

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ESAS SÖZLEŞMESİ

MADDE 1 – KURULUŞ

Aşağıda adları , soyadları , tabiiyetleri ve ikametgahları yazılı kurucular arasında , Türk Ticaret Kanunu’nun ANİ KURULUŞ hükümlerine göre bir ANONİM ŞİRKET kurulmuştur.

- a. - ALARKO HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Karaköy , Necatibey Caddesi , No. 84 , İstanbul
T . C. Tabiiyetinde .
- b. - ANMAK YATIRIM FİNANSMAN VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Barbaros Bulvarı , Kışlaönü , No . 44 , Kat . 4 , Daire 14 , İstanbul
T . C. Tabiiyetinde .
- c. - İSMAİL HAKKI SUNGUR
Naima Sokak , Bahar Apartmanı , No. 6/8 , Yeşilköy / İstanbul
T . C. Tabiiyetinde .
- d. - AHMET ZEKİ ÖNDÜN
Bahçeler Sokak , No. 13/11 , Şişli / İstanbul
T . C. Tabiiyetinde .
- e. - MİDAT BENHAYİM
Cumhuriyet Caddesi , No . 103/3 , Taksim / İstanbul
T . C. Tabiiyetinde .
- f. - GÜNER KOÇEL
Dutan Sokak , No . 16 Daire 13 , Şişli / İstanbul
T . C. Tabiiyetinde .
- g. - DOĞAN ZAFER GÜÇLÜTÜRK
Devriye Sokak , No . 15/10 , Kadıköy / İstanbul
T . C. Tabiiyetinde .
- h. - BEDRİ ÜNER TELLİKURŞUN
Necatibey Caddesi , No . 84 , Karaköy / İstanbul
T . C. Tabiiyetinde .

MADDE 2 – ŞİRKETİN UNVANI

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

MADDE 3 – MERKEZ VE ŞUBELER

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

MADDE 4 – ŞİRKETİN AMACI, FAALİYET KONUSU, FAALİYET KAPSAMI, FAALİYET YASAKLARI VE YATIRIM SINIRLAMALARI

Şirket Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere kurulmuş ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

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

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

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

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine bağlı kalınması, sermaye piyasası mevzuatının örtülü kazanç aktarımı düzenlemelerine aykırılık teşkil etmemesi, kendi amaç ve konusunun aksatılmaması, gerekli özel durum açıklamalarının yapılması ve yıl içinde yapılan bağışların genel kurulda ortakların bilgisine sunulması şartıyla kamu kurum ve kuruluşlarına, çeşitli amaçlarla kurulmuş olan 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 yapılamaz.

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

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

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

İşbu madde kapsamında Şirket tarafından gerçekleştirilen iş, işlem ve faaliyetler bakımından yatırımcıların yatırım kararlarını etkileyebilecek nitelikteki işlemlerde sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yatırımcıların aydınlatılmasını teminen Sermaye Piyasası Kurulu'nun kamunun aydınlatılmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca yapılması zorunlu açıklamalar yapılacaktır. Ayrıca söz konusu iş, işlem ve faaliyetler bakımından Sermaye Piyasası Kanunu'nun örtülü kazanç aktarımı yasağına ilişkin düzenlemeleri saklıdır.

Ayni sermaye artırımı kararı sadece Genel Kurulda alınabilir.

MADDE 5 – ŞİRKETİN SÜRESİ

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

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

MADDE 6 – SERMAYE

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

Şirketin kayıtlı sermayesi 500.000.000,- (Beşyüz milyon) TL olup herbiri 1(Bir) Kr itibari değerinde 50.000.000.000 paya bölünmüştür.

Şirketin çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 2.028.600.000,- (İki milyar yirmi sekiz milyon altı yüz bin) TL'dir.

2.028.600.000,-TL'lik çıkarılmış sermaye beherinin nominal değeri 1(Bir) Kr itibari değerinde 202.860.000.000 paya bölünmüştür.

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından verilen kayıtlı sermaye tavan izni, 2024/2028 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2028 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, 2028 yılından sonra Yönetim Kurulu'nun sermaye artırım 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 alması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda, Şirket Yönetim Kurulu Kararı ile sermaye artırımını yapamaz.

Yönetim kurulu, 2024/2028 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak gerek gördüğü zamanlarda kayıtlı sermaye tavanına kadar çıkarılmış sermayeyi artırmaya yetkilidir.

Sermayeyi temsil eden paylar kaydıleştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.

Çıkarılmış sermayenin 235.000,-TL'si aynı, 1.000.000,-TL'si emisyon priminden, 500.000,-TL'si 1998 yılı kar payından, 519.000,-TL'si hisse senetleri ihraç primleri fonundan, 106.000,-TL'si maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme değer artış fonundan, 65.000,-TL'si birleşme nedeniyle Konut İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin özvarlığından, 375.000,-TL'si 2000 yılı kar payından, 1.925.100,-TL'si 2005 yılı kar payından, 5.160.694,-TL'si 2008 yılı kar payından 53.749.206,-TL sermaye düzeltme farklarından sermayeye ilave edilerek, 765.000,-TL'si da nakden, 80.500.000,-TL'si 2022 yılı kar payından, 144.900.000,-TL'si 2023 yılı kar payından ve 1.738.800.000,-TL'si sermaye düzeltme farklarından sermayeye ilave edilerek karşılanmıştır.

