

**AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI  
ANONİM ŞİRKETİ**

**ESAS MUKAVELESİ**

**MADDE 1 – KURULUŞ**

Aşağıda belirtilen kurucular arasında Türk Ticaret Kanunu'nun (Bundan böyle T.T.K. olarak anılacaktır) anonim şirketlerin ani olarak kurulmaları hükümlerine göre bir Anonim Şirket kurulmuştur.

<b><u>ADI – SOYADI</u></b>	<b><u>TABİİYETİ</u></b>	<b><u>ADRESİ</u></b>
TEKFEN HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ	T.C.	Tekfen Sitesi Etiler, İstanbul
TEKFEN İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ	T.C.	Tekfen Sitesi Etiler, İstanbul
TEKFEN İNŞAAT VE TESİSAT ANONİM ŞİRKETİ	T.C.	Tekfen Sitesi Etiler, İstanbul
TEKFEN MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ	T.C.	Tekfen Sitesi Etiler, İstanbul
TEKNİK SERVİS VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	T.C.	Toros Binası Akatlar, İstanbul

**MADDE 2 – ŞİRKETİN UNVANI**

Şirketin Unvanı:

**AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ** dir.

**MADDE 3 – ŞİRKETİN AMACI, FAALİYET KONUSU, FAALİYET KAPSAMI,  
FAALİYET YASAKLARI, YATIRIM SINIRLAMALARI**

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, ana faaliyet konularına ilişkin gayrimenkul veya gayrimenkul projelerine bağlı olarak yürütülen ve arızı nitelik taşıyan altyapı yatırım ve hizmetleri, sermaye piyasası araçları, Takasbank para piyasası ve ters repo işlemleri, Türk Lirası cinsinden vadeli mevduat veya katılma hesabı, yabancı para cinsinden vadeli ve vadesiz mevduat veya özel cari ve katılma hesapları ile Sermaye Piyasası Kurulu'na belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla faaliyet gösteren ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48. maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.

Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları, yönetim sınırlamaları, faaliyet kapsamı, faaliyet yasakları, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususlarında Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.

Şirket, hak ve alacaklarının tahsili ve temini için ayni ve şahsi her türlü teminatı alabilir, bunlarla ilgili olarak tapuda, vergi dairelerinde ve benzeri kamu ve özel kuruluşlar nezdinde tescil, terkin ve diğer bütün işlemleri yapabilir.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde portföyünden ayrı, kendi ihtiyacının gerektirdiği miktar ve değerde taşınır ve taşınmaz mal satın alabilir veya kiralayabilir.

Şirket, portföyünde bulunan ve kira geliri elde etme amacına yönelik gayrimenkullere veya onların bağımsız bölümlerine ilişkin olarak güvenlik, temizlik, genel idare ve buna benzer nitelikteki temel hizmetleri sunabileceği gibi, şirket portföyünde yer alan gayrimenkuller ve gayrimenkul projelerinin pazarlanmasına ve değerinin artırılmasına yönelik yapılacak reklam ve promosyon faaliyetleri de yapabilir. Yine, bu amaca yönelik olmak üzere, Şirket, sahip ve maliki bulunduğu garaj katlarını işletebilir ve işlettirebilir.

Şirket, sermaye piyasası mevzuatı gereği izin verilen, menkul kıymetleri, arsa, arazi, konut, iş merkezi, alışveriş merkezi, hastane, otel, ticari depolar, ticari parklar ve buna benzer gayrimenkulleri satın alabilir ve satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve bunları tekrar kiraya verebilir, rehin alabilir, tesis edilmiş olan rehinleri kaldırabilir, ipotek alabilir, tesis edilmiş olan ipotekleri kaldırabilir, portföyünde bulunan varlıklar üzerinde, sermaye piyasası mevzuatında belirlenen sınırlar dahilinde üçüncü kişiler lehine rehin ve ipotek verebilir; özel haller kapsamında Sermaye Piyasası Kurulu'na aranacak gerekli açıklamaların yapılması kaydıyla, üçüncü kişiler lehine tasarrufla bulunabilir, irtifak, intifa, kat irtifakı, üst hakkı, inşaat hakkı tesis edebilir, devir ve ferağ edebilir, bunlar haricinde, gayrimenkuller üzerinde Şirket lehine sözleşmeden doğan şufa, vefa ve iştirak hakları ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ve Medeni Kanun hükümlerine uygun olarak diğer aynı hakları tesis edebilir, yola veya yeşile terk, parka terk, taksim, takas, birleştirme (tevhit), parselasyon, bağışlama işlemleri dahil yatırımların gerektirdiği tüm işlemleri yapabilir, bu hakları tescil, devir ve ferağ edebilir, hukukun cevaz verdiği tüm işlemleri ifa ve icra edebilir, bu hakları tesis edebilir, tesis edilmiş olan hakları kaldırabilir.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine bağlı kalmak kaydıyla çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve benzer nitelikteki kişi ve/veya kurumlara bağış yapabilir.

