

**MCLEGAL**

Metin-Çiçek Avukatlık Ortaklığı  
Attorney Partnership



**Ziraat GYO**

**ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM  
ORTAKLIĞI A.Ş.**

**HALKA ARZ**

**HUKUKÇU RAPORU**

**15.04.2021**

15.04.2021

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### HUKUKİ İNCELEME RAPORU

**İlgi** : İşbu Rapor'un hazırlanma amacı Borsa İstanbul A.Ş. Kotasyon Yönergesi'nin yatırım ortaklıklarına ait payların kotasyon şartlarını düzenleyen 7 nci maddesinin 5. Fıkrası ve 12nci maddesinin (b) fıkrası uyarınca Şirket yönetim kurulu üyelerinin, genel müdürünün ve yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortaklarının Kotasyon Yönergesi'nin 7. maddesinin 5. fıkrasında sayılan şartları sağlayıp sağlamadıkları; Şirket'in halka arza konu payları üzerinde, pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak herhangi bir kaydın ve Şirket Esas Sözleşmesi'nde Borsa İstanbul'da işlem görecekt payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hükümlerin mevcut olup olmadığı; Şirket'in faaliyetini etkileyecek önemli bir hukuki uyumsuzluğun var olup olmadığı; Şirket'in Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve sair mevzuata uygun bir biçimde kurulduğu ve faaliyetini sürdürdüğü, Şirket'in faaliyetlerini sürdürmesine önemli bir engel teşkil edecek herhangi hukuki bir engelin bulunup bulunmadığı ve Şirket'in paylarının hukuki durumunun uygunluğu hususunda talep edilen hukukçu raporu kapsamında hukuki görüşümüzü belgelemektir.

İşbu bağımsız hukukçu raporu ("**Hukukçu Raporu**" veya "**Rapor**"), Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("**Ziraat GYO**" veya "**Şirket**") nakit sermaye artırımını suretiyle halka arz edilmesi ve Borsa İstanbul Anonim Şirketi ("**BİAŞ**") nezdinde işlem görmeye başlaması çalışmalarını kapsamında, 14.07.2015 tarihinde SPK tarafından onaylanan ve 30.11.2015 tarihinde yürürlüğe giren son olarak 11.02.2021 tarihinde revize edilen BİAŞ Kotasyon Yönergesi uyarınca ve çerçevesinde, BİAŞ ve talep edilmesi halinde Sermaye Piyasası Kuruluna ("**SPK**") sunulmak üzere hazırlanmıştır.

Aksi işbu Hukukçu Raporu altında açıkça belirtilmedikçe işbu Rapor, Şirket tarafından planlanan halka arz projesine ilişkin olarak sağlanan Şirket faaliyetlerine ilişkin Şirket tarafından beyan edilen yazılı ve sözlü bilgilere, tarafımıza sunulan ve bir listesi Rapor Eklerinde ("**İncelenen Dokümanlar Listesi**") bulunan belge ve bilgilere ve yürürlükte olan Türkiye Cumhuriyeti Kanunları ve düzenlemelerine dayanılarak hazırlanmıştır.

İşbu Hukukçu Raporu, Şirket için hazırlanmış olup, Şirket haricinde kimse bu Rapor'a dayanmak suretiyle hak iddiasında bulunamaz. Bu Rapor'un kısmen veya tamamen muhatabı haricinde bir gerçek veya tüzel kişi tarafından görülmesi, kopyasının edinilmesi veya herhangi bir surette müzakere edilmesi, söz konusu kişi ile tarafımız arasında avukat-müvekkil ilişkisi doğurmayacaktır.

# MCLEGAL

Metin-Çiçek Avukatlık Ortaklığı  
Attorney Partnership

İzahnamede yer alan bilgiler, işbu Rapor'da yer alan bilgilerden farklılık arz edebilir. İşbu Hukukçu Raporu, yatırımcıları yönlendirme veya teşvik amacıyla hazırlanmamış olup, işbu Hukukçu Raporu'nun Şirket tarafından izahnamenin bir parçası olarak kullanılması durumunda, yatırımcılar kararlarını izahnameyi tüm ekleriyle birlikte bir bütün olarak değerlendirerek vermelidirler. İşbu Hukukçu Raporu'na ilişkin olarak, halka arz sürecine kadar Sermaye Piyasası Kurulu ve Borsa İstanbul tarafından talep edilecek güncellemeler hariç olmak üzere, önemli ve esaslı bir değişiklik söz konusu olmaması kaydıyla ileriye dönük şekilde herhangi bir güncelleme taahhüdümüz bulunmamaktadır.

Metin-Çiçek Avukatlık Ortaklığı olarak halka arz kapsamında yapılan hukuki inceleme sonucu hazırlanan işbu Rapor ile halka arz sürecine ilişkin verilen hukuki danışmanlık haricinde Şirket ve ortaklıkları ile doğrudan veya dolaylı olarak sermaye, yönetim, mali veya ticari ilişki veya vekâlet akdi ya da sair bir ilişkimizin bulunmadığını kabul, beyan ve taahhüt ederiz.

## KISALTMALAR

İşbu Hukukçu Raporu kapsamında, aksi açıkça belirtilmediği takdirde;

<b>BDDK</b>	: Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu
<b>BİAŞ veya Borsa</b>	: Borsa İstanbul A.Ş.
<b>Esas Sözleşme</b>	: Şirket'in ana sözleşmesi
<b>EUR</b>	: Avrupa Birliği resmi para birimi; Avro
<b>GK</b>	: Şirket Genel Kurulu
<b>GYO Tebliği</b>	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)
<b>İç Yönerge</b>	: Şirket tarafından Kadıköy 26. Noterliği 23.01.2017 tarih ve 42051 sayı ile tasdikli 20 Ocak 2017 tarih ve 5/1 karar nolu Yönetim Kurulu Kararınca kabul edilen ve İstanbul Ticaret Sicil Memurluğunca 25.01.2017 tarihinde tescil olunarak Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi 31.01.2017 tarihli 9253 sayılı nüshada ilan olunan Şirket Yönetim Kurulu İç Yönergesi
<b>İUFM</b>	: İstanbul Uluslararası Finans Merkezi
<b>KAP</b>	: Kamuyu Aydınlatma Platformu
<b>KM</b>	: Bosna Hersek resmi para birimi; Bosna Hersek Konvertibl Markı
<b>Konkur İnşaat</b>	: Konkur İnşaat Yatırım ve Pazarlama Anonim Şirketi
<b>Kotasyon Yönergesi</b>	: 19.10.2014 tarihli ve 29150 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Borsa İstanbul A.Ş. Borsacılık Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Yönetmeliği'ne dayanılarak hazırlanan Borsa İstanbul A.Ş. Kotasyon Yönergesi
<b>m</b>	: Madde
<b>SGK</b>	: Sosyal Güvenlik Kurumu
<b>SPK</b>	: Sermaye Piyasası Kurulu
<b>SPKn</b>	: 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
<b>TL</b>	: Türkiye Cumhuriyeti resmi para birimi; Türk Lirası
<b>TTK</b>	: 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
<b>TTSG</b>	: Türkiye Ticaret Sicil Gazeteleri
<b>USD</b>	: Amerika Birleşik Devletleri resmi para birimi; Amerikan Doları
<b>YK</b>	: Şirket Yönetim Kurulu
<b>Ziraat GYO veya Şirket</b>	: Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
<b>Ziraat GYO Sarajevo</b>	: Ziraat GYO d.o.o. Sarajevo (Ziraat GYO Saraybosna Limited Şirketi)
<b>Ziraat İşletme</b>	: Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.

ifade eder.



## İNCELENEN DOKÜMANLAR LİSTESİ

Şirket hisselerinin halka arzı kapsamında yukarıda açıklandığı üzere tarafımızca hukuki inceleme yapılmış olup bu itibarla Hukukçu Raporu'nun hazırlanması amacıyla Şirket'in aşağıda belirtilen doküman, bilgi ve belgeleri incelenmiştir.

1. Şirket Esas Sözleşmesi,
2. Şirket kuruluş ile tüm esas sözleşme değişikliklerini gösterenler de dâhil olmak üzere tüm Türkiye Ticaret Sicil Gazeteleri,
3. Şirket'in tüm iştiraklerini ve bağlı şirketlerini gösteren liste ve bu şirketler arası ilişkiler ve işlemler hakkında ek bilgiler,
4. Şirket'in kuruluşundan bu yana almış olduğu tüm Yönetim Kurulu kararları,
5. Şirket'in kuruluşundan bu yana yapmış olduğu tüm olağan ve olağanüstü Genel Kurul toplantı tutanakları ve ilgili toplantılara ilişkin hazırlanmış cetvelleri,
6. Şirket'in son üç yılına ait yılsonu faaliyet ve denetçi raporları,
7. Şirket ile ilgili olarak en son çıkarılan güncel imza sirküleri ve düzenlenen vekâletnameler,
8. Şirket'in pay defterleri,
9. Şirket'in taraf olduğu tüm sözleşmeler,
10. Şirket'in kendi faaliyet alanlarında çalışabilmesi ve işlerini gerçekleştirebilmesi için gerekli olan faaliyet izni dâhil tüm resmi onaylar, izinler ve lisanslar,
11. Şirket tarafından sahip olunan gayrimenkullere ilişkin tapu senetleri,
12. Şirket'in maliki olduğu, kullandığı veya kiraladığı/kiraya verdiği menkul ve gayrimenkul malvarlıkları üzerinde ipotek, rehin, ticari işletme rehni, irtifak hakları veya diğer kanuni veya sözleşmesel takyidatlar tesis eden veya bunları gösteren tüm anlaşma ve belgeler,
13. Şirket'e ait yurtdışındaki başkaca varlıklar,
14. Şirket'in sahip olduğu ya da kullanmakta olduğu markalar ve alan adları ile ilgili liste, tescil belge ve dokümanları,
15. Şirket tarafından verilmiş olan teminat mektupları,
16. Şirket'in mevcut tüm sigorta poliçeleri,
17. Şirket'in personeli ile akdedilen iş sözleşmeleri ve diğer belgeler,
18. Şirket vekili Av. Cahit Çakır tarafından tarafımıza iletilen 11.02.2021 tarihli Şirket ve iştiraklerinin taraf olduğu derdest dava ve icra takiplerini gösteren liste.
19. Şirket yetkilileri tarafından gönderilen 13.02.2021 tarihli e-posta ekinde yer alan ve Şirket'in yurtdışında süregelen dava ve adli takibatlarına ilişkin açıklamaları içeren Frankfurt/Almanya'da faaliyet gösteren GvW Graf von Westphalen Hukuk Bürosu tarafından iletilen avukat mektubu.
20. Şirket'in sigorta borcunun bulunmadığına dair Sosyal Güvenlik Kurumu'nun ("SGK") 12.02.2021 tarihli yazısı.

# MCLEGAL

Metin-Çiçek Avukatlık Ortaklığı  
Attorney Partnership

Söz konusu bilgi ve belgeler Şirket tarafından tarafımıza sunulmuş olup, bunların tamlığı hakkında Şirket'ten gerekli teyit alınmıştır. Bu doğrultuda; işbu Hukukçu Raporu, imza tarihi itibarıyla Şirket'in güncel durumunu yansıtmakta olup, bu tarihten sonra Şirket ile ilgili meydana gelebilecek değişiklikleri kapsamamaktadır. Söz konusu değişiklikler dolayısıyla, halka arz sürecine kadar Sermaye Piyasası Kurulu ve Borsa İstanbul tarafından talep edilecek güncellemeler hariç olmak üzere, önemli ve esaslı bir değişiklik olmaması kaydıyla işbu Hukukçu Raporu'nun güncellenmesine ilişkin bir taahhüdümüz bulunmamaktadır.

İncelenen dokümanlara ilişkin detaylı liste, EK:1'de yer almaktadır.

## I. ŞİRKET BİLGİLERİ

### A. Kuruluş ve Ortaklık Yapısı

#### 1. Kuruluş ve Unvan

Şirket, "Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" unvanı ve 1.300.000.000,00-TL tutarındaki sermaye ile sınırsız süreli olarak 2016 yılında kurulmuştur. Şirket'in Ankara 12. Noterliği 17.10.2016 tarih ve 33208 sayılı ile tasdikli kuruluş esas sözleşmesi İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde 01.11.2016 tarihinde tescil edilerek, Şirket kuruluşu ve Esas Sözleşmesi 54300-5 ticaret sicil numarası ile Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 04.11.2016 tarih ve 9191 sayılı nüshasında ilan edilmiştir.

Şirket'in merkezi, İstanbul ili Kadıköy ilçesi; merkez adresi, Sahrayı Cedit Mah. Atatürk Cad. Kozyatağı 48/8-9 34734 Kadıköy/İstanbul'dur. Şirket'in herhangi bir şubesi bulunmamaktadır.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 1. maddesi uyarınca Ziraat GYO, Türk Ticaret Kanunu ("TTK") ve Sermaye Piyasası Kanunu ("SPKn") hükümleri çerçevesinde ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'ne uygun surette paylarını halka arz etmek üzere ve kayıtlı sermaye esaslarına göre bir Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak kurulmuştur.

Tarafımızca yapılan incelemede, Şirket Esas Sözleşmesi'nin BİAŞ'da işlem görecektir menkul kıymetlerin devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya senet sahibinin haklarını kullanmasına engel teşkil edecek nitelikte kayıt ve sınırlamalar içermediği kanaatine ulaşılmıştır.

## 2. Faaliyet Konusu ve Faaliyetler

Şirket'in amaç ve konusu, Esas Sözleşme'nin "Amaç ve Konu" başlıklı 3.üncü maddesinde belirtilmiş olup, Şirket; *gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilmek üzere* sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklık olarak kurulmuştur.

Şirket'in "Faaliyet Kapsamı, Faaliyet Yasakları, Yatırım Sınırlamaları" ise Esas Sözleşme'nin 4. maddesinde yer almaktadır. Buna göre ilgili maddede, Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamaları kapsamında Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulacağı ifade edilmiş olup, ayrıca Şirket'in faaliyet kapsamı, faaliyet yasakları, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile aynı hakların tesisi ve tapu işlemleri hususlarında da Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri ile ilgili mevzuata uyulacağı belirtilmiştir. Bununla birlikte, aşağıda sayılan faaliyet kapsamına yer verilmiştir;

- a. Şirket, hak ve alacaklarının tahsili ve temini için aynı ve şahsi her türlü teminatı alabilir, bunlarla ilgili olarak tapuda, vergi dairelerinde ve benzeri kamu ve özel kuruluşlar nezdinde tescil, terkin ve diğer bütün işlemleri yapabilir.
- b. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde portföyünden ayrı, olağan faaliyetlerinin yürütülmesi için gerekli olan miktar ve değerde taşınır ve taşınmaz mal satın alabilir veya kiralayabilir.
- c. Sermaye piyasası mevzuatı gereği izin verilen menkul kıymetleri, arsa, arazi, konut ve buna benzer gayrimenkulleri satın alabilir ve satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir, rehin alabilir; bunlar üzerinde tesis edilmiş olan rehinleri kaldırabilir, ipotek alabilir, tesis edilmiş olan ipotekleri kaldırabilir; portföyünde bulunan varlıklar üzerinde, sermaye piyasası mevzuatında belirlenen sınırlar dâhilinde üçüncü kişiler lehine rehin ve ipotek verebilir, sermaye piyasası mevzuatında belirtilen sınırlar dâhilinde ve özel haller kapsamında SPK'ca aranacak gerekli açıklamaların yapılması kaydıyla üçüncü kişiler lehine tasarrufla bulunabilir, irtifak, intifa, kat irtifakı, üst hakkı, inşaat hakkı tesis edebilir, devir ve ferağ edebilir, hukukun cevaz verdiği tüm işlemleri ifa ve icra edebilir, bu hakları tesis edebilir, tesis edilmiş olan hakları kaldırabilir.
- d. Bunlar haricinde sermaye piyasası mevzuatında belirtilen sınırlar dâhilinde ve faaliyet amacı ile bağlantılı olmak kaydıyla gayrimenkuller üzerinde Şirket lehine sözleşmeden doğan şufa, vefa ve iştira hakları ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ve Türk Medeni Kanunu hükümlerine uygun olarak diğer aynı hakları tesis edebilir, yola ve yeşile terk,

parka terk, taksim, takas, birleştirme (tevhit), parselasyon, bağışlama işlemleri dâhil 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.

- e. Sermaye piyasası mevzuatında belirlenen sınırlar dâhilinde şirketlere iştirak ederek ortak olabilir.
- f. Şirket için yukarıda belirtilenler dışında amaç ve konusu ile ilgili faydalı ve lüzumlu görülecek ve Şirketin tabii olduğu ilgili mevzuat tarafından izin verilen başka iş, işlem ve faaliyetlere Yönetim Kurulunun kararı ile gerçekleştirebilir. İlgili mevzuat uyarınca Genel Kurul kararı gerektiren haller ile Şirket esas sözleşmesinin değiştirilmesini ve bu kapsamda ilgili kurum ve kuruluşların iznini gerektiren haller saklıdır.
- g. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine bağlı kalınması, sermaye piyasası mevzuatının örtülü kazanç aktarımı düzenlemelerine aykırılık teşkil edilmemesi, kendi amaç ve konusunun aksatılmaması, gerekli özel durum açıklamalarının yapılması ve yıl içinde yapılan bağışların genel kurulda ortakların bilgisine sunulması şartıyla çeşitli amaçlarla kurulmuş olan kurum, vakıf ve dernekler ile diğer çeşitli kurum ve kuruluşlara bağış yapabilir. Yapılacak bağışların üst sınırının genel kurul tarafından belirlenmesi gerekmekte olup, bu sınırı aşan tutarda bağış dağıtılamaz. Sermaye Piyasası Kurulu bağış tutarına üst sınır getirmeye yetkilidir. Şirket, huzur hakkı, ücret, kar payı gibi faaliyetlerinin gerektirdiği ödemeler dışında mal varlığından ortaklarına, yönetim kurulu üyelerine ya da personeline herhangi bir menfaat sağlayamaz. Bu maddede yer alan hususlar ile Sermaye Piyasası Kurulu tarafından ileride yapılacak düzenlemelerin farklılık taşıması halinde Sermaye Piyasası Kurulunca yapılacak düzenlemelere uyulur.
- h. Esas Sözleşme madde 4 kapsamında Şirket tarafından gerçekleştirilen iş, işlem ve faaliyetler bakımından yatırımcıların yatırım kararlarını etkileyebilecek nitelikteki işlemlerde sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yatırımcıların aydınlatılmasını teminen Sermaye Piyasası Kurulu'nun kamunun aydınlatılmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca yapılması zorunlu açıklamalar yapılacaktır. Ayrıca söz konusu iş, işlem ve faaliyetler bakımından Sermaye Piyasası Kanunu'nun örtülü kazanç aktarımı yasağına ilişkin düzenlemeleri saklıdır.

### 3. Sermaye

#### i. Kuruluş Sermayesi ve Sermaye Artırımları

Şirket 01.11.2016 tarihinde 1.300.000.000,00-TL sermaye ile kurulmuştur. T.C. Ziraat Bankası A.Ş. tarafından Şirket'in sermaye tutarının tamamı taahhüt edilmiş olup, bu sermayenin 263.758.000,00-TL'si nakden, 1.036.242.000,00-TL'si aynı olarak karşılanmıştır.



Şirket'in kuruluş sermayesi ile kuruluşundan bu yana gerçekleştirilen sermaye artırımlarına ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Kuruluş Sermayesi ve Sermaye Artırımları (TL)	Genel Kurul Tarihi	Tescil Tarihi	TTSG		Sermayenin Karşılama Şekli
			Tarih	Sayı	
1.300.000.000,00-TL (Kuruluş sermayesi)	-	01.11.2016	04.11.2016	9191	263.758.000,00-TL nakdi 1.036.242.000,00-TL aynı
3.520.215.000,00-TL	19.06.2020	03.07.2020	08.07.2020	10114	769.230.769,00-TL nakdi 1.450.984.231,00-TL aynı

Şirket Esas Sözleşmesi 27.03.2020 tarih ve 63/1 sayılı Yönetim Kurulu kararı uyarınca, Kadıköy 15. Noterliğinin 24.06.2020 tarih 6520 sayı ile tasdikli 19.06.2020 tarihli Genel Kurul Kararı ile onaylanarak tadil edilmiş, İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğüne 03.07.2020 tarihinde tescil, TTSG 08.07.2020 tarih ve 10114 sayılı nüshasında ilan edilerek Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Hisse Senetlerinin Nev'i" başlıklı 7. maddesi değiştirilmiştir. Bu kapsamda; mevcut 1.300.000.000,00-TL olan Şirket çıkarılmış sermayesinin, 1.450.984.231,00-TL'si aynı, 769.230.769,00-TL'si, nakdi olmak üzere toplam 2.220.215.000,00-TL artırımla suretiyle 3.520.215.000,00-TL'ye çıkarılmıştır. Şirket Yönetim Kurulunca, yeni pay alma haklarının her biri 1,00-TL nominal değerli pay için 1,30-TL'den kullandırılmasına, arttırılan her biri 1,00-TL nominal değerli 2.220.215.000 adet paydan 450.461.129 adet payın A grubu nama, 1.769.753.871 adet payın da B grubu hamiline pay olarak çıkarılmasına karar verilmiştir.

İşbu Hukukçu Raporunun hazırlanma tarihi itibarıyla, Şirket'in çıkarılmış sermayesi 3.520.215.000,00-TL'dir. Yeminli Mali Müşavir Fatih Öner tarafından hazırlanan 18.02.2021 tarih ve YMM-871/2021-03-14 sayılı Yeminli Mali Müşavirlik Raporu'nda, Şirket'in sermayesinin tamamının kurucular tarafından taahhüt edilip ödenmiş olduğu, ortakların sermaye taahhüdü dolayısıyla herhangi bir borcunun bulunmadığı ve sermaye tutarının tamamının korunduğu tespit edilmiştir.

## ii. Pay Grupları, İmtiyazlar ve Kayıtlı Sermaye Sistemi

Şirket'in 3.520.215.000,00-TL tutarındaki çıkarılmış sermayesini temsil eden payları, A ve B olmak üzere iki gruba ayrılmıştır.

- A grubu paylar; 714.219.129 adet pay karşılığı 714.219.129.-TL'nden, nama yazılı olmak üzere;

- B grubu paylar; 2.805.995.871 adet pay karşılığı 2.805.995.871.-TL'ndan, hamiline yazılı olmak üzere oluşmaktadır.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 7. maddesi uyarınca, nama yazılı payların devrinin kısıtlanamayacağı düzenlenmiştir.

Şirket'in toplam 714.219.129 adet imtiyazlı hisse senedi mevcuttur.

Paylara tanınan imtiyazlar değerlendirildiğinde; A grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. Yönetim Kurulu'nun bağımsızlar dışındaki tüm üyeleri A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, bağımsız adaylar ise A ve B grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından Genel Kurul tarafından seçilmektedir. Hisse senetlerinin 714.219.129 adedi nama, 2.805.995.871 adedi hamiline yazılıdır.

Bu sermaye aşağıda yer alan tabloda gösterildiği şekilde tamamen taahhüt edilip ödenmiştir.

Ortaklığın Adı Soyadı	Hisse Adedi	İmtiyazlı	Aynı	Hisse Tutarı (TL) Nakdi	Toplam
Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası Anonim Şirketi	3.520.215.000,00	714.219.129,00	2.487.226.231,00	1.032.988.769,00	3.520.215.000,00

Bu sermayenin 1.032.988.769,00-Türk Lirası nakit, 2.487.226.231,00-Türk Lirası ise, aynı olarak karşılanmıştır. Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre 7.000.000.000,00- TL (Yedi milyar Türk Lirası) kayıtlı sermaye tavanına sahip olup, her biri 1,00-TL (Bir Türk Lirası) itibari değerinde 7.000.000.000 (Yedi milyar) adet paya bölünmüştür. Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2019-2023 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2023 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşılammış olsa dahi, 2023 yılından sonra Yönetim Kurulu'nun sermaye artırımı kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak suretiyle genel kuruldan yeni bir süre için yetki alınması zorunludur. Şirket'in çıkarılmış sermayesi 1.-TL itibari değerinde 3.520.215.000 adet paya ayrılmış ve tamamı muvazaadan ari olarak taahhüt edilip 2.487.226.231.-TL'si aynı olarak, 1.032.988.769.-TL'si ise nakden ödenmiştir.

### iii. Güncel Pay Sahipliği Yapısı

Şirket pay defterine göre Şirket sermayesini oluşturan hisselerin ortaklar arasındaki dağılımı aşağıdaki gibidir:

Ortağın Unvanı	Sınıf	Toplam Nominal	Oran (%)
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	A	714.219.129	%20,29
	B	2.805.995.871	%79,71
<b>Toplam</b>		<b>3.520.215.000</b>	<b>%100</b>

Şirket'in her biri 1,00-TL nominal değerinde olmak üzere sermaye artışı yolu ile ihraç edilecek toplam 1.173.405.000,00-TL nominal değerinde 1.173.405.000 adet B grubu hamiline yazılı hissesinin SPK'nın onayını müteakiben halka arz edilmesi planlanmaktadır. Halka arz edilmesi planlanan 1.173.405.000 adet 1.173.405.000,00-TL değerinde B grubu hamiline yazılı hisseler, Şirket'in 3.520.215.000,00-TL değerindeki mevcut toplam sermayesinin %33'üne tekabül etmektedir.

#### iv. Paylar Üzerinde Takyidat

Şirket'in pay defteri incelemesinden, Şirket pay sahiplerinin payları üzerinde üçüncü bir gerçek veya tüzel kişi lehine herhangi bir rehin veya takyidatın bulunmadığı tespit edilmiştir.

#### v. Payların Devir ve Tedavülü

Şirket'in pay defteri ile Esas Sözleşmesi'nin incelenmesinden, Şirket paylarının devir ve tedavülünü kısıtlayan herhangi bir hükmün bulunmadığı anlaşılmıştır.

Şirket'in paylarının devir ve tedavülünü etkileyebilecek sözleşme hükümlerine ilişkin ise; işbu Rapor'un "Şirket'in Taraf Olduğu Sözleşmeler" başlıklı V. maddesinde incelendiği üzere, Şirket tarafından Ziraat Bankası A.Ş. ("Banka") ile imzalanan Genel Kredi Sözleşmesi'nin "Bankanın Hesapları Kesme ve Sözleşmeyi Fesih Hakkı" başlıklı 24. maddesinde yer alan hükümlerinin Şirket hisselerinin el değiştirilmesi durumuna atıf yaptığı ve bu durumda kredi borcunun muaccel hale geleceği ve sözleşmenin feshi ile kredinin kat edilmesine Banka'nın hakkı olduğunu düzenlediği görülmektedir. Sözleşmeye ilişkin daha ayrıntılı inceleme, işbu Rapor'un V. maddesinde yer alan Şirket'in Taraf Olduğu Sözleşmeler başlığı altında yer almaktadır.

