetlerini



devam ettirme ve yeniden işyeri açma ve çalışma ruhsatı başvurusunda bulunma imkanı olup, bu hususun İsva Seramik'in faaliyetlerinde önemli olmayacak derecede çok sınırlı bir etki meydana getireceği değerlendirilmiştir.

Yukarıda 8 numaralı başlık altında açıklandığı üzere, Şirket'in faaliyetini etkileyecek hukuki uyumsuzluk bulunmamaktadır.

Yukarıda 2.4 numaralı maddede de açıklandığı üzere, Kotasyon Yönergesi'nin 7'nci maddesinin 5'inci fıkrası kapsamında tarafımızdan yapılan çalışma ve inceleme ile tarafımıza sunulan belgeler ve beyanlar çerçevesinde yapılan inceleme sonucunda; Şirketin ve bağlı ortaklıklarının Yönetim Kurulu üyeleri ile genel müdürü ve yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların sermaye piyasası mevzuatında ve 19 Ekim 2005 tarih ve 5411 sayılı Bankacılık Kanununda yer alan suçlar, 26 Eylül 2004 tarih ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun 282'nci 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, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, bilişim sistemini engelleme, bozma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme gibi suçlardan hüküm giymemiş olması şartını sağladıkları; ayrıca, Türk Ceza Kanununun 53'üncü maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına çarptırılmış olmadıkları tespit edilmiştir.

Bu hukukçu raporu Şirket'in talebi üzerine ve sadece Şirketin istifadesi için ve Şirket tarafından verilen bilgi ve belgelere dayanarak hazırlanmıştır. Sebebi ne olursa olsun yazılı iznimiz alınmaksızın bu hukukçu raporu Şirket tarafından üçüncü bir gerçek ya da tüzel kişinin istifadesine sunulamaz, halka arz ile ilgili Borsa İstanbul'un internet sitesi, Kamuyu Aydınlatma Platformu ve ilgili kurumların raporları haricinde herhangi bir yerde yayınlanamaz. Ayrıca Hukukçu raporu Şirketin halka arz izahnamesine ek olarak, halka arz izahnamesinin ilân edileceği yerlerde ilân edilebilir ve bulundurulabilir. Şu kadar ki; müvekkilimiz Şirkettir ve bu şekilde ilân edilmekle müvekkilimizin yalnızca Şirket olması durumu değişmez. Reform Hukuk Bürosu olarak halka arz konusunda yapılan hukuki inceleme dışında Şirket ile doğrudan ya da dolaylı ilişkimiz bulunmadığını bildiririz.

Hukukçu raporumuzun Şirket paylarının halka arzı kapsamında izahnamenin bir parçası olarak kullanılması halinde, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, Pay Tebliği, İzahname Tebliği ve SPK tarafından yayımlanan izahnamenin hazırlanmasına ilişkin kılavuz da göz önünde bulundurularak, yatırımcılar sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararlarını izahnameyi diğer tüm ekleri ile birlikte bir bütün olarak değerlendirerek vermelidir.

Hukukçu raporumuz, Kotasyon Yönergesi çerçevesinde yalnızca Şirket'in üretim ve faaliyetlerini etkileyecek önemli hukuki uyumsuzluklarının bulunup bulunmaması ve Şirket'in kuruluş ve faaliyetleri bakımından hukuki durumu ile Şirket'in paylarının hukuki durumunun tabi olduğu mevzuata uygun olup olmadığının genel tespiti için hazırlanmış olup, yatırımcıları yönlendirmek veya tüm riskleri kapsayıcı bir şekilde açıklamak amacıyla veya yatırıma teşvik amacıyla hazırlanmamıştır ve her halükârda yatırımcılar sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararlarını izahnamenin bütün olarak değerlendirilmesi sonucunda vermelidir.

Saygılarımızla.

REFORM HUKUK BÜROSU
Av. Özgür YANAR
İstanbul Barosu Sicil No: 37020

EKLER

Ek 1: Tarafımızdan İncelenen Belgelerin Listesi

Ek 2: Hukukçu Raporu Hazırlanırken Dikkate Alınan Varsayımlar ve Kayıtlar

Ek 3: Çorum Ticaret Sicili Müdürlüğü'nden alınan 12.05.2026 tarih ve 2026-GD-1590 sayılı yazısı

Ek 4: Borsa İstanbul A.Ş.'nin Kotasyon Yönergesi'nin 7/5 ve 8/1-e maddeleri çerçevesinde hazırlanan Şirket beyanı

Ek 5: Hukukçu raporumuz kapsamında hazırlanan beyan

Ek 6: Şirket'in Türk Ticaret Kanunu'nun 376. ve 377 maddeleri kapsamında incelenmesi sonucunda, herhangi bir sermaye kaybı ve borca batıklık durumunun bulunmadığına dair beyanı

Ek 7: Şirketin halka arz edilecek paylarına ilişkin devir-tedavül ve intifa beyanı

Ek 8: Yönetim Kurulu Üyeleri Adli Sicil Kayıtları

Ek 9: Şirket vekili Av. Gonca Meroğlu ve Av. Selin Meroğlu Kabakcı tarafından hazırlanıp imzalanan, 14.05.2026 tarihi itibarıyla Şirket'in taraf olduğu davaları beyan eden avukat mektupları;

Ek-10: Şirketin bağlı ortaklıklarından ISV saniter adına Meroğlu Hukuk Danışmanlık & Arabuluculuk Bürosu'ndan Av. Gonca Meroğlu ve Av. Selin Meroğlu Kabakcı tarafından 13.05.2026 tarihi; İsvea Mobilya için Av. Kader Öremiş Kaba tarafından hazırlanıp imzalanan 13.05.2026 tarihli ve İsvea Veltz için Av. Kader Öremiş Kaba tarafından hazırlanıp imzalanan, 13.05.2026 tarihi itibarıyla Şirketlerin taraf olduğu derdest dava ve icra takiplerinin durumlarını gösteren avukat mektupları;

Ek-11: Atıksu Bağlantı İzin Belgesi Beyanı