Şirket, faaliyete geçebilmesi için belirli asgari donanım ihtiyacı duyan gayrimenkullerinin kiraya verilmeden önce tefrişini temin edebilir.

Şirket yatırım aracı niteliğinde olmamak ve faaliyet amacı ile bağlantılı olmak kaydıyla fikri değeri, patent, lisans, marka, know-how, ve diğer sınai mülkiyet haklarını satın alabilir veya satabilir.

Şirket, huzur hakkı, ücret, kar payı gibi faaliyetlerinin gerektirdiği ödemeler dışında mal varlığından ortaklarına, yönetim ve denetim kurulu üyelerine, personeline ya da üçüncü kişilere herhangi bir menfaat sağlayamaz.

Bu maddede yer alan hususlar ile Sermaye Piyasası Kurulu tarafından ileride yapılacak düzenlemelerin farklılık taşıması halinde Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılacak düzenlemelere uyulur.

#### **MADDE 4 – ŞİRKET'İN MERKEZ VE ŞUBELERİ**

Şirketin merkezi İstanbul ili, Beşiktaş ilçesindedir. Adresi, Kültür Mah. Nispetiye Cad. Akmerkez No: 56/1 Beşiktaş/İstanbul'dur.

Adres değişikliğinde yeni adres, ticaret siciline tescil ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde ilan ettirilir ve ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu'na ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'na bildirilir. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu ile Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'na bilgi vermek şartıyla şube ve temsilcilik açabilir.

#### **MADDE 5 – ŞİRKET'İN SÜRESİ**

Şirket'in hukuki varlığı herhangi bir süre ile kısıtlanmamıştır.

## **MADDE 6 – SERMAYE VE PAYLAR**

Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre 75.000.000-TL (yetmişbeşmilyon Türk Lirası) kayıtlı sermaye tavanına sahip olup; Şirketin sermayesi, her biri 1-Kr (bir Kuruş) itibari değerinde 7.500.000.000- (yedimilyarbeşyüzmilyon) adet paya ayrılmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca izin verilen kayıtlı sermaye tavanı, 2021-2025 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2025 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, 2025 yılından sonra yönetim kurulunun sermaye artırımı kararı alabilmesi için daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak sureti ile yapılacak ilk genel kurul toplantısında yeni bir süre için yetki alınması zorunludur. Bu yetkinin süresi beş yıllık dönemler itibari ile genel kurul kararıyla uzatılabilir. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda, Şirket, yönetim kurulu kararıyla sermaye artırımı yapamaz.

Şirket'in çıkarılmış sermayesi, her biri 1 (bir) Kr itibari değerinde 3.726.400.000 (üçmilyar yediyüzyirmialtı milyondört yüzbin) adet paya ayrılmış 37.264.000-TL (otuzyedimilyonikiyüzdörtbin Türk Lirası)'dir.

İşbu çıkarılmış sermayenin, 5.255.032,08-TL'si aynı olarak, 32.008.967,92-TL'si ise nakden ödenmiştir.

Şirket'in çıkarılmış sermayesini temsil eden pay grupları, (A) Grubu nama 407.575.000 adet pay karşılığı 4.075.750TL'nden, (B) Grubu nama 284.138.000 adet pay karşılığı 2.841.380TL'nden, (C) Grubu nama 239.887.000 adet pay karşılığı 2.398.870TL'nden ve (D) Grubu hamiline 2.794.800.000 adet pay karşılığı 27.948.000TL'nden oluşmaktadır. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerinden kaynaklanan zorunluluklar saklı kalmak üzere nama yazılı payların devri kısıtlanamaz.

Pay devirlerinde ve pay devralacak pay sahiplerinde aranacak niteliklere ilişkin hususlarda sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine uyulur.

Yönetim kurulu, 2021-2025 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma haklarının sınırlandırılması ile primli pay ihracı konusunda karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz. Bu husustaki ilanlar esas sözleşmenin ilan maddesi uyarınca yapılır.

Sermaye artırımlarında rüçhan hakkı kullanıldıktan sonra kalan paylar ile rüçhan hakkı kullanımının kısıtlandığı durumlarda yeni ihraç edilen tüm paylar nominal değerinin altında olmamak üzere piyasa fiyatı ile halka arz edilir.

Çıkarılan paylar tamamen satılarak bedelleri ödenmedikçe yeni pay çıkarılamaz.

Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.

## **MADDE 7 – PAYLARIN DEVRİ**

(D) grubu payların dışında kalan nama yazılı (A), (B) ve (C) grubu payların ve rüçhan haklarının satışı, devri, rehnedilmeleri veya üzerlerinde intifa hakkı dahil üçüncü kişiler lehine herhangi surette işlem gerçekleştirilmesi Yönetim Kurulunun ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun iznine bağlıdır. Yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu'nun iznine tabidir.

Ŗu kadar ki; aynı gruptan pay sahiplerinin kendi aralarında yapacakları pay devirleri, gerçek kiŖi pay sahiplerinin eŖ ve fũruuna yapacakları devirler ve Tũrk Ticaret Kanununun 495. maddesinin 3. fıkrası hũkmũ gereği gerekleŖecek olan devirler Yœnetim Kurulunun iznine tabi değildir.

