

# ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## ESAS MUKAVELE TADİL METNİ

### ESKİ METİN

#### MADDE 2. ŞİRKETİN ÜNVANI

Şirketin ünvanı “ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ” dir . (Bundan böyle, işbu mukavele metninde kısaca “ ŞİRKET ” diye anılacaktır . )

#### MADDE 3. MERKEZ VE ŞUBELER

Şirketin merkezi İstanbul / Beyoğlu ’ ndadır . Adresi Necatibey Cad. No . 84 Karaköy / İSTANBUL ’ dur. Adres değişikliğinde yeni adres , Ticaret Siciline tescil ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi ’nde ilan ettirilir ve ayrıca Sanayi ve Ticaret Bakanlığı ve Sermaye Piyasası Kurulu ’na bildirilir . Tescil ve ilan edilmiş adrese yapılan tebligat şirket ’e yapılmış sayılır. Tescil ve ilan edilmiş adresinden ayrılmış olmasına rağmen , yeni adresini süresi içinde tescil ettirmemiş şirket için bu durum fesih sebebi sayılır . Şirket , Türk Ticaret Kanunu Hükümleri dairesinde Sanayi ve Ticaret Bakanlığı ile Sermaye Piyasası Kurulu ’na bilgi vermek şartı ile İdare Meclisi Kararına müsteniden , yurt içinde ve yurt dışında şubeler ve bürolar açabilir , mümessillikler ve irtibat büroları kurabilir .

#### MADDE 4. ŞİRKETİN MAKSAT VE MEVZUU

Şirket Sermaye Piyasası Kurulu ’nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek üzere kurulmuş olup, Şirketin faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu ’nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur .

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

Şirket portföyünden ayrı , kendi ihtiyacının gerektirdiği miktar ve değerden taşınır ve taşınmaz mal satın alabilir , satabilir veya kiralayabilir .

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 .

Şirket yukarıda sayılan amaçlarına ulaşabilmek için Sermaye Piyasası mevzuatınca izin verilen menkul ve gayrimenkul malları ve bu mallara müteallik ayni ve şahsi hakları kısmen veya tamamen satın alabilir , satabilir, kısmen veya tamamen kiralayabilir , kira sözleşmelerini tapuya şerh ettirebilir, gayrimenkuller üzerinde irtifak , intifa , sükna , kat irtifakı , kat mülkiyeti tesis ve fekkedebilir, kat karşılığı yapılan projelerde projenin gerçekleştirileceği arazilerin sahiplerince ortaklığa bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi halinde projenin teminatı olarak arazi sahibi lehine ipotek veya sınırlı ayni haklar tesis edilmesi ve yapılacak yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıkları rehin ve ipotek edebilir, başkasına ait

gayrimenkuller üzerinde ipotek kabul edebilir, fekkedebilir, mükellefiyetli ya da mükellefiyetsiz tasarruflarda bulunabilir, gayrimenkulleri ifraz ve tevhid ettirebilir, parselasyon yaptırabilir, Medeni Kanun gereğince ayni ve şahsi haklarla ilgili her türlü iltizami ve tasarrufi işlemleri yaptırabilir .

#### **MADDE 5. ŞİRKETİN MÜDDETİ**

Şirketin hukuki varlığı muayyen bir süre ile takyit olunmamıştır. Bununla beraber , Umumi Heyet , Türk Ticaret Kanununda gösterilen toplantı ve karar nisaplarına riayet şartı ile ana sözleşmeyi tadil ederek Şirketin süresini sınırlayabilir . Bu şekilde takyit olunan süre , gene kanuni şartlara uyularak daha da kısıtlanabileceği gibi, uzatılabilir ve hatta gene süresiz hale dönüştürülebilir .

Esas Mukavelenin tadili mahiyetinde olan işbu kararların tatbikinden önce Sermaye Piyasası Kurulu ve Ticaret Bakanlığı 'ndan müsaade alınması gereklidir .

#### **MADDE 6- ESAS SERMAYE**

Şirket, 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre kayıtlı sermaye sistemini kabul etmiş ve Sermaye Piyasası Kurulunun 30.5.1996 tarih ve 744 sayılı izni ile bu sisteme geçmiştir.

Şirketin kayıtlı sermayesi 20.000.000,-(Yirmimilyon)TL olup herbiri 1(Bir) Kr itibari değerinde 2.000.000.000 paya bölünmüştür.

Şirketin çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 10.650.794,-(Onmilyonaltıyüzellibinyedi-yüzdoksandört) TL'dir.

10.650.794,-TL'lik çıkarılmış sermaye beherinin nominal değeri 1(Bir) Kr itibari değerinde 1.065.079.400 paya bölünmüştür.

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından verilen kayıtlı sermaye tavan izni, 2012/2016 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2016 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşılamamış olsa dahi, 2016 yılından sonra Yönetim Kurulu'nun sermaye artırımı kararı alınabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak suretiyle Genel kuruldan yeni bir süre için yetki alması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda, Şirket kayıtlı sermaye sisteminden çıkmış sayılır.

Yönetim kurulu, 2012/2016 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak gerek gördüğü zamanlarda kayıtlı sermaye tavanına kadar çıkarılmış sermayeyi artırmaya yetkilidir.

Hisselerin nominal değeri 1.000,-TL iken önce 5274 sayılı TTK'da değişiklik yapılmasına dair kanun kapsamında 1 Ykr, daha sonra 4 Nisan 2007 tarih ve 2007/11963 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Yeni Türk Lirası ve Yeni Kuruşta yer alan "Yeni" ibaresinin 1 Ocak 2009 tarihinde kaldırılması sebebiyle 1 Kuruş olarak değiştirilmiştir. Bu değişim sebebiyle toplam pay sayısı azalmış olup her biri 1.000,-TL'lik 10 adet pay karşılığında 1 Kuruşluk 1 pay verilecektir. Söz konusu değişim ile ilgili olarak ortakların sahip olduğu paylardan doğan hakları saklıdır. Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.

İşbu esas sözleşmede yer alan "Türk Lirası" ibareleri yukarıda belirtilen Bakanlar Kurulu Kararı uyarınca değiştirilmiş ibarelerdir.

Çıkarılmış sermayenin 235.000,-TL'si aynı, 1.000.000,-TL'si emisyon priminden, 500.000,-TL'si 1998 yılı kar payından, 519.000,-TL'si hisse senetleri ihraç primleri fonundan, 106.000,-TL'si maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme değer artış fonundan, 65.000,-TL'si birleşme nedeniyle Konut İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin özvarlığından, 375.000,-TL'si 2000 yılı kar payından, 1.925.100,-TL'si 2005 yılı kar payından, 5.160.694,-TL'si 2008 yılı kar payından sermayeye ilave edilerek, 765.000,-TL'si da nakden karşılanmıştır.