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

MADDE 7 - PAYLARIN NEV'İ DEVRİ VE HALKA ARZ

Şirketin 2.028.600.000,-TL'lik çıkarılmış sermayesini oluşturan 202.860.000.000 adet payın 40.000.000 adedi nama 202.820.000.000 adedi hamiline yazılıdır.

16.500.000 adet A grubu nama, 23.500.000 adedi B grubu nama ve 202.820.000.000 adedi C grubu hamilinedir.

Nama yazılı payların devri herhangi bir kısıtlamaya tabi değildir.

İmtiyazlı payların devri Kurul iznine tabidir.

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

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

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

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

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

Çıkarılmış sermaye miktarının şirket unvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur.

MADDE 8 – BORÇLANMA SINIRI VE MENKUL KIYMET İHRACI

Şirket, kısa süreli fon ihtiyaçlarını karşılayabilmek için, kredi kuruluşlarından Sermaye Piyasası mevzuatında öngörülen oran, şekil ve şartlarda kredi alabilir veya sınıra bağlı kalmaksızın Sermaye Piyasası mevzuatına uymak suretiyle borçlanma senedi ihraç edebilir.

MADDE 9 – PORTFÖYDEKİ VARLIKLARIN MUHAFAZASI VE SİGORTALANMASI

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

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

MADDE 10 – PORTFÖYDEKİ VARLIKLARIN DEĞERLENMESİ

Portföydeki varlıklar Sermaye Piyasası Kurulu'nca uygun görülecek ilke ve esaslara uyularak değerlendirilir.

MADDE 11 – YÖNETİM KURULU VE GÖREV SÜRESİ

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

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

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

Yönetim Kurulu üyelerinin ve tüzel kişi adına tescil edilecek gerçek kişinin tam ehliyetli olmaları şarttır. Üyeliği sona erdiren sebepler seçilmeye de engeldir.

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

Yönetim Kuruluna 2'den az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız Yönetim Kurulu üyesi Genel Kurul tarafından seçilir.

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

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

Müddetleri dolan üyelerin tekrar seçilmeleri mümkündür.

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

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

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

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

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

MADDE 12 – YÖNETİM KURULUNUN TOPLANTILARI

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

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

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

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

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

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

SPK tebliğinde belirtilen özellik arz eden kararlarda tebliğ hükümlerine uyulur.

MADDE 13 – YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN ÜCRETİ

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

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

Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin ücretleri, bağımsızlıklarını koruyacak düzeyde belirlenir.

MADDE 14 – ŞİRKETİN İDARESİ VE YÖNETİM KURULU GÖREV BÖLÜMÜ

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

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

Yönetim, devredilmediği takdirde, yönetim kurulunun tüm üyelerine aittir.

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

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

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

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

MADDE 15 – ŞİRKETİN TEMSİL VE İLZAMI

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

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

MADDE 16 – DENETÇİ

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

MADDE 17 – MÜLGA

MADDE 18 – GENEL MÜDÜR VE MÜDÜRLER

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

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

MADDE 19 – YÖNETİCİLERE İLİŞKİN YASAKLAR

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

Yönetim Kurulu üyeleri, Yönetim Kurulunun alacağı kararlarda taraf olan kimselerden Kurulca belirlenen kriterlere göre bağımsız olmaması durumunda, bu hususu gerekçeleri ile birlikte Yönetim Kuruluna bildirmek ve toplantı tutanağına işletmekle yükümlüdür. Bu hususta Türk Ticaret Kanunu’nun 393 üncü maddesi hükmü saklıdır.

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

MADDE 20 – GENEL KURUL

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

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

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

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

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

Yönetim Kurulu hazır bulunanlar listesini, kayden izlenen payların sahipleri ile ilgili olarak Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından sağlanacak “pay sahipleri çizelgesi”ne göre hazırlar. Kayden izlenmeyen paylar ile ilgili olarak senede bağlanmamış bulunan veya nama yazılı olan paylar ile ilmühaber sahipleri pay defteri kayıtlarına göre belirlenir.

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

Genel Kurul toplantısına elektronik ortamda katılım;

Şirketin Genel Kurul toplantılarına katılım hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, Türk Ticaret Kanunu’nun 1527 inci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir.

Şirket, Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca hak sahiplerinin Genel Kurul toplantılarına elektronik ortamda katılmalarına, görüş açıklamalarına, öneride bulunmalarına ve oy kullanmalarına imkan tanıyacak elektronik genel kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak tüm Genel Kurul toplantılarında esas sözleşmenin bu hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır.

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

MADDE 21 – NİSAP

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

MADDE 22 – OY HAKKI

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

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

MADDE 23 – OY KULLANMA ŞEKLİ

Genel Kurul toplantılarında oylar, Yönetim Kurulu tarafından Gümrük ve Ticaret Bakanlığı düzenlemelerine uygun olarak hazırlanacak iç yönergeye göre verilir. Toplantıya fiziken katılmayan pay sahipleri oylarını elektronik ortamda yapılan Genel Kurul toplantılarına ilişkin mevzuat hükümlerine göre kullanabilirler.

MADDE 24 – VEKALETEN TEMSİL

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

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

Vekaletnamenin şekli, Yönetim Kurulu tarafından tanzim ve ilan edilecektir.

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

MADDE 25 – ŞİRKETİN HESAP SENESİ

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

MADDE 26 – SAFİ KARIN