Her izin ilgili iŖleme mũnhasır olup, bu izin çerçevesinde gerekleŖtirilen tasarruflar pay defterine kaydedildięi takdirde hũkũm ifade eder.

## **MADDE 8 – İMTİYAZLI MENKUL KIYMETLER**

Bu Esas SœzleŖmenin 11'inci maddesinde tanımlandığı üzere, (A), (B), (C) ve halka arz edilmiŖ (borsada iŖlem gœren) (D) grubu hisseler tanınmıŖ olan Yœnetim Kurulu Őyelerinin seçiminde aday gœstermede imtiyaz hakkı tanınan hisseler dıŖında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz.

Halka açılma sonrası hiçbir Ŗekilde yœnetim kuruluna aday gœsterme imtiyazı da dahil imtiyaz yaratılamaz.

## **MADDE 9 – BORÇLANMA SINIRI VE MENKUL KIYMET İHRACI**

Ŗirket, kısa sũreli fon ihtiyaçlarını veya portfœyũyle ilgili maliyetlerini karŖılayabilmek amacıyla, sermaye piyasası mevzuatındaki sınırlamalar dâhilinde kredi kullanabilir, tahvil, finansman bonusu, varlık teminatlı menkul kıymet ve diğer borçlanma senetlerini ihraç edebilir. İhraç edilecek borçlanma senetlerinin limiti hususunda Sermaye Piyasası Kanunu ve diğer ilgili mevzuat hũkũmlerine uyulur.

Ŗirket yœnetim kurulu, Sermaye Piyasası Kanunu m. 31 hũkmũ çerçevesinde tahvil, finansman bonusu ve diğer borçlanma aracı niteliğindeki sermaye piyasası araçlarını ihraç yetkisine sahiptir. Bu durumda Tũrk Ticaret Kanunu'nun 506. madde hũkmũ uygulanmaz.

## **MADDE 10 – PORTFœYŪN İDARESİ, PORTFœY SINIRLAMALARI, PORTFœYDEKİ VARLIKLARIN DEğERLEMESİ, MUHAFAZASI VE ŖİGORTALANMASI**

Ŗirket portfœyũnũn idaresinde Sermaye Piyasası Kurulu dũzenlemelerine uyulur.

Genel amaçlı gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portfœylerini sektœr, bœlge ve gayrimenkul bazında eŖitlendirmeleri ve uzun vadeli yœnetmeleri esastır.

Ŗirket portfœyũnũn oluŖturulmasında ve yœnetiminde Sermaye Piyasası Kurulu dũzenlemelerinde yer alan sınırlamalara uyulur.

Ŗirket, sermaye piyasası mevzuatında sayılan durumlarda, Sermaye Piyasası Kurulu dũzenlemeleri çerçevesinde faaliyet gœsteren Kurulca listeye alınmıŖ ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına iliŖkin dũzenlemelerinde belirtilen Ŗartları taŖıyan bir gayrimenkul değerleme Ŗirketine, sermaye piyasası mevzuatında belirlenen sũreler içinde iŖleme konu olan varlıkların ve hakların değerlerini ve rayiç kira bedellerini tespit ettirmekle yũkũmlũdũr. Ŗirket, portfœyũnde bulunan diğer varlıklara iliŖkin değerlemelerde ise Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili dũzenlemelerine uyulur.

Ŗirket portfœyũne alınan sermaye piyasası araçları veya bunları temsil eden belgeler sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde yapılacak saklama sœzleŖmesi ile İMKB Takas ve Saklama Bankası A.Ŗ. nezdinde muhafaza edilir.

Ŗirket portfœyũnde yer alan arsa, arazi, haklar ve henũz inŖaatına baŖlanmamıŖ projeler ve sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere tũm varlıkların oluŖabilecek her tũrlũ hasara karŖı rayiç değerleri dikkate alınarak sigorta edilmesi zorunludur.

## **MADDE 11 – YÖNETİM KURULU VE GÖREV SÜRESİ**

Şirketin idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok 3 (üç) yıl süre ile görev yapmak üzere seçilen Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz ve çoğunluğu icrada görevli olmayan üyelerden oluşan yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekâlet etmek üzere bir başkan vekili seçer.

Şirket Yönetim Kurulu, 4'ü (A) Grubu nama yazılı payların çoğunluğunun; 3'ü (B) Grubu nama yazılı payların çoğunluğunun; 2'si (C) Grubu nama yazılı payların çoğunluğunun ve 1'i de halka arz edilmiş ve genel kurul toplantısına katılmış (D) grubu hamiline yazılı payların çoğunlukla belirleyerek önereceği adaylar arasından genel kurul tarafından seçilecek 10 (on) üyeden oluşur.