Ayrıca, Şirket Esas Sözleşmesi'nin "İmtiyaz Taniyan Menkul Kıymetler" başlıklı 8. maddesi uyarınca; Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı taniyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılmayacağı, halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılmayacağı düzenlenmiş, Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde yönetim kurulunun kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devrinin Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabi olduğu belirtilmiştir. Bu esaslara

aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmayacak, söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüz olacaktır.

Bununla birlikte Şirket Esas Sözleşmesi'nin 7. maddesi uyarınca, Şirket Yönetim Kurulu'nun, 2019-2023 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi artırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile sermaye piyasası mevzuatı hükümleri dâhilinde imtiyazlı veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarılması konusunda karar almaya yetkili olduğu düzenlenmiştir.

İlaveten; Esas Sözleşme'ye göre, yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz. Ancak aynı sermaye artırımı kararının Genel Kurul tarafından alınması zorunludur. Sermaye artırımlarında; A grubu paylar karşılığında A grubu, B grubu paylar karşılığında B grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B grubu olarak çıkarılacaktır.

Çıkarılmış sermaye miktarının şirket unvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur. Sermayeyi temsil eden paylar, halka açıldıktan sonra kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.

## B. Yönetim, Temsil ve İlam

### 1. Yönetim Kurulu

#### i. Yönetim Kurulunun Oluşumu ve Üyeleri

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu" başlıklı 14. maddesi uyarınca; Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Genel Kurul tarafından en çok 3 yıl için seçilen TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz en az 5 en fazla 7 üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir.

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

Bunun yanı sıra, bir tüzel kişinin Yönetim Kurulu'na üye seçildiği takdirde, tüzel kişiyle birlikte, tüzel kişi adına, tüzel kişi tarafından belirlenen, sadece bir gerçek kişi de tescil ve ilan olunacağı; ayrıca, tescil ve ilanın yapılacağı ve bu durumun şirketin internet sitesinde hemen açıklanacağı düzenlenmiştir. Tüzel kişi adına Yönetim Kurulu toplantılarına katılacak gerçek kişinin değişmesi halinde, bu husus da derhal tescil ve ilan edilir; 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 ve TTK ve sermaye piyasası mevzuatının gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde belirtilen koşulları taşımaları şarttır. Üyeliği sona erdiren sebepler seçilmeye de engeldir.

Şirket'in Yönetim Kurulu üyeleri İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 03.07.2020 tarihinde tescil edilen ve TTSG'nin 08.07.2020 tarih ve 10114 sayılı nüshasında ilan edilen Kadıköy 15. Noterliği'nin 24.06.2020 tarih 6560 sayı ile tasdikli, 24.06.2020 tarihli 68-1 sayılı Yönetim Kurul Kararı uyarınca atanmıştır.

Şirket'in 3 (üç) yıl süreyle seçilen mevcut Yönetim Kurulu üyeleri aşağıda listelenmiştir:

No	Adı Soyadı / Unvanı	Üyelik
1	Dr. İlker Met	Yönetim Kurulu Başkanı
2	Levent Marmaralı	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
4	Peyami Ömer Özdilek	Yönetim Kurulu Üyesi
6	Yunus Sönmez	Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi
7	Mustafa Hilmi Çelik	Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi

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

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

Yönetim Kurulu üyeleri, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 17. maddesinde aranan şartların tamamını taşımaktadır.

## ii. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu" başlıklı 14. maddesi aynı zamanda bağımsız üyelikleri de düzenlemektedir. Buna göre; A grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu'nun üyelerinin bağımsızlar dışındaki tüm üyeleri A grubu



pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, bağımsız adaylar ise A ve B grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından Genel Kurul tarafından seçilir.

Yönetim Kurulu'na 2'den az sayıda olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde, yeterli sayıda bağımsız Yönetim Kurulu üyesi Genel Kurul tarafından seçilir. Yönetim Kurulu'nda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından hazırlanarak 3 Ocak 2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak 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:

- a. 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,
- b. Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dâhil), 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,
- c. Bağımsız yönetim kurulu üyesi olması sebebiyle üstleneceği görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olması,
- d. Bağlı oldukları mevzuata uygun olması şartıyla, üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmıyor olması,
- e. 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayılması,
- f. 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,
- g. Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiği görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabiliyor olması,

- h. Şirket'in yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmamış olması,
- i. 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.

Tarafımıza temin edilen Şirket Yönetim Kurulu tutanaklarına göre, 22 Haziran 2020 tarihli 68/1 karar no'lu Yönetim Kurulu kararıyla Yunus Sönmez ve Mustafa Hilmi Çelik, Şirket'e bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak atanmışlardır. Bu kapsamda, (i) Yunus Sönmez'in Beşiktaş 26. Noterliği 24.06.2020 tarih ve 35038 sayı ile tasdikli beyanı ve (ii) Mustafa Hilmi Çelik'in Beşiktaş 26. Noterliği 24.06.2020 tarih ve 35043 sayı ile tasdikli beyanı uyarınca gerekli bağımsızlık beyanlarında buldukları görülmüş olup, bu kişilerin Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında, bağımsız yönetim kurulu üyesi olmalarına engel teşkil edecek herhangi bir bilgi ya da dokümana tarafımızca rastlanmamıştır.

### iii. Yönetim Kurulu Komiteleri

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 14. maddesi uyarınca, Yönetim Kurulu'nun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak belirlenen komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden ilgili mevzuata uygun olarak oluşacağı Yönetim Kurulu tarafından belirlenir.

Kurumsal Yönetim Tebliği hükümleri uyarınca komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden oluşacağı, Yönetim Kurulu tarafından belirlenir ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ("KAP") açıklanır.

Bu kapsamda, Şirket 28.02.2017 tarihli 7/1 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim Tebliği eki Kurumsal Yönetim İlkeleri 4.5.1 maddesi uyarınca, Yönetim Kurulu'nun görev ve sorumluluklarını sağlıklı bir biçimde yerine getirmesini teminen Denetim Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi kurulmasına ve Aday Gösterme Komitesi ile Ücret Komitesi görevlerinin Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmesine karar verilerek ilgili komiteler kurulmuştur. Ayrıca, komitelerin Yönetim Kurulu'nun 06.12.2016 tarih ve 3/2 sayılı kararıyla kabul edilen Organizasyonel Yapılanma Yönetmeliği kapsamında belirlenen esaslar çerçevesinde çalışmalarını yürütmesine oybirliğiyle karar verilmiştir.

Bu doğrultuda Kadıköy 15. Noterliği tarafından 24.06.2020 tarih ve 6561 sayı ile tasdik edilen, 22.06.2020 tarihli 68/2 numaralı Yönetim Kurulu kararı ile 19.06.2020 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı sonrasında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği gereğince ve komitelerin çalışma esasları çerçevesinde görev yapmak üzere aşağıdaki tabloda gösterilen Komite üyeleri atanmıştır:

Komite	Üye	Üyelik Türü
Denetim Komitesi	Yunus Sönmez	Komite Başkanı
	Mustafa Hilmi Çelik	Komite Üyesi
Riskin Erken Saptanması Komitesi	Yunus Sönmez	Komite Başkanı
	Levent Marmaralı	Komite Üyesi
Kurumsal Yönetim Komitesi	Mustafa Hilmi Çelik	Komite Başkanı
	Levent Marmaralı	Komite Üyesi
	Bülent Yenigün	Komite Üyesi

Şirket bünyesinde oluşturulacak komitelere atanacak üyeler GYO Tebliği'nin 17. maddesinin 2. fıkrasında aranan şartları taşımaktadır.

Şirket'in "Yatırımcı İlişkileri Bölümü", Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili düzenlemeleri kapsamında, Kasım 2016 tarihinden itibaren faaliyet göstermektedir. Yatırımcı İlişkileri Bölümü, halka arz sonrası, dönem içerisinde yürüttüğü faaliyetler ile yatırımcıların ve aracı kurumların önemli sayılabilecek değerlendirme ve analizleri hakkında Yönetim Kuruluna sunulmak üzere rapor hazırlayacaktır.

#### iv. Yönetim Kurulu Toplantıları, Toplantı ve Karar Nisapları

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu Toplantıları" başlıklı 15. maddesi uyarınca;

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

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

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

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

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

Şirket'in Yönetim Kurulu toplantısına katılma hakkına sahip olanlar bu toplantılara, TTK'nın 1527 nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Ticaret Bakanlığı'nın, "Ticaret Şirketlerinde Anonim Şirket Genel Kurulları Dışında Elektronik Ortamda Yapılacak Kurullar Hakkında Tebliği" hükümleri uyarınca hak sahiplerinin bu toplantılara elektronik ortamda katılmalarına ve oy vermelerine imkân tanıyacak Elektronik Toplantı Sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir.

Yapılacak toplantılarda şirket Esas Sözleşmesi'nin bu hükmü uyarınca kurulmuş olan sistem üzerinden veya destek hizmeti alınacak sistem üzerinden hak sahiplerinin ilgili mevzuatta belirtilen haklarını ilgili Bakanlık Tebliği hükümlerinde belirtilen çerçevede kullanabilmesi sağlanır.

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

## v. Özellik Arz Eden Kararlar

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Özellik Arz Eden Kararlar" başlıklı 16. maddesi uyarınca;

Şirket ile aşağıda (A) bendinde sayılan taraflar arasında olan ve (B) bendinde sayılan işlemlere ilişkin olan Yönetim Kurulu kararlarının Sermaye Piyasası Kurulu'nun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması, ayrıca karar oybirliği ile alınmadığı takdirde yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi gerekir:

### (A) Taraflar;

- Şirket'te sermayenin %20 veya üzerinde paya veya bu oranda oy hakkına sahip ortaklar,
- Şirket'te yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortaklar,
- (a) ve (b) bentlerinde sayılanların %20'den fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip oldukları diğer şirketler,

- d. Şirket'in iştirakleri,
- e. Şirket'e işletmecilik hizmeti veren şirketler,
- f. Şirket'e portföy yönetim hizmeti veren şirketler,
- g. Şirket'e danışmanlık hizmeti veren şirket,
- h. Şirket'e inşaat hizmeti verecek müteahhit,
- i. Şirket'in ortak olduğu bir adi ortaklığın diğer ortakları,
- j. Şirket'in Türkiye Muhasebe Standartları çerçevesinde Kurulca belirlenen düzenlemelerde yer alan ilişkili tarafları.

(B) Özellik arz eden kararlar;

- a. Şirket portföyünden varlık alınması, satılması, kiralanması veya kiraya verilmesine ilişkin kararlar,
- b. Şirket'in portföyündeki varlıkların pazarlanmasını işini üstlenecek şirketlerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- c. Kredi ilişkisi kurulmasına ilişkin kararlar,
- d. Şirket'in paylarının halka arzında, satın alma taahhüdünde bulunan yatırım kuruluşlarının belirlenmesine ilişkin kararlar,
- e. Ortak yatırım yapılmasına ilişkin kararlar,
- f. Şirket'e mali, hukuki veya teknik danışmanlık hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- g. Şirket'e proje geliştirme, kontrol veya müteahhitlik, işletmecilik veya portföy yönetimi verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- h. (A) bendinde yer alan tüzel kişilerin ihraç ettiği menkul kıymetlerin ortaklık portföyüne alınmasına ilişkin kararlar,
- i. Adi ortaklık kurulmasına veya mevcut bir adi ortaklığın faaliyetlerine son verilmesine ilişkin kararlar,
- j. Şirket ile Türkiye Muhasebe Standartları çerçevesinde Kurulca belirlenen düzenlemelerde yer alan ilişkili taraflar arasında mal ve hizmet alımına dayanan işlemlere ilişkin kararlar,
- k. Bunlar dışında kalmakla birlikte, (A) bendinde sayılan taraflardan herhangi birisinin lehine sonuç doğurucu nitelikteki kararlar.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 16. maddesi uyarınca; bu kapsama giren bir ilişkili taraf işleminde bağımsız yönetim kurulu üyelerinin olumsuz oy vermesi nedeniyle oybirliğinin sağlanamamış olması halinde ise, Sermaye Piyasası Kanunu'nun 17. maddesinin üçüncü fıkrasında öngörülen prosedür uygulanacaktır.



## vi. Yönetim Kurulu Kararları

Şirket Esas Sözleşmesi gereğince, Yönetim Kurulu; TTK, Sermaye Piyasası Kanunu, Şirket Esas Sözleşmesi, Genel Kurul kararları ve ilgili mevzuat hükümleri ile verilen görevleri yerine getirir. Kanunla veya Esas Sözleşme ile Genel Kurul'dan karar alınmasına bağlı tutulan hususların dışında kalan tüm konularda Yönetim Kurulu karar almaya yetkilidir.

Şirket'in 2016, 2017, 2018, 2019 ve 2020 yılları içerisinde kuruluşundan bu yana işbu Hukukçu Raporu'nun hazırlanmasına kadarki süreçte almış olduğu Yönetim Kurulu kararları tarafımızca incelenmiş olup, anılan Yönetim Kurulu kararlarının listesi EK:2'de yer almaktadır.

İncelenmesi için tarafımıza sunulan bu döneme ilişkin Yönetim Kurulu kararlarının Şirket'in olağan işlerine ve yönetimine ilişkin olduğu tespit edilmiştir.

Bununla birlikte, ilgili Yönetim Kurulu toplantılarının TTK kapsamında Şirket'in Esas Sözleşmesi uyarınca belirlenen ve kararın alındığı tarihte yürürlükte olan toplantı ve karar nisaplarına uygun olarak ve tümünün oybirliğiyle alınmış olduğu değerlendirilmektedir. Buna göre, inceleme konusu Yönetim Kurulu kararlarında üyelerden bir veya birkaçının çekimser kalması, aksi yönde şerh düşülmesi ve/veya karar nisaplarına uygun olmayan bir hale rastlanılmamıştır.

## 2. Temsil ve İltizam

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 20. maddesine göre; Şirket, Yönetim Kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil ve ilzam olunur. Temsil yetkisi çift imza ile kullanılmak üzere Yönetim Kurulu'na aittir. Yönetim Kurulu, temsil yetkisini bir veya daha fazla murahhas üyeye veya müdür olarak üçüncü kişilere devredebilir. En az bir Yönetim Kurulu üyesinin temsil yetkisini haiz olması şarttır.

Yönetim Kurulu; TTK, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuatla ve Genel Kurul tarafından kendisine verilen görevleri ifa eder.

Buna göre; Yönetim Kurulu düzenleyeceği bir iç yönerge ile yönetimi, kısmen veya tamamen bir veya birkaç Yönetim Kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkilidir. Bu iç yönerge Şirket'in yönetimini düzenler; bunun için gerekli olan görevleri, tanımlar, yerlerini gösterir, özellikle kimin kime bağlı ve bilgi sunmakla yükümlü olduğunu belirler. Yönetim Kurulu, istem üzerine pay sahiplerini ve korunmaya değer menfaatlerini ikna edici bir biçimde ortaya koyan alacaklıları, bu iç yönerge hakkında yazılı olarak bilgilendirir. Yönetim Kurulu ayrıca, görev süresini aşan sözleşmeler akdedebilir.

Şirket İç Yönergesi ise, Kadıköy 26. Noterliği tarafından 23.01.2017 tarih ve 42051 sayılı tasdikli 20 Ocak 2017 tarihli 5/1 numaralı Yönetim Kurulu kararı uyarınca kabul edilmiş ve İstanbul Ticaret Siciline 25.01.2017 tarihinde tescil olunarak TTSG 31 Ocak 2017 tarih ve 9253 sayılı nüshasında ilan olunmuştur.

Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve Şirket'i ilzam edecek her türlü sözleşme, bono, çek ve benzeri tüm evrakın geçerli olabilmesi için, bunların; Şirket unvanı altına atılmış ve Şirket'i ilzama yetkili en az iki kişinin imzasını taşıması gereklidir. Şirket'i temsil ve ilzam ile yetkili kişiler ve bunların ne şekilde imza edecekleri yönetim kurulu tarafından tespit edilerek, tescil ve ilan edilir.

Bununla birlikte, Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Temsilci Tayini" başlıklı 29. maddesi uyarınca; pay sahibi, paylarından doğan haklarını kullanmak için genel kurula kendisi katılabileceği gibi, pay sahibi olan veya olmayan bir kişiyi de Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat düzenlemeleri çerçevesinde temsilci olarak Genel Kurul'a yollayabilir.

Buna göre, 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.

## i. Temsilciler

Şirket'in, İstanbul Ticaret Sicil Memurluğunca 18.11.2020 tarihinde tescil edilerek TTSG 18.11.2020 tarih ve 10205 sayılı nüshasında yayınlanan; Kadıköy 15. Noterliği'nin 03.11.2020 tarih ve 12117 sayı ile tasdikli, 19.10.2020 tarihli 74-1 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile Kadıköy 15. Noterliği'nin 03.11.2020 tarih ve 12120 sayı ile tasdikli, 19.10.2020 tarihli 74-4 sayılı Yönetim Kurulu Kararına istinaden düzenlenen Kadıköy 15. Noterliği tarafından 25.11.2020 tarih ve 12958 yevmiye numarası ile tasdik edilen Şirket imza sirküleri uyarınca, Erdal Güneş ve Çağlar Vardar, aksi karar alınıncaya kadar İç Yönerge'de belirtildiği şekilde sınırlı yetkili olmak üzere Temsile Yetkili seçilerek Şirket Unvanı ve Kaşesi altına atacakları imza ile Şirket'i temsil ve ilzam etmesi karara bağlanmıştır.

Bununla birlikte (i) Kadıköy 15. Noterliğinin 21.06.2018 tarih ve 8582 sayı ile tasdikli imza sirküleri uyarınca TTSG 21.03.2018 tarih ile 9541 sayılı nüshasında yayınlanan İstanbul Ticaret Sicil Memurluğunca 15.03.2018 tarihinde tescil edilen 22.02.2018 tarih 23/3 Yönetim Kurulu kararı ile TTSG 21.06.2018 tarih ve 9604 sayılı nüshasında yayınlanan İstanbul Ticaret Sicil Memurluğunca 14.06.2018 tarihinde tescil edilen 26.04.2018 tarihli 37/6 nolu Yönetim Kurulu kararı uyarınca Proje Uygulama ve Yatırım Yönetimi birimine atanmak suretiyle Yeliz Oğur aksi karar alınıncaya sınırlı yetkili olarak, (ii) Kadıköy 15. Noterliği 24.12.2019 tarih ve 17411 sayı ile tasdikli imza sirküleri uyarınca, TTSG 23.12.2019 tarih 9978 sayılı nüshasında yayınlanan İstanbul Ticaret Sicil Memurluğunca 17.12.2019 tarihinde tescilli 09.12.2019 tarih 15832 sayı ile tasdikli 04.12.2019 tarihli 55/1 sayılı Yönetim Kurulu kararı uyarınca, Şirket'in Genel Müdürü Peyami Ömer Özdilek 17.04.2021 tarihine kadar sınırlı yetkili olarak, (iii) Kadıköy 26. Noterliğinin 16.10.2017 tarih ve 63037 sayı ile tasdikli imza sirküleri uyarınca, TTSG 10.10.2017 tarih 9426 sayılı nüshasında yayınlanan Kadıköy 26. Noterliğinin 03.10.2017 tarih ve 62222 sayı ile tasdikli Yönetim Kurulu

kararı gereği Genel Müdür Yardımcısı sıfatıyla yönetici pozisyonunda Levent Kılıç iç yönerge kapsamında sınırlı yetkili olarak temsile yetkili kılınmıştır.

Ek olarak, Kadıköy 15. Noterliği'nin 19.09.2019 tarih ve 11962 sayı ile tasdikli imza sirküleri uyarınca, (i) TTSG 13 Kasım 2016 tarih 9204 sayılı nüshasında yayınlanan İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğünden 17.11.2016 tarihinde tescil edilen 01.11.2016 tarih 1/6 nolu Yönetim Kurulu kararı, (ii) TTSG 17 Eylül 2019 tarih ve 9910 sayılı nüshasında yayınlanan İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğünden 11.09.2019 tarihinde tescil edilen 21.08.2019 tarihli 51/1 nolu Yönetim Kurulu kararı, (iii) TTSG 21 Mart 2018 ve 9541 sayılı nüshasında yayınlanan İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğünden 15.03.2018 tarihinde tescil edilen 22.02.2018 tarih 23/3 nolu Yönetim Kurulu kararına göre, Bülent Yenigün, Serap Yılmaz, Elif Ersin Kugu, Dilek Aydın, Turan Özgöz, Sevil Pamukçu ve Bilge Sina Yıldız aksi karar alınıncaya kadar iç yönergede belirtilen şekilde sınırlı yetkili olarak temsile yetkili seçilmiştir. Şirketin Satış Pazarlama ve Finansal Yönetim biriminden istifaen ayrılan Dilek Aydın'ın imza yetkileri 19.10.2020 tarih ve 74/4 nolu Yönetim Kurulu kararı uyarınca kaldırılmıştır. Ayrıca, Ankara 12. Noterliği 03.07.2020 tarih ve 15532 sayı ile tasdikli imza sirküleri uyarınca Dr. İlker Met, Levent Marmaralı ve Peyami Ömer Özdilek Yönetim Kurulu üyeleri olarak diğer üyelerden birisi ile müştereken olmak üzere temsile yetkililerdir.

## ii. Genel Müdür ve Müdürler

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 22. maddesi uyarınca, Yönetim Kurulu tarafından, Şirket işlerinin yürütülmesi için bir genel müdür ve yeterli sayıda müdür atanır. Genel müdür olarak görev yapacak kişinin sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz olması zorunludur. Genel müdürün münhasıran ve tam zamanlı olarak bu görev için istihdam edilmiş olması zorunludur.

Genel müdürlük görevine 12 aylık süre içerisinde 6 aydan fazla vekâlet edilemez. Bu sürenin sonunda bu göreve yeniden vekâleten atama yapılamaz.

Genel müdür, Yönetim Kurulu kararları doğrultusunda ve TTK, Sermaye Piyasası Kanunu, sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre Şirket'i yönetmekle yükümlüdür.

## iii. Yöneticilere İlişkin Yasaklar

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 23. maddesi uyarınca; Yönetim Kurulu üyeleri, Yönetim Kurulu'nun alacağı kararlarda taraf olan kimselerden Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenen kriterlere göre bağımsız olmaması durumunda, bu hususu gerekçeleri ile birlikte Yönetim Kurulu'na bildirmek ve her hâlükârda toplantı tutanağına işletmekle yükümlüdür. Bu hususta TTK'nın 393. maddesi hükmü saklıdır.

Yöneticilere ilişkin yasakların belirlenmesinde ve uygulanmasında Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanması zorunlu ilkelerine ve TTK'nın ilgili hükümlerine uygun hareket edilir.

### 3. Vekâletnameler

Beşiktaş 26. Noterliği 29.07.2020 tarih ve 47779 yevmiye numara ile tasdik edilen Düzenleme Şeklinde Vekâletname ile Ankara 12. Noterliği 24.07.2020 tarih ve 17191 yevmiye numara ile tasdik edilen Düzenleme Şeklinde Vekâletname uyarınca; 31.12.2021 tarihine kadar geçerli olmak üzere, Şirket yetkilileri Peyami Ömer Özdilek, Levent Marmaralı ile İlker Met tarafından, Bilge Sina Yıldız, Gökhan Usta ve Yasin Yıldız birlikte veya ayrı ayrı vekâleti ifaya yetkili olmak üzere vekil tayin edilmiştir.