Fondan ve kar payından karşılanan kısım şirket ortaklarına hisseleri nispetinde bedelsiz olarak dağıtılmıştır.

## **MADDE 7- PAYLARIN NEV 'İ DEVRİ VE HALKA ARZ**

Şirketin 10.650.794,-TL'lik çıkarılmış sermayesini oluşturan 1.065.079.400 adet payın 40.000.000 adedi nama 1.025.079.400 adedi hamiline yazılıdır.

16.500.000 adet A grubu nama, 23.500.000 adedi B grubu nama ve 1.025.079.400 adedi C grubu hamilinedir.

Nama yazılı payların devri herhangi bir kısıtlamaya tabi değildir.

Sermaye arttırımı yoluyla ihraç edilecek paylar C grubu ve hamiline yazılı olacaktır.

A grubu paylar Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde 4 aday; B grubu paylar ise Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde 3 aday gösterme hakkına sahiptirler. Yönetim Kuruluna aday gösterme imtiyazı dışında imtiyaz taşıyan pay ihraç edilemez.

Yapılacak sermaye arttırımında ihraç olunacak payların hamiline olması esastır. Yönetim Kurulu çeşitli gruplarda pay ihraç edebilir.

Ayrıca Yönetim Kurulu, itibari değerinin üzerinde pay çıkarılması, pay sahiplerinin yeni pay almak haklarının sınırlandırılması konularında kararlar alabilir.

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

Çıkarılmış sermaye miktarının şirket ünvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur.

## **MADDE 9. PORTFÖYDEKİ VARLIKLARIN MUHAFAZASI VE SİGORTALANMASI**

Şirket portföyüne alınan menkul kıymetler veya bunları temsil eden belgeler Sermaye Piyasası mevzuatı çerçevesinde yapılacak saklama sözleşmesi ile Takas ve Saklama Bankası A.Ş. veya Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri uyarınca saklama hizmeti vermek üzere kurulabilecek kuruluşlarda muhafaza edilir .

Şirket portföyünde yer alan arsa, arazi, haklar ve henüz inşaatına başlanmamış projeler hariç olmak üzere tüm varlıkların oluşabilecek her türlü hasara karşı rayiç değerleri üzerinden sigorta edilmesi zorunludur.

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

Şirket, Genel Kurul tarafından, Türk Ticaret Kanununun 312 ve devamı maddeleri ile işbu Esas Mukavele Hükümleri dairesinde en çok 3 yıl için seçilecek ve çoğunluğu icrada görevli olmayan 7 kişilik bir Yönetim Kurulu tarafından İdare ve temsil olunur .

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.

Yönetim Kurulu üyelerinden 4 üye A grubu, 3 üye B grubu pay sahiplerinin göstereceği adaylar arasından ve genel kurulca tayin olunur.

Müddetleri dolan üyelerin tekrar seçilmeleri mümkündür .

Hükmi şahıs hissedarları temsilen Yönetim Kuruluna seçilebilecek olan gerçek kişi üyeler, temsil ettikleri hükmi şahıslarla olan temsil münasebeti sona erdiği takdirde üyelik sıfatlarını kendiliklerinden kaybederler .

Azil, istifa, ölüm veya Türk Ticaret Kanunu 'nun 315. maddesinde yazılı sair herhangi bir sebepten dolayı üyeliklerden herhangi birinin açılması halinde, yerine Yönetim Kurulu T.T.K. ve SPK düzenlemelerinde belirtilen kanuni şartlara haiz bir kimseyi geçici olarak seçer. Yeni üye tayini hususunda yukarıdaki şartlara riayet esastır.

Bu şekilde seçilen yeni üye ilk adi veya fevkalade genel kurul toplantısına kadar vazife görür. Üyenin asaleten tayini genel kurulun tasvibine bağlıdır .

Yönetim Kuruluna muvakkaten seçilen yeni üyenin görev süresi , genel kuruldan tasvip görülmesi halinde yerini aldığı üyenin görev süresi kadardır .

Yönetim Kurulu üyelerinin çoğunluğunun T.C. vatandaşı olmaları ve Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatında öngörülen şartları taşımaları gerekir

## **MADDE 12. İDARE MECLİSİNİN TOPLANTILARI**

İdare Meclisi , Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda toplanır. Ancak ayda bir kez toplanması mecburidir . Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır .

İdare Meclisi 'nin toplantı gündemi İdare Meclisi başkanı tarafından tespit edilir . İdare Meclisi kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir .

Fevkalade durumlarda üyelerden birisinin yazılı isteği üzerine başkan , İdare Meclisini toplantıya çağırılmazsa , üyelerde res 'en çağrı yetkisine haiz olurlar .

Toplantı yeri Şirket merkezidir . Ancak İdare Meclisi , karar almak şartıyla başka bir yerde toplanabilir . İdare Meclisi üye tam sayısının yarısından bir fazlası çoğunlukla toplanır ve kararlarını toplantıya katılanların çoğunluğu ile alır . Oylarda eşitlik olması halinde teklif red edilmiş sayılır . İdare Meclisi 'nde oylar kabul ve red olarak kullanılır . Red oyu veren, kararın altına red gerekçesini yazarak imzalar . Toplantıya katılmayan üyeler yazılı olarak veya vekil tayin etmek suretiyle oy kullanamazlar .

SPK tebliğinde belirtilen özellik arz eden kararlarda tebliğ hükümlerine uyulur.

### **MADDE 13. İDARE MECLİSİ ÜYELERİNİN ÜCRETİ**

İdare Meclisi azaları ile murahhas aza veya azalara aylık maktu ücret ve / veya her toplantı için huzur hakkı verilip verilmeyeceğini ve verileceği takdirde miktarlarını Umumi Heyet tesbit eder .

### **MADDE 14. ŞİRKETİN İDARESİ VE İDARE MECLİSİNDE GÖREV BÖLÜMÜ**

Şirketin İdaresi ve harice karşı temsili , İdare Meclisine aittir . İdare Meclisi , İdare İşlerinin İdare Meclisi Azaları arasında ne şekilde ve hangi esaslar dairesinde taksim edileceğini tesbit eder .