Halka arz edilmiş ve genel kurul toplantısına katılmış (D) grubu hamiline yazılı payların genel kurulda aday göstermemesi ve/veya çoğunlukla bir aday belirleyememesi halinde, Şirket Yönetim Kurulu, 4'ü (A) Grubu nama yazılı payların çoğunluğunun; 3'ü (B) Grubu nama yazılı payların çoğunluğunun ve 2'si (C) Grubu nama yazılı payların çoğunluğunun önereceği adaylar arasından Genel Kurul tarafından seçilecek 9 (dokuz) üyeden oluşur.

Yönetim kuruluna 2'den az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir.

Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde, yönetim kurulu, işbu maddede gösterilen imtiyazlara uygun olarak, Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz bir kimseyi geçici olarak bu yere üye seçer ve ilk genel kurulun onayına sunar. Böylece seçilen üye eski üyenin süresini tamamlar.

Tüzel kişi ya da kişiler, yönetim kurulu üyesi seçilebilirler. Tüzel kişinin yönetim kurulu üyesi seçilmesi durumunda, ilgili tüzel kişi ile birlikte ve o tüzel kişi adına sadece bir gerçek kişi tescil ve ilan olunur. Ayrıca tescil ve ilanın yapılmış olduğu Şirket'in internet sitesinde açıklanır. Tüzel kişi adına tescil edilmiş gerçek kişi yönetim kurulu toplantılarına katılıp oy kullanabilir. Yönetim kurulu üyesi olan tüzel kişi kendi adına tescil edilmiş olan gerçek kişiyi her zaman değiştirebilir. Yönetim kurulu üyelerinin ve tüzel kişi adına tescil edilecek gerçek kişinin tam ehliyetli olmaları şarttır. Üyeliği sona erdiren sebepler seçilmeye de engeldir.

Yönetim kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, şirket esas sözleşmesi, genel kurul kararları ve ilgili mevzuat hükümleri ile verilen görevleri yerine getirir. Kanunla veya esas sözleşme ile Genel Kuruldan karar alınmasına bağlı tutulan hususların dışında kalan tüm konularda Yönetim Kurulu karar almaya yetkilidir.

Yönetim kurulu üyeleri, genel kurul tarafından her zaman görevden alınabilir.

Yönetim kurulu, işlerin gidişini izlemek, kendisine sunulacak konularda rapor hazırlamak, kararlarını uygulamak veya iç denetim amacıyla içlerinde yönetim kurulu üyelerinin de bulunabileceği komiteler ve komisyonlar kurabilir. Yönetim Kurulu bünyesinde komitelerin oluşturulması, komitelerin görev alanları, çalışma esasları Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemeleri ve diğer mevzuat hükümlerine göre gerçekleştirilir.

## **MADDE 12 – YÖNETİM KURULUNA SEÇİLME ŞARTLARI**

Yönetim kurulu üyelerinin Türk Ticaret Kanunu, sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat ile öngörülen şartları taşımaları gerekir.

## **MADDE 13 – YÖNETİM KURULU TOPLANTILARI**

Yönetim Kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan vekilinin çağrısı ile toplanır. Yönetim kurulu üyelerinden her biri de başkan veya başkan vekiline yazılı olarak başvurup kurulun toplantıya çağırılmasını talep edebilir. Başkan veya başkan vekili bu talebe rağmen yönetim kurulunu toplantıya çağırılmazsa üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar. Yönetim kurulu toplantılarına çağrılar toplantı tarihinden en az iki hafta önce kurye veya faks ile veya elektronik yöntemle yazılı olarak gönderilir.

Yönetim kurulu toplantıları tamamen elektronik ortamda yapılabileceği gibi, bazı üyelerin fiziken mevcut oldukları bir toplantıya bir kısım üyelerin elektronik ortamda katılması yoluyla da icra edilebilir.

Şirketin yönetim kurulu toplantısına katılma hakkına sahip olanlar bu toplantılara, Türk Ticaret Kanunu'nun 1527 nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Ticaret Şirketlerinde Anonim Şirket Genel Kurulları Dışında Elektronik Ortamda Yapılacak Kurullar Hakkında Tebliğ hükümleri uyarınca hak sahiplerinin bu toplantılara elektronik ortamda katılmalarına ve oy vermelerine imkân tanıyacak Elektronik Toplantı Sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak toplantılarda şirket sözleşmesinin bu hükmü uyarınca kurulmuş olan sistem üzerinden veya destek hizmeti alınacak sistem üzerinden hak sahiplerinin ilgili mevzuatta belirtilen haklarını Tebliğ hükümlerinde belirtilen çerçevede kullanabilmesi sağlanır.

Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Oy hakkı şahsen kullanılır. Üyelerden biri toplantı yapılması isteminde bulunmadıkça, bir üyenin yaptığı öneriye, diğer üyelerin muvafakatlerini yazılı olarak bildirmeleri suretiyle de karar alınabilir.

Yönetim kurulunun toplantı gündemi yönetim kurulu başkanı tarafından tespit edilir. Yönetim kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir.

Toplantı yeri şirket merkezidir. Ancak yönetim kurulu, karar almak ve üyelere en az bir hafta önceden ellerine geçecek şekilde yazılı olarak kurye veya faks ile bildirimde bulunmak şartı ile başka yerde de toplanabilir.