Buna göre, Şirket adına Türkiye Cumhuriyeti hudutları dâhilinde dilediği yerden dilediği zaman, dilediği bedel ve koşullarda, dilediği gerçek veya tüzel kişilerden, hisseli veya hissesiz, ipotekli veya ipoteksiz, üzerinde kat irtifakı veya kat mülkiyeti bulunan veya bulunmayan, üzerinde haciz kaydı olan veya haciz kaydı olmayan, üzerinde takyidat olan veya olmayan, taşınmaz mallar, bağımsız bölümler satın almaya, satış bedellerini ödemeye, verilecek ferağ takrirlerini ilgili tapu sicil müdürü veya yetkili memur huzurunda kabule, tapu defterleri ve sicillerini ve tüm belgeleri imzalamaya, tescil talebinde bulunmaya, tapu senetlerini almaya, elbirliği halindeki mülkiyetin paylı mülkiyete dönüştürülmesi isteminde bulunmaya, gerektiğinde tapu idaresine başvurarak elbirliği halindeki mülkiyetin paylı mülkiyete dönüştürülebilmesi için diğer mirasçılara tebligat yapılmasını talep etmeye, tebligat masraflarını ödemeye, hissedarlık esaslarını kabule, gerektiğinde Taşınmaz Mal Satış Vaadi yolu ile Şirket adına taşınmazlar almaya, sözleşmelerini dilediği şekil ve koşullarda noterliklerde tanzim ve imzalamaya, icabında feshe, ilgili tapu siciline şerh verdirmeye, her nevi harç ve vergilerini ödemeye, iade edilecek kısımlarını geri almaya, icabında lehe yapılacak taşınmaz mal bağışlarını kabule, tapu defteri ve sicillerini imzalamaya, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasası gereği liste beyanı, yönetim planı, proje, kroki ve plan tanzimine, gerektiğinde bunları düzeltmeye, kat irtifakını kat mülkiyetine çevirmeye, tescilini yaptırmaya, iskân ve kullanma izinlerini almaya, satın alınacak taşınmaza elektrik, su, doğalgaz bağlatmaya, sözleşmelerini ilgili Belediyeler, idareler, şirketler ve kurumlar önünde tanzim ve imzaya, beyanname, muvafakat ve dilekçeler vermeye, ayrıca işlem konusu taşınmaz ile ilgili Şirket menfaatlerini korumaya, üçüncü şahıslara her türlü ihtar ihbar keşide etmeye, bu hususlarda yapılması gereken her türlü iş ve işlemleri bilumum Resmi ve Özel kurum ve kuruluşlarda yapmaya, takip etmeye ve imzası ile neticelendirmeye ve keza; sahibi bulunulan veya bulunulacak T.C. hudutları dâhilinde kain bilumum gayrimenkullerle ilgili riskli yapı tespiti işlemlerini takibe ve sonuçlandırmaya, muafiyet belgesi almaya, gerekli plan ve değişiklikleri yaptırmaya, plan değişikliklerinin yaptırılması, imar durumu almaya ayrıca gerekirse yetkili Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nda ve ait müdürlüğünde, tapu kadastro müdürlüğü, tapu müdürlükleri, belediyeler ve belediyelere bağlı birimlerde müracaat yapmaya, yıkım ruhsatını, temel altı ve temel



# MCLEGAL

Metin-Çiçek Avukatlık Ortaklığı  
Attorney Partnership

üstü ruhsatlarını almaya, bilumum izin ve müsaadeler almaya, bilumum ruhsatlar almaya, plan ve projelerini tasdik ettirmeye, plan ve projelerde tadilat ve düzeltmeler yapmaya, İmar Kanunu'nun 23. maddesine göre harçlarını yatırmaya, plan tadilinde bulunmaya, nazım planı hazırlatmaya, çap, aplikasyon, kroki, röperli kroki, istikamet rölevesi ve yol kotu ile ilgili evrak tanzim ve tasdik ettirmeye, belgelerini elden alıp vermeye, hudut, mesafe, alan, metrekare sair bilumum tespitleri talep etmeye, yapmaya, yaptırmaya tüm bu işlemlerden sonra tapu senet ve belgelerini talep etmeye, almaya, teslim ve tesellüme, imarlı tapu senetlerini almaya, geçit, yol, irtifak hakları ve bilumum aynı haklar tesis ve tescile, cins tashihi yapmaya, bu hususta dahil her türlü takrirler almaya, vermeye, tapu senet ve belgelerini akde ve imzalamaya, bilumum tashihatlar yapmaya, yaptırma, tapuları teslim ve tesellüme, işbu gayrimenkullerle ilgili olarak; tüm bu işlemlerden önce veya sonra 634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasası gereğince dilediği şekil ve koşullarda kat irtifakı tesisine, dilediği arsa payı üzerinden dilediği bağımsız bölümleri Şirket adına hisselendirmeye, seçmeye, daha önce yapılanları bozmaya, yeniden tesisine, hisse paylarını belirlemeye, imarlı tapuları almaya, her türlü iş ve işlem takibinde bulunmaya, tapu dairelerinde tapu çıkarmaya, imar durumunun alımından önce veya sonra alakalı gayrimenkulün ilgili tapu kadastro müdürlüklerinde, tapu dairesinde her türlü tevhid, ifraz, parselasyon, yoldan ihdas, satın alma, belediyeden satın alınması gereken yerleri satın almaya, bedelli veya bedelsiz olarak kamuya, yola, yeşil alana, trafoya terk etmesi gereken yerleri terk etmeye, geçit ve irtifak haklarını tesis ve tescile, her türlü parsel alanını düzeltmeye, üzerinde bilumum terk takrirlerini vermeye oluşacak yeni parselde hak ve hisseler nedeniyle verilecek olan tapu, senet ve belgelerini almaya, tapu kütüğünde gerekli şerhleri vermeye, verilen şerhten kaldırmaya, tapu dairesinde şerh ve tescile, şerhleri kaldırmaya, cins tashihi yaptırmaya, Arsa Payı karşılığı inşaat sözleşmesi (düzenleme şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılıklı İnşaat Sözleşmelerini) ilgili tapu siciline şerh ve tescil ettirmeye, başkalarının şerh ve tesciline muvafakat etmeye, Şirket menkul ve gayrimenkulleri üzerinde Şirket'i temsilen; T.C. hudutları dahilinde bulunan bilumum gayrimenkuller üzerine her dereceden, Şirket lehine dilediği vade, bedel ve şartlarla, dilediği sıra ve derecede ipotek hakkı tesis etmeye, ipotek takrirlerini kabule, kayıt ve tescillerini yaptırmaya, ipoteğin vadelerini uzatmaya, yenilemeye serbest dereceden yararlanma isteminde bulunmaya, lehe teminat ipotekleri tesis ve tesciline, ipotek hakkının dilediği başka taşınmazlar üzerine kaydırılmasını ve tesisine kabule, ipotek karşılığı alacağı ve tahsile, ipotek borçlusunu ibra etmeye, lehe tesis edilmiş ipoteği kısmen veya tamamen kaldırmaya, fek takrirlerini vermeye, bütün bu işlerden dolayı tapu sicil müdürlüklerinde ve yetkili makam ve mercilerde tüm işlemleri Şirket adına yürütmeye, gerekli belge, sicil, tapu kayıt ve defterleri imzalamaya, bu hususta yapılması gereken her türlü iş ve eylemleri yapmaya, takip etmeye ve imzası ile neticelendirmeye, ilgili belediyelerden emlak rayiç belgesi almaya, emlak beyannameleri vermeye, belgeleri takip etmeye, elden teslim etmeye ya da almaya, belediyeler ve vergi daireleri nezdinde emlak vergisi de dahil olmak üzere ödenmesi gereken her türlü vergiye ilişkin her türlü işlem ve başvuruları yapmaya, beyannameler vermeye, düzeltmeler yapmaya, vergileri ödemeye, fazla ödenenleri ve iade edilecek kısımlarını geri almaya münferiden Şirket'i temsile, velhasıl Şirket tarafından takip edilmesi icap



eden tüm iş işlemlerle alakalı bilcümle makam ve merciler nezdinde Şirket'ten farksız olarak başından sonuna kadar takip ve intaca, neticelendirmeye yetkili kılınmışlardır.

## C. Genel Kurul

### 1. Genel Kurul Toplantıları, Toplantı ve Karar Nisapları

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 25. maddesi uyarınca;

Genel kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, yönetim kurulunun yıllık raporuna, karın kullanım şekline, dağıtılacak kar ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, yönetim kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır.

Yönetim Kurulu, Genel Kurul'un çalışma esas ve usullerine ilişkin kuralları içermek amacıyla ve asgari olarak Ticaret Bakanlığı tarafından belirlenmiş olan unsurları içermek suretiyle; toplantı yerine giriş ve hazırlıklar, toplantının açılması, toplantı başkanlığının oluşturulması, toplantı başkanlığının görev ve yetkileri, gündemin görüşülmesine geçilmeden önce yapılacak işlemler, gündem ve gündem maddelerinin görüşülmesi, toplantıda söz alma, oylama ve oy kullanma usulü, toplantı tutanağının düzenlenmesi, toplantı sonunda yapılacak işlemler, toplantıya elektronik ortamda katılma, Bakanlık temsilcisinin katılımı ve genel kurul toplantısına ilişkin belgeler, iç yönergede öngörülmemiş durumlar, iç yönergenin kabulü ve değişiklikler hususlarını içeren bir iç yönerge hazırlar ve genel kurulun onayından sonra yürürlüğe koyar. Bu iç yönerge tescil ve ilan edilir.

#### i. Çağrı Usulü ve İlan

Genel Kurul şirket merkezinde ya da şirket merkezinin bulunduğu şehrin elverişli bir yerinde toplanır. Genel Kurul toplantıya, şirketin internet sitesinde, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde yayımlanan ilanla çağrılır. Bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, toplantı tarihinden en az üç hafta önce yapılır.

Genel Kurul, süresi dolmuş olsa bile, Yönetim Kurulu tarafından toplantıya çağrılabilir. Tasfiye memurları da, görevleri ile ilgili konular için, Genel Kurulu toplantıya çağrılabilirler. Yönetim Kurulu'nun, devamlı olarak toplanamaması, toplantı nisabının oluşmasına imkân bulunmaması veya mevcut olmaması durumlarında, mahkemenin izniyle, tek bir pay sahibi Genel Kurulu toplantıya çağrılabilir. TTK'nın 411 ve 416ncı maddesi hükümleri saklıdır.

Genel Kurula çağrının şekli ile ilgili olarak sermaye piyasası mevzuatı, Genel Kurula katılacak hak sahipleri ile ilgili olarak ise TTK'nın 415 inci maddesi uygulanır.

Şirket tarafından yapılacak ilanlarda TTK, sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulur.

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

## ii. Olağanüstü Genel Kurul

Gerektiği takdirde Genel Kurul olağanüstü toplantıya çağrılır. Olağanüstü Genel Kurul, TTK ve Esas Sözleşme'de yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü Genel Kurul'un 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.

## iii. Karar Nisapları ve Oy Kullanımı

Genel Kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır. Genel Kurul toplantılarında oylar, Yönetim Kurulu tarafından Ticaret Bakanlığı düzenlemelerine uygun olarak hazırlanacak iç yönergeye göre verilir. Toplantıya fiziken katılmayan pay sahipleri oylarını elektronik ortamda yapılan Genel Kurul toplantılarına ilişkin mevzuat hükümlerine göre kullanırlar.

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

## iv. Elektronik Ortamda Katılım

Genel Kurul toplantılarına elektronik ortamda katılım, Şirket Esas Sözleşmesi'nin 26. maddesi kapsamında düzenlenmiştir. Şirket'in Genel Kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, TTK'nın 1527. maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilirler. 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 imkân tanıyacak elektronik Genel Kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir.

## 2. Genel Kurul Kararları

Şirket'in gerçekleştirmiş olduğu olağan ve olağanüstü Genel Kurul toplantıları ve bu toplantıların gündem konularına ilişkin açıklamalar aşağıdaki gibidir:

Karar Tarihi	Kararın Türü	Gündem
19.06.2020	2019 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı	2019 yılı hesap dönemine ait faaliyet raporu ile bağımsız denetim raporu ve 2019 yılı finansal tabloların onaylanmasına, şirket net karından genel kanuni yedek akçe ayrılmasına, yönetim kurulu üyelerinin seçilmesine, 2020 bağımsız denetim hizmetinin belirlenmesine, sermaye artırımına, esas sözleşme tadiline ve bağlı politikasının onaylanmasına ilişkindir.
10.12.2019	2018 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı	2018 yılı hesap dönemine ait faaliyet raporu ile bağımsız denetim raporu ve 2018 yılı finansal tabloların onaylanmasına, bağımsız yönetim kurulu üyelerinin seçilmesine, 2019 bağımsız denetim hizmetinin belirlenmesine, kayıtlı sermaye tavanı artırımına, Ziraat GYO Sarajevo'nun kurulmasına ve Şirket net karından kanuni yedek akçe ayrılmasına ilişkindir.
17.04.2018	2017 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı	2017 yılı hesap dönemine ait faaliyet raporu ile bağımsız denetim raporu ve 2017 yılı finansal tabloların onaylanmasına, yönetim kurulu üyelerinin seçilmesine, 2018 bağımsız denetim hizmetinin belirlenmesine, Frankfurt Binasının satın alınmasına ve Şirket net karından kanuni yedek akçe ayrılmasına ilişkindir.
26.01.2017	Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı	Bağımsız yönetim kurulu üyesi seçilmesine ilişkindir.
13.07.2017	2016 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı	2016 yılı hesap dönemine ait faaliyet raporu ile bağımsız denetim raporu ve 2016 yılı finansal tabloların onaylanmasına, yönetim kurulu üyelerinin seçilmesine, 2017 bağımsız denetim hizmetinin belirlenmesine, Beyoğlu Hizmet Binasının kira değerinde indirim yapılmasına ve şirket net karından kanuni yedek akçe ayrılmasına ilişkindir.
19.12.2016	Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı	Yönetim kurulu üyelerinin seçilmesine, Genel Kurul İç Yönergesi'nin kabulüne, bağımsız denetçi hizmeti alınmasına ilişkindir.

Yukarıda belirtilen Genel Kurul kararları, hissedarlar tarafından oybirliği ile alınmış olup, kararlara ilişkin çekimser kalma, aksi yönde şerh düşülmesi veya karar nisaplarına uygun olmayan bir duruma rastlanılmamıştır. TTK'nun 409. maddesi uyarınca, her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde olağan genel kurul toplantısının gerçekleştirilmesi gerekmektedir.

Şirket'in kuruluşundan bu yana gerçekleştirmiş olduğu tüm Genel Kurul toplantıları ve hazırlanmış cetvelleri tarafımızca incelenmiş olup, incelenen Genel Kurul kararlarına ilişkin liste EK:3'te yer almaktadır. Tarafımızca incelenen Genel Kurul kararları kapsamında Türk Ticaret Kanunu ve ilgili mevzuata aykırı herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

## D. Bağımsız Denetim

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Denetçi" başlıklı 24. maddesi uyarınca; Şirket'in bağımsız denetimde Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine tabi olduğu ve Genel Kurulca her faaliyet dönemi itibariyle bir denetçi seçileceği düzenlenmiştir. Seçimden sonra, Yönetim Kurulu, denetleme görevini hangi denetçiye verdiğini gecikmeksizin ticaret siciline tescil ettirmekle yükümlüdür. Akabinde denetçi seçimi Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi ile internet sitesinde ilan edilecektir.

Şirket'in finansal tabloları ile Yönetim Kurulu'nun yıllık faaliyet raporlarının denetiminde TTK'nun 397 ila 406. maddeleri hükümleri ile sermaye piyasası mevzuatı ile ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

Şirket'in Kadıköy 15. Noterliği'nin 24.06.2020 tarih ve 6520 sayılı tasdikli 19.06.2020 tarihli Genel Kurul kararı uyarınca, PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi'nin ("PwC") 01.01.2020 faaliyet başlangıç tarihi ve 31.12.2020 faaliyet bitiş tarihi olmak üzere yeni denetçi olarak atanmasına karar verilmiş olup, işbu husus 08.07.2020 tarih ve 10114 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

## E. Kotasyon Yönergesi'nin "Kotasyon'a İlişkin Genel Esaslar" Başlıklı 7. Maddesi Uyarınca Tarafımızca Yapılan Hukuki Değerlendirme

Tarafımızca, Şirket tarafından temin edilen tarih ve sayısı EK-1'de yer alan Ziraat GYO'nun gerçek kişi yönetim kurulu üyelerinin ve yönetim kontrolünü elinde bulunduran müdürlerinin adli sicil belgeleri ve yine tarih ve sayısı ekte yer alan noter onaylı beyanları üzerinde yapılan incelemede, sermaye piyasası mevzuatında ve 19.10.2005 tarihli ve 5411 sayılı Bankacılık Kanunu'nda yer alan suçlardan, 26.09.2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun 282inci 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, irtikap, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, bilişim sistemini engelleme, bozma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçlarından hüküm giymemiş oldukları, ayrıca Türk Ceza Kanununun 53üncü maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına çarptırılmamış oldukları tarafımızca tespit edilmiştir.

## II. İŞTİRAKLER VE BAĞLI ORTAKLIKLAR

Şirket'in ortak olduğu şirketlere ilişkin bilgiler ve şirketlere iştirak oranları aşağıdaki tabloda gösterildiği gibidir.

Ticaret Unvanı	Uyruğu	Bağlı olduğu Ticaret Sicili ve Tescil Tarihi	Sermayesi	İştirak Oranı (%)
Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	Türkiye	Kuruluş: İstanbul 27.06.2019 Mevcut: Ankara 05.08.2020	5.000.000,00-TL	%100
Ziraat GYO Sarajevo d.o.o	Bosna Hersek	22.06.2020	34.931.112,00-KM	%100
Konkur İnşaat Yatırım ve Pazarlama A.Ş.	Türkiye	30.10.2019	32.000.000,00-TL	%50

Şirket'in iştiraklerine ilişkin tarafımızca incelenen tüm belgelerin listesi EK:4'te yer almaktadır.

### A. Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'ne İlişkin Bilgiler

Ziraat GYO'nun İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde 197573-5 sicil numarası ile kurulmuş "Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi" ("**Ziraat İşletme**") unvanlı bir iştiraki bulunmaktadır. Ziraat İşletme, daha sonra merkezi Ankara'ya taşınarak Ankara Ticaret Sicili Müdürlüğü'nce 448337 sicil numarası ile tescil olunmuştur.

Ziraat İşletme, Ziraat GYO'nun portföyünde bulunan Next Level AVM'nin kiracısı olup, AVM kiralama ve işletmesini yürütmektedir. Bu bağlamda Ziraat GYO ile aralarında kira sözleşmesi mevcut olup, bu sözleşme aşağıda "Şirket'in Taraf Olduğu Sözleşmeler" başlığı altında incelenmiştir.

Ziraat İşletme, 5.000.000,00-TL sermaye ile 2019 yılında sınırsız süreli olarak kurulmuştur. Ziraat İşletme'nin kuruluşuna ilişkin esas sözleşmesi, İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 27.06.2019 tarihinde tescil edilmiş ve TTSG'nin 03.07.2019 tarih ve 9861 sayılı nüshasında ilan edilmiştir.

Ziraat İşletme'nin merkezi; Varlık Mahallesi Fatih Sultan Mehmet Bulvarı Ziraat Bankası Sit. Satın Alma Binası Apt. No:10B Yenimahalle/Ankara adresinde bulunmaktadır. Ziraat İşletme'nin herhangi bir şubesi bulunmamaktadır.



## 1. Sermaye ve Hissedarlık Yapısı

03.07.2019 tarihli ve 9861 sayılı TTSG uyarınca, Ziraat İşletme'nin kuruluş sermayesi 5.000.000,00-TL'dir. Kuruluştan bu yana herhangi bir sermaye artırımını yapılmamıştır.

Ziraat İşletme'nin esas sözleşmesinin "Sermaye" başlıklı 6. maddesi uyarınca, beheri 1,00-TL değerinde 5.000.000 adet paya karşılık gelen 5.000.000,00-TL Ziraat GYO tarafından tamamı muvazaadan ari olarak taahhüt edilmiş olup, nakden taahhüt edilen payların itibari değerlerinin  $\frac{1}{4}$ 'ü Ziraat İşletme'nin tescilinden önce ödenmiş olup, geri kalan  $\frac{3}{4}$ 'ü ise yönetim kurulunun alacağı kararlara göre şirketin tescilini izleyen yirmi dört ay içinde ödeneceği düzenlenmiştir. Bu doğrultuda, Ziraat İşletme'nin 31.12.2020 tarihi itibarıyla 2.250.000,00-TL ödenmiş sermayesi bulunmaktadır.

Ziraat İşletme pay defteri uyarınca; paylarının %100'ü Ziraat GYO'na aittir.

Ziraat İşletme'nin hisse senetleri nama yazılıdır.

### i. İmtiyazlı Paylar

Ziraat İşletme'nin esas sözleşmesi uyarınca, imtiyaza sahip bir pay bulunmamaktadır.

### ii. Paylar Üzerinde Takyidat

Ziraat İşletme'nin pay defteri kayıtları ile esas sözleşmesi üzerinde yapılan inceleme neticesinde, Şirket payları üzerinde herhangi bir takyidata rastlanmamıştır.

### iii. Payların Devri ve Tedavülü

Ziraat İşletme esas sözleşmesinin sermayeye ilişkin 6. maddesine göre; sermayenin tamamı ödenmedikçe hamiline yazılı pay senedi çıkarılamaz. Nama yazılı pay senetleri ve ilmühaber devirlerinin şirkete karşı hüküm ifade edebilmesi için devrin şirkete bildirilmesi ve pay defterlerine kaydedilmesi lazımdır. Nama yazılı paylar, ancak yönetim kurulunun onayıyla devredilebilir.

Bununla birlikte Şirket'in, "Halka Açık Olmayan Şirketlerde Kayıtlı Sermaye Sistemine İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümlerine uyararak kayıtlı sermaye sistemine girebilmesi de mümkündür.

## 2. Yönetim Kurulu

Ziraat İşletme'nin Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu ve Süresi" başlıklı 8. maddesi uyarınca; şirketin işleri ve idaresi genel kurul tarafından TTK hükümleri çerçevesinde seçilecek 3 (üç) kişiden oluşan bir yönetim kurulu tarafından yürütülür. Yönetim Kurulu'nun görev süresi 3 (üç) yıldır.

Yönetim Kurulu üyeleri (i) Ziraat İşletme esas sözleşmesinin 13. maddesi ile TTSG 21 Ocak 2020 tarih ve 9998 sayılı nüshasında ilan edilen İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğüne 15.01.2020 tarihinde tescil edilen Yönetim Kurulu kararları, (ii) TTSG 13 Temmuz 2020 tarih ve 10117 nüshasında ilan edilen İstanbul Ticaret Müdürlüğüne 09.07.2020 tarihinde tescil edilen Yönetim Kurulu kararı, (iii) TTSG'nin 18 Ocak 2021 tarih ve 10247 sayılı nüshasında ilan edilen İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğüne 18.01.2021 tarihinde tescil olunan Yönetim Kurulu kararı uyarınca atanan yönetim kurulu aşağıdaki şekildedir:

Ad-Soyad	Üyelik
Peyami Ömer Özdilek	Yönetim Kurulu Başkanı
Ercan Durmuş	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Atakan Bektaş	Yönetim Kurulu Üyesi

Bununla birlikte, Ziraat İşletme Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu'nun Görev ve Yetkileri" başlıklı 9. maddesi uyarınca görev süresi biten üyenin tekrar seçilebileceği, Yönetim Kurulu üyeliğinin herhangi bir nedenle boşalması halinde Yönetim Kurulu'nun TTK'nunda belirtilen kanuni şartları haiz bir kimseyi geçici olarak seçeceği ve ilk genel kurulun onayına sunacağı, böylece seçilen üye eski üyenin süresini tamamlayacağı düzenlenmiştir.

Genel Kurul gerek görürse yönetim kurulu üyelerini her zaman görevden alabilir. Ayrıca, tüzel kişi Yönetim Kurulu üyesi olarak atanabilir. Bir tüzel kişi Yönetim Kurulu'na üye seçildiği takdirde, tüzel kişiyle birlikte, tüzel kişi adına, tüzel kişi tarafından belirlenen sadece bir gerçek kişi de tescil ve ilan olunur.

### 3. Temsil ve İlgam

Ziraat İşletme'nin esas sözleşmesinin "Şirket İdaresi ve Temsili" başlıklı 12. maddesi uyarınca, Ziraat İşletme adına her türlü işleri ve hukuki işlemleri yapmak, şirketi temsil ve ilzam etmek Yönetim Kurulu'na aittir. Yönetim Kurulu, temsil yetkisini bir veya daha fazla murahhas üyeye veya müdür olarak üçüncü kişilere devredebilir. İmzaya yetkili olanlar, dereceleri ve şirketi ne derece temsil edecekleri, yönetim kurulu kararı ile tespit edilerek tescil ve ilan olunur. Ziraat İşletme adına imza yetkisini haiz kişiler Ziraat İşletme'nin unvanı altına imza atarlar.

Bununla birlikte, Ziraat İşletme adına düzenlenecek sözleşme, senet, vekâletname ve diğer belgelerin şirketi bağlayabilmesi için, bunların Ziraat İşletme unvanı altına konulmuş ve Yönetim Kurulunca hazırlanarak ticaret siciline tescil ve TTSG'nde yayımlanmış olan imza sirkülerinde belirtilen koşullara uygun olarak en az iki yetkilinin imzasını taşıması şarttır. Ancak, Yönetim Kurulu temsil

yetkisini, Yönetim Kurulu üyelerinden birine murahhas üye olarak tek başına temsil etmek üzere devredebilir.

## i. Temsilciler

Yukarıda belirtilen doğrultuda; temsile yetkili olanlar, temsil şekli ve görev dağılımı Ziraat İşletme'nin esas sözleşmesinin 13. maddesinde belirtilmiş olup, ilk 3 (üç) yıl için münferiden olmak üzere yönetim kurulu başkanı Yakup Demirci, diğer üyelerden herhangi birisiyle müştereken olmak üzere Mehmet Cengiz Gögebakan ve Peyami Ömer Özdilek temsile yetkili seçilmişlerdir. Ayrıca, "İmza Yetkilileri" başlıklı 25. madde ile Yönetim Kurulu tarafından yeni bir karar alınıncaya kadar geçerli olmak üzere, şirketi, Yönetim Kurulu başkanının münferiden, üyelerden ise herhangi ikisinin atacağı müşterek imzaları ile temsil ve ilzama yetkili olduğu düzenlenmiştir.

Temsile yetkili olanlar, temsil şekli ve görev dağılımı, (i) TTSG 21 Ocak 2020 tarihli ve 9998 sayılı nüshasında ilan edilen ve İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğüne 15.01.2020 tarihinde tescil edilen Yönetim Kurulu kararları uyarınca, iç yönergede belirtilen şekilde sınırlı yetkili olmak üzere Mehmet Ali Gümüş, Esener Seçkin Çağlar, İsmail Sami Tülek, (ii) TTSG 26 Şubat 2020 tarih ve 10024 sayılı nüshasında ilan edilen İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğüne 20.02.2020 tarihinde tescil edilen Yönetim Kurulu kararı uyarınca iç yönergede belirtilen şekilde sınırlı yetkili olmak üzere Doğuş Mermer ve Şeyma Nur Gazel, (iii) TTSG 13 Temmuz 2020 tarih ve 10117 sayılı nüshasında ilan edilen İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğüne 09.07.2020 tarihinde tescil edilen Yönetim Kurulu kararları uyarınca, diğer iki Yönetim Kurulu üyesinden herhangi birisiyle müştereken olmak üzere Peyami Ömer Özdilek ve Ercan Durmuş (iv) TTSG 18 Ocak 2021 tarihli 10247 sayılı nüshasında ilan edilen ve Ankara Ticaret Sicili Müdürlüğüne 18.01.2021 tarihinde tescil edilen Ankara 12. Noterliği 12.01.2021 tarih ve 1069 sayı ile tasdikli 04.01.2021 tarihli 16/1 sayılı yönetim kurulu kararı uyarınca 27.06.2022 tarihine kadar genel müdür olarak atanarak iç yönergede belirtilen şekilde sınırlı yetkili olmak üzere ve Ercan Durmuş ve Peyami Ömer Özdilek ile müştereken olmak üzere temsile yetkili seçilmişlerdir. Ayrıca daha önceden Şirket Yönetim Kurulu üyesi olan Hüseyin Özuysal'ın istifası nedeniyle boşalan Yönetim Kurulu üyeliğine atanan Atakan Bektaş, TTSG 18 Ocak 2021 tarihli 10247 sayılı nüshasında ilan edilen ve Ankara Ticaret Sicili Müdürlüğüne 18.01.2021 tarihinde tescil edilen Ankara 12. Noterliği 19.01.2021 tarih ve 1785 sayı ile tasdikli 04.01.2021 tarihli 16/1 sayılı yönetim kurulu kararı uyarınca 04.01.2021 tarihinden 27.06.2022 tarihine kadar, iç yönergede belirtilen şekilde sınırlı yetkili olmak üzere, müdür olarak seçilmiştir.