İdare Meclisi , temsil yetkisinin ve İdare İşlerinin hepsini veya bir kısmını İdare Meclisi Azası olan murahhas azaya ve / veya pay sahiplerinden veya hariçten bir Müdüre , Türk Ticaret Kanunu 'nun 319. cu maddesi uyarınca bırakabilir , verdiği yetkileri kısıtlayabilir , kaldırabilir , her şahsa her türlü vekaletnameler verebilir , verdiği vekaletnamelerde sınırlamalar yapabilir .

Müdürler , İdare Meclisi azalarının vazife müddetlerini aşan bir zaman için tayin olunabilirler .

Müdür ve sair bilcümle müstahdem ve işçilerin ücretlerinin tesbitine İdare Meclisi veya bu konuda yetki vereceği naipieri yetkilidir .

İdare Meclisi TTK , SPK ve ilgili sair mevzuatla genel kurulca kendisine verilen görevleri ifa eder . Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve yapılacak sözleşmelerin geçerli olabilmesi için bunların şirket ünvanı altına konmuş ve şirketi ilzama yetkili en az iki kişinin imzasını taşıması gereklidir.

### **MADDE 15. ŞİRKETİN TEMSİL VE İLZAMI**

İdare Meclisi , Şirketi temsile mezun yetkili kimseleri, bunların imza yetkilerini ne şekilde istimal edeceklerini tespit ve keyfiyeti usulen tescil ve ilan eder .

İdare Meclisi tarafından aksine bir karar verilmedikçe, Şirket namına tanzim edilip Şirketi borç ve taahhüt altına sokacak her nevi muamele ile her çeşit evrak ve vesai kin muteber olması için , bunların, Şirket ünvanı tahtında İdare Meclisi Azalarından herhangi ikisi tarafından müştereken imzalanması lazımdır .

## **MADDE 16. MURAKIPLAR**

Genel Kurul , gerek hissedarlar arasından veya gerekse hariçten , en çok ( 3 ) sene için 3 murakıp seçer . Murakıpların Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası mevzuatında öngörülen şartları taşımaları gerekir.

## **MADDE 17. MURAKIPLARIN GÖREV VE ÜCRETLERİ**

Murakıpların görev , yetki ve sorumlulukları ile murakıplarla ilgili diğer hususlarda Türk Ticaret Kanunu 'nun 347 ila 359. cu maddeleri uygulanır .

Murakıplara ödenecek ücret , aylık veya yıllık olarak İdare Meclisinin teklifi üzerine Umumi Heyetçe kararlaştırılır .

## **MADDE 18. GENEL MÜDÜR VE MÜDÜRLER**

Yönetim kurulunca, Şirket işlerinin yürütülmesi için bir genel müdür ve yeterli sayıda müdür atanır. Genel müdür olarak görev yapacak kişilerin ekonomi, finans, işletme, hukuk, inşaat, mimarlık veya benzeri alanlarda eğitim veren dört yıllık yüksek öğrenim kurumlarından mezun olmuş olması ve gayrimenkul yatırımları ile yakından ilgili olan hukuk, inşaat ve finans gibi alanlarda en az beş yıllık tecrübeye sahip olması şartı aranır. Yalnızca gayrimenkul alım satımı ile uğraşmak bu alanda edinilmiş tecrübe sayılmaz.

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

## **MADDE 19. YÖNETİCİLERE İLİŞKİN YASAKLAR**

Yönetim kurulu üyeleri, T.T.K.'nun 334. maddesi ile getirilen şirketle muamele yapma yasağından ve 335. madde ile getirilen rekabet yasağından muaf tutulmak için ortaklık genel kurulundan izin alamazlar.

## **MADDE 20. UMUMİ HEYET TOPLANTILARININ ÇEŞİTLERİ , TOPLANTILARDA KOMİSER BULUNMASI**

Umumi Heyetler, ya adi veya fevkalade olarak toplanır. Adi Umumi Heyet , Şirketin hesap senesinin sonundan itibaren üç ay içinde ve senede en az bir defa toplanır. Bu toplantıda, Türk Ticaret Kanunu'nun 369.cu maddesinde yazılı hususlar incelenerek gerekli kararlar alınır.

Fevkalade Umumi Heyetler, Şirket işlerinin icap ettirdiği hallerde ve zamanlarda, kanun ve işbu Esas Mukavelede yazılı hükümlere göre toplanır ve gereken kararlar alınır.

Hissedarlar Umumi Heyetin gerek adi ve gerekse fevkalade toplantılarının tarih ve yeri, en az yirmi gün evvel Ticaret Bakanlığına bildirilecektir. Bu bildirme ile birlikte, gündem ve sair gerekli evrakın suretleri de gönderilecektir. Bu toplantıların kaffesinde Ticaret Bakanlığının bir mümessili hazır bulunacaktır. Böyle bir temsilcinin hazır bulunmadığı Umumi Heyet toplantılarında alınan kararlar hükümsüzdür.

## **MADDE 21. NİSAP**

Gerek adi ve gerekse fevkalade Umumi Heyet toplantılarında toplantı nisapları ve rey ekseriyetleri , Türk Ticaret Kanunu 'nun hükümlerine tabidir .

## **MADDE 22. REY HAKKI**

Hissedarlar veya vekilleri hissedarlar genel kurulunun gerek adi ve gerekse fevkalade toplantılarında sahip oldukları veya temsil ettikleri hisselerin her biri için bir rey hakkına sahiptirler .

Bir hisse senedinin birden çok maliki bulunduğu takdirde, bunlar ancak bir temsilcisi vasıtası ile rey haklarını kullanabilirler .

## **MADDE 23. REY KULLANMA ŞEKLİ**

Umumi Heyet Toplantılarında reyler el kaldırmak sureti ile verilir . Ancak , sermayenin %10 'unu temsil edenlerin talebi üzerine gizli oya başvurmak lazımdır .

## **MADDE 24. VEKALETEN TEMSİL**

Umumi Heyet toplantılarında hissedarlar , hisse sahibi olan veya olmayan kimseler tarafından vekaleten temsil edilebilirler .

Şirkette hissedar olan vekiller , kendi oy haklarından başka , vekaleten temsil ettikleri hissedarların sahip oldukları oyları da kullanmaya yetkilidirler .

Vekaletnamenin şekli , İdare Meclisi tarafından tanzim ve ilan edilecektir .

Sermaye Piyasası Kurulu 'nun vekaleten oy kullanılmasına ilişkin düzenlemelerine uyulacaktır .