Yönetim kurulu en az dokuz kişi ile toplanır. Aşağıda belirtilen, tüm üyelerin oy birliğinin şart olduğu kararlar hariç olmak üzere, yönetim kurulu toplantılarında kararlar en az dokuz üyenin olumlu oyu ile alınır.

Yönetim kurulunda oylar kabul veya red olarak kullanılır. Red oyu veren, kararın altına red gerekçesini yazarak imzalar.

Aşağıdaki konulara ilişkin kararlar tüm üyelerin oy birliği ile alınır:

- a) Alım veya satım değeri 500.000 Euro veya muadilini aşan gayrimenkul alış ve satış işlemleri;
- b) Alım veya satım değeri 500.000 Euro veya muadilini aşan her türlü varlık alış ve satış işlemleri ile yine aynı tutarı aşan yatırımlara girişilmesi;
- c) Şirketin sahip olduğu herhangi bir gayrimenkul üzerinde üçüncü kişiler lehine herhangi bir ayni hak, takyidat ya da benzeri hukuki kısıtlama tesis edilmesi (kamu hizmeti yapan kuruluşlar lehine kurulacak ve şirketin gayrimenkullerinin değerini olumsuz etkilemeyecek irtifak veya benzeri haklar hariç);

d) Şirketin 500.000 Euro veya muadilini aşan tutarda mali taahhüt altına girmesi sonucunu verecek olan, garanti verilmesi, taahhütte bulunulması, borç senedi tanzim edilmesi, [döner sermaye veya yapısal veya proje finansmanında kullanılmak üzere] kredi alınması ve kredi verilmesi işlemleri;

e) Şirket'le pay sahipleri veya iştirakleri arasındaki sözleşmeler;

f) Yıllık iş planı ve bütçenin onaylanması ile yıllık iş planı ve bütçeden önemli derecede sapılması sonucunu doğuracak işlemler;

g) Yıllık Bütçe'de belirlenen Kiralama İlkelerinin onaylanması; Bununla beraber, bu Kiralama İlkelerinde veya Yıllık Bütçe'de herhangi bir sapma olması halinde, onay için Yönetim Kurulu kararı gerekecek ancak buna ilişkin karar alınabilmesi için 8 üyenin olumlu oyu yeterli olacaktır.

h) Şirket'in sahip olduğu gayrimenkullere ilişkin sigorta sözleşmelerinin akdedilmesi ya da feshedilmesi;

i) Şirket bordrosunda bulunan Şirket Genel Müdürü ile Genel Müdür Yardımcıları ve üst düzey Müdürlerine ilişkin hizmet/iş sözleşmelerinin akdedilmesi veya feshedilmesi ile emekliliklerine ilişkin işlemler;

j) Şirketin gayrimenkulleri ile ilgili yönetim, işletme, proje geliştirme, danışmanlık ve inşaat sözleşmelerinin akdedilmesi veya feshedilmesi;

k) Şirketin kar ve temettü avansı dağıtımına ilişkin olarak Genel Kurul'a yapılacak teklifler;

l) Şirkete Vergi danışmanı, mali müşavir veya bağımsız denetçi tayini ya da bu kişilerle yapılmış hizmet sözleşmelerinin feshi hususunda alınacak kararlar ya da Şirket Genel Kurulu'na yapılacak önerilere ilişkin kararlar;

m) Şirketin olağan faaliyetleri haricinde kalan iş veya işlemler.

#### **MADDE 14 – ÖZELLİK ARZ EDEN KARARLAR VE KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM**

Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanması bakımından önemli nitelikte sayılan işlemlerde ve Şirketin her türlü ilişkili taraf işlemlerinde ve üçüncü kişiler lehine teminat, rehin ve ipotek verilmesine ilişkin işlemlerde, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği hükümleri saklı kalmak kaydıyla Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uyulur.

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uygulaması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerine uyulur.

Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan yönetim kurulu kararları geçersiz olup, esas sözleşmeye aykırı sayılır.

#### **MADDE 15 – YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN ÜCRETLERİ**

Yönetim kurulu başkanı ve üyelerinin ücretleri genel kurulca karara bağlanır.

#### **MADDE 16 – ŞİRKET'İN YÖNETİM VE TEMSİLİ**

Şirket, yönetim kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil olunur. Yönetim kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuatla ve genel kurulca kendisine verilen görevleri ifa eder.

Yönetim Kurulu bir iç yönerge düzenleyerek yönetimi kısmen veya tamamen bir veya birkaç Yönetim Kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devredebilir.

Yönetim Kurulu ticari mümessil ve ticari vekiller atayabilir.

Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddesine göre Şirketin temsil veya idare yetkisinin tamamını veya bir bölümünü yönetim kurulu üyesi olan bir veya birkaç murahhas üyeye veya en az bir yönetim kurulu üyesi ile birlikte pay sahibi olma zorunluluğu bulunmayan müdürlere bırakabilir.

Murahhas azaların ve müdürlerin görev ve yetkileri yönetim kurulu tarafından tayin olunur.