## B. Ziraat GYO d.o.o Sarajevo 'ya İlişkin Bilgiler

Ziraat GYO'nun Bosna Hersek'de mukim, kendine ait veya kiralanan gayrimenkulün kiraya verilmesi veya işletilmesi ana faaliyeti çerçevesinde özel ortaklık yapısı ile limited şirket olarak 34.931.112,80-KM sermaye ile 2020 yılında kurulmuş bir iştiraki bulunmaktadır. Ziraat GYO Sarajevo, 05.03.2020 tarih 065-Reg-20-000085 sayılı tescil kayıt belgesi ile tescil olunan 25.12.2019 tarih 29407 sayılı kuruluş kararı ile Sarajevo Belediye Mahkemesi 65-01-0183-20 tescil numaralı sicil nezdinde kurulmuştur.

Ziraat GYO Sarajevo'nun tam unvanı "Ziraat GYO d.o.o. Sarajevo" olup, yönetim merkezi "Zmaja od Bosne 47c/IV, Sarajevo, Novo Sarajevo" adresindedir.

### 1. Sermaye ve Hissedarlık Yapısı

Ziraat GYO Sarajevo'nun sözleşmeli kaydedilmiş ana sermaye tutarı 34.931.112,80-KM olup, sermayenin tamamı nakdi olarak tek kurucu üye olan %100 pay sahibi Ziraat GYO tarafından ödenmiştir. Ziraat GYO Sarajevo esas sözleşmesinin 16. maddesi itibarıyla Ziraat GYO, bireysel pay sahibi olup pay oranı %100'dür.

Sermaye artırımı ve azaltım koşulları, esas sözleşmede açıkça düzenlenmiştir.

### 2. Yönetim ve Genel Kurul

Ziraat GYO Sarajevo'nun organları Genel Kurul ve şirket yönetimidir. Şirketin, tüm pay sahiplerinden oluşan bir Genel Kurulu bulunmaktadır. Şirketin ana sermayesinin toplam tutarı Genel Kurul'da 100 oyla temsil edilir ve şirket üyelerinden birinin ana sermayedeki payı ile orantılı olarak oy sayısı bulunmaktadır.

Ziraat GYO Sarajevo esas sözleşmesi hükümleri uyarınca; şirket üyeleri, Genel Kurul'un çalışma ve karar alma süreçlerine katılırlar. Şirket Genel Kurulu, şirketin yönetimi ve/veya ana sermayenin en az onda birini elinde tutan üye veya üyeler tarafından toplanır. Ana sermayenin onda birini teşkil eden şirket üyesi veya üyeleri, Genel Kurul'a davet edildikten sonraki sekiz gün içinde gündemi değiştirme hakkına sahiptir.

Ziraat GYO Sarajevo yönetimi, yılda en az bir kez ve şirketin yıllık faaliyet tablosuna göre ana sermayenin beşte birini aşan bir zarara uğradığı yıl içinde Genel Kurul'u toplamaya mecburdur.

Kural olarak, Ziraat GYO Sarajevo Genel Kurulu şirket merkezinde toplanır. Şirket Genel Kurulu'nun çalışmalarına, Genel Kurul'un her üyesi tarafından oybirliği ile atanan Genel Kurul Başkanı başkanlık eder. Başkanın önerisi üzerine Genel Kurul, kâtabi ve şirket üyeleri arasından iki kişi veya kaydı onaylanan çalışanlarını görevlendirir.

Ziraat GYO Sarajevo yönetim kurulu ise, şirketin yöneticilerinden oluşur. Yönetim Kurulu bir yönetici veya yöneticiler ve bir veya daha fazla CEO'dan oluşabilir. Şirket müdürü, Yönetim Kurulu'na başkanlık eder, işi yönetir, şirketi temsil eder ve şirketin faaliyet ve operasyonlarının yasallığından sorumludur. Ziraat GYO Sarajevo şirket müdürü; Bosna Hersek Federasyonu 26/16 ve 89/18 sayılı Resmi Gazetesinde yayımlanan İş Kanunu'nun 27(1) maddesi uyarınca 15.09.2020 tarihinde akdedilen yönetici sözleşmesine göre Sait Yıldırım Yakasız'dır.

### 3. Temsil ve İlam

Ziraat GYO Sarajevo esas sözleşmesinin 10. maddesi uyarınca; şirket, Yönetim Kurulu tarafından temsil edilmektedir. Şirketin Yönetim Kurulu şirketin yöneticisinden oluşur ve şirketin yasal temsilcisidir.

Bununla birlikte, devam maddelerde şirketin Genel Kurulu'nun bir temsilciye vekâletname verebileceği, birden fazla kişiye vekâletname verilmesi ve açıkça müşterek olduğunun öngörülmemesi durumunda her bir vekilin şirketi bireysel olarak temsil edeceği düzenlenmiştir. Ortak vekâletname durumunda, vekiller beraber ve oybirliğiyle irade beyanları yaparlar ve karşı tarafın irade beyanları ayrı ayrı alınabilir.

Vekâletname ile temsil yetkisi verilen vekillerin yetkisi, şirket veya Genel Kurul üyelerinden biri tarafından iptal, şirket hakkında iflas veya tasfiye işlemlerinin açılması ve şirketin birleşme veya bölünme nedeniyle feshi ile ya da vekilin işten çıkarılması, çalışma kapasitesinin kısıtlanması veya kaybı ile ya da vekilin ölümü ve vekâletnamenin istihdama bağlı olduğu durumda şirketten ayrılması ile sona erer.

### C. Konkur İnşaat Yatırım ve Pazarlama A.Ş.'ne İlişkin Bilgiler

Konkur İnşaat, 10.11.2006 tarihinde "Avio Telekomünikasyon, Bilişim Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi" unvanıyla Nevzat Kont, Alper Kont, Ergün Kont, Yahya Kemal Teker ve Kont Bilişim Teknolojileri ve Dış Ticaret A.Ş. tarafından 50.000,00-TL sermaye ile kurulmuştur.

Şirket esas sözleşmesinin unvan, amaç ve konu ve sermayeye ilişkin maddeleri 09.03.2007 tarihli olağan Genel Kurul kararı ile tadil edilerek, şirket unvanı "Konkur İnşaat Yatırım ve Pazarlama Anonim Şirketi" olarak değiştirilmiştir. Bu husus TTSG 20 Mart 2007 tarih ve 6769 sayılı nüshasında ilan olunmuştur.

Şirketin merkezi İstanbul ili, Ümraniye ilçesinde olup, mevcut adresi Mehmet Akif Cad. Kadir Sk. No:42-a K:4 D:4 Ümraniye/İstanbul'dur.



## 1. Sermaye ve Hissedarlık Yapısı

Konkur İnşaat'ın 10.11.2006 tarihinde tescil edilip TTSG 16 Kasım 2006 tarih ve 6684 sayılı nüshasında ilan edilen esas sözleşmesinin "Sermaye" başlıklı 6. maddesine göre kuruluş sermayesi 50.000,00-TL olup, bu sermayenin her biri 100,00-YTL itibari kıymette 500 hisseye ayrılmıştır.

Konkur İnşaat'ın esas sözleşmesi 09.03.2007 tarihli olağan genel kurul kararı ile tadil edilerek, sermaye artırımıyla mevcut sermayesi 32.000.000,00-TL olarak tescil edilmiş, bu husus TTSG 20 Mart 2007 tarih ve 6769 sayılı nüshasında ilan olunmuştur. Bu sermaye her biri 100,00-YTL itibari kıymette 320000 adet hisseye ayrılmıştır.

Konkur İnşaat pay sahiplerinden Hulusi Necati Kurmel, Üsküdar 9. Noterliği 31.10.2019 tarih ve 33919 sayı ile tasdik olunan Hisse Devir Sözleşmesi uyarınca 16.000.000,00-TL sermaye karşılığı 160000 adet payını Ziraat GYO'na devretmiş, bu husus hisse devir sözleşmesinin 4. maddesinde de düzenlendiği üzere şirketin pay defterine kaydedilip, TTSG 30 Eylül 2020 tarih ve 10171 sayılı nüshasında ilan olunmuştur. Buna göre, Ziraat GYO şirket hissedarlık yapısında %50 paya sahiptir.

Söz konusu Hisse Devir Sözleşmesi, aşağıda yer alan "Şirket'in Taraf Olduğu Sözleşmeler" kısmında incelenmiştir.

Bununla birlikte Ziraat GYO, 26.11.2020 tarih ve 78/1 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile, Konkur İnşaat'ın İstanbul İli, Pendik İlçesi, Kurtköy Mahallesi, 8880 Ada, 1 ve 2 Parsellerde yer alan arsa vasıflı taşınmazların ödenmemiş emlak vergisi ve kültür ve tabiat varlıkları katkı payı borcunun yapılandırılarak ödenmesi için Ziraat GYO tarafından borç verilmek suretiyle karşılanmasına karar verilmiş, bu doğrultuda alacak kalemi olarak kayıtlara alınmıştır.

## 2. Yönetim Kurulu

Konkur İnşaat'ın kuruluş esas sözleşmesinin "Yönetim Kurulu ve Süresi" başlıklı 7. maddesi uyarınca; şirketin işleri ve idaresi Genel Kurul tarafından TTK hükümlerine uygun olarak hissedarlar arasından seçilecek en az 3 (üç) üyeden oluşan bir yönetim kurulu tarafından yürütülür.

Yönetim Kurulu üyeleri en çok üç yıl için seçilirler. Seçim süresi sona eren Yönetim Kurulu üyeleri yeniden seçilebilirler. Genel Kurul lüzum görürse yönetim kurulu üyelerini her zaman değiştirebilir.

Konkur İnşaat'ın mevcut Yönetim Kurulu, TTSG 14 Eylül 2020 tarihli 10159 sayılı nüshasında ilan olunan Üsküdar 10. Noterliği 08.09.2020 tarih ve 16268 sayı ile tasdikli, 31.08.2020 tarihli Genel Kurul kararı uyarınca, aşağıdaki tabloda belirtildiği gibidir:

Ad-Soyad/Unvan	Üyelik
Ergün Kont	Yönetim Kurulu Başkanı
Levent Marmaralı	Yönetim Kurulu Üyesi

### 3. Temsil ve İlzam

Konkur İnşaat'ın temsili, esas sözleşmesinin 8. maddesi uyarınca düzenlenmiş olup, şirketin yönetimi ve dışarıya karşı temsili Yönetim Kurulu'na aittir. Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve yapılacak sözleşmelerin geçerli olabilmesi için bunların şirket unvanı altına konulmuş ve şirketi temsile yetkili kişi veya kişilerin imzasını taşıması gereklidir. Yönetim Kurulu, TTK'nun 319. maddesine göre şirketi temsil ve idare yetkininin hepsini veya bazılarını Yönetim Kurulu üyesi olan bir veya birkaç murahhas üyeye veya pay sahibi olmaları zorunlu bulunmayan müdürlere bırakabilir.

Şirketi temsil ve ilzama yetkili kişiler, TTSG 14 Eylül 2020 tarihli 10159 sayılı nüshasında ilan olunan Üsküdar 10. Noterliği 08.09.2020 tarih ve 16268 sayı ile tasdikli, 31.08.2020 tarihli Genel Kurul kararı uyarınca müştereken olmak üzere Levent Marmaralı ve Ergün Kont olarak belirlenmiştir.

### III. RUHSAT VE İZİNLER

Ziraat GYO, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği de dâhil olmak üzere 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu kapsamında düzenlenen ikincil mevzuata tabidir. Şirket'in faaliyetleri kapsamında alınması gerekli, şirketin faaliyetlerini doğrudan etkileyebilecek ve tabi olduğu mevzuat uyarınca gerekli olan izinler ve belgeler, aşağıda belirtilmiştir.

#### A. Ticaret Sicil Müdürlüğü ve SPK'dan Alınan Şirket'e İlişkin İzinler

##### 1. Faaliyet Belgesi

Şirket'in İstanbul Ticaret Siciline 54300-5 numarası ile kayıtlı, usulünce kurulmuş, kayıtlı sermayeli halka açık bir anonim şirket olduğu ve esas sözleşmesinde belirtilmiş olan alanlarda faaliyet gösterdiği tespit edilmiştir.

##### 2. GYO İzni

Şirket'in Sermaye Piyasası Kanunu ve GYO Tebliği hükümlerine uygun olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak kuruluş talebi, BDDK'nın 06.09.2016 tarih ve 7011 sayılı kararı ve SPK'nın 19.10.2016 tarih ve 10926 sayılı kararı ile uygun görülmüştür. Şirket, Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün 21.10.2016 tarih ve 50035491-431.01 sayılı izinleri ile BDDK ve SPK'nın yukarıda belirtilen izinlerini almış olup, ilgili hususlar usulüne uygun şekilde TTSG'de ilan edilmiş bulunmaktadır. Şirket bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak, İstanbul Ticaret Sicili Memurluğu'nca 01.11.2016 tarihinde tescil edilmiş ve bu tescil TTSG 04.11.2016 tarihli ve 9191 sayılı nüshasında yayımlanarak ilan edilmiştir.

### 3. Sermaye Artırım İzni

Ziraat GYO kayıtlı sermaye tabanının artırımını talebiyle, Şirket Esas Sözleşmesi'nin tadili için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurmuş olup, Kurul'un 19.07.2019 tarihli 9827 sayılı yazısıyla, Esas Sözleşme tadiline onay verilmiştir. Ayrıca, Kurul'un ilgili onayını müteakiben, Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün 04.12.2019 tarihli 50035491-431.02 sayılı yazısı ile de izin alınmıştır.

Şirket'in, 27.03.2020 tarih ve 63/1 sayılı Yönetim Kurulu kararı uyarınca alınan sermaye artırım kararı, sermaye artırımını nedeniyle ihraç edilecek paylara ilişkin ihraç belgesi ve Esas Sözleşme 7. maddesinin tadiline ilişkin olarak SPK'na başvurulmuş ve Kurul'un 27.07.2020 tarihli 7736 sayılı yazısı ile gerekli onaylar ve ihraç belgesi alınmıştır. Sermaye artırımına ilişkin Ticaret Bakanlığı'na da gerekli başvurular yapılmış olup, İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün 12.06.2020 tarih ve 50035491-431.02 sayılı yazısıyla onay verilmiştir.

### B. Gayrimenkullere İlişkin İzin ve Ruhsatlar

Şirket portföyünde bulunan yapı kullanma izin belgeleri, yapı ruhsatları ve iskân belgeleri tarafımızca incelenmiş olup, ilgili belgeler kapsamında Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat, Türk Ticaret Kanunu ve diğer mevzuat açısından herhangi bir usulsüzlük veya eksiklik tespit edilmemiştir. Tarafımızca incelenen tüm ruhsat ve izinler, İşbu Rapor ekinde yer alan İncelenen Dokümanlar Listesinde detaylı olarak belirtilmiştir.

### C. Eksik İzin ve Ruhsatlar ile Eksikliklerin Şirket'in Faaliyetlerine Etkisi

Tarafımıza verilen bilgi ve belgeler çerçevesinde, Şirket'in faaliyetlerini yürütmesine engel teşkil edecek nitelikte eksik izin ve ruhsatın bulunmadığı tespit edilmiştir.

## IV. MALVARLIKLARI

### A. Şirket'in Sahip Olduğu Menkuller

Tarafımıza sunulan bilgi ve belgeler uyarınca, Şirket aktifinde kayıtlı bulunan menkul bulunmamaktadır.

### B. Şirket'in Sahip Olduğu Gayrimenkuller

Tarafımıza sunulan tapu senetleri fotokopileri ile Şirket portföyüne ilişkin gayrimenkul listeleri incelenmiş olup, Şirket tarafından incelememize sunulan toplam 201 bağımsız bölüm kaydının bulunduğu tespit edilmiştir. Bu gayrimenkullerin adı, tipi, tapu adresi ve değerinin dökümü EK:6'da

ayrıntılı olarak listelenmiştir. Şirket'in sahibi bulunduğu gayrimenkuller üzerinde, Şirket'in faaliyetlerini olumsuz olarak etkileyecek ve GYO Tebliği'ne aykırı nitelikte herhangi bir sınırlama veya kaydın bulunmadığı tespit edilmiştir. Bunun haricinde, yurtdışındaki taşınmazlar da dahil olmak üzere, başkaca bir gayrimenkulün üzerinde ipotek, haciz vs. bulunmamaktadır.

Bununla birlikte, Cumhurbaşkanlığının 20.08.2020 tarih ve 2851 sayılı kararıyla; İstanbul ili, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 873 ada 1, 6, 9, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 parsel no.lu taşınmazların, İstanbul Uluslararası Finans Merkezinin planlanan sürede tamamlanması amacıyla, tapuda Hazine adına tescil edilmek üzere Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından acele kamulaştırılmasına, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 27.madde gereğince karar verilmiş olup EK-1'de görülebilecek konu ile ilgili olarak Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü Anadolu Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığından gelen talep Rapor kapsamında incelenmiştir.

### C. Şirket'in Sahip Olduğu İrtifak Hakları

Hukuki açıdan irtifak hakkı, bir taşınmaz maldan özel bir nedene dayanarak yararlanmaya imkân veren sınırlı bir ayni haktır. Medeni Kanun'un 779 uncu maddesinde taşınmaz irtifak haklarının konusu düzenlenmiştir. Buna göre taşınmaz irtifak hakkı, bir taşınmaz üzerinde diğer bir taşınmaz lehine oluşturulan bir yük anlamına gelmekte olup, yüklü taşınmazın sahibini, irtifak hakkına malik olan kimse tarafından kullanmaya ait bazı tasarruflara razı olmaya veya mülkiyete özgü olan bazı hakların kullanılmasından kaçınmaya zorunlu tutar. Görüldüğü üzere, irtifak hakkı sahibine kullanma ya da yararlanma hakkı verirken malike de katlanma ya da kaçınma ödevi yüklemektedir.

Şirket'in sahibi olduğu gayrimenkuller üzerinde üçüncü kişilere tesis edilen irtifak hakları aşağıdaki şekilde listelenmiş olup başkaca bir irtifak hakkı bulunmadığı Şirket tarafından teyit edilmiştir;

- İstanbul İli Kadıköy İlçesi Erenköy Mahallesi 1405 Ada 193 Parselde bulunan ana taşınmaz tipi gayrimenkul üzerinde bu parsel lehine 194 parsel aleyhine olmak üzere mürur ve muvakkat irtifak hakları bulunmakta olup, 0,01-TL bedel karşılığında 99 yıllığına TEDAŞ lehine trafo merkezi ve kablo geçiş yeri olarak kira sözleşmesi olduğu şerhi mevcuttur.
- İzmir İli Karabağlar İlçesi Karabağlar Mahallesi 10872 Ada 5 Parselde yer alan arsa üzerinde krokisinde A harfi ile gösterilen trafo yeri ve B harfi ile gösterilen kablo geçiş güzergâhı olmak üzere 99 yıllık TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 1 TL bedelle irtifak hakkı tesis edilmiştir.

### D. Şirket'in Taraf Olduğu Kira Sözleşmeleri

#### 1. Ziraat Bankası A.Ş.'ne Kiralanan Gayrimenkullere İlişkin Kira Sözleşmeleri

Ziraat GYO ile Şirket'in tek hissedarı olan Ziraat Bankası A.Ş. arasında imzalanan kira sözleşmeleri, kira sözleşmesine konu gayrimenkuller ve kira kapsamı aşağıdaki tabloda gösterildiği şekildedir:

# MCLEGAL

Metin-Çiçek Avukatlık Ortaklığı  
Attorney Partnership

Gayrimenkul	Kat - Alan	Aylık Kira Bedeli	Sözleşme Tarihi	Kira Dönemi Başlangıcı	Ek Protokol Tarihi
Bahçekapı Postane Cad. Binası	B+Z+1+2+3+ÇK - 1.773,50	136.339,00	30.01.2017	10.11.2016	
	B+Z+1 - 1.081,50	131.448,00		01.12.2017	24.10.2017
Beyazıt Binası	B+Z+1+3+4 - 1.622,20	211.384,00	30.01.2017	10.11.2016	
	B+Z+1+2	340.801,63		01.10.2019	02.01.2020
Beyoğlu Binası	B+Z+6NK+ÇK - 3.048	279.888,00	30.01.2017	10.11.2016	
Cağaloğlu Binası	2BK+Z+1 - 1.000	74.440,00	30.01.2017	10.11.2016	
Aksaray Binası (Cerrahpaşa Cad.)	3BK+Z+AK+2 - 1.798	75.620,00	30.01.2017	10.11.2016	
	3BK+Z+AK - 1.428	75.669,00		03.10.2018	
Kadıköy Rıhtım Binası	B+Z+1+5 - 1.525,15	80.889,00	30.01.2017	08.11.2016	
	B+Z+1+4+6	114.033,00		01.09.2018	14.09.2018
	B+Z+1+4+5+6	193.151,00		10.12.2018	24.12.2018
Kozyatağı Binası	2BK+Z+6NK+7+ÇK - 5.624,69	147.774,00	30.01.2017	08.11.2016	
	2BK+Z+1+3+4+5+6+7+ÇK	155.209,00		01.02.2018	05.02.2018
Maslak Binaları	B ve C Bloklar - 12.021,76	743.023,00	30.01.2017	09.11.2016	
Mecidiyeköy Binası	2BK+Z+A+1 - 710	47.754,00	30.01.2017	10.11.2016	
Adakale Binaları	2.610	76.670,00	21.08.2020	9.07.2020	
Beşiktaş Binası	783	117.000,00	21.08.2020	13.07.2020	
Bornova Binası	2B+Z+1+2+7 - 2.363	46.397,00	21.08.2020	13.07.2020	
	2B+Z+1+2+4+5+6+7 - 2.889,50	55.224,40			10.12.2020
Cebeci Binası	846	26.870,00	21.08.2020	09.07.2020	
Çınarlı/Izmir Binası	7.904	76.350,00	21.08.2020	13.07.2020	
Erzurum Binası	4.386	46.390,00	21.08.2020	10.07.2020	
Galatasaray Binası	1.302	107.695,00	21.08.2020	08.07.2020	
Göztepe Binası	570	15.000,00	21.08.2020	10.07.2020	
Kadıköy Osmanağa/İstanbul Projesi	ATM - 18	11.000,00	1.10.2020	10.07.2020	
Karamürsel Binası	679	13.760,00	21.08.2020	10.07.2020	
Kızılay Binası	1.027	76.044,00	21.08.2020	09.07.2020	
Antalya Binası	344	5.520,00	21.08.2020	13.07.2020	
Şehremini Binası	1.770	44.021,00	21.08.2020	13.07.2020	
Taksim/İstanbul Binası	ATM	6.000,00	01.10.2020	08.07.2020	
Yenişehir İhlamur Sokak Binası	1.496	41.400,00	21.08.2020	09.07.2020	
Yenişehir Binası	2.770	92.980,00	21.08.2020	09.07.2020	



Söz konusu kira sözleşmelerinin tüm içerikleri tarafımızca incelenmiş olup, anılan sözleşmelerde Şirket hisselerinin devir ve pay tedavülünü etkileyecek veya engelleyecek nitelikte herhangi bir hükme rastlanılmamıştır. Kira sözleşmelerinin çoğu benzer hükümlere sahip olup, taşınmaza özel olarak sözleşme süresi ve bedeli ayrıca belirlenmiş ve Şirket lehine güvence öngören hükümlere yer verilmiştir.

## 2. Ziraat Katılım Bankası A.Ş.'ne Kiralanan Gayrimenkullere İlişkin Kira Sözleşmeleri

Ziraat GYO ile Ziraat Katılım Bankası A.Ş. arasında akdedilen kira sözleşmeleri, kiraya konu gayrimenkuller ve sözleşme kapsamı aşağıdaki tabloda gösterildiği şekildedir:

Gayrimenkul	Kat - Alan	Aylık Kira Bedeli	Sözleşme Tarihi	Kira Dönemi Başlangıcı	Ek Protokol Tarihi
Kadıköy Rıhtım Binası	3+4+5 - 1.361,85	49.026,60	23.01.2017	08.11.2016	
	3+5	38.322,26		01.09.2018	17.09.2018
	3	27.792,00		01.12.2018	24.12.2018
Kozyatağı Binası	2	17.000,00	30.12.2018	01.02.2018	
Antalya Binası	Z+1 - 420	31.375,00	20.11.2018	30.10.2018	Ziraat Bankası ile imzalanan sözleşme şartları devam etmektedir. Taraflar arasında ayrıca bir sözleşme yapılmamıştır. Sürelerin bitimini takiben devamı durumunda taraflar arasında sözleşme yapılacaktır.
Yenişehir Binası	7+8+9 - 450	9.000,00	13.12.2018		
	5.Kat - 150	3.000,00	14.05.2018		
Bahçekapı Binası	B+Z+A+6NK+ÇK - 4.282	85.000,00	05.03.2015	01.05.2015	
Bornova Binası	2.Kat - 332	9.000,00	02.06.2016	28.01.2016	

Ziraat Katılım Bankası A.Ş. ile imzalanan Kadıköy Rıhtım Binasına ilişkin kira sözleşmesi süresince, 17.09.2018 ve 24.12.2018 tarihlerinde akdedilen ek protokoller ile 4. ve 5. katlar kiracı tarafından tahliye edilmiş, kira bedeli yeniden düzenlenmiştir.

Bahçekapı Binasına ilişkin Ziraat Katılım Bankası A.Ş. ile imzalanan sözleşme 07.05.2020 tarihli 2020002242384 sayılı ek protokol ile TÜFE oranında zam yapılan yeni dönem kira bedeli ile 1 (bir) yıl süreyle uzatılmıştır.

Söz konusu kira sözleşmelerinin tüm içerikleri tarafımızca incelenmiş olup, anılan sözleşmelerde Şirket hisselerinin devir ve pay tedavülünü etkileyecek veya engelleyecek nitelikte herhangi bir hükme rastlanılmamıştır. Kira sözleşmelerinin çoğu benzer hükümlere sahip olup, taşınmaza özel olarak sözleşme süresi ve bedeli ayrıca belirlenmiş ve Şirket lehine güvence öngören hükümlere yer verilmiştir.