## **MADDE 25. ŞİRKETİN HESAP SENESİ**

Şirketin hesap senesi , Ocak ayının birinci günü başlayarak Aralık ayının sonuncu günü biter. Fakat ilk hesap senesi , istisnai olarak , Şirketi kat 'i surette kurulduğu tarih olan işbu Esas Mukavelenin Ticaret Siciline tescil edildiği gün ile , o senenin Aralık ayının sonuncu günü arasındaki müddeti ihtiva eder .

## **MADDE 26. SAFİ KARIN TESBİTİ VE DAĞITILMASI**

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

### Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

- a) Kalanın % 5'i, Türk Ticaret Kanunu'nun 466. maddesi uyarınca ödenmiş sermayenin % 20'sini buluncaya kadar birinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

### Birinci Temettü

- b) Kalandan, Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarda birinci temettü ayrılır.

### İkinci Temettü

- c) Safi kardan (a) ve (b) bentlerinde yer alan hususlar düşüldükten sonra kalan kısmı genel kurul kısmen veya tamamen ikinci temettü hissesi olarak dağıtmaya, dönem sonu kar olarak bilançoda bırakmaya, kanuni veya ihtiyari yedek akçelere ilave etmeye veya olağanüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

### İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

- d) Türk Ticaret Kanunu'nun 466. maddesinin 2. fıkrası 3. bendi gereğince; ikinci tertip kanuni yedek akçenin hesaplanmasında; safi kardan % 5 oranında kar payı düşüldükten sonra pay sahipleri ile kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısmın onda biri esas alınır ve ikinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.
- e) Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ile bu esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen birinci temettü ayrılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemez.

## **MADDE 27. KARIN DAĞITILMA TARİHİ**

Senelik karın hissedarlara hangi tarihte ve ne şekilde verileceği Sermaye Piyasası Kurulu tebliğleri nazara alınarak , İdare Meclisinin teklifi üzerine Umumi Heyet tarafından kararlaştırılır . Bu esas mukavele hükümlerine uygun olarak dağıtılmış olan karlar geri alınmaz.

## **MADDE 28. YEDEK AKÇELER**

Safi kardan % 5 nisbeti ile tefrik olunan kanuni ihtiyat akçesi , Şirket sermayesinin % 20 'sine varıncaya kadar ayrılır . Bu miktar herhangi bir sebeple azalacak olursa , yeniden % 20 'ye baliğ oluncaya kadar İhtiyat Akçesi ayrılmasına devam olunur .

## **MADDE 29. ŞİRKETE AİT İLANLAR**

Şirkete ait olup , ilan edilmesi gereken hususlar T.T.Kanununun 37/4 fıkrası hükmü saklı kalmak şartıyla , şirket merkezinin bulunduğu yerde çıkan bir gazete ile yapılır . Şirket faaliyetleri ile ilgili ilanlar T.T.K., SPK. ve ilgili tebliğdeki usul ve esaslar çerçevesinde yapılır.  
Sermaye Piyasası mevzuatından kaynaklanan sair ilan ve bilgi verme hükümleri saklıdır .



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

### **MADDE 30. ESAS MUKAVELE DEĞİŞİKLİKLERİ**

Esas Mukavelede yapılacak bilumum değişikliklerin tekemmülü ve tatbiki , Sermaye Piyasası Kurulunun ve Ticaret Bakanlığının iznine bağlıdır . Bu husustaki değişiklikler , usulüne göre tasdik ve Ticaret Siciline tescil ettirildikten sonra , ilanları tarihinden itibaren muteber olur .

### **MADDE 31. YILLIK RAPORLAR**

İdare Meclisi ve Murakıp Raporları ile Senelik Bilançodan, Umumi Heyet Zabıtnamesinden ve Hazirun Cetvelinden birer nüsha, Umumi Heyetin son toplantı gününden en geç bir ay zarfında Ticaret Bakanlığına gönderilecek veya toplantıda hazır bulunan Komisere verilecektir. Kurulca düzenlenmesi öngörülen mali tablo ve raporlar ile bağımsız denetlemeye tabi olunması durumunda bağımsız denetim raporu Kurulca belirlenen usul ve esaslar dahilinde Kurula gönderilir ve kamuya duyurulur.

### **MADDE 32. KANUN HÜKÜMLERİ**

İşbu Esas Mukavelede mevcut olmayan hususlar hakkında, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu ile vesair mevzuat hükümleri tatbik olunur.

İşbu esas mukavelenin Türk Ticaret Kanunu'na, Sermaye Piyasası Kanunu'na ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine aykırı hükümleri uygulanmaz.

### **MADDE 33. ESAS MUKAVELE NÜSHALARI**

Şirket, işbu Esas Mukaveleyi bastırarak hissedarlara vereceği gibi, 1 nüshasını Ticaret Bakanlığına bir nüshasını da Sermaye Piyasası Kuruluna gönderecektir.

### **MADDE 35. ŞİRKETİN FESİH VE TASFİYESİ**

Şirketin fesih ve tasfiyesi ve buna bağlı muamelelerin nasıl yapılacağı hakkında Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve diğer ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

### **MADDE 36. KENDİLİĞİNDEN SONA ERME**

Şirketin kendiliğinden sona ermesi ve münfesihi addolunması Sermaye Piyasası Kurulu'nun yürürlükteki mevzuatına göre yürütülür.

**MADDE 37. 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 işlemlerinde 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.

# **ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

## **ESAS SÖZLEŞME TADİL METNİ**

### **YENİ METİN**

#### **MADDE 2. ŞİRKETİN UNVANI**

Şirketin Ticaret Unvanı "ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ" dir. Bu esas sözleşmede kısaca "Şirket" olarak anılacaktır.

#### **MADDE 3. MERKEZ VE ŞUBELER**

Şirketin merkezi İstanbul / Beşiktaş'dadır. Adresi Muallim Naci Cad. No:69 Ortaköy / Beşiktaş / İSTANBUL'dur. Tescil ve ilan edilmiş adrese yapılan tebligat Şirket'e yapılmış sayılır. Adres değişikliğinde yeni adres, Ticaret Siciline tescil ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan ettirilir ve keyfiyet ayrıca Gümrük ve Ticaret Bakanlığı ve Sermaye Piyasası Kurulu'na bildirilir. Tescil ve ilan edilmiş adresinden ayrılmış olmasına rağmen, yeni adresini süresi içinde tescil ettirmemiş şirket için bu durum fesih sebebi sayılır. Şirket, Türk Ticaret Kanunu Hükümleri dairesinde Gümrük ve Ticaret Bakanlığı ile Sermaye Piyasası Kurulu'na bilgi vermek şartı ile Yönetim Kurulu Kararına müsteniden, yurt içinde ve yurt dışında şubeler ve bürolar açabilir, mümessillikler ve irtibat büroları kurabilir.