Şirketi işlerinin ve faaliyetinin gelişmesi ile yönetim kurulu lüzum ve ihtiyaç gördüğü takdirde idare işlerinin ve görevlerinin kendi üyeleri arasında ne şekilde ve hangi esaslar dairesinde taksim edileceğini tespit eder.

Yönetim kurulu görev süresini aşan sözleşmeler akdedebilir.

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

## **MADDE 17 – GENEL MÜDÜR VE MÜDÜRLER**

Yönetim kurulunca, Şirket işlerinin yürütülmesi için bir genel müdür ve yeterli sayıda müdür atanır. Genel müdür olarak görev yapacak kişinin sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz olması zorunludur.

Genel müdürün münhasıran tam zamanlı olarak bu görev için istihdam edilmiş olması zorunludur.

Şirket Genel Müdürünün görevleri Şirket'in iç yönergesinde tanımlanmış olup, Şirket Genel Müdürü ile Yönetim Kurulu Başkanı aynı kişiler olamaz ve aynı yetkilere sahip olamaz.

Genel müdür, yönetim kurulu kararları doğrultusunda ve Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu tebliğleri ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre Şirketi yönetmekle yükümlüdür.

## **MADDE 18 – YÖNETİCİLERE İLİŞKİN YASAKLAR**

Yönetim kurulu üyeleri, yönetim kurulunun alacağı kararlarda taraf olan kimselerden Kurulca belirlenen kriterlere göre bağımsız olmaması durumunda, bu hususu gerekçeleri ile birlikte yönetim kuruluna bildirmek ve toplantı tutanağına işletmekle yükümlüdür. Bu hususta Türk Ticaret Kanunu'nun "Müzakereye katılma yasağı" başlıklı 393. maddesi hükmü saklıdır.

Yöneticilere ilişkin yasakların belirlenmesinde ve uygulanmasında Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanması zorunlu ilkelerine ve Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddelerine uygun hareket edilir.

## **MADDE 19 – MENFAAT SAHİPLERİNİN ŞİRKET YÖNETİMİNE KATILIMININ DESTEKLENMESİ**

Başta Şirket çalışanları olmak üzere menfaat sahiplerinin Şirket yönetimine katılımını destekleyici modeller, Şirket faaliyetlerini aksatmayacak şekilde geliştirilir.

Çalışanların yönetime katılımı yıllık performans değerlendirme toplantıları, öneri sistemleri ve Şirket bünyesinde yapılan yıllık toplantılar vasıtasıyla sağlanır.



Şirket, gerektiği durumlarda diğer menfaat sahiplerinin iletmış olduğu görüş ve önerileri de dikkate alır.

#### **MADDE 20 – Madde çıkarılmıştır.**

#### **MADDE 21 – DENETİM**

Bağımsız denetimde Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine tabi olan Şirket'in genel kurulunca her faaliyet dönemi itibariyle bir denetçi seçilir. Seçimden sonra, yönetim kurulu, denetleme görevini hangi denetçiye verdiğini gecikmeksizin ticaret siciline tescil ettirir ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi ile internet sitesinde ilan eder.

Şirketin finansal tabloları ile yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporunun denetiminde Türk Ticaret Kanunu'nun 397 ila 406. maddesi hükümleri ile sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

#### **MADDE 22 – GENEL KURUL TOPLANTILARI VE NİSAP**

Genel kurul, olağan ve olağanüstü olarak toplanır.

Olağan genel kurul, Şirket'in hesap devresinin sonundan itibaren üç ay içinde ve yılda en az bir defa toplanır ve Türk Ticaret Kanunu'nun 409. maddesi hükmünde yer alan konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır.

Olağanüstü genel kurul, gerektiği takdirde kanun ve bu Esas Sözleşme'de yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü genel kurulun toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur.

Genel kurula çağrının şekli ile ilgili olarak Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Türk Ticaret Kanunu'nun 414 üncü maddesi; genel kurula katılacak pay sahipleri ile ilgili olarak ise Türk Ticaret Kanunu'nun 415 inci maddesi uygulanır.

Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin her pay için bir oy hakkı vardır.

Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantı ve karar nisapları, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu ile ilgili mevzuat hükümlerine tabidir. Ancak (A), (B) ve (C) Grubu nama yazılı pay sahiplerine Yönetim Kurulu seçiminde aday gösterme hususunda tanınan imtiyazları ortadan kaldıracı, arttırıcı veya kısıtlayıcı nitelikteki her türlü kararlar ile Şirket Esas Sözleşmesi'nin 3 (mevzuata ilişkin yetkili mercilerin öngördüğü değişiklikler hariç, şu kadar ki bu değişiklikler için Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatında öngörülen nisaplar geçerli olacaktır) 7, 8, 11 ve 13. maddelerinin değiştirilmesine ilişkin genel kurul kararlarının, Şirket sermayesinin en az % 80'ini temsil eden pay sahiplerinin olumlu oyuyla alınması şarttır. Toplantı ve karar nisabının yetersiz olması nedeniyle genel kurul toplantısı ertelenirse, sonraki genel kurul toplantılarında da aynı oranlar aranır.