### 3. Kiralanan Diğer Gayrimenkullere İlişkin Akdedilen Kira Sözleşmeleri

Ziraat GYO tarafından kiralanan gayrimenkullere ilişkin kira sözleşmeleri, bu sözleşmelerin tarafları ve kapsamı aşağıdaki tabloda gösterildiği şekildedir:

Gayrimenkul	Kat - Alan	Sözleşme Tarafı	Aylık Kira Bedeli	Sözleşme Tarihi	Kira Dönemi Başlangıcı
Aksaray Binası (Turgut Özal Millet Cad.)	2BK+Z+A+5NK - 5.640	Türkiye Hayat ve Emeklilik A.Ş.	86.500,00	23.01.2017	10.11.2016
		Türkiye Sigorta A.Ş.	86.500,00	23.01.2017	10.11.2016
Mecidiyeköy Binası	2+3+4+5+6 - 950	Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş.	64.550,00	01.02.2019	01.02.2019
	7+8 - 380	Ziraat Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	28.000,00	04.03.2019	04.03.2019
Kozyatağı Binası		Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	300,00	27.06.2019	01.07.2019
Çankaya/Ankara Binası (Yenişehir İhlamur Sokak Binası)	1-2-3 Nolu B.B. - 528	Orko Mütessilik Teknik Cihazlar Tic. Ve San. Ltd. Şti.	12.000,00	16.04.2018	16.04.2018
Beyazıt Binası	3+4	Demsa Holding A.Ş.	28.000,00	06.04.2020	01.05.2020
Aksaray Binası (Cerrahpaşa Cad.)	1+2	Yönel Akademi Eğitim ve Dan. Hiz. Ltd. Şti.	24.000,00	01.05.2019	01.05.2019
	Adres Düzeltme				
	Kira Erteleme				
Silivri/İstanbul Herdem Yaşam Köyü Projesi	S.V.S. Konu 304 Adet B.B.	Makro İnşaat Ticaret A.Ş.	675.440,00	23.05.2020	22.05.2020
	Kira Erteleme				
Frankfurt Ofis Binası	B+Z+1+2+3+5 - 1.645	Ziraat International AG	48.000,00€	01.04.2019	01.08.2019
	4	Bornheim Und Partners	7.964,96€	19.01.2011	01.01.2011
Sarajevo Binası	Z+1+2+3+4+5+6+7 ve 2 Bodrum Katta 1 Adet, 1. Bodrum Katta 11 Adet Otopark	Ziraat Bank BH d.d.	125.100 BAM	21.09.2020	22.06.2020

Gayrimenkul	Kat - Alan	Sözleşme Tarafı	Aylık Kira Bedeli	Sözleşme Tarihi	Kira Dönemi Başlangıcı
Göztepe Binası	No:15 - 5 Nolu Daire	Öz Finans - İş Sendikası	1.191 (KDV Dâhil)	05.10.2010	01.10.2020
Beşiktaş Binası	2+3+4	Yeni Nesil Yayıncılık ve Eğitim Ltd. Şti.	21.000,00	01.12.2020	01.12.2020
Şanlıurfa Otel Binası		DB Otelcilik ve Turistik İşletmeler A.Ş.	105.000,00	25.05.2018	01.05.2018
Ankara Okul Binası		Arı İnovasyon ve Bilim Eğitim Hizmetleri A.Ş.	252.552,00	01.09.2020	01.09.2020
Next Level Alışveriş Merkezi (14 Bağımsız Bölüm)		Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	-	1.09.2020	26.08.2020
Tünel Binası	Tamamı	Aykut Hasbal/İlhami Bozkurt	21.000,00	01.12.2020	01.06.2021

Yönel Akademi Eğitim ve Dan. Hiz. Ltd. Şti. ile akdedilen kira sözleşmesine ilişkin olarak, 27.06.2019 tarihli adres düzeltmesine dair ve 26.03.2020 tarihli kira erteleme protokolleri imzalanmıştır.

Bornheim und Partners ile imzalanan kira sözleşmesinin süresi 31.12.2023 tarihine kadardır. Ayrıca, Frankfurt Ofis Binasına ilişkin Ziraat International AG ile imzalanan sözleşme uyarınca, kiralanda kiracı olarak bulunan Bornheim und Partners'ın kira sözleşmesinin bitimini müteakiben, bu alan Ziraat Bank International A.G. ile akdedilen sözleşme kapsamına dâhil edilecektir.

Tünel Binası'na ilişkin Aykut Hasbal ve İlhami Bozkurt ile akdedilen sözleşme kapsamında Covid-19 sebebiyle geçici madde eklenmiş olup, kiracının sözleşmenin imzasından başlamak üzere altı ay kira bedeli ödemeyeceği, kira ödemelerinin bu süre bitiminde başlayacağı kararlaştırılmıştır.

DB Otelcilik ve Turistik İşletmeler A.Ş. ile imzalanan Şanlıurfa Otel Binasına ilişkin sözleşmeye yapılan 16.04.2019 tarihli ek protokol ile kira süresi uzatımına karar verilmiş, sözleşme süresi 01.05.2019 tarihinden itibaren olmak üzere 5 (beş) yıl uzatılmıştır. Sözleşme yürürlükten 30.04.2024 tarihinde tebligata gerek olmaksızın kendiliğinden kalkacaktır.

Söz konusu kira sözleşmelerinin tüm içerikleri tarafımızca incelenmiş olup, Şirket'in hisse devir ve pay tedavülünü etkileyecek veya engelleyecek herhangi bir hükme rastlanılmamıştır.

## V. ŞİRKET'İN TARAF OLDUĞU SÖZLEŞMELER

Şirket'in faaliyetlerini yürütebilmesi amacıyla akdetmiş olduğu ve tarafımıza incelenmek üzere sunulan sözleşmeler, aşağıda (i) finansal sözleşmeler, (ii) danışmanlık sözleşmeleri, (iii) kontrollük sözleşmeleri, (iv) proje yapım sözleşmeleri, (v) satış vaadi sözleşmeleri, (vi) anahtar teslim götürü bedel inşaat sözleşmeleri, (vii) kat karşılığı usulü anahtar teslim inşaat sözleşmeleri, (viii) bina yıkım sözleşmeleri ve (ix) diğer sözleşmeler olarak dokuz kategori altında incelenmiştir.

## A. Finansal Sözleşmeler

### 1. Ziraat Bankası A.Ş. ile Akdedilen Şirket'e 250.000.000,00-TL Kredi Sağlanmasına İlişkin Genel Kredi Sözleşmesi

Şirket ile Ziraat Bankası A.Ş. İstanbul Anadolu Kurumsal Şubesi ("Ziraat Bankası" veya "Banka") arasında 02.10.2018 tarihinde kredi lehdarı sıfatıyla Şirket'e 250.000.000,00-TL kredi limiti sağlanmasına ilişkin genel kredi sözleşmesi akdedilmiştir.

İlgili sözleşme uyarınca Ziraat Bankası, Şirket lehine açtığı kredi limitini; Şirket'in talebi üzerine Türk Lirası veya herhangi bir para cinsinden olmak üzere uygun göreceği kredi türünde, uygun göreceği şekilde kullanılabilecektir.

Sözleşmeye göre Ziraat Bankası'nın, Şirket'in kullanacağı her bir kredinin kullandırma koşullarını saptamaya hakkı bulunmaktadır.

Şirket'in kullandığı krediyi ve borcun tamamını ödemiş olması sözleşmenin feshi ve hesabın tasfiyesi niteliğinde olmayıp, sözleşme hükümleri ve teminatlar (kefalet vs.) yine geçerliliğini koruyacak ve Şirket, bu sözleşmeye dayanarak belirlenen limit dâhilinde olmak üzere, Ziraat Bankası tarafından uygun görülmesi halinde, tekrar kredi kullanabilecektir.

İlgili sözleşme süresiz olarak akdedilmiş olup, Banka'nın hesapları kesme ve sözleşmeyi feshi hakkı ve koşulları sözleşmenin 24. maddesinde açıkça sıralanmıştır. Bu maddeye göre belirli koşullar gerçekleştiğinde kredi borcu muaccel hale gelecek ve Banka'nın sözleşmeyi feshetme hakkı doğacaktır. Maddede özellikle yer alan;

- Kendisinin veya risk grubundaki şirketlerin borçlarını ödeyemeyeceğini ilan etmesi veya yukarıda sayılan hallerin, firmanın risk grubunda yer alan şirketler bakımından da gerçekleşmesi, Banka'nın izni olmaksızın, Bankanın aleyhine olacak şekilde bir başka şirkete devrolması, şirket hisselerinin el değiştirmesi, birleşmesi, tür değiştirmesi, kısmen veya tamamen bölünmesi, kredilerden doğan taahhütlerini yerine getirmesine mani olacağı yahut tehlikeye sokacağı açıkça anlaşılan herhangi bir hukuki - mali - idari olayın gerçekleşmesi,
- Aktiflerinin önemli bir kısmı üzerinde tasarrufta bulunması yahut bulunma riskinin ortaya çıkması yahut bunların zapt ve müsadere edilmesi, iktisadi şartlarda değişiklik olması, firma veya ortaklarının sahip olunan ve olunacak alacaklar, menkul ve gayrimenkuller vs. malvarlığının Banka'nın zararına sebebiyet verecek şekilde elden çıkarılması, söz konusu malvarlığı üzerinde yeni ayni ve şahsi yükümlülükler tesis edilmesi, takyidat yaratılması

Hallerinden birinin mevcudiyeti durumunda kredinin muaccel hale geleceği, buna göre sözleşmenin feshi ile kredinin kat edilmesine Bankanın hakkı olduğunu Şirket'in kabul ve taahhüt ettiği düzenlenmiştir.

Sözleşme hükmüne göre bu hallerden birinde Banka, noter aracılığı ile veya taahhütlü mektupla, güvenli elektronik imza kullanılarak kayıtlı elektronik posta sistemi ile veya telgrafla Şirket'e yapılacak bir ihbar ile sözleşmeyi feshetmek veya krediyi azaltmak veyahut tamamen kesmek ve ihbar tarihinden itibaren belirleyeceği zaman zarfında hesabın borç bakiyesinin bir kısmının veya tamamının ödenmesini istemek hakkına sahip olduğu gibi, protesto düzenlenmesine ihbarname gönderilmesine gerek olmaksızın tüm alacağını işlemiş ve işleyecek günlere ait faiz, komisyon, gider vergisi ve diğer masrafları ile beraber derhal ve tamamen ödenmesini de isteyebilir.

Dolayısıyla bu hükme bağlı olarak, Şirket paylarının halka arz edilmesi durumunun ilgili Sözleşme'ye aykırılık teşkil etmeyeceğine ilişkin olarak Ziraat Bankası A.Ş. İstanbul Anadolu Kurumsal Şubesi'nden alınan 16.03.2021 tarihli muvafakatname ile Şirket'in paylarının halka arz edilmesinin ve bu kapsamda ilgili payların devir ve tedavülünün sözleşmeye herhangi bir aykırılık içermediği ve söz konusu halka arz ve pay devir ve tedavülünün Banka nezdinde Şirket'in borçlarının vadesinden önce muaccel hale gelmesine neden olacak bir durum yaratmadığı kabul ve taahhüt edilmiştir.

Bununla birlikte, sözleşme kapsamında, Bankanın her zaman takibe geçme ve tedbir isteme hakkı düzenlenmiştir. Buna göre, kredi taşınır veya taşınmazların rehni ile teminat altına alınmış veya teminat olarak verilmiş senetlerin henüz vadeleri gelmemiş yahut teminat mektupları tazmin edilmemiş olsa dahi; Banka, alacağının kısmen veya tamamen muacceliyet kazanması halinde, haciz veya iflas yolu ile takibe geçebilir. Banka, muaccel olsun veya olmasın, her türlü alacağı için ihtiyati haciz veya ihtiyati tedbir kararı alabilir ve uygulayabilir.

## B. Danışmanlık Sözleşmeleri

Şirket, gayrimenkul alım satım aracılığı faaliyetlerinde bulunuyor olması dolayısıyla, bu gayrimenkullerin finansal analizinin yapılması amacıyla danışmanlık hizmeti almaktadır.

Belirli gayrimenkuller üzerinde analiz işlemlerinin görülmesi amacıyla danışmanlık sözleşmeleri akdedilmiş olduğu tarafımızca tespit edilmiş olup, Şirket'in taraf olduğu danışmanlık sözleşmeleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:





## 1. ADLER Gayrimenkul Danışmanlığı Sözleşmesi

Şirket, arsa tipindeki Levent/İstanbul, Bayraklı/İzmir ile Çınarlı/İzmir gayrimenkullerine ilişkin mevcut ve planlanan projelerin incelemesi ve rekabet analizini yaptırmak üzere ADLER Danışmanlık Mimarlık İnşaat San. Ltd. Şti. ile bir gayrimenkul danışmanlığı sözleşmesi akdetmiştir.

ADLER tarafından inceleme gerçekleştirilerek rekabet analizi, proje konumlandırılması ve pazarlama tariflemesi yapılacak veriler sözleşme kapsamında belirlenmiş olup, sözleşme süresi imza tarihinden itibaren 6 (altı) haftadır.

Sözleşme kapsamında danışmanlık bedeli;

- Levent Arsası: 20.000,00-TL + KDV
- İzmir Arsaları: 25.000,00-TL + KDV
- İzmir Çınarlı Binası: 15.000,00-TL +KDV

olmak üzere toplam 60.000,00-TL + KDV olarak belirlenmiştir.

Sözleşmenin içeriğinde Şirket'in devri ve/veya tarafların şirket hisselerinin devir ve pay tedavülüne ilişkin bir hüküm düzenlenmiş bulunmayıp, Şirket'in hisse devrini engelleyecek veya etkileyecek bir hususa tarafımızca rastlanmamıştır.

İlgili sözleşme taraflarca 10.08.2020 tarihinde imzalanmıştır.

## 2. Karaköy Tarihi Bina Mimari Danışmanlık Sözleşmesi

Şirket ile Mustafa Pehlivanoglu Tasarım ve Uygulama Ltd. Şti. ("Danışman") arasında Şirket'e ait gayrimenkullerden İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, 101 Ada, 8 Parselde kayıtlı taşınmazda yürütülen Karaköy hizmet binaları tarihi bina taşıyıcı sistem yenilenmesi, restorasyon işi ve ek hizmet binası tadilat onarım işine ilişkin danışmanlık hizmeti alınmak üzere mimari danışmanlık sözleşmesi imzalanmıştır.

Danışmanın söz konusu hizmetleri ana iş süresi boyunca KDV hariç olmak üzere 132.000,00-TL karşılığında vereceği konusunda anlaşılmıştır. Buna göre, işin süresi sözleşmenin imzalandığı tarih ile başlayıp ana iş süresince devam edecektir, 20.07.2022 ana iş bitim tarihi olarak belirlenmiştir.

İşbu sözleşmenin bedeli olarak toplam bedelin işin süresine bölünerek bulunan aylık bedel 6.000,00-TL+KDV tutarının aylık faturalar karşılığında Danışman'a ödeneceği kararlaştırılmıştır. Sözleşmede güvence hükümleri olarak cezai şart ve teminat hükümleri düzenlenmiştir. Bununla birlikte Danışman, sözleşme konusu hak ve yükümlülüklerini kısmen dahi olsa Şirket'in yazılı onayı olmadıkça başkasına devir ve temlik edemeyecektir.

# MCLEGAL

Metin-Çiçek Avukatlık Ortaklığı  
Attorney Partnership

Sözleşmenin içeriğinde Şirket'in devri ve/veya tarafların şirket hisselerinin devir ve pay tedavülüne ilişkin bir hüküm düzenlenmiş bulunmayıp, Şirket'in hisse devrini engelleyecek veya etkileyecek bir hususa tarafımızca rastlanmamıştır.

İmzalandığı tarihte yürürlüğe giren sözleşmenin imza tarihi 01.10.2020'dir.

### 3. Mallmark Hizmet Sözleşmesi

Şirket ile Mallmark Gayrimenkul Kiralama ve Yönetim A.Ş. ("Mallmark") arasında bir hizmet sözleşmesi imzalanmış olup, bu sözleşme kapsamında Mallmark tarafından Palladium Kayaşehir Alışveriş Merkezi için bölgede araştırma yapılması, yeni yapılması öngörülen alışveriş merkezi için genel imaj tasarımlarının ve pazarlama konseptinin oluşturulması, bu araştırmanın neticesinde alışveriş merkezi fizibilitesinin hazırlanması ve raporlanması hizmetleri verilecektir.

Sözleşme konusu işin bedeli KDV hariç 79.500.000,00 -TL olup, bedelin %50'lik kısmı sözleşmenin imzasından itibaren 15 gün içinde Mallmark tarafından keşide edilecek fatura mukabili, Mallmark hesabına ödenecek, bakiye bölüm ise işin tamamlanarak teslim edilmesinden itibaren 15 gün içinde ödenecektir. Sözleşme kapsamında temerrüt faizi düzenlenmiş olup, sözleşme bedellerinin belirlenen tarihlerde ödenmemesi halinde, Mallmark'ın hizmeti durdurma hakkı saklı olmakla birlikte, temerrüde düşülen bedele aylık %3 temerrüt faizi uygulanacağı kabul edilmiştir.

Sözleşmenin içeriğinde Şirket'in devri ve/veya tarafların şirket hisselerinin devir ve pay tedavülüne ilişkin bir hüküm düzenlenmiş bulunmayıp, Şirket'in hisse devrini engelleyecek veya etkileyecek bir hususa tarafımızca rastlanmamıştır.

Sözleşme 24.01.2020 tarihinden başlayarak 31.03.2020 tarihinde sözleşmenin 7, 9 ve 10. maddeleri hariç olmak üzere kendiliğinden sona erecek şekilde düzenlenmiştir.

### 4. Tema Şehircilik Gayrimenkul Danışmanlığı Sözleşmesi

Şirket ile Tema Şehircilik A.Ş. arasında proje geliştirme, çözüm ortaklığı ve danışmanlık hizmetleri kapsamında genel gayrimenkul mevzuatı ve süreç yönetimine yönelik bir gayrimenkul danışmanlığı sözleşmesi akdedilmiş olup, sözleşmenin bedeli imza tarihinden itibaren aylık net 2.750,00-TL + KDV olarak belirlenmiştir.

Sözleşme 09.03.2018 tarihinde imzalanmış olup, süresi imza tarihinden başlayarak 1 (bir) yıldır. Sözleşmenin geçerlilik süresi bitimi akabinde 16.04.2019 tarihli yazı ile sözleşmenin yenilenmesi talebinde bulunulmuş olup, Şirket tarafından 17.04.2019 tarihli 401 İY 2019/22 sayılı yazı ile 1 (bir) yıl uzatılmasına karar verilmiştir.

Sözleşmenin içeriğinde Şirket'in devri ve/veya tarafların şirket hisselerinin devir ve pay tedavülüne ilişkin bir hüküm düzenlenmiş bulunmayıp, Şirket'in hisse devrini engelleyecek veya etkileyecek bir hususa tarafımızca rastlanmamıştır.

### C. Kontrollük Sözleşmeleri

Şirket'in faaliyetleri dâhilinde akdedilen sözleşme türlerinden bir diğeri de gayrimenkullere dair projelere ilişkin kontrollük sözleşmeleridir. Bu sözleşmeler tarafımızca incelenmiş olup, Şirket'in hisselerinin devri ve pay tedavülüne yönelik herhangi bir hükme rastlanılmamıştır. Şirket'in taraf olduğu kontrollük sözleşmeleri ve detayları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

Gayrimenkul Adı	Sözleşme Konusu	Sözleşme Tarafı	Sözleşme Bedeli (KDV Hariç)	Sözleşme Tarihi	Sözleşme Süresi
İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi	Proje Müellifliği	Kohn Pedersen Fox Associates (International) PA	48.000,00-USD/Ay	01.02.2013 (Sözleşme) 05.01.2018 (Ziraat GYO'ya Devri Onayı)	İnşaatın başlamasından itibaren 36 ay (Bakanlıkça verilecek ek süreler proje süresine eklenecektir)
İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi	Proje Yöneticiliği	Turner International Proje Yönetimi Ltd. Şti.	169.125,00-USD (İnşaat Öncesi Dönemi) 6.570.875,00-USD (İnşaat Dönemi) 6.740.000,00-USD (Toplam)	28.11.2016	14 hafta (İnşaat öncesi dönem) 36 ay (İnşaat Dönemi)
İzmir İli Projeleri (Alsancak Projesi) (Karabağlar Projesi) (Efes-Konak Projesi)	Yapı Denetim Hizmetini Kapsayan Kontrollük Hizmeti	Tepekule Yapı Danışmanlık İnş. San. Ve Tic. Ltd. Şti.	4.000,00-TL/Ay	12.09.2019	1 Yıl
Karaköy Hizmet Binaları Tarihi Bina Taşıyıcı Sistem Yenilenmesi Restorasyon İşi ve Ek Hizmet Binası Tadilat ve Onarım İşi	Çelik Yapı İmalat ve Montaj 3. Taraf Kontrollük Hizmet Sözleşmesi	Türk Loydu Uygunluk Değerlendirme Hizmetleri	Yapısal Çelik İmalatlar 19.000,00-TL/adam.ay.vardiya Betonarme İmalatlar 1.700,00-TL/adam.gün.vardiya (Talep Olduğunda) 19.000,00-TL/adam.ay.vardiya (Sürekli)	25.11.2020	Yapısal Çelik İşleri ve Betonarme İmalatların İş Sahibine Teslimine Kadar

## 1. Tepekule Yapı Denetim Hizmeti Kontrollük Sözleşmesi

Şirket ile Tepekule Yapı Danışmanlık İnşaat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi ("Tepekule") arasında İzmir ili dâhilinde Alsancak Binasına dair inşaatına başlanan yeni bina yapımı, zemin güçlendirme ve iksa ile mevcut binaların tekviyeli tadilat ve onarımına ilişkin yapı denetim ve kontrollük hizmetleri alınmasına ilişkin kontrollük hizmeti sözleşmesi akdedilmiştir. İlgili sözleşme, KDV hariç aylık 4.000,00-TL bedel üzerinden akdedilmiş olup, bu bedelin hizmet verilecek tüm taşınmazlara ve işlere ilişkin olduğu, Firma tarafından iş sayısı, yoğunluğu, maliyeti ve/veya maliyet artışları gerekçe gösterilerek bedel artırımının talep edilemeyeceği düzenlenmiştir. Bununla birlikte sözleşmede güvence hükümleri olarak cezai şart hükmü mevcuttur.

Sözleşmenin süresi imza tarihinden itibaren 1 (bir) yıl olup, sözleşme süresi sonunda tarafların çalışmaya devam etmesi durumunda yeni bir sözleşmeye gerek kalmaksızın sözleşme bir önceki yılın aylık KDV hariç sözleşme bedeline yıllık ortalama bazdaki TÜİK Yİ-ÜFE oranı uygulanmak suretiyle artış yapılarak bir yıllığına otomatikman uzar.

Sözleşme 12.09.2019 tarihinde imzalanmıştır.

## 2. Turner International Proje Yönetimi Sözleşmesi

Şirket, Uluslararası Finans Merkezi Binaları Projesine ilişkin proje yöneticiliği hizmet alımı ihalesi uyarınca Turner International Proje Yönetimi Ltd. Şti. ile bir hizmet sözleşmesi imzalamıştır. İnşaat öncesi süreç, ihale süreci, inşaat süreci ve inşaat sonrası süreçleri boyunca projelere ve yüklenicilere ilişkin analiz, danışmanlık ve kontrollük hizmeti verilmesi üzerine akdedilen sözleşmenin bedeli;

- İnşaat öncesi dönem için götürü bedel esaslı 169.125-USD,
- İnşaat dönemi için organizasyon şeması ve pozisyon bazlı çalışma takvimini esas alarak adam.ay esaslı hizmet bedelleri ile çarpılması sonucu 6.570.875,00-USD olmak üzere;
- Toplam 6.740.000,00-USD'dir.

Sözleşme konusu işin süresi, inşaat öncesi dönem için işe başlama tarihinden itibaren 14 (on dört) hafta olarak belirlenmiştir. İnşaat dönemi için ise ana yükleniciye yer teslimi tarihinden başlamak üzere 36 (otuz altı) aydır. İşe başlama tarihi ise taraflarca işe başlandığının tutanağa bağlandığı tarihtir.

Sözleşmede teminat hükmü bulunmakta olup, sözleşme konusu işin teminat miktarı, ihale bedelinin %6'sı olan 404.400,00-USD'dir. Bununla birlikte, cezai şart düzenlenmiş, sözleşme konusu işin belirlenen zamanda tamamlanıp kabule elverişli bir durumda Şirket'e teslim etme yükümlülüğünü yerine getirmede geciktiği her takvim günü için sözleşme bedelinin binde biri oranında ceza ödeyecektir.

İşbu sözleşme taraflarca 28.11.2016 tarihinde imzalanmıştır.



### 3. KPF Proje Müellifliği Sözleşmesi

Şirket, bir tarafta Yüklenici sıfatıyla KPF Turkey Tasarım ve Danışmanlık Limited Şirketi ("KPF") ve bir tarafta Garantör sıfatıyla Kohn Pedersen Fox Associates (International) PA ("Kohn Pedersen") olmak üzere, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Genel Müdürlük Binaları Proje Yapımına ilişkin gerekli mimarlık ve mühendislik proje hizmetlerinin alımı ile inşaat aşamasında alınacak olan proje müellifliği hizmetlerine dair hizmet sözleşmesi imzalanmıştır.

Sözleşme götürü bedelli olup, proje yapımı ile ilgili götürü bedel 15.272.000,00-USD, inşaat süresince yapılacak olan proje müellifliği aşaması ile ilgili birim bedel 48.000,00-USD/ay'dır. Sözleşme süresi kapsamında, proje aşaması ile ilgili işin süresi işin başlama tarihinden itibaren 270 gün, inşaat aşaması ile ilgili işin süresi inşaatın başlamasından itibaren 36 ay olarak belirlenmiştir. Bakanlıkça verilecek ek süreler proje süresine ilave edilecektir.

Sözleşme kapsamında teminat hükmü düzenlenmiş olup, yüklenici tarafından verilen işin kesin teminat miktarı ihale bedelinin %6'sı olan 916.320,00-USD'dir. İnşaat süresince proje müellifi tarafından verilecek hizmetler ile ilgili alınacak kesin teminat miktarı ihale bedelinin yüzde biri (%1) oranında olacaktır.

Bununla birlikte sözleşmede cezai şart belirlenmiş olup, işin belirlenen zamanda tamamlanıp teslim edilmekte geciktiği her takvim günü için yüklenici, sözleşme bedelinin 0,0006 (onbindealtı)'sı oranında ceza ödeyecektir. Yüklenicinin ödeyeceği toplam ceza bedeli, kesin teminat ayrı olmak üzere, sözleşme bedelinin %10'unu geçemez.