#### **MADDE 4. ŞİRKETİN AMACI VE FAALİYET KONUSU**

Şirket Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek üzere kurulmuş olup, Şirketin faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.

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

Şirket portföyünden ayrı, kendi ihtiyacının gerektirdiği miktar ve değerden taşınır ve taşınmaz mal satın alabilir, satabilir veya kiralayabilir .

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

Şirket yukarıda sayılan amaçlarına ulaşabilmek için Sermaye Piyasası mevzuatınca izin verilen menkul ve gayrimenkul malları ve bu mallara müteallik aynı ve şahsi hakları kısmen veya tamamen satın alabilir, satabilir, kısmen veya tamamen kiralayabilir, kira sözleşmelerini tapuya şerh ettirebilir, gayrimenkuller üzerinde irtifak, intifa, sükna, kat irtifakı, kat mülkiyeti tesis ve fekkedebilir, kat karşılığı yapılan projelerde projenin gerçekleştirileceği arazilerin sahiplerince ortaklığa bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi halinde projenin teminatı olarak arazi sahibi lehine ipotek veya sınırlı aynı haklar tesis edilmesi ve yapılacak yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıkları rehin ve ipotek edebilir, başkasına ait gayrimenkuller üzerinde ipotek kabul edebilir, fekkedebilir, mükellefiyetli ya da mükellefiyetsiz tasarruflarda bulunabilir, gayrimenkulleri ifraz ve tevhid ettirebilir, parselasyon yaptırabilir, Medeni Kanun gereğince aynı ve şahsi haklarla ilgili her türlü iltizami ve tasarrufi işlemleri yaptırabilir .

#### **MADDE 5. ŞİRKETİN SÜRESİ**

Şirketin hukuki varlığı muayyen bir süre ile kısıtlanmamıştır. Bununla beraber, Genel Kurul, Türk Ticaret Kanununda gösterilen toplantı ve karar nisaplarına riayet şartı ile esas sözleşmeyi tadil ederek Şirketin süresini sınırlayabilir . Bu şekilde kısıtlanan süre, gene kanuni şartlara uyularak daha da kısıtlanabileceği gibi, uzatılabilir ve hatta gene süresiz hale dönüştürülebilir.

Esas Sözleşmenin tadili mahiyetinde olan işbu kararların tatbikinden önce Sermaye Piyasası Kurulu ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'ndan izin alınması gereklidir.

#### **MADDE 6- ESAS SERMAYE**

Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre kayıtlı sermaye sistemini kabul etmiş ve Sermaye Piyasası Kurulunun 30.5.1996 tarih ve 744 sayılı izni ile bu sisteme geçmiştir.

Şirketin kayıtlı sermayesi 20.000.000,-(Yirmimilyon)TL olup herbiri 1(Bir) Kr itibari değerinde 2.000.000.000 paya bölünmüştür.

Şirketin çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 10.650.794,-(Onmilyonaltıyüzellibinyedi-yüzdoksandört) TL'dir.

10.650.794,-TL'lık çıkarılmış sermaye beherinin nominal değeri 1(Bir) Kr itibari değerinde 1.065.079.400 paya bölünmüştür.

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından verilen kayıtlı sermaye tavan izni, 2012/2016 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2016 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, 2016 yılından sonra Yönetim Kurulu'nun sermaye artırımı kararı alınabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak suretiyle Genel kuruldan yeni bir süre için yetki alması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda, Şirket kayıtlı sermaye sisteminden çıkmış sayılır.

Yönetim kurulu, 2012/2016 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak gerek gördüğü zamanlarda kayıtlı sermaye tavanına kadar çıkarılmış sermayeyi artırmaya yetkilidir.

Sermayeyi temsil eden paylar kaydıleştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.

Çıkarılmış sermayenin 235.000,-TL'si aynı, 1.000.000,-TL'si emisyon priminden, 500.000,-TL'si 1998 yılı kar payından, 519.000,-TL'si hisse senetleri ihraç primleri fonundan, 106.000,-TL'si maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme değer artış fonundan, 65.000,-TL'si birleşme nedeniyle Konut İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin özvarlığından, 375.000,-TL'si 2000 yılı kar payından, 1.925.100,-TL'si 2005 yılı kar payından, 5.160.694,-TL'si 2008 yılı kar payından sermayeye ilave edilerek, 765.000,-TL'si da nakden karşılanmıştır.

Fondan ve kar payından karşılanan kısım şirket ortaklarına hisseleri nispetinde bedelsiz olarak dağıtılmıştır.

## **MADDE 7- PAYLARIN NEV'İ DEVRİ VE HALKA ARZ**

Şirketin 10.650.794,-TL'lik çıkarılmış sermayesini oluşturan 1.065.079.400 adet payın 40.000.000 adedi nama 1.025.079.400 adedi hamiline yazılıdır.

16.500.000 adet A grubu nama, 23.500.000 adedi B grubu nama ve 1.025.079.400 adedi C grubu hamilinedir.

Nama yazılı payların devri herhangi bir kısıtlamaya tabi değildir.

İmtiyazlı payların devri Kurul iznine tabidir.

Sermaye artırımını yoluyla ihraç edilecek paylar C grubu ve hamiline yazılı olacaktır.

A grubu paylar Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde 4 aday; B grubu paylar ise Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde 3 aday gösterme hakkına sahiptirler. Yönetim Kuruluna aday gösterme imtiyazı dışında imtiyaz taşıyan pay ihraç edilemez.

Yapılacak sermaye artırımında ihraç olunacak payların hamiline olması esastır. Yönetim Kurulu çeşitli gruplarda pay ihraç edebilir.

Ayrıca Yönetim Kurulu, itibari değerinin üzerinde pay çıkarılması, pay sahiplerinin yeni pay almak haklarının sınırlandırılması konularında kararlar alabilir.

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

Çıkarılmış sermaye miktarının şirket ünvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur.

## **MADDE 9. PORTFÖYDEKİ VARLIKLARIN MUHAFAZASI VE SİGORTALANMASI**

Şirket portföyüne alınan menkul kıymetler veya bunları temsil eden belgeler Sermaye Piyasası mevzuatı çerçevesinde yapılacak saklama sözleşmesi ile İMKB Takas ve Saklama Bankası A.Ş. veya Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri uyarınca saklama hizmeti vermek üzere kurulabilecek kuruluşlarda muhafaza edilir.