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

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

Kayden izlenen paylar açısından genel kurul toplantısı tarihi ile sınırlı olarak pay devrinin yasaklanmasına ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri saklıdır.

Genel Kurul tarafından aksine karar verilmedikçe toplantılar fiziki imkanlar müsait olduğu sürece ilgililere açık olarak yapılır; ancak söz ve oy hakkı, pay sahibi veya oy kullanmaya yetkili temsilcisine aittir.

Yönetim Kurulu tarafından Türk Ticaret Kanunu Madde 419 uyarınca Genel Kurul çalışma esas ve usulüne ilişkin bir iç yönerge hazırlanır ve Genel Kurul onayıyla yürürlüğe konulur. Bu iç yönerge tescil ve ilan ettirilir.

## **GENEL KURUL TOPLANTISINA ELEKTRONİK ORTAMDA KATILIM**

Şirketin genel kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, Türk Ticaret Kanununun 1527 nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca hak sahiplerinin genel kurul toplantılarına elektronik ortamda katılmalarına, görüş açıklamalarına, öneride bulunmalarına ve oy kullanmalarına imkan tanıyacak elektronik genel kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak tüm genel kurul toplantılarında esas sözleşmenin bu hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır.

## **MADDE 23 – TOPLANTI YERİ**

Genel Kurul şirket merkezinde ya da şirket merkezinin bulunduğu şehrin elverişli bir yerinde toplanır.

Genel kurul toplantısının yönetim kurulu kararıyla Şirket merkezi dışında bir yerde yapılması halinde, bu yerin toplantıya ait davette belirtilmesi zorunludur.

## **MADDE 24 – TOPLANTIDA BAKANLIK TEMSİLCİSİ BULUNDURULMASI**

Olağan ve Olağanüstü genel kurul toplantılarında ve bunların ertelenmesi halinde yapılacak toplantılarda Türk Ticaret Kanununun 407 nci maddesine göre Bakanlık temsilcileri yetkililerinin bulunması zorunludur. Türk Ticaret Kanununun 407 nci maddesi uyarınca Bakanlık temsilcileri ile ilgili diğer düzenlemelere uyulur.

## **MADDE 25 – TEMSİLCİ TAYİNİ**

Genel Kurul toplantılarında pay sahipleri kendilerini Türk Ticaret Kanunu'nun ve Sermaye Piyasası mevzuatının ilgili hükümlerine göre diğer pay sahipleri veya hariçten tayin edecekleri vekil vasıtasıyla temsil ettirebilirler. Şirkette pay sahibi olan vekiller kendi oylarından başka temsil ettikleri pay sahiplerinin sahip oldukları oyları da kullanmaya yetkilidirler. Bir payın birden çok maliki bulunması durumunda söz konusu pay sahipleri ancak bir temsilci marifetiyle oy haklarını kullanabilirler.

Yetki belgesinin şekli Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri saklı kalmak kaydıyla, Yönetim Kurulu tarafından belirlenir. Payın birden fazla sahibi varsa içlerinden biri veya üçüncü bir kişi temsilci olarak atanabilir.

Katılma haklarını temsilci olarak kullanan kişi, temsil edilenin talimatına uyar. Talimata aykırılık oyu geçersiz kılmaz.

## **MADDE 26 – OYLARIN KULLANMA ŞEKLİ**

Genel kurul toplantılarında oylar, yönetim kurulu tarafından Gümrük ve Ticaret Bakanlığı düzenlemelerine uygun olarak hazırlanacak iç yönergeye göre verilir. Toplantıya fiziken katılmayan pay sahipleri oylarını elektronik ortamda yapılan genel kurul toplantılarına ilişkin mevzuat hükümlerine göre kullanırlar.

## **MADDE 27 – İLANLAR**

Şirkete ait ilanlar, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ve Şirketin internet sitesinde Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen sürelerle uymak kaydıyla yapılır.

Genel kurul toplantı ilanı, mevzuat ile öngörülen usullerin yanı sıra, mümkün olan en fazla pay sahibine ulaşmayı sağlayacak, elektronik haberleşme dahil, her türlü iletişim vasıtası ile genel kurul toplantı tarihinden asgari üç hafta önceden yapılır.

Türk Ticaret Kanunu'ndan ve Sermaye Piyasası mevzuatından kaynaklanan diğer ilan yükümlülükleri saklıdır.

## **MADDE 28 – BİLGİ VERME**

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerinde aranan usul ve esaslar dairesinde Sermaye Piyasası Kurulu'na bilgi verme ve mevzuatta öngörülen mali tablo ve raporlar ile, bağımsız denetlemeye tabi olunması durumunda bağımsız denetim raporlarını Sermaye Piyasası Kurulu'na gönderme ve kamuya duyurma yükümlülüklerini yerine getirir.