Kohn Pedersen ise, garantör sıfatıyla yüklenicinin sözleşmeden doğan yükümlülüklerini süresinde ve eksiksiz olarak yerine getireceğini, yüklenicinin işi tamamlamaması halinde, işi sözleşme hükümlerine uygun olarak bizzat tamamlayacağını, yüklenicinin sözleşmeyi ihlali sebebiyle oluşacak zarar, tazminat ve sair ödeme yükümlülüklerini yerine getirmemesi halinde bu tutarları ödemeyi taahhüt etmektedir.

Sözleşme 01.02.2013 tarihinde imzalanmış ve yürürlüğe girmiştir.

Sözleşmeye 08.04.2020 tarihinde bir ek protokol akdedilmiş, bu ek protokol ile tasarım geliştirme ve uygulama projesi eklenmiştir. Sözleşme götürü bedelli olup, proje tasarım hizmetleri için toplam bedel KDV hariç 500.000,00-USD'dir.

### 4. Karaköy Hizmet Binaları Türk Loydu Sözleşmesi

Şirket ile Türk Loydu Uygunluk Değerlendirme Hizmetleri A.Ş. ("Türk Loydu") arasında Karaköy hizmet binaları tarihi bina taşıyıcı sistem yenilenmesi, restorasyon işi ve ek hizmet binası tadilat-onarım işine ilişkin, yapısal çelik bölümlerinin imalat ve montajı ile betonarme imalatlarının kontrollerinin yapılmasına dair kontrollük hizmetleri alınmasına dair bir sözleşme imzalanmıştır.

Bu doğrultuda verilecek hizmetler yapısal çelik imalatları ve betonarme imalatlar olarak ikiye ayrılmakta olup, çelik yapı montajı üçüncü taraf kontrol hizmet bedeli haftada 5,5 gün (45 saat) hizmet verilmesi şartıyla KDV hariç 19.000,00-TL/adam.ay.vardiya olarak belirlenmiştir. Betonarme imalatlar için ise iki alternatif belirlenmiştir;

- Talep olduğunda görevlendirilecek mühendis için KDV hariç 1.700,00-TL/adam.gün.vardiya,
- Sürekli inspektör hizmeti için ise KDV hariç 19.000,00-TL/adam. ay. vardiya

Alternatiflerinden birinin zaman içerisinde oluşan ihtiyaca bağlı seçimi Şirket tarafından yapılarak ödemeler gerçekleştirilecektir. Sözleşmenin hizmet içeriğine ilişkin bir de ek protokolü bulunup betonarme imalatları kontrol hizmetlerine ilişkin ödeme koşullarının aynısı geçerlidir.

İşin süresi sözleşmenin imzalanmasını müteakiben, Şirket tarafından atölyede ilk teslim tutanağının imzalandığı tarih itibariyle başlamakta olup, yapısal çelik işleri ve betonarme imalatların Şirket'e teslim edilmesi ile sona ermektedir.

Bununla birlikte sözleşmede cezai şart belirlenmiş olup, verilen sürede hizmete ilişkin gecikmenin giderilememesi halinde gecikilen her takvim günü için 863,00-TL cezai şart bedeli ödeneceği düzenlenmiştir. İlgili sözleşme 25.11.2020 tarihinde imzalanmıştır.

#### D. Proje Yapım Sözleşmeleri

Şirket tarafından çeşitli gayrimenkullere ilişkin pek çok proje yapım sözleşmesi akdedilmiş olup, incelememizde bu proje yapım sözleşmelerinin herhangi birinin içeriğinde hisse devrine ve pay tedavülüne engel olacak, etki edecek veya atıf bulunan bir hükme rastlanılmamıştır.

Şirket'in akdetmiş olduğu proje yapım sözleşmelerinin süreleri, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesi hariç olmak üzere, 65 gün ila 180 gün arasında değişmektedir.

Şirket tarafından incelememize sunulan Şirket'in 2019 Yılı Yıllık Faaliyet Raporu uyarınca, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi kapsamında; İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328 ada, 3 parselde kayıtlı, yüzölçümü 27.195,50 m<sup>2</sup> olan arsa, 08.11.2016 tarihinde portföye dâhil edilmiştir. Arsa üzerinde KPF Turkey Tasarım ve Danışmanlık Şirketi (Kohn Pedersen Fox Associates) tarafından Ziraat Bankası A.Ş. İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Genel Müdürlük Binaları projesi geliştirilmiştir. İstanbul'un bölgesel ve küresel bir finans merkezi olabilmesi yolunda başlatılan İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesi kapsamında yer alan 40 ve 46 katlı iki ofis kulesi ve ticari alanlardan oluşan Ziraat Kuleleri Projesi 431.041 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahiptir. 11.05.2018 tarihinde, Kalyon İnşaat San. ve Tic. A.Ş. "Anahtar Teslimi Götürü Bedel" usulüne göre İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Ziraat Kuleleri İnşaat Yapım İşi yüklenicisi olarak belirlenmiştir.

Projenin inşaatı halen devam etmekte olup, Ziraat Bankası ile Kiralama İyi Niyet Protokolü imzalanmıştır. SPK tarafından yetkilendirilen bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 18.11.2019 tarihli raporuna göre, taşınmazın mevcut durumda gerçeğe uygun değeri 1.211.000.000,- TL olarak tespit edilmiştir.

# MCLEGAL

Metin-Çiçek Avukatlık Ortaklığı  
Attorney Partnership

İşbu Rapor EK-2'de detayları yer alan ilgili Cumhurbaşkanlığı kararı uyarınca Ümraniye ilçesi Finanskent Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 873 adadaki 20 adet taşınmazın İUFM'nin planlanan sürede tamamlanması amacıyla, tapuda Hazine adına tescil edilmek üzere Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 27. maddesi uyarınca acele kamulaştırılmasına karar verilmiş olup, ilgili taşınmazların sahiplerine bu kapsamda 305.984-TL ödeme yapılmıştır.

Şirket'in tarafı olduğu proje yapım sözleşmeleri ve detayları aşağıdaki tabloda gösterildiği şekildedir:

Gayrimenkul Adı	Sözleşme Konusu	Sözleşme Tarafı	Sözleşme Bedeli (KDV Hariç)	Sözleşme Tarihi	Sözleşme Süresi
İstanbul Uluslararası Finans Merkezi	Proje Tasarım Ek Hizmeti	Kohn Pedersen Fox Associates (International) PA	500.000,00-USD	01.02.2013	1095 Gün
Alsancak/İzmir Projesi	Proje Yapım Hizmeti	A Tasarım Mimarlık Uyg. Dan. İnş. San. Ve Tic. Ltd. Şti.	210.000,00-TL	29.03.2018	65 Gün
Bayraklı/İzmir Projesi	Avan Mimari Proje Yapım ve Proje İmajları Hazırlanması Hizmeti	Öncüoğlu Mimarlık Şehircilik ve Müşavirlik Hizmetleri Ltd. Şti.	88.000,00-TL	21.01.2021	60 Gün
Bodrum/Muğla Binası	Röleve, Restitüsyon, Restorasyon İşi Proje Yapım Hizmeti	Sinan Akyurtlaklı İnşaat	210.000,00-TL	28.05.2020	180 Gün
Cağaloğlu/İstanbul Projesi Cağaloğlu Binası	Cağaloğlu Tarihi Bina Röleve, Restitüsyon, Restorasyon İşi ve Cağaloğlu Binası Tadilat Onarım İşi	Yakup Hazan Mimarlık Ltd. Şti.	450.000,00-TL	19.10.2020	180 Gün
Cebeci Binası	Tadilat Projesi ve Yapım Hizmeti	Çatki Mimarlık Mühendislik ve Müteahhitlik Tic. Ltd. Şti.	98.000,00-TL	03.09.2020	180 Gün
Efes-Konak/İzmir Projesi	Takviye, Tadilat ve Onarım İşi Proje Yapım Hizmeti	Kare Mühendislik Müşavirlik ve Tic. Ltd. Şti.	75.000,00-TL	17.05.2018	60 Gün
Erenköy/İstanbul Projesi	Yeni Bina Yapım İşi Proje Yapım Hizmeti	Sigma Mğhendislik Hizmetleri Dek. İnş. Ltd. Şti.	176.000,00-TL	15.05.2018	120 Gün
Fethiye/Muğla Binası	Yeni Bina Yapım İşi Proje Yapım Hizmeti	Gürmas Mim. İnş. Ltd. Şti.	78.000,00-TL	17.01.2019	150 Gün
Kahramanmaraş Projesi	Yeni Bina Yapım İşi Proje Yapım Hizmeti	Çatki Mimarlık Mühendislik ve Müteahhitlik Tic. Ltd. Şti.	110.000,00-TL	07.05.2018	90 Gün
Karabağlar/İzmir Projesi	Yeni Bina Yapım İşi Proje Yapım Hizmeti	Çatki Mimarlık Mühendislik ve Müteahhitlik Tic. Ltd. Şti.	135.000,00-TL	07.05.2018	90 Gün
Yenimahalle/Ankara Projesi	Yeni Bina Yapım İşi Proje Yapım Hizmeti	SDA İlk Etüt Proje Müh. Mim. İnş. Taah. Araç Kiralama Tic. Ve San. Ltd. Şti.	53.000,00-TL	10.01.2019	150 Gün
Yenişehir İhlamur Sokak Binası	Tadilat Projesi Yapım Hizmeti	Okan Hafızoğlu Mimarlık	140.000,00-TL	14.09.2020	180 Gün
İstasyon / Elazığ Projesi(*)	Yeni Bina Yapım İşi Proje Yapım Hizmeti	ZRN Mimarlık Mekan Tasarım Proje ve Uygulama Sanayi ve Tic. Ltd. Şti.	115.000 TL	23.02.2021	120 Gün
Kordon Konak / İzmir Projesi(*)	Yeni Bina Yapım İşi Proje Yapım Hizmeti	Erme İnşaat Taahhüt Yapı Malzemeleri Sanayi ve Tic. Ltd. Şti.	149.000 TL	15.02.2021	120 Gün

# MCLEGAL

Metin-Çiçek Avukatlık Ortaklığı  
Attorney Partnership

\*Şirket tarafından, ilgili gayrimenkullerin henüz Şirket'in mülkiyetinde olmadığı ve fizibilite çalışmalarının başlatıldığı belirtilmiştir.

## 1. İzmir Alsancak Projesi

Şirket ile A Tasarım Mimarlık Uyg. Dan. İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti. arasında 29.03.2018 tarihinde, Alsancak/İzmir Şubesi Hizmet Binasında yaptırılacak olan yapıların mimari, peyzaj mimarlığı, statik, elektrik ve tesisat proje ve her türlü detay, keşif, hesap tarif ve fenni şartnamelerin dikkate alınarak ihaleye esas dosyasının hazırlanmasına ilişkin proje yapım sözleşmesi imzalanmıştır.

Tüm proje yapım sorumluluğu firmaya ait olup, sözleşme bedeli KDV hariç 210.000,00-TL'dir. Mimari kontrollük hizmetleri inşaat ihale edilip iş başlayınca proje mimarına yaptırılmak istendiği takdirde ayrı bir anlaşma ve sözleşme yapılacağı düzenlenmiştir. Sözleşme kapsamında tüm projelerin süreleri ayrı ayrı belirlenmiş olup, yekün süre 65 takvim günü olarak belirlenmiştir. Sözleşmede güvence hükümleri olarak cezai şart ve teminat mevcuttur.

## 2. İzmir Bayraklı Projesi

Şirket ile Öncüoğlu Mimarlık Şehircilik ve Müşavirlik Hizmetleri Ltd. Şti. arasında 21.01.2021 tarihinde, Bayraklı/İzmir lokasyonunda Şirket arsası üzerinde yaptırılacak avan mimari proje ve bunlara ait rapor, proje imajları hazırlanması işinin götürü esaslarla yaptırılmasına ilişkin proje yapım sözleşmesi imzalanmıştır.

Sözleşme bedeli tüm proje için KDV hariç 88.000,00-TL'dir. Şirket, yükleniciye ödeyeceği bedelle projenin telif hakkını da tamamen satın almış olup, işbu sözleşmede yer alan işe ilişkin her türlü proje, belge ve bilgiye ait her türlü mali haklar, kullanım hakları, işleme, yayma, çoğaltma, temsil, umuma iletim hakları da dâhil olmak üzere devredilebilir nitelikteki tüm hakları tam olarak devralmıştır.

Sözleşme kapsamındaki hizmetlerin süresi, işe başlama tarihinden itibaren 60 gün olarak belirlenmiştir. Sözleşmede güvence hükümleri olarak cezai şart ve teminat mevcuttur.

## 3. Bodrum Muğla Binası Röleve, Restorasyon İş Proje Yapım Sözleşmesi

Şirket ile Sinan Akyurtlaklı İnşaat arasında 28.05.2020 tarihinde, Bodrum/Muğla lokasyonunda Şirket arsası üzerinde yaptırılacak şube ve lojman yapılarının mimari, statik güçlendirme, elektrik ve tesisat proje, harita aplikasyon, HUS hizmetleri ve her türlü detayları ile bunlara ait keşif ve metraj, hesap, rapor, proje imajları, tüm fenni şartnamelerin hazırlanması, proje dosyasının onaylatılması işini anahtar teslim götürü bedel esaslarla yaptırılmasına ilişkin proje yapım sözleşmesi imzalanmıştır.

Sözleşme bedeli tüm proje için KDV hariç 210.000,00-TL'dir. Şirket, bu bedelle projenin telif hakkını da tamamen satın almış olup, işbu sözleşmede yer alan işe ilişkin her türlü proje, belge ve bilgiye ait

# MCLEGAL

Metin-Çiçek Avukatlık Ortaklığı  
Attorney Partnership

her türlü mali haklar, kullanım hakları, işleme, yayma, çoğaltma, temsil, umuma iletim hakları da dâhil olmak üzere devredilebilir nitelikteki tüm hakları tam olarak devralmıştır.

Sözleşme kapsamındaki hizmetlerin süresi, işe başlama tarihinden itibaren 180 takvim günü olarak belirlenmiştir. Sözleşmede güvence hükümleri olarak cezai şart ve teminat mevcuttur.

#### 4. Cağaloğlu Tarihi Bina Röleve, Restorasyon İşİ Proje Yapım Sözleşmesi

Şirket ile Yakup Hazan Mimarlık Ltd. Şti. arasında 19.10.2020 tarihinde, Cağaloğlu Tarihi Binası'na ilişkin röleve, restitüsyon, restorasyon işi ve Cağaloğlu Binası tadilat onarım projesi kapsamında, daha önce hazırlanmış ve ilgili koruma kurulu tarafından onaylanmış röleve restitüsyon projelerine ilave yapılması aşamasında verilecek hizmetlere dair proje yapım sözleşmesi imzalanmıştır.

Sözleşme bedeli tüm proje için KDV hariç 450.000,00-TL'dir. Sözleşme kapsamındaki hizmetlerin süresi, işe başlama tarihinden itibaren 180 gün olarak belirlenmiştir. Sözleşme kapsamında tüm proje aşamaları, bunlara ilişkin hizmet kapsamı ve rapor nitelikleri düzenlenmiş olup, sözleşmede güvence hükümleri olarak cezai şart ve teminat mevcuttur.

#### 5. Çatki Mimarlık Mühendislik ve Müteahhitlik Tic. Ltd. Şti. ile Akdedilen Sözleşmeler

##### a. Ankara Cebeci Binası Tadilat Projesi

Şirket ile Çatki Mimarlık Mühendislik ve Müteahhitlik Tic. Ltd. Şti. arasında 03.09.2020 tarihinde, Ankara Cebeci Binasına ilişkin tadilat işi projesi kapsamında yaptırılacak ofis, yurt binası tadilat projelerinin mimari, elektrik ve tesisat proje ve her türlü detayları ve bunlara ait keşif ve metraj, hesap, rapor, proje imajları, tüm fenni şartnamelerinin hazırlanması işinin götürü esaslarla yaptırılmasına dair proje yapım sözleşmesi imzalanmıştır.

Sözleşme bedeli tüm proje için KDV hariç 98.000,00-TL'dir. Şirket, bu bedelle projenin telif hakkını da satın almış olduğundan dilediği yer ve adette projeyi uygulama hakkına sahiptir. Sözleşme kapsamındaki hizmetlerin süresi, işe başlama tarihinden itibaren 180 gün olarak belirlenmiştir.

Sözleşme kapsamında tüm proje aşamaları, bunlara ilişkin hizmet kapsamı ve rapor nitelikleri düzenlenmiş olup, sözleşmede güvence hükümleri olarak cezai şart ve teminat mevcuttur.



## b. Kahramanmaraş Yeni Bina Projesi

Çatki Mimarlık Mühendislik ve Müteahhitlik Tic. Ltd. Şti. ile ayrıca 07.05.2018 tarihinde Kahramanmaraş Yeni Bina Projesi kapsamında Kahramanmaraş'ta yer alan arsa üzerinde yaptırılacak mimari, peyzaj mimarlığı, statik, elektrik ve tesisat proje ve her türlü detayları ve bunlara ait keşif ve metraj, hesap, rapor, proje imajları, tüm fenni şartnamelerinin hazırlanması işinin götürü esaslarla yaptırılmasına dair proje yapım sözleşmesi imzalanmıştır.

Sözleşme bedeli tüm proje için KDV hariç 110.000,00-TL'dir. Şirket, bu bedelle projenin telif hakkını da satın almış olduğundan dilediği yer ve adette projeyi uygulama hakkına sahiptir. Sözleşme kapsamındaki hizmetlerin süresi, işe başlama tarihinden itibaren 90 gün olarak belirlenmiştir. Sözleşme kapsamında tüm proje aşamaları, bunlara ilişkin hizmet kapsamı ve rapor nitelikleri düzenlenmiş olup, sözleşmede güvence hükümleri olarak cezai şart ve teminat mevcuttur.

## c. İzmir Karabağlar Yeni Bina Projesi

Çatki Mimarlık Mühendislik ve Müteahhitlik Tic. Ltd. Şti. ile imzalanan bir diğer sözleşme, yine 07.05.2018 tarihinde imzalanan, Karabağlar/İzmir lokasyonunda bulunan arsa üzerinde yaptırılacak mimari, peyzaj mimarlığı, statik, elektrik ve tesisat proje ve her türlü detayları ve bunlara ait keşif ve metraj, hesap, rapor, proje imajları, tüm fenni şartnamelerinin hazırlanması işinin götürü esaslarla yaptırılmasına dair proje yapım sözleşmesidir.

Sözleşme bedeli tüm proje için KDV hariç 135.000,00-TL'dir. Şirket, bu bedelle projenin telif hakkını da satın almış olduğundan dilediği yer ve adette projeyi uygulama hakkına sahiptir. Sözleşme kapsamındaki hizmetlerin süresi, işe başlama tarihinden itibaren 90 gün olarak belirlenmiştir. Sözleşme kapsamında tüm proje aşamaları, bunlara ilişkin hizmet kapsamı ve rapor nitelikleri düzenlenmiş olup, sözleşmede güvence hükümleri olarak cezai şart ve teminat mevcuttur.

## 6. Efes İzmir Binası Takviye ve Tadilat Projesi

Şirket ile Kare Mühendislik Müşavirlik ve Tic. Ltd. Şti. arasında 17.05.2018 tarihinde, Efes İzmir Binasına ilişkin parselde yaptırılacak hizmet, ofis, sosyal tesis ve benzeri yapıların mimari, statik güçlendirme, elektrik ve tesisat proje ve her türlü detayları ve bunlara ait keşif ve metraj, hesap, rapor, proje imajları, tüm fenni şartnamelerinin hazırlanması işinin götürü esaslarla yaptırılmasına dair proje yapım sözleşmesi imzalanmıştır.

Sözleşme bedeli tüm proje için KDV hariç 75.000,00-TL'dir. Şirket, bu bedelle projeden doğan her türlü bilgi ve belgenin fikri mülkiyet haklarını da satın almış olmaktadır. Sözleşme kapsamındaki hizmetlerin süresi, işe başlama tarihinden itibaren 60 gün olarak belirlenmiştir.

Sözleşme kapsamında tüm proje aşamaları, bunlara ilişkin hizmet kapsamı ve rapor nitelikleri düzenlenmiş olup, sözleşmede güvence hükümleri olarak cezai şart ve teminat mevcuttur.

## 7. İstanbul Erenköy Yeni Bina Projesi

Şirket ile Sigma Mühendislik Hizmetleri Dek. İnş. Ltd. Şti. arasında 15.05.2018 tarihinde, Erenköy/İstanbul lokasyonunda yer alan arsa üzerinde yaptırılacak mimari, peyzaj mimarlığı, statik, elektrik ve tesisat proje ve her türlü detayları ve bunlara ait keşif ve metraj, hesap, rapor, proje imajları, tüm fenni şartnamelerinin hazırlanması işinin götürü esaslarla yaptırılmasına dair proje yapım sözleşmesi imzalanmıştır.

Sözleşme bedeli tüm proje için KDV hariç 176.000,00-TL'dir. Şirket, bu bedelle projenin telif hakkını da satın almış olduğundan dilediği yer ve adette projeyi uygulama hakkına sahiptir. Sözleşme kapsamındaki hizmetlerin süresi, işe başlama tarihinden itibaren 120 gün olarak belirlenmiştir.

Sözleşme kapsamında tüm proje aşamaları, bunlara ilişkin hizmet kapsamı ve rapor nitelikleri düzenlenmiş olup, sözleşmede güvence hükümleri olarak cezai şart ve teminat mevcuttur.

## 8. Muğla Fethiye Yeni Bina Projesi

Şirket ile Gürmas Mimarlık Mühendislik İnş. Ltd. Şti. arasında 17.01.2019 tarihinde, Fethiye/Muğla lokasyonunda yer alan arsa üzerinde yaptırılacak yeni binanın mimari, peyzaj mimarlığı, statik, elektrik ve tesisat proje ve her türlü detayları ve bunlara ait keşif ve metraj, hesap, rapor, proje imajları, tüm fenni şartnamelerinin hazırlanması işinin götürü esaslarla yaptırılmasına dair proje yapım sözleşmesi imzalanmıştır.

Sözleşme bedeli tüm proje için KDV hariç 78.000,00-TL'dir. Şirket, bu bedelle projenin telif hakkını da satın almış olduğundan dilediği yer ve adette projeyi uygulama hakkına sahiptir. Sözleşme kapsamındaki hizmetlerin süresi, işe başlama tarihinden itibaren 150 gün olarak belirlenmiştir. Sözleşme kapsamında tüm proje aşamaları, bunlara ilişkin hizmet kapsamı ve rapor nitelikleri düzenlenmiş olup, sözleşmede güvence hükümleri olarak cezai şart ve teminat mevcuttur.

## 9. Ankara Yenimahalle Yeni Bina Projesi

Şirket ile SDA İlk Etüt Proje Müh. Mim. İnş. Taah. Araç Kiralama Tic. Ve San. Ltd. Şti. arasında 10.01.2019 tarihinde, Yenimahalle/Ankara lokasyonunda yer alan arsa üzerinde yaptırılacak yeni binanın mimari, peyzaj mimarlığı, statik, elektrik ve tesisat proje ve her türlü detayları ve bunlara ait keşif ve metraj, hesap, rapor, proje imajları, tüm fenni şartnamelerinin hazırlanması işinin götürü esaslarla yaptırılmasına dair proje yapım sözleşmesi imzalanmıştır.

Sözleşme bedeli tüm proje için KDV hariç 53.000,00-TL'dir. Şirket, bu bedelle projenin telif hakkını da satın almış olduğundan dilediği yer ve adette projeyi uygulama hakkına sahiptir. Sözleşme kapsamındaki hizmetlerin süresi, işe başlama tarihinden itibaren 150 gün olarak belirlenmiştir.

Sözleşme kapsamında tüm proje aşamaları, bunlara ilişkin hizmet kapsamı ve rapor nitelikleri düzenlenmiş olup, sözleşmede güvence hükümleri olarak cezai şart ve teminat mevcuttur.

## 10. Ankara Yenışehir İhlamur Sokak Binası Tadilat Projesi

Şirket ile Okan Hafızoğlu Şirketi arasında 14.09.2020 tarihinde, İhlamur Sokak Yenışehir/Ankara adresinde yaptırılacak otel/ofis kullanımlı yapının mimari, peyzaj mimarlığı, elektrik ve tesisat proje ve her türlü detayları ve bunlara ait keşif ve metraj, hesap, rapor, proje imajları, tüm fenni şartnamelerinin hazırlanması işinin götürü esaslarla yaptırılmasına dair proje yapım sözleşmesi imzalanmıştır.

Sözleşme bedeli tüm proje için KDV hariç 140.000,00-TL'dir. Şirket, bu bedelle projenin telif hakkını da satın almış olduğundan dilediği yer ve adette projeyi uygulama hakkına sahiptir. Sözleşme kapsamındaki hizmetlerin süresi, işe başlama tarihinden itibaren 180 gün olarak belirlenmiştir.

Sözleşme kapsamında tüm proje aşamaları, bunlara ilişkin hizmet kapsamı ve rapor nitelikleri düzenlenmiş olup, sözleşmede güvence hükümleri olarak cezai şart ve teminat mevcuttur.

## 11. Elazığ İstasyon Projesi

Şirket ile ZRN Mimarlık Mekan Tasarım Proje ve Uygulama Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. arasında 23.02.2021 tarihinde, Elazığ İstasyon binası inşaat ve proje yapım sözleşmesi imzalanmıştır.

Sözleşme bedeli tüm proje için KDV hariç 115.000,00-TL'dir. Sözleşme kapsamındaki hizmetlerin süresi, işe başlama tarihinden itibaren 120 gün olarak belirlenmiştir. Sözleşme bedellerine ilişkin henüz ödeme yapılmamıştır.

Sözleşme kapsamında tüm proje aşamaları, bunlara ilişkin hizmet kapsamı ve rapor nitelikleri düzenlenmiş olup, sözleşmede güvence hükümleri olarak cezai şart ve teminat mevcuttur.

## 12. İzmir Kordon Konak Projesi

Şirket ile Erme İnşaat Taahhüt Yapı Malzemeleri Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. arasında 15.02.2021 tarihinde, Kordon Konak binası inşaat ve proje yapım sözleşmesi imzalanmıştır.