Şirket portföyünde yer alan arsa, arazi, haklar ve henüz inşaatına başlanmamış projeler hariç olmak üzere tüm varlıkların oluşabilecek her türlü hasara karşı rayiç değerleri üzerinden sigorta edilmesi zorunludur.

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

Şirket, Genel Kurul tarafından, Türk Ticaret Kanunu ile işbu Esas Sözleşme Hükümleri dairesinde en çok 3 yıl için seçilecek ve çoğunluğu icrada görevli olmayan 7 kişilik bir Yönetim Kurulu tarafından İdare ve temsil olunur.

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

Bir tüzel kişi Yönetim Kuruluna üye seçildiği takdirde, tüzel kişiyle birlikte, tüzel kişi adına, tüzel kişi tarafından belirlenen, sadece bir gerçek kişi de tescil ve ilan olunur; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, şirketin internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına sadece, bu tescil edilmiş kişi toplantılara katılıp oy kullanabilir.

Yönetim Kurulu üyelerinin ve tüzel kişi adına tescil edilecek gerçek kişinin tam ehliyetli olmaları 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 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 İlişkin Düzenlemelerine göre tespit edilir.

Yönetim Kurulu üyelerinden 4 üye A grubu, 3 üye B grubu pay sahiplerinin göstereceği adaylar arasından ve Genel Kurulca tayin olunur.

Müddetleri dolan üyelerin tekrar seçilmeleri mümkündür.

Azil, istifa, ölüm veya Türk Ticaret Kanunu'nun 363 üncü maddesinde yazılı sair herhangi bir sebepten dolayı üyeliklerden herhangi birinin açılması halinde, yerine Yönetim Kurulu Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu düzenlemelerinde belirtilen kanuni şartlara haiz bir kimseyi geçici olarak seçer. Yeni üye tayini hususunda yukarıdaki şartlara riayet esastır.

Bu şekilde seçilen yeni üye ilk Olağan veya Olağanüstü Genel Kurul toplantısına kadar vazife görür. Üyenin asaleten tayini Genel Kurulun tasvibine bağlıdır.

Yönetim Kuruluna muvakkaten seçilen yeni üyenin görev süresi, Genel Kuruldan tasvip görülmesi halinde yerini aldığı üyenin görev süresi kadardır.

Yönetim Kurulu üyelerinin Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatında öngörülen şartları taşımaları gerekir.

Yönetim Kurulu tarafından, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri ve ilgili mevzuat uyarınca, Yönetim Kurulu'nun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için Yönetim Kurulu bünyesinde gerekli komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden oluşacağı Yönetim Kurulu tarafından belirlenir ve kamuya açıklanır.

## **MADDE 12. YÖNETİM KURULUNUN TOPLANTILARI**

Yönetim Kurulu , Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan vekilinin çağrısıyla toplanır. Ancak ayda bir kez toplanması mecburidir. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır.

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

Fevkalade durumlarda üyelerden birisinin yazılı isteği üzerine başkan, Yönetim Kurulunu toplantıya çağırılmazsa, üyelerde res 'en çağrı yetkisine haiz olurlar.

Üyelerden hiçbiri toplantı yapılması isteminde bulunmadığı takdirde, yönetim kurulu kararları, kurul üyelerinden birinin belirli bir konuda yaptığı, karar şeklinde yazılmış önerisine, en az üye tam sayısının çoğunluğunun yazılı onayı alınmak suretiyle de verilebilir. Aynı önerinin tüm Yönetim Kurulu üyelerine yapılmış olması bu yolla alınacak kararın geçerlilik şartıdır. Onayların aynı kâğıtta bulunması şart değildir; ancak onay imzalarının bulunduğu kâğıtların tümünün Yönetim Kurulu karar defterine yapıştırılması veya kabul edenlerin imzalarını içeren bir karara dönüştürülüp karar defterine geçirilmesi kararın geçerliliği için gereklidir.

Toplantı yeri Şirket merkezidir. Ancak, Yönetim Kurulu karar almak şartıyla başka bir yerde toplanabilir. Yönetim Kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıya katılanların çoğunluğu ile alır. Oylarda eşitlik olması halinde teklif red edilmiş sayılır. Kararların geçerliliği yazılıp imza edilmiş olmalarına bağlıdır. Yönetim Kurulu'nda oylar kabul ve red olarak kullanılır. Red oyu veren, kararın altına red gerekçesini yazarak imzalar. Toplantıya katılmayan üyeler yazılı olarak veya vekil tayin etmek suretiyle oy kullanamazlar.

Yönetim Kurulu tamamen elektronik ortamda yapılabileceği gibi, bazı üyelerin fiziken mevcut buldukları bir toplantıya bir kısım üyelerin elektronik ortamda katılması yoluyla da icra edilebilir. Bu hâllerde bu esas sözleşmede öngörülen toplantı ile karar nisaplarına ilişkin hükümler aynen uygulanır.

SPK tebliğinde belirtilen özellik arz eden kararlarda tebliğ hükümlerine uyulur.

### **MADDE 13. YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN ÜCRETİ**

Yönetim Kurulu üyeleri ile murahhas üye veya üyelere aylık maktu ücret ve / veya her toplantı için huzur hakkı verilip verilmeyeceğini ve verileceği takdirde miktarlarını Genel Kurul tesbit eder.

Kurulan komitelerin üyelerine komite üyeliği hizmetleri için yapılacak ödemelerin şekil ve esasları mevzuata uygun olarak Yönetim Kurulu tarafından belirlenir. Yönetim Kurulu üyelerinin ücretlendirilmesinde Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Tebliğ, ilke kararı ve ilgili diğer düzenlemelere uyulur. Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerinin şirketin ve şahısların performansı ile bağlantılı olacak şekilde ücretlendirme esasları yazılı hale getirilir. Genel Kurul toplantısında ayrı bir madde olarak pay sahiplerinin bilgisine sunulur ve bu amaçla hazırlanan ücret politikası şirketin internet sitesinde yer alır.

Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin ücretleri, bağımsızlıklarını koruyacak düzeyde belirlenir.

### **MADDE 14. ŞİRKETİN İDARESİ VE YÖNETİM KURULU GÖREV BÖLÜMÜ**

Şirketin İdaresi ve harice karşı temsili, Yönetim Kurulu'na aittir. Yönetim Kurulu, İdare İşlerinin Yönetim Kurulu Üyeleri arasında ne şekilde ve hangi esaslar dairesinde taksim edileceğini tesbit eder .

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

Yönetim, devredilmediği takdirde, yönetim kurulunun tüm üyelerine aittir.