Yönetim Kurulu'nu en az 30 gün önceden yazılı ihbar etmek kaydıyla, hisselerin en az %20'sine sahip olan pay sahipleri veya temsilcileri masrafları kendilerine ait olmak üzere Şirket defter, kayıt ve hesapları üzerinde bir denetim yapmaya veya uluslararası bir denetim şirketine denetim yaptırmaya yetkilidir. Böyle bir durumda Yönetim Kurulu, söz konusu pay sahibine veya temsilcisine Şirket ile ilgili her türlü bilgiyi sağlamakla ve Şirket personelinin bu konuda iş birliği yapmasını temin etmekle yükümlüdür.

Ancak, denetim yaptıran pay sahipleri Türk Ticaret Kanunu madde 437'te düzenlenen (Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı) hükme uygun davranmaları ve gizliliğin sağlanmasını temin etmekle yükümlüdürler. Ayrıca incelenmesine müsaade edilen defter ve vesikalardan öğrenilecek sırlar hariç olmak üzere, hiçbir pay sahibi şirketin sırlarını öğrenmeye yetkili değildir.

Her pay sahibi, her ne surette olursa olsun öğrenmiş olduğu, şirkete ait sırları sonradan pay sahipliği hakkını kaybetmiş olsa dahi daima gizli tutmaya mecburdur. Bu mecburiyeti yerine getirmeyen pay sahibi meydana gelecek zararlardan şirkete karşı sorumlu olduğu gibi şirketin şikayeti üzerine cezai sorumluluğu da bulunmaktadır.

## **MADDE 29 – HESAP DÖNEMİ**

Şirketin hesap dönemi Ocak ayının birinci gününden başlar ve Aralık ayının sonuncu günü sona erer. Birinci hesap yılı ise şirketin ticaret siciline tescil edildiği tarihten başlar ve o senenin Aralık ayının sonuncu günü biter.

## **MADDE 30 – KARIN DAĞITIMI**

Şirket, kar dağıtımı konusunda Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatında yer alan düzenlemelere uyar.

Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca Şirket'çe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tespit olunan gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safi (net) kardan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra:

Genel Kanuni Yedek Akçe

a) Kalanın %5'i, Türk Ticaret Kanunu'nun 519.maddesi uyarınca ödenmiş sermayenin %20'sini buluncaya kadar genel kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

Birinci Temettü

b) Kalan tutara varsa ilgili hesap yılı içinde yapılan bağışların ilave edilmesiyle hesaplanacak matrahtan, Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarın altında olmamak kaydıyla Şirketin kar dağıtım politikası esasları dikkate alarak Genel Kurulca belirlenen tutarda birinci temettü ayrılır.

c) Kalandan genel kurul en fazla %5'e kadar bir meblağı yönetim kurulu üyelerine dağıtılmak üzere ayrılabilir.

İkinci Temettü

d) Safi kardan a, b ve c bentlerinde belirtilen meblağlar düşüldükten sonra kalan kısmın en az %80'i II. temettü olarak dağıtılır,

e) Safi kardan a, b, c ve d bentlerindeki meblağlar düşüldükten sonra kalan kısım olması halinde Genel Kurul bu kısmı kısmen veya tamamen II. temettü pay olarak dağıtmaya, dönem sonu karı olarak bilançoda bırakmaya, kanuni veya ihtiyari yedek akçelere ilave etmeye veya olağanüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

f) Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesinin 2. fıkrası uyarınca oluşan meblağlar genel kanuni yedek akçeye eklenir.

Kanunen ayrılması gereken yedek akçeler ve esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kar payı ayrılmadıkça başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına, yönetim kurulu üyelerine ve ortaklık çalışanlarına kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen kar payı ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde pay sahiplerine kar payı avansı dağıtılabilir.

### **MADDE 31 – KAR DAĞITIMI ZAMANI**

Yıllık karın pay sahiplerine hangi tarihte ne şekilde verileceği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak yönetim kurulunun teklifi üzerine genel kurul tarafından kararlaştırılır. Bu esas sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan kârlar geri alınmaz.

### **MADDE 32 – ŞİRKETİN SONA ERMESİ VE TASFİYE**

Şirketin sona ermesi ve tasfiyesi ve bu bağlı muamelelerin nasıl yapılacağı hakkında Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve diğer ilgili mevzuat hükümleri uygulanır. Yönetim Kurulu aynı zamanda tasfiyeye görevlendirilmediği takdirde Genel Kurulca üç tasfiye memuru seçilir.

### **MADDE 33 – KENDİLİĞİNDEN SONA ERME**

Şirketin kendiliğinden sona ermesi ve münfesihi addolunması Sermaye Piyasası Kurulunun yürürlükteki ilgili mevzuatına ve Türk Ticaret Kanununa göre yürütülür.

### **MADDE 34 – KANUNİ HÜKÜMLER**

Bu esas sözleşmenin yürürlüğe girecek yasa, tüzük, yönetmelik ve tebliğ hükümlerine aykırı olan maddeleri uygulanmaz.

Bu esas sözleşmede bulunmayan hususlar hakkında Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu Tebliği ve ilgili diğer mevzuat hükümleri uygulanır.