Sözleşme bedeli tüm proje için KDV hariç 149.000,00-TL'dir. Sözleşme kapsamındaki hizmetlerin süresi, işe başlama tarihinden itibaren 120 gün olarak belirlenmiştir. Sözleşme bedellerine ilişkin henüz ödeme yapılmamıştır.

Sözleşme kapsamında tüm proje aşamaları, bunlara ilişkin hizmet kapsamı ve rapor nitelikleri düzenlenmiş olup, sözleşmede güvence hükümleri olarak cezai şart ve teminat mevcuttur.

## E. Satış Vaadi Sözleşmeleri

Şirket'in tarafı olduğu satış vaadi sözleşmeleri tarafımızca incelenmiş olup, sözleşme kapsamı ve detayları aşağıdaki tabloda, hisse devir ve pay tedavülüne ilişkin incelemeler altındaki açıklamalar kısmında gösterilmektedir:

Gayrimenkul Adı	Sözleşme Konusu	Sözleşme Tarafı	Sözleşme Bedeli (KDV Hariç)	Sözleşme Tarihi	Sözleşme Süresi
Kartal/İstanbul Rota Mavi Konutları	140 Adet Bağımsız Bölüme İlişkin Satış Vaadi Sözleşmesi	APG İnşaat Yatırım A.Ş.	62.700,00-TL (KDV Dâhil)	07.08.2017	9 Ay
Kayaşehir/İstanbul Alışveriş Merkezi Projesi	76 Adet Bağımsız Bölüme İlişkin Satış Vaadi Sözleşmesi	Emlak Konut GYO A.Ş. ile Tahincioğlu Kayabaşı Ortak Girişimi	195.000,00-TL	02.10.2018	25 Ay
Silivri/İstanbul Herdem Yaşam Köyü	304 Adet Bağımsız Bölüme İlişkin Satış Vaadi Sözleşmesi	Makro İnşaat Ticaret A.Ş.	73.677.000,00-TL (KDV Dâhil)	22.05.2019	3 Yıl

### 1. Rota Mavi Projesine İlişkin Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi

Rota Mavi Projesi kapsamında, Şirket ile APG İnşaat Yatırım A.Ş. ("APG İnşaat") ve Ziraat Katılım Bankası A.Ş. ("Ziraat Katılım") arasında mülkiyeti APG İnşaat'a ait olan, Kartal/İstanbul'da yer alan henüz inşaat halinde olan Rota Mavi Sitesinde yer alan A, B ve C Bloklarındaki toplam 140 bağımsız bölümün toplam KDV hariç 62.700.000,00-TL karşılığında Şirket'e satış ve devrine dair bir satış vaadi sözleşmesi akdedilmiştir.

Sözleşme kapsamında söz konusu bağımsız bölümlerin Şirket'e satışı, bu satışa ilişkin satış vaadi, tapuda satış vadinin şerh ve tescili, tapuda mülkiyet devri ve ayrıca garantör sıfatıyla Ziraat Katılım tarafından yükümlenen garantiye ilişkin konular ile ilgili diğer konularda tarafların karşılıklı hak ve yükümlülükleri belirlenmiş olup, imza tarihi 17.08.2017'dir. Bu Düzenleme Şeklinde Sözleşme, Beşiktaş 12. Noterliği 17.08.2017 tarih ve 9511 sayılı ile tasdik edilmiştir.

İlgili sözleşmeye konu olan bağımsız bölümlerin bedellerinin satış vaadi sözleşmesinin her bir bağımsız bölüm için ayrı ayrı tapu kayıtlarına şerh ve tescilinden sonra satıcıya 1 (bir) iş günü içerisinde ödeneceği düzenlenmiş olup, satış vaadi sözleşmesinin tapuda tescilinden sonra 9 (dokuz) ay içerisinde satıcı tarafından taşınmazların tapuda Şirket adına mülkiyeti devir ve tescili, devir ve ferağ işlemlerinin yapılmak zorunda olduğu belirlenmiştir. Bununla birlikte, herhangi bir nedenden dolayı sözleşmeye konu bağımsız bölümlerden herhangi birisinin mülkiyetinin 9 aylık süresi içinde satıcı tarafından Şirket'e devir ve intikalinin/Şirket adına tescilinin sağlanmaması halinde Şirket doğrudan garantöre yazılı bir bildirimde bulunarak devri/tescili gerçekleştirilemeyen taşınmaza ilişkin sözleşmede yazılı satış değerini, bu değer ile birlikte faiz ve diğer kalemlerden oluşacak zarar bedellerini garantörden doğrudan talep etme hakkına sahiptir.

Sözleşmenin devrine ilişkin alıcı sıfatıyla Şirket'e yüklenen bir külfet bulunmayıp, hisse devir ve pay tedavülünü engelleyen veya etkileyen bir hüküm mevcut değildir.

## **2. Nidapark Kayaşehir Projesine İlişkin Palladium AVM Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi**

Şirket ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Emlak Konut") ve Tahincioğlu Kayabaşı Ortak Girişimi ("Tahincioğlu") arasında Emlak Konut'a ait olan, Başakşehir/İstanbul'da yer alan henüz inşaat halinde olan ve yüklenicisinin Tahincioğlu olduğu Nidapark Kayaşehir Sitesinde yer alan Palladium Kayaşehir Alışveriş Merkezi'nde toplam 76 adet bağımsız bölümün toplam KDV hariç 195.000.000,00-TL karşılığında Şirket'e satış ve devrine dair bir satış vaadi sözleşmesi 02.10.2018 tarihinde akdedilmiştir. Bu Düzenleme Şeklinde Sözleşme, Kadıköy 9. Noterliği 02.10.2018 tarih ve 71171 sayı ile tasdik edilmiştir.

Bağımsız bölümlerin teslim süresi, sözleşmenin imzalanmasından sonra 25 ay içerisinde satıcı Emlak Konut tarafından taşınmazların tapuda alıcı Şirket adına mülkiyet devir ve tescili ile devir ve ferağ işlemleri yapılmak üzere belirlenmiştir.

Sözleşmenin devrine ilişkin alıcı sıfatıyla Şirket'e yüklenen bir külfet bulunmayıp, hisse devir ve pay tedavülünü engelleyen veya etkileyen bir hüküm mevcut değildir.

## **3. Herdem Sağlıklı Yaşam Köyleri Projesi Kapsamında Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi**

Şirket ile Makro İnşaat Ticaret A.Ş. arasında Silivri/İstanbul lokasyonunda yapımı gerçekleştirilmekte olan Herdem Sağlıklı Yaşam Köyleri Projesi kapsamında 22.05.2019 tarihinde Herdem Sağlıklı Yaşam Köyü Sitesinde yer alacak bağımsız bölümlerden toplam 304 adet bağımsız bölümün toplam KDV dahil 73.677.000,00-TL karşılığında Şirket'e satış ve devrine dair bir satış vaadi



sözleşmesi akdedilmiştir. Bu Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi, Bakırköy 25. Noterliği 22.05.2019 tarih ve 17198 sayı ile tasdik edilmiştir.

Bağımsız bölümlerin teslim tarihi sözleşmenin tapuya şerh ve tescilinden itibaren toplamda 120 ay olarak belirlenmiştir.

Satıcının şirket nezdindeki hisselerinin üçüncü kişilere devredilmesi halinde devirden önce alıcıya bu devre yönelik bilgilendirme yazısı gönderileceği düzenlenmiştir. Alıcı için ise sözleşme konusu taşınmazlar da dâhil olmak üzere işbu sözleşmeden doğan haklarını hiçbir kısıtlama olmadan kısmen veya tamamen dilediği kişi ya da kuruluşlara devir ve temlik edebileceği, üçüncü kişiler yararına her türlü ayni ve şahsi hakkı tesis edebileceği, satıcının bu devir ve temlikler nedeniyle hiçbir hak ve alacak talebinde bulunamayacağı düzenlenmiştir. Bu bağlamda, Şirket'in halka arzını, hisse devri ve pay tedavülünü etkileyen veya engelleyen herhangi bir hüküm bulunmadığı görülmektedir.

## F. Anahtar Teslim Götürü Bedel İnşaat Sözleşmeleri

Genel olarak yapım işleri ihalelerinde iki tür sözleşme usulü belirtilmiştir. Bunlardan birisi, anahtar teslimi götürü bedel sözleşme usulüdür. Diğeri ise, ön veya kesin projelere ve bunlara ilişkin mahal listeleri ile birim fiyat tariflerine dayalı olarak; idarece hazırlanmış cetvelde yer alan her bir iş kaleminin miktarı ile bu iş kalemleri için istekli tarafından teklif edilen birim fiyatların çarpımı sonucu bulunan toplam bedel üzerinden yapılan birim fiyat sözleşme usulüdür. Anahtar teslimi götürü bedel sözleşmeler, uygulama projeleri ve buna ilişkin mahal listelerine dayalı olarak isteklinin işin tamamı için teklif ettiği bedel üzerinden yapılan sözleşmelerdir. Uygulama aşamasında idarelere projelerde ve mahal listesinde değişiklik yapma yetkisi verilmemiştir.

Aşağıda yer alan tabloda yer alan ve tarafımıza incelenmek üzere sunulmuş bulunan Anahtar Teslim götürü Bedel İnşaat Sözleşmeleri, işbu Hukukçu Raporuna uygunluk bazında sınırlı olarak incelenmiş olup, anılan sözleşmelerde Şirket'in hisse devir ve pay tedavülünü etkileyecek herhangi bir hükme rastlanılmamıştır.

Şirket'in taraf olduğu anahtar teslim götürü bedel inşaat sözleşmeleri aşağıdaki tabloda gösterilmektedir:



# MCLEGAL

Metin-Çiçek Avukatlık Ortaklığı  
Attorney Partnership

Gayrimenkul Adı	Sözleşme Konusu	Sözleşme Tarafı	Sözleşme Bedeli (KDV Hariç)	Sözleşme Tarihi	Sözleşme Süresi	Ek Protokol
Frankfurt Ofis Binası	Tadilat, bakım ve onarım	Artuner Constructions BV	1.800.000,00 AVRO	28.11.2018	160 Gün	
	Yeni İş Bedeli (Sözleşme Bedeli Değişikliği)		1.457.205,83 AVRO			02/05/2019
İstanbul Uluslararası Finans Merkezi	Ziraat Kuleleri ve Park-2 İnşaat Sözleşmesi	Kalyon İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	1.048.092.028,60 TL	28/05/2018	1.095 Gün	
	Yatay Düşey Taşıma İşleri		19.423.500 AVRO		1.095 Gün	30/01/2020
	Kuleler Cephe İşleri		43.660.700,23 AVRO		1.095 Gün	31/03/2020
	Araç Yönlendirme Sistemi		307.050 AVRO		1.283 Gün	07/09/2020
	Cephe Temizlik Ekipmanları, Monorail ve Platform (BMU) Temini ve Montaj İşleri		1.104.000 AVRO		1.095 Gün	30/10/2020
	Podyum Cephe İşleri		25.048.552,50 AVRO		1.253 Gün	30/10/2020
Kahramanmaraş Projesi (Ofis ve İşyeri Projesi)	Yeni Bina Yapım İşİ	Mülazımoğlu İnşaat Enerji San. ve Tic. Ltd. Şti.	8.810.000 TL	02/01/2020	360 Gün	
Karabağlar Projesi (Ofis ve İşyeri Projesi)	Yeni Bina Yapım İşİ	Yenikar Mühendislik Gıda İnşaat Emlak Nakliye Turizm Tem. San. ve Tic. Ltd. Şti.	5.510.000 TL	30/07/2019	270 Gün	

Gayrimenkul Adı	Sözleşme Konusu	Sözleşme Tarafı	Sözleşme Bedeli (KDV Hariç)	Sözleşme Tarihi	Sözleşme Süresi	Ek Protokol
Karaköy / İstanbul Projesi	Tarihi Bina Taşıyıcı Sistem Yenilenmesi- Restorasyon İş ve Ek Hizmet Binası Tadilat-Onarım İş	Rena İnşaat San. ve Tic. A.Ş.	35.853.453,53 TL	20/07/2020	730 Gün	
Kızılay Binası	Tadilat, Bakım ve Onarım İş	Yenikar Mühendislik Gıda İnşaat Emlak Nakliye Turizm Tem. San. ve Tic. Ltd. Şti.	850.000 TL	17.02.2021	90 Gün	
Kartal / İstanbul Rota Mavi Konutları	Tadilat ve Bakım, Onarım	Metreküp Mim. Yapı İnş. Taah. San. ve Tic. Ltd. Şti.	4.259.799,80 TL	13/10/2020	140 Gün	
Yenimahalle / Ankara Projesi	Konut Yeni Bina Yapım İş	Birinci İnş. Müh. Tem. Gıda Taah. San. ve Tic. Ltd. Şti.	10.764.000 TL	20/08/2020	360 Gün	

## G. Kat Karşılığı Usulü Anahtar Teslim İnşaat Sözleşmesi

Şirket'in tarafı olduğu bir adet kat karşılığı usulü anahtar teslim inşaat sözleşmesi bulunmaktadır. İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Burhaniye Mahallesi, Fatih Sultan Mehmet Sokak üzerinde, 725 ada, 26 parsel numaralı arsa niteliğindeki taşınmaza ilişkin düzenlenen Düzenleme Şeklinde Kat Karşılığı Usulü Anahtar Teslim İnşaat Yapım İş Sözleşmesi, Güneri Şehircilik İnşaat Pazarlama ve Ticaret A.Ş. ("Güneri Şehircilik") ile akdedilmiş olup, Beşiktaş 26. Noterliği 12.08.2020 tarih ve 51590 sayı ile tasdik edilmiştir.

# MCLEGAL

Metin-Çiçek Avukatlık Ortaklığı  
Attorney Partnership

İlgili sözleşme, mülkiyetinin 343/492 hissesinin Şirket adına, 149/492 hissesinin Hasan Akhan adına kayıtlı olduğu yukarıda adresi yazılı arsa üzerinde 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında yapı teşkil edecek şekilde Ticari Alan ve Konut Alanı olarak kullanılmak üzere imar koşullarının elverdiği azami ölçüler içerisinde kat karşılığı usulü anahtar teslim inşaat yapımı işinin Güneri Şehircilik tarafından yüklenici sıfat ve sorumluluğunda gerçekleştirilmesine ilişkindir.

Sözleşme süresi, işin başlangıç tarihi sözleşmenin imzalandığı tarih olmak üzere, 630 (altı yüz otuz) gün kesin vade olarak belirlenmiştir.

İş sahibi olarak Şirket'in, taşınmazın mülkiyetini herhangi bir şekilde üçüncü kişilere satması ve/veya üçüncü kişilere devir ve tescil etmesi halinde taşınmazın mülkiyetini devralan üçüncü kişinin işbu sözleşmede Şirket'e ait hak ve yükümlülükler hâlef olacağı düzenlenmiştir. Yüklenicinin ise sözleşmedeki hak ve yükümlülüklerini kısmen veya tamamen devir ve temlik hakkı bulunmamaktadır.

Sözleşmede Şirket hisselerinin devir ve pay tedavülü halini etkileyecek bir hüküm bulunmamaktadır.

## H. Bina Yıkım Sözleşmeleri

Şirket'in taraf olduğu bina yıkım sözleşmeleri aşağıdaki tabloda gösterilmektedir:

Gayrimenkul Adı	Sözleşme Konusu	Sözleşme Tarafı	Sözleşme Bedeli (KDV Hariç)	Sözleşme Tarihi	Sözleşme Süresi
Erenköy / İstanbul Projesi	Bina Yıkım İşİ	Elze İnş. Taah. Proje Tur. İç ve Dış Tic. San. Ltd. Şti.	25.800 TL	18/06/2018	90 Gün
Kahramanmaraş Projesi		Elze İnş. Taah. Proje Tur. İç ve Dış Tic. San. Ltd. Şti.	40.000 TL	28/01/2019	150 Gün
Karabağlar / İzmir Projesi		Elze İnş. Taah. Proje Tur. İç ve Dış Tic. San. Ltd. Şti.	20.900 TL	18/06/2018	60 Gün
Yenimahalle / Ankara Projesi		Elze İnş. Taah. Proje Tur. İç ve Dış Tic. San. Ltd. Şti.	38.000 TL	05/12/2018	120 Gün
Fethiye / Muğla Binası		TME Mühendislik İnşaat Peyzaj Proje Taah. San. ve Tic. Ltd. Şti.	42.500 TL	23.02.2021	60 Gün



Sözleşmenin içeriğinde Şirket'in devri ve/veya tarafların şirket hisselerinin devir ve pay tedavülüne ilişkin bir hüküm düzenlenmiş bulunmayıp, Şirket'in hisse devrini engelleyecek veya etkileyecek bir hususa tarafımızca rastlanmamıştır.

## I. Diğer Sözleşmeler

### 1. Genel Bağımsız Denetim Sözleşmesi

Şirket ile PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. ("PwC Türkiye") arasında Şirket'in 18.03.2020 tarihli yönetim kurulu kararı uyarınca PwC Türkiye'İ 31.12.2020 tarihinde sona eren yıl için 6102 sayılı ve 6335 sayılı kanunlara göre bağımsız denetimini gerçekleştirecek bağımsız denetleme kuruluşu olarak seçmesine ilişkin bir genel bağımsız denetim sözleşmesi akdedilmiştir.

Şirket'in 2021 ve 2022 yıllarında yapacağı Olağan Genel Kurul toplantısında, bağımsız denetim hizmetini yürütmek üzere, ortaklar tarafından PwC Türkiye'nin yeniden belirlenmesi halinde, taraflar arasında, süre ve ücret dışında aynı hükümleri havi bir sözleşme akdedileceği belirlenmiştir.

### 2. Ziraat Finans Grubu Veri Merkezleri Üzerinden Sağlanan Bilgi Sistemleri Altyapı Hizmetleri Sözleşmesi

Sözleşmenin amacı, Ziraat Finans Grubu Veri Merkezleri üzerinden Şirket'e sağlanan bilgi sistemleri hizmetlerinin Ziraat Bankası tarafından maliyetlendirilmesine ilişkindir. Sözleşme kapsamında sağlanmakta olan altyapı hizmetlerine ilişkin Ziraat Teknoloji A.Ş. tarafından hesaplanan maliyet aylık toplam BSMV hariç 2.811,99-TL'dir. Barındırma, donanım ve lisans maliyeti kalemleri halinde hesaplanmaktadır. Sözleşme kapsamındaki hizmetler sürekli hizmetler olarak düzenlenmiştir. Sözleşmenin süresi 1 (bir) yıldır. Birer yıllık uzama dönemleri kararlaştırılmıştır. 01.04.2019 tarihinde imzalanan sözleşmede ve 04.05.2020 tarihli ek sözleşmesinde Şirket'in hisse devir ve pay tedavülü halinde etkilenecek bir hüküm bulunmamaktadır.

### 3. Saha Bakım Yönetimi Üst Yapı Servis Seviyesi ve Planlı İşler Servis Seviyesi Anlaşmaları

Sözleşme kapsamında, saha bakım yönetimi servisi, Şirket ve lokasyonlarında bulunan sunucu, PC, laptop, iletişim cihazları, CCTV sistemleri, kesintisiz güç kaynağı ve bunlara bağlı çevresel sistemlerde oluşan arızaların giderilmesi ve kurulum hizmetlerinin sunulmasına ilişkindir. Bu kapsamda saha bakım yönetimi, Ziraat Bankası BT Operasyon Bölüm Başkanlığı Saha Yönetim Birimidir.

Sözleşme içeriği incelenmiş olup, Şirket'in hisse devir ve pay tedavülüne ilişkin bir hüküm veya ibare görülmemiştir.

#### 4. Konkur İnşaat Hisse Devir Sözleşmesi

İstanbul Anadolu 1. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 10.10.2019 günü ve 2018/1306 esas sayılı izni doğrultusunda Hulusi Necati Kurmel ile Şirket arasında, Konkur İnşaat ve Pazarlama A.Ş.'nin Hulusi Necati Kurmel'e ait olan hisselerinin tamamının Şirket tarafından satın alınmasına ilişkin işbu hisse devir sözleşmesi 30.10.2019 tarihinde imzalanmıştır.

Toplam 32.000.000,00-TL sermayesi, sermayesinin her biri 100,00-TL nominal değerli toplam 320.000 adet nama yazılı hisseye bölünmüş olan Konkur İnşaat ve Pazarlama A.Ş.'nin 160.000 adet hissesinin tamamı bu şekilde Şirket tarafından satın alınmıştır. Sözleşme bu hisse devrine ilişkin tarafların karşılıklı hak ve yükümlülüklerini düzenlemekte olup, Şirket'in kendi hisselerinin devir ve tedavülüne ilişkin bir hüküm bulunmamaktadır.

#### 5. Halka Arz Süreci Kapsamında Sağlanacak Olan Hukuki Danışmanlık Hizmetleri Sözleşmesi

Şirket ile avukatlık ortaklığımız arasında imzalanan halka arz süreci kapsamında sağlanacak olan hukuki danışmanlık hizmetlerine ilişkin sözleşme, Şirket'in halka arz projesi kapsamında, halka arz projesi çerçevesinde hukuki danışmanlık sağlanması ve Hukukçu Raporu'nun hazırlanması ile sınırlı olmak üzere akdedilmiş olup, başkaca her türlü menkul kıymet ihracına ilişkin işlemler, işbirliği ve iş ortaklığı işlemleri, birleşme-devralma projeleri, birleşme-bölünme işlemleri, tahkim süreçlerinin takibi, kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan büyük soruşturmalarda kapsamlı hukuki hizmet verilmesi gibi projeler bu sözleşme kapsamında yer almamaktadır.

Sözleşmenin geçerlilik süresi halka arz projesinin tamamlanmasıyla sınırlı olup, her halükârda sözleşmenin imza tarihinden itibaren 31.12.2021 tarihine kadar devam edecektir.

Sözleşmenin imza tarihi 05.02.2021 olup, ilgili sözleşme kapsamında Şirket'in hisse devir ve pay tedavülüne engel teşkil edecek herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

#### 6. Avukatlık ve Hukuki Danışmanlık Sözleşmesi

Şirket'in kendisi ve %100 oranda hissedarı olduğu iştiraklerine hukuki danışmanlık ve avukatlık hizmeti sağlanması üzerine Yenimahalle/Ankara lokasyonunda faaliyet gösteren Av. Muhsin Özyar ile bir hukuki danışmanlık sözleşmesi akdetmiştir.

Sözleşmenin geçerlilik süresi imza tarihinden başlamak üzere 1 (bir) yıldır, yazılı bildirimle sonlandırılmadığı takdirde otomatikman birer yıl uzayacağı belirlenmiştir.

17.09.2020 tarihinde imzalanan sözleşme kapsamında, Şirket'in hisse devir ve pay tedavülüne engel teşkil edecek etkilenecek herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

## VI. ŞİRKET LEHİNE VERİLEN TEMİNAT MEKTUPLARI

Şirket lehine verilen teminat mektupları, Şirket'in tek hissedarı olan Ziraat Bankası A.Ş. tarafından verilmiş olup, şu şekildedir;

- Şirket ile GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş. Yatırım Planlama ve Proje Müdürlüğü ile imzalanan tesis sözleşmesine istinaden tesis edilecek DTM tesisi YG kablo montajı işi için yüklenici sıfatıyla taahhüt eden Şirket'in vermek zorunda olduğu kesin teminat tutarı 113.772,00-TL tutara ilişkin kesin teminat mektubu düzenlenmiştir.
- Şirket tarafından ilgili mevzuat uyarınca Kadıköy Belediyesi'ne ödemekle yükümlü bulunan yol ve tretuar tahrip bedeline ilişkin olarak, Ziraat Bankası tarafından Şirket lehine Kadıköy Belediyesi'ne 21.172,13-TL tutarında, 16.12.2020 tarihli kesin ve süresiz teminat mektubu düzenlenmiştir.
- Şirket ile Akedaş Elektrik Perakende Satış A.Ş. arasındaki Elektrik Tesis işine dair Dağıtım Sistemi Bağlantı Anlaşması Eki Tesis Sözleşmesi kapsamında verilmek zorunda olunan 13.422,36-TL tutara ilişkin kesin teminat mektubu düzenlenmiştir.

Teminat mektuplarının sayı tarih ve diğer detayları EK:1'de döküm halinde gösterilmiştir.

## VII. ŞİRKET'İN TARAF OLDUĞU HUKUKİ UYUŞMAZLIKLAR

### A. Şirket'in Davacı Sıfatı ile Taraf Olduğu Davalar

Şirket'in taraf olduğu ve Av. Cahit Çakır tarafından vekâleten takip edilen dava ve adli takibatların listesi incelenmek üzere tarafımıza sunulmuştur. Tarafımızca bu hususta yapılan inceleme, avukat mektubu kapsamındaki rapor, liste ve açıklamalar kapsamında gerçekleştirilmiş olup, tarafımızca söz konusu davalara ilişkin olarak gerekli diğer bilgi ve belgeler de tarafımızca incelenerek değerlendirilmiştir.

Şirket'in Davacı taraf sıfatı ile Vergi Mahkemesi'nde görülmekte olan 11 (on bir), İcra Hukuk Mahkemesi'nde görülen 1 (bir) adet davaya taraf olduğu görülmektedir. İlgili davalar aşağıda özetlenmektedir:

- i. Şirket tarafından Kadıköy Belediyesi'ne karşı açılan İstanbul 14. Vergi Mahkemesi 2017/2055 esas numaralı dosyasında görülen davanın konusu, 2018 yılı emlak rayiç bedellerinin iptaline ilişkin idari işlemin iptali davasıdır. Dava mali değer taşımamaktadır. Dosya ayırma kararı ile kapatılmış, yargılama 2017/2310 ve 2017/3000 esas numaralı dosyalar üzerinden devam etmiştir.

Aynı mahkemede 2017/2310 eski, 2018/2079 yeni esas numaralı ve 2017/3000 eski, 2018/2389 yeni esas numaralı dosyalarda görülmeye devam eden davaların konusu, 2018 yılı emlak rayiç bedellerinin iptaline ilişkin idari işlemin iptali davasıdır. Dava mali değer taşımamaktadır. Dosya konusuz kaldığı gerekçesiyle karar verilmesine yer olmadığı kararı verilmiş, istinaf yargılaması ile tekrar incelenmiş ve mahkeme tarafından red kararı verilmiştir. İstinaf başvurusunun reddi ile karar kesinleşmiştir.

- ii. Şirket tarafından Beyoğlu Belediyesi'ne karşı açılan İstanbul 6. Vergi Mahkemesi 2017/2203 esas numaralı dosyasında görülen davanın konusu, 2018 yılı emlak rayiç bedellerinin iptaline ilişkin idari işlemin iptali davasıdır. Dava mali değer taşımamaktadır. Dosya konusuz kaldığı gerekçesiyle karar verilmesine yer olmadığı kararı ile sonuçlanmış ve kesinleşmiştir.
  - iii. Şirket tarafından Fatih Belediyesi'ne karşı açılan İstanbul 5. Vergi Mahkemesi 2017/2081 esas numaralı dosyasında görülen davanın konusu, 2018 yılı emlak rayiç bedellerinin iptaline ilişkin idari işlemin iptali davasıdır. Dava herhangi bir mali değer taşımamaktadır. Dosya ayırma kararı ile ilgili dosya kapatılmış ve yargılama 2017/2805, 2017/2808 ve 2017/2807 esas numaralı dosyalar üzerinden devam etmiştir.
1. Aynı mahkemede 2017/2808 esas numaralı dosyasında görülmeye devam eden davanın konusu, 2018 yılı emlak rayiç bedellerinin iptaline ilişkin idari işlemin iptali davasıdır. Dava mali değer taşımamaktadır. Tespit edilen miktarın hukuka uygun olduğuna kanaat getirilerek davanın reddine karar verilmiş, yapılan istinaf başvurusunun reddi ile karar kesinleşmiştir.
  2. Aynı mahkemede 2017/2807 esas numaralı dosyasında görülmeye devam eden davanın konusu, 2018 yılı emlak rayiç bedellerinin iptaline ilişkin idari işlemin iptali davasıdır. Dava mali değer taşımamaktadır. Davanın kabulüne karar verilerek dava konusu işlem iptal edilmiştir. Davalı idarenin istinaf başvurusunun reddi ile karar kesinleşmiştir.
  3. Aynı mahkemede 2017/2805 esas numaralı dosyasında görülmeye devam eden davanın konusu, 2018 yılı emlak rayiç bedellerinin iptaline ilişkin idari işlemin iptali davasıdır. Dava mali değer taşımamaktadır. Dosya konusuz kaldığı gerekçesiyle karar verilmesine yer olmadığı kararı ile kapatılmış, istinaf başvurusu "yargılama giderleri ve vekalet ücreti" yönünden kısmen kabul edilerek karar kesinleşmiştir.

- iv. Şirket tarafından Sarıyer Belediyesi'ne karşı açılan İstanbul 8. Vergi Mahkemesi 2017/2080 eski, 2018/2665 yeni esas numaralı dosyasında görülen davanın konusu, 2018 yılı emlak rayiç bedellerinin iptaline ilişkin idari işlemin iptali davasıdır. Dava mali değer taşımamaktadır. Dosya konusuz kaldığı gerekçesiyle karar verilmesine yer olmadığı kararı verilmiş, istinaf yargılaması ile tekrar incelenmiş ve red kararı verilmiştir. İstinaf başvurusunun reddi ile karar kesinleşmiştir.
- v. Şirket tarafından İzmir Vergi Dairesi Başkanlığı Dokuz Eylül Vergi Dairesi Müdürlüğü'ne karşı açılan İzmir 1. Vergi Mahkemesi 2019/558 esas numaralı dosyasında görülen davanın konusu, 326.460,00-TL bedelli tapu harcının Şirket'e iade edilmesi talebinin Vergi Dairesi tarafından reddedilmesi işleminin iptaline ilişkindir. Mahkemece usulden reddedilen dosyada karara itiraz edilmiş olup, istinaf talebinin reddi dolayısıyla temyize gidilmiştir. Dosya hala temyiz aşamasında, Danıştay 9. Daire Başkanlığı'nın 2019/6821 esas numaralı dosyası kapsamındadır.
- vi. Şirket tarafından Üsküdar Vergi Dairesi Müdürlüğü'ne karşı açılan İstanbul 9. Vergi Mahkemesi 2019/2490 esas numaralı dosyasında görülmekte olan davanın konusu, harç ve damga vergisi tahakkuk ve tahsil işleminin iptali ile 441.055,27-TL bedelin iadesine ilişkindir. Dava derdest olup, dilekçeler aşamasındadır.
- vii. Ziraat Katılım A.Ş.'nin icra dosyası alacaklısı olduğu icra dosyasında alacaklının iradesine aykırı olarak Şirket'e ait taşınmazlara haciz konulması üzerine Şirket tarafından hatalı müdürlük işlemi dolayısıyla kararın iptaline ilişkin dava açılmıştır. Mülkiyeti Şirket'e ait 140 (yüz kırk) adet bağımsız bölüm üzerinde İstanbul 36. İcra Dairesi'nin 2019/24577 esas sayılı dosyasından borçlu APG İnşaat Yatırım A.Ş. borçları nedeniyle konulan hacizlerin kaldırılması talebinin reddine dair 21.10.2020 tarihli icra müdürlüğü işleminin iptali için açılan dava İstanbul 26. İcra Hukuk Mahkemesi 2020/502 esas sayılı dosyasında görülmekte olup söz konusu icra dairesinin 13.04.2021 tarihli yazısı ile (EK-1) söz konusu hacizlerin fekkine karar verilerek ivedilikle kaldırılmıştır. Mevcut durumda EK-6'da dökümü görülebilecek olan gayrimenkuller üzerinde haciz bulunmamaktadır.

## B. Şirket'in Davalı Sifatını Haiz Olduğu Davalar

Bilgimiz ve takibimiz dâhilinde Türkiye Cumhuriyeti yetki sınırları içinde Şirket'in davalı sıfatını haiz olduğu herhangi bir dava bulunmamaktadır.

Yurt dışında olmak üzere ise, Frankfurt/Almanya'da bulunan ve mülkiyeti Şirket'e ait bulunan ofis binası kiracılarından Bornheim und Partners hukuk bürosu tarafından binada Ziraat GYO ile Ziraat



Bank International AG tarafından yürütülmekte olan tadilatın dolayı gürültü ve kirlilikten şikâyetçi olunarak İhtiyati tedbir ve idari para cezası taleplerini içeren yargısal süreçler başlatılmış olup, halen devam eden 11 (on bir) adet davanın açılmış olduğu, Frankfurt/Almanya'da faaliyet gösteren GvW Graf von Westphalen Hukuk Bürosu tarafından iletilen avukat mektubunun incelenmesi neticesinde tarafımızca tespit edilmiştir.

Bu kapsamda Frankfurt/Almanya'da devam etmekte olan ve Şirket'in Davalı taraf olduğu dava süreçleri aşağıdaki şekilde özetlenmiştir;

- i. 30 Kasım 2018 tarihinde açtıkları talep ile binadaki tadilatın sonlandırılmasını talep eden Bornheim und Partners hukuk firmasının bu talebi, 3 Aralık 2018'de Yerel Mahkemece kabul edilmiş olup inşaata dair geçici tedbir kararı verilmiştir. Şirket adına bulunan itiraz 8 Ocak 2019 tarihi itibarıyla reddedilmiş olup, ihtiyati tedbir kararı onanmıştır.
- ii. 8 Ocak 2019 tarihinde Yerel Mahkemenin kararına karşı temyize başvurulmuş, 12 Mart 2019'da verilen kararıyla Üst Mahkeme temyiz başvurusunu reddetmiş, ancak Şirket lehine olmak üzere tedbirin mahiyetini değiştirerek gürültü ve kirliliğe dikkat edilmek suretiyle tadilatın devam etmesine izin vermiştir.
- iii. Karar neticesinde, Mayıs 2019 itibarıyla tadilata devam edilerek Eylül 2019'da sonuçlandırılmıştır. Bu sürece ilişkin Bornheim und Partners tarafından yine gürültü ve kirlilik gerekçe gösterilerek tazminat talebi ile 11 adet başvuruda bulunulmuş olup, sonuncusu 20 Ağustos 2020 tarihinde açılmıştır. Söz konusu tazminat talepleri ilk talepte 50.000,00€, akabindeki davalarda yaklaşık 250.000,00€ tutarındadır. Bornheim und Partners 8. başvurusundan itibaren yöneticilerin tutuklanmasını talep etmeye başlamış, 11. başvurusunda ise yalnızca tutuklama talebinde bulunmuştur. Buna göre Şirket'in kiracısı Bondheim und Partners tarafından açılan 11 adet davadan 9 tanesi maddi tazminat talebi içermekte olup, tüm talep tutarı 2.250.000,00€'dur. İlgili avukat uzman görüşü kapsamında ihtiyatlı bir yaklaşım ile tazminat talebinin %50'si olan yaklaşık 1.125.000,00€ tutarında bir karşılığın makul olacağını değerlendirileceğini öngörmektedir.
- iv. Şimdiye kadar yalnızca ilk iki talebe ilişkin dava sonuçlandırılmış olup, Mahkeme tarafından ilki 40.000,00€, ikincisi 100.000,00€ olmak üzere toplam 140.000,00€ tutarında tazminata hükmedilmiştir. Her iki karar için de Şirket tarafından derhal temyize başvurulmuştur. İlk dosya için Üst Mahkeme tarafından Federal Yüksek Mahkemeye başvurma imkânı sunulmadan red kararı verilmiştir, ikinci dosya ise hala temyiz aşamasındadır. Bu karara ilişkin 4 Ekim 2019 tarihinde duruşmalı itiraz, 21 Ekim 2019 tarihinde ise bireysel başvuruda bulunulmuştur. Federal Anayasa Mahkemesi herhangi bir gerekçe göstermeksizin 27 Mayıs 2020 tarihinde red kararı vermiştir. İlgili vekil

tarafından ilerideki kararlara ilişkin Anayasa Mahkemesi yolunun açık olduğu belirtilmiştir.

- v. Bununla birlikte Bornheim und Partners tarafından ana dava talebinde bulunulmuş, bu dosyaya bakan hakimin diğer taleplerde yargılamada bulunan aynı hakim olması dolayısıyla Şirket adına hakimin reddi istenmiştir. 18 Ağustos 2020 itibariyle Üst Mahkeme tarafından hakimin reddi talebi reddedilmiş olup, Yerel Mahkeme tarafından 23 Ekim 2020'de duruşma için tarih verilmiş ve 16 Şubat 2021 olarak belirlenmiştir. Buna göre, Şubat 2021 içerisinde ana davaya başlanmak üzere hakim huzurunda ilk duruşma gerçekleştirilmiştir.

Bu kapsamda dava detayları, açılma tarihleri, talep edilen tazminat tutarları ve gelinen aşamaları EK:1'de yer alan Şirket'in Davalı Sıfatını Haiz Olduğu Davalar tablosunda detaylı belirtilmiştir.

### C. Şirket'in Faaliyetlerini Etkileyebilecek Diğer Hukuki Uyuşmazlıklar

Şirket'in tarafı olduğu hukuki uyuşmazlıkları takip eden Av. Cahit Çakır tarafından iletilen avukat mektubu kapsamında mevcut davalar ve adli takibat değerlendirilmiş, ilgili vekilin de değerlendirmesiyle Şirket'in gelecekte bir faaliyette bulunmasını gerektiren veya gelecekteki faaliyetlerini engelleyen bir durum bulunmadığına kanaat getirilmiştir. Tarafımıza incelemede bulunulması üzere iletilen dava takip raporunun haricinde, Şirket ile ilgili, henüz bir dava ya da takip konusu olmamış, ancak olması muhtemel davalar, takipler, bunlara ilişkin ihtarnameler yönünden mevcut tarih itibariyle böyle bir durum bulunmadığı bildirilmiştir.

Şirket hisselerinin tamamının T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'ne ait olması dolayısıyla ortaklar arası bir hukuki ihtilaf bulunmamaktadır.

Bununla birlikte, tarafımıza iletilen dava raporu kapsamında, Şirket'in müdahil sıfatını haiz olduğu bir davaya da rastlanmamış olup; Şirket nezdinde üçüncü taraflarca başlatılan herhangi bir icra takibinin de bulunmadığı hususu da, tarafımıza iletilen dava raporunda belirtilmiştir.

### D. Şirket İştirakleri ve Bağlı Ortaklıklarının Tarafı Olduğu Hukuki Uyuşmazlıklar

Tarafımıza iletilen dava raporu kapsamında, Şirket iştiraklerinden Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'nin alacaklı sıfatını haiz olarak taraf olduğu 3 (üç) adet icra takibi bulunmaktadır. Bunlar aşağıdaki şekilde özetlenmiştir:

- i. Borçlusu Penti Giyim Ticaret A.Ş.'nin olduğu Ankara 24. İcra Dairesi'nin 2020/9010 esas numaralı dosyasında görülmekte olan icra takibi kira alacağına ilişkin olup, asıl alacak

miktarı 93.962,47-TL'dir. Borçlu takibe itiraz etmesine rağmen, asıl alacaklar haricen Şirket'e ödenmiş olup, böylece tahsil edilmiş durumdadır.

- ii. Borçlusu İron Stone Tekstil Giyim San. Ve Tic. A.Ş.'nin olduğu Ankara 28. İcra Dairesi'nin 2021/884 esas numaralı dosyasında görülmekte olan icra takibi dekorasyon destek bedeli iadesi ile ceza bedeli alacağına ilişkindir. Asıl alacak miktarı 385.109,68-TL'dir. Borçluya gönderilen ödeme emri 18.01.2021 tarihinde tebliğ edilmiş, borçlunun borca itiraz sebebiyle itirazın iptali aşamasına geçilmek üzere arabulucuğa başvurulmuştur. Dosya vekili tarafından takip konusu alacağın 231.280,00-TL tutarının Ziraat GYO lehine alacak olduğu, bakiye alacak miktarının ise cezai şart bedeli olup Ziraat İşletme alacağı olduğu belirtilmiştir.
- iii. Borçlusu Bass Gıda Ürünleri San. İç ve Dış Tic. Ltd. Şti.'nin olduğu Ankara 28. İcra Dairesi'nin 2021/492 esas numaralı dosyasında görülmekte olan icra takibinin konusu kira ve ortak gider alacağı olup, asıl alacak tutarı 39.863,74-TL'dir. Ödeme emri gönderilen takipte dosya vekili uzlaşma durumu söz konusu olabileceğini değerlendirmiştir.

## VIII. ÇALIŞANLARA İLİŞKİN BİLGİLER

### A. Şirket'in Personeli

Şirket'in aşağıda belirtildiği üzere, Şirket ile arasında iş sözleşmesi bulunan 10 (on) çalışanı bulunmaktadır.

- i. Levent Kılıç; Müdür (ilgili sözleşme "Müdür" unvanı ile yapılmış olup, Levent Kılıç halihazırda Şirket'in "Genel Müdür Yardımcısı" olarak görev yapmaktadır.)
- ii. Serap Yılmaz; Yönetmen (ilgili sözleşme "Yönetmen" unvanı ile yapılmış olup, Serap Yılmaz halihazırda Şirket'in "İç Denetim ve Risk Yöneticisi" olarak görev yapmaktadır.)
- iii. Yasin Yıldız; Mühendis
- iv. Bilge Sina Yıldız; Mühendis
- v. Gökhan Usta; Mühendis
- vi. İbrahim Çalışır; Mühendis
- vii. Muhammet İspir; Mühendis
- viii. Turan Özgöz; Uzman
- ix. Gökhan Öztürk; Uzman Yardımcısı
- x. Rabia Yeniçeri; Mimar

Şirket ile personel arasında mevzuata ve uygulamaya uygun olarak akdedilen yazılı iş sözleşmeleri bulunmaktadır. Akdedilen belirsiz süreli iş sözleşmeleri, standart hükümleri barındırmakla birlikte, yapılacak iş, unvan, görev ve iş yeri Şirket tarafından sözleşmede belirtilmiştir. Bunun yanı sıra mesleki eğitim, etik kurallar ve sosyal güvenlik hükümlerine de yer verilmiştir. Şirket, çalışanlara ilişkin kişisel verilerinin korunmasına ilişkin bilgilendirmeleri de sözleşme metnine dâhil etmiş olup, Şirket'teki faaliyetleri dâhilinde kişisel verilere erişimi olan personelin iş sözleşmelerine kişisel verilerin korunması ve özel nitelikli kişisel verilere ilişkin gizlilik hükümleri eklenmiştir.

Tarafımızca, ilgili sözleşmelerin kanuni usule uygun olarak düzenlendiği ve taraflarca imzalandığı sonucuna ulaşılmıştır.

## B. SGK Borç Durumu

T.C. Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı Sosyal Sigortalar Genel Müdürlüğü tarafından düzenlenen 12.02.2021 tarihli 138655400030120220211146260340707 sayılı "İhale Konusu Olmayan İşlerle İlgili e-Borcu Yoktur Belgesi" uyarınca, Türkiye genelinde Kurumca bilgi işlem kayıtlarında yapılan sorgulama sonucunda, Şirket'in muaccel borcunun bulunmadığı tespit edilmiştir.

## IX. FİKRİ HAKLAR

### A. Fikri Haklara İlişkin Yurtiçi Korumalar

#### 1. Şirket Adına Tescilli Markalar

Şirket'in koruma kapsamında bulunan ve sahip olduğu markalar, bu markaların türü, mal ve hizmet sınıfı, tescil tarihi ve kullanım süresi aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Marka	Başvuru No	Tescil Tarihi	Türü	Kullanım Süresi	Marka Emtiası
Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	2016/105290	26.12.2016 tarihinden itibaren olmak üzere 06.07.2017	Hizmet	10 (on) yıl	36 ve 37. Sınıflar*
Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	2013/76840	13.09.2013 tarihinden itibaren olmak üzere 30.11.2015	Hizmet	10 (on) yıl	36 ve 37. sınıflar
Ziraat GYO + görsel işaret	2016/105292	26.12.2016 tarihinden itibaren olmak üzere 13.06.2017	Hizmet	10 (on) yıl	36 ve 37. sınıflar
Ziraat GYO	2013/76841	13.09.2013 tarihinden itibaren olmak üzere 20.08.2015	Hizmet	10 (on) yıl	36 ve 37. sınıflar

# MCLEGAL

Metin-Çiçek Avukatlık Ortaklığı  
Attorney Partnership

\*Sigorta hizmetleri; finansal ve parasal hizmetler; gayrimenkul komisyonculuğu, müşavirliği ve idaresi hizmetleri; gümrük müşavirliği hizmetleri; inşaat hizmetleri, inşaat araç-gereçlerinin ve iş makinelerinin kiralanması hizmetleri; temizlik hizmetleri, dezenfeksiyon hizmetleri, haşere ilaçlama hizmetleri, temizlik araçları ve makinelerinin kiralanması hizmetleri; kara araçları servis istasyonu hizmetleri (bakım, tamir ve akaryakıt dolumu); deniz araçlarının bakımı ve tamiri hizmetleri, gemi inşaatı hizmetleri; hava taşıtlarının bakım ve tamiri hizmetleri; mobilyalara ilişkin döşeme, tamir, restorasyon hizmetleri; ısıtma, havalandırma ve su tesisatının kurulması (tesis edilmesi), bakımı ve tamiri hizmetleri; giysilerin temizliği, bakımı ve tamiri hizmetleri; sanai makinelerin ve cihazların, büro makinelerinin ve cihazlarının, haberleşme cihazlarının, elektrikli ve elektronik cihazların tesisi, bakımı ve tamiri hizmetleri; asansör tamiri ve bakımı hizmetleri; saat tamiri hizmetleri; madencilik, maden çıkarma hizmetleri; ayakkabı, çanta, kemer tamiri hizmetleri.

## 2. Alan Adları

Şirket'in sahip olduğu alan adları aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

İsim	Uzantı	Alındığı Tarih	Süresi	Satıcı
Ziraatgayrimenkul.com	.com	23.02.2016	23.02.2023	IHS Telekom
Zbgyo.com	.com	23.02.2016	24.02.2023	IHS Telekom
Ziraatgyo.net	.net	26.05.2016	26.05.2023	IHS Telekom
Ziraatgyo.org	.org	26.05.2016	26.05.2023	IHS Telekom
Ziraatgyo.com.tr	.com.tr	23.09.2013	22.09.2023	Atak Teknoloji
Ziraatgyo.com	.com	08.06.2016	02.11.2023	IHS Telekom

## X. SİGORTA

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Tebliğ'in 29. maddesi uyarınca, Şirket portföyünde yer alan arsa, arazi, haklar ve henüz inşaatına başlanmamış projeler ve sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere tüm varlıkların oluşabilecek her tür hasara karşı rayiç değerleri dikkate alınarak sigortalanması zorunludur.

Bu kapsamda, Şirket tarafından kapsamlı işyeri sigorta poliçeleri, klasik ticari yangın sigorta poliçeleri, özel konut sigorta poliçeleri, otel paket sigorta poliçeleri, yangın ticari paket sigorta poliçeleri, DASK poliçeleri düzenlenmiştir. Tüm poliçeler için Sigortalı/Sigorta Ettiren Ziraat GYO'dur. All risk poliçeleri ise yüklenici firmalar tarafından yaptırılmakta olup Sigortalı Ziraat GYO, Sigorta Ettiren ise yüklenici firmalardır.



Bu kapsamda;

- Maslak Binaları, Beyazıt Binası, Beyoğlu Binası, Cağaloğlu Binası, Aksaray Cerrahpaşa Binası, Bahçekapı Postane Caddesi Binası, Mecidiyeköy Binası, Aksaray Turgut Özal Binası ve Kadıköy Rıhtım Binası için kapsamlı işyeri sigortası,
- Adakale Binaları, Beşiktaş Binası, Bornova Binası, Cağaloğlu Müze Binası, Cebeci Binası, Çınarlı Binası, Ankara Okul Binası, Erzurum Binası, Galatasaray Binası, Göztepe Binası, Yenişehir İhlamur Sokak, Kadıköy Osmanağa Projesi, Karamürsel Binası, Kartepe Otel Binası, Kızılay Binası, Antalya Binası, Şehremini Binası, Tünel Binası, Yenişehir Binası ve Bahçekapı Binası için klasik ticari yangın sigortası,
- Bayrampaşa Projesi için özel konut sigortası,
- Şanlıurfa Otel Binası için otel paket sigortası,
- Ankara Çankaya Binası (Yenişehir İhlamur Sokak Binası), Taksim Binası ve Bodrum Binası için yangın ticaret paket sigortası,
- Pırlanta Sitesi ticari dükkanları için ve Bodrum Binası 1-2 ve zemin kat için DASK sigortası yaptırılmıştır.

All Risk sigortaları ise İUFM Projesi, Karabağlar Projesi, Alsancak Projesi, hem kaba hem ince inşaat için, Karaköy Projesi, Yenimahalle Projesi, Kahramanmaraş Dulkadiroğlu Projesi, Burhaniye Projesi, Konak Efes Projesi ve Rota Mavi konutlarına ilişki yaptırılmıştır.

Bunların yanı sıra, Bosna Hersek ve Almanya konumlu taşınmazların da sigortaları yaptırılmıştır.

İlgili sigorta poliçeleri tarafımızca incelenmiş olup, poliçelerin mevzuat açısından öngörülen yükümlülüklerle uygun olarak hazırlandığı tespit edilmiştir.

Sigorta poliçelerine ilişkin detaylı döküm, EK:8'de yer almaktadır.

## XI. VERGİ

T.C. Maliye Bakanlığı Gelir Dairesi Başkanlığı İnternet Vergi Dairesi tarafından hazırlanan 12.02.2021 tarihli Erenköy Vergi Dairesi tarafından 34255 sayı ile tasdikli vadesi geçmiş borç durumunu gösterir belge uyarınca Şirket'in 11.02.2021 tarihi itibarıyla borcu bulunmadığına dair borcu yoktur belgesi verilmiştir.

## XII. SONUÇ

Şirket tarafından sunulan Şirket'e ve iştirakleri ile bağlı ortaklıklarına ilişkin tüm evrak ve ilgili mevzuat çerçevesinde yaptığımız incelemeler sonucunda;

- Şirket'in ilgili mevzuata uygun şekilde kurulup faaliyetine devam ettiği,
- Şirket tarafından halka arz edilecek hisse senetlerinin devir ve tedavülünü kısıtlayıcı herhangi bir hususun bulunmadığı,
- Şirket'in faaliyetlerini etkileyecek önemli hukuki uyumsuzlukların bulunmadığı ve

# MCLEGAL

Metin-Çiçek Avukatlık Ortaklığı  
Attorney Partnership

- (iv) Şirket'in kuruluş ve faaliyetlerinin devamı için alınması gereken tüm izin, lisans, yetki belgeleri ile tabi bulunulan özel mevzuat uyarınca alınması zorunlu ruhsat ve izinlerin tamamının alınmış olduğu
- (v) Şirket ve iştirakleri ile bağlı ortaklıklarının, Kotasyon Yönergesi 7. Maddesi 5. Fıkrasında düzenlendiği üzere, Yönetim Kurulu üyeleri ile genel müdür ve yönetim kontrolünü elinde bulduran ortakları hakkında sermaye piyasası mevzuatında ve 19/10/2005 tarihli ve 5411 sayılı Bankacılık Kanununda yer alan suçlar, 26/9/2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun 282inci 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, irtikap, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, bilişim sistemini engelleme, bozma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçlarından hüküm giymemiş oldukları, ayrıca Türk Ceza Kanununun 53üncü maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına çarptırılmamış oldukları

kanaatine ulaşılmıştır.

Hukuki değerlendirmemizi belirten işbu Hukukçu Raporu'nu 25502 sayılı ve 24.06.2004 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan Borsa İstanbul Kotasyon Yönetmeliği'nin ilgili hükümleri uyarınca sunmaktayız.

İşbu Hukukçu Raporu, Şirket'in talebi üzerine yukarıda yazılı evrak üzerinde ve ilgili mevzuat çerçevesinde yapılan inceleme sonucunda düzenlenmiş olup, Şirket tarafından sadece SPK ve BİAŞ'a sunulmak üzere Şirket'in faaliyetlerini, Şirket paylarının halka arz edilmesini etkileyecek önemli hukuki uyumsuzlukların bulunup bulunmaması ve Şirket'in kuruluş ve faaliyetleri bakımından hukuki durumu ile hisse senetlerinin hukuki durumunun özel mevzuata uygun olup olmadığının genel tespiti ile sınırlı olarak hazırlanmıştır.

Saygılarımızla,

Av. Semih METİN

15.04.2021

METİN - ÇİÇEK AVUKATLIK ORTAKLIĞI

**EKLER AYRI BİR DOSYA OLARAK İLETİLMİŞTİR.**

P: 439 212 061 55 55

info@mclegal.com.tr | mclegal.com.tr

Karacılı Ayrığı No 8 Cevreli-Bağcıbaşı / İSTANBUL