Yönetim Kurulu en az bir Yönetim Kurulu Üyesi temsile yetkili organ olmak kaydıyla, temsil yetkisinin ve İdare İşlerinin hepsini veya bir kısmını Yönetim Kurulu Üyesi olan bir veya birden fazla murahhas üyeye ve / veya pay sahiplerinden veya hariçten Müdürlere bırakabilir, verdiği yetkileri kısıtlayabilir, kaldırabilir, her şahsa her türlü vekaletnameler verebilir, verdiği vekaletnamelerde sınırlamalar yapabilir.

Müdürler, Yönetim Kurulu üyelerinin vazife müddetlerini aşan bir zaman için tayin olunabilirler .

Müdür ve sair bilcümle müstahdem ve işçilerin ücretlerinin tesbitine Yönetim Kurulu veya bu konuda yetki vereceği naipleri yetkilidir .

Yönetim Kurulu Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili sair mevzuatla Genel Kurulca kendisine verilen görevleri ifa eder. Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve yapılacak sözleşmelerin geçerli olabilmesi için bunların şirket ünvanı altına konmuş ve şirketi ilzama yetkili en az iki kişinin imzasını taşıması gereklidir.



## **MADDE 15. ŞİRKETİN TEMSİL VE İLZAMI**

Yönetim Kurulu, Şirketi temsile mezun yetkili kimseleri, bunların imza yetkilerini ne şekilde kullanacaklarını tespit ve keyfiyeti usulen tescil ve ilan eder.

Yönetim Kurulu tarafından aksine bir karar verilmedikçe, Şirket adına tanzim edilip Şirketi borç ve taahhüt altına sokacak her nevi muamele ile her çeşit evrak ve vesaikin muteber olması için, bunların, Şirket ünvanı tahtında Yönetim Kurulu üyelerinden herhangi ikisi tarafından müştereken imzalanması lazımdır.

## **MADDE 16. DENETÇİ**

Denetçi, Sermaye Piyasası Kanunu, Türk Ticaret Kanunu ve Tebliğlerine uygun olarak şirket Genel Kurulunca seçilir. Seçimden sonra, Yönetim Kurulu, gecikmeksizin denetleme görevini hangi denetçiye verdiğini ticaret siciline tescil ettirir ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi ile internet sitesinde ilan eder.

## **MADDE 17. MÜLGA**

## **MADDE 18. 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 Mevzuatı'nda belirtilen şartları haiz olması zorunludur. Genel müdür olarak görev yapacak kişilerin ekonomi, finans, işletme, hukuk, inşaat, mimarlık veya benzeri alanlarda eğitim veren dört yıllık yüksek öğrenim kurumlarından mezun olmuş olması ve gayrimenkul yatırımları ile yakından ilgili olan hukuk, inşaat ve finans gibi alanlarda en az beş yıllık tecrübeye sahip olması şartı aranır. Yalnızca gayrimenkul alım satımı ile uğraşmak bu alanda edinilmiş tecrübe sayılmaz.

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

## **MADDE 19. YÖNETİCİLERE İLİŞKİN YASAKLAR**

Yönetim Kurulu üyeleri, Türk Ticaret Kanunu'nun 395 inci maddesi ile getirilen şirketle muamele yapma yasağından ve 396 ncı madde ile getirilen rekabet yasağından muaf tutulmak için ortaklık Genel Kurulundan izin alamazlar.

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 393 üncü 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 20. GENEL KURUL**

Genel Kurullar, olağan veya olağanüstü olarak toplanır. Olağan Genel Kurul, Şirketin hesap senesinin sonundan itibaren üç ay içinde ve senede en az bir defa toplanır. Bu toplantıda, Türk Ticaret Kanunu'nun 409 uncu maddesinde yazılı hususlar ile Sermaye Piyasası Kanunu ve diğer mevzuat hükümleri gereğince görüşülmesi gereken konuların yanı sıra, pay sahipleri veya Yönetim Kurulu'nca iletilen konular incelenerek gerekli kararlar alınır.

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

Genel Kurullar Şirket merkezinde veya şirket merkezinin bulunduğu şehrin uygun bir yerinde toplanır.

Yönetim Kurulu, Genel Kurulun çalışma esas ve usullerine ilişkin kuralları içeren, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafından, asgari unsurları belirlenecek olan bir iç yönerge hazırlar ve Genel Kurulun onayından sonra yürürlüğe koyar. Bu iç yönerge tescil ve ilan edilir.

Olağanüstü Genel Kurullar, Şirket işlerinin icap ettirdiği hallerde ve zamanlarda, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri ve işbu Esas Sözleşmede yazılı hükümlere göre toplanır ve gereken kararlar alınır. Olağanüstü Genel Kurulun toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur.

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 izlenmeyen paylar ile ilgili olarak senede bağlanmamış bulunan veya nama yazılı olan paylar ile ilmühaber sahipleri pay defteri kayıtlarına göre belirlenir.

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

Genel Kurul toplantısına elektronik ortamda katılım;

Şirketin Genel Kurul toplantılarına katılım hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, Türk Ticaret Kanunu'nun 1527 inci 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.

Genel Kurul toplantılarında Gümrük ve Ticaret Bakanlığı temsilcisi hazır bulunacaktır. Böyle bir temsilcinin hazır bulunmadığı Genel Kurul toplantılarında alınan kararlar hükümsüzdür .

#### **MADDE 21. NİSAP**

Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantı ve karar nisapları, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu ile ilgili mevzuat hükümlerine tabidir.

#### **MADDE 22. OY HAKKI**

Hissedarlar veya vekilleri hissedarlar Genel Kurulunun gerek olağan ve gerekse olağanüstü toplantılarında sahip oldukları veya temsil ettikleri payların her biri için bir oy hakkına sahiptirler.

Bir payın birden çok maliki bulunduğu takdirde, bunlar ancak bir temsilcisi vasıtası ile oy haklarını kullanabilirler.

#### **MADDE 23. OY 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 kullanabilirler.

#### **MADDE 24. VEKALETEN TEMSİL**

Genel Kurul toplantılarında hissedarlar, hisse sahibi olan veya olmayan kişiler tarafından vekaleten temsil edilebilirler .

Şirkette hissedar olan vekiller, kendi oy haklarından başka, vekaleten temsil ettikleri hissedarların sahip oldukları oyları da kullanmaya yetkilidirler .

Vekaletnamenin şekli, Yönetim Kurulu tarafından tanzim ve ilan edilecektir.

Sermaye Piyasası Kurulu 'nun vekaleten oy kullanılmasına ilişkin düzenlemelerine uyulacaktır .

#### **MADDE 25. ŞİRKETİN HESAP SENESİ**

Şirketin hesap senesi, Ocak ayının birinci günü başlayarak Aralık ayının sonuncu günü biter. Fakat ilk hesap senesi, istisnai olarak, Şirketi kat'i surette kurulduğu tarih olan işbu Esas Sözleşmenin Ticaret Siciline tescil edildiği gün ile, o senenin Aralık ayının sonuncu günü arasındaki müddeti ihtiva eder .

#### **MADDE 26. SAFİ KARIN TESBİTİ VE DAĞITILMASI**

Şirket kar dağıtımı ve yedek akçe ayrılması 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 tesbit olunan gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safi (net) kardan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktar aşağıdaki sıra ve esaslar dahilinde dağıtılır:

#### Birinci Tertip Genel Kanuni Yedek Akçe

- a) Kalanın % 5'i, Türk Ticaret Kanunu'nun 519 uncu maddesi uyarınca ödenmiş sermayenin % 20'sini buluncaya kadar birinci tertip 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 esaslarını da dikkate alarak Genel Kurulca belirlenen tutarda birinci temettü ayrılır.

#### İkinci Temettü

- c) Safi kardan (a) ve (b) bentlerinde yer alan hususlar düşüldükten sonra kalan kısmı genel kurul kısmen veya tamamen ikinci temettü hissesi olarak dağıtmaya, dönem sonu kar olarak bilançoda bırakmaya, kanuni veya isteğe bağlı yedek akçelere ilave etmeye veya olağanüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

#### İkinci Tertip Genel Kanuni Yedek Akçe

- d) Türk Ticaret Kanunu'nun 519 uncu maddesinin 2 nci fıkrası c bendi gereğince; ikinci tertip genel kanuni yedek akçenin hesaplanmasında; safi kardan % 5 oranında kar payı düşüldükten sonra pay sahipleri ile kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısmın yüzde onu esas alınır ve ikinci tertip genel kanuni yedek akçe olarak ayrılır.
- e) Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ile bu esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen birinci temettü ayrılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen birinci temettü ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

#### **MADDE 27. KARIN DAĞITILMA TARİHİ**

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 28. YEDEK AKÇELER**

Safi kardan % 5 nisbeti ile ayrılan genel kanuni yedek akçesi , Şirket sermayesinin % 20 'sine varıncaya kadar ayrılır. Bu miktar herhangi bir sebeple azalacak olursa , yeniden % 20 'ye baliğ oluncaya kadar yedek akçe ayrılmasına devam olunur .

## **MADDE 29. ŞİRKETE AİT İLANLAR**

Şirkete ait olup, ilan edilmesi gereken hususlar. Türk Ticaret Kanununun 35/4 fıkrası hükmü saklı kalmak şartıyla, şirket merkezinin bulunduğu yerde çıkan bir gazete ile yapılır. Şirket faaliyetleri ile ilgili ilanlar Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili tebliğdeki usul ve esaslar çerçevesinde yapılır.

Sermaye Piyasası mevzuatından kaynaklanan sair ilan ve bilgi verme hükümleri saklıdır.

Genel Kurulun toplantıya çağırılması Şirketin internet sitesinde ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde yayımlanan ilanla yapılır. Bu ilanlar Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirlenen Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtilen usul ve esaslar çerçevesinde yapılır.

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

## **MADDE 30. ESAS SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ**

Bu esas sözleşmede değişiklik yapılması ve uygulanması Gümrük ve Ticaret Bakanlığı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun iznine bağlıdır. Sermaye Piyasası Kurulu ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'ndan izin alındıktan sonra, Türk Ticaret Kanunu ve esas sözleşmede belirtilen hükümler çerçevesinde esas sözleşme değişikliğine karar verilir. Değişiklikler usulüne uygun olarak onaylanarak Ticaret Siciline tescil ettirildikten sonra ilan tarihinden başlayarak geçerli olur.

## **MADDE 31. YILLIK RAPORLAR**

Yönetim Kurulu ve Denetçi raporlarıyla, finansal tablolar Genel Kurul toplantısında tutulan tutanak ve hissedarların isimlerini ve hisse miktarlarını gösterir cetvelin toplantıda hazır bulunan Gümrük ve Ticaret Bakanlığı Temsilcisine verilmesi gerekir.

Sermaye Piyasası Kurulunca düzenlenmesi öngörülen finansal tablo ve raporlar ile bağımsız denetlemeye tabi olunması durumunda bağımsız denetim raporu Kurulca belirlenen usul ve esaslar dahilinde Kurula gönderilir ve kamuya duyurulur.

## **MADDE 32. KANUN HÜKÜMLERİ**

İşbu Esas Sözleşmede mevcut olmayan hususlar hakkında, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu ile vesair mevzuat hükümleri tatbik olunur.

İşbu esas sözleşmenin Türk Ticaret Kanunu'na, Sermaye Piyasası Kanunu'na ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine aykırı hükümleri uygulanmaz.

### **MADDE 33. ESAS SÖZLEŞME NÜSHALARI**

Şirket, işbu Esas Sözleşme kopyalarını hissedarlara vereceği gibi, 1 nüshasını Gümrük ve Ticaret Bakanlığına bir nüshasını da Sermaye Piyasası Kuruluna gönderecektir.

### **MADDE 35. ŞİRKETİN SONA ERMESİ VE TASFİYESİ**

Şirketin sona ermesi ve tasfiyesi ve buna bağlı muamelelerin nasıl yapılacağı hakkında Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve diğer ilgili mevzuat hükümleri uygulanır. Tasfiye işlemleri üç kişilik bir tasfiye heyeti tarafından yürütülür. Bu memurları Genel Kurul seçer ve atar.

Tasfiye memurları kanun hükümleri uyarınca tasfiye işlemlerini yürütürler. Genel kurulca karşıt bir karar alınmadıkça bu memurlar birlikte hareket ederek tasfiye halindeki Şirket namına imza etmeye yetkilidir.

### **MADDE 36. KENDİLİĞİNDEN SONA ERME**

Şirketin kendiliğinden sona ermesi ve müfesihi addolunması Sermaye Piyasası Kurulu'nun yürürlükteki mevzuatına ve Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre yürütülür.

### **MADDE 37. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM**

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.

Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanması bakımından önemli nitelikte sayılan işlemlerde, Şirketin her türlü ilişkili taraf işlemlerinde ve üçüncü kişiler lehine teminat, rehin ve ipotek verilmesine ilişkin işlemlerinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uyulur.

Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetime İlişkin Düzenlemelerine göre tespit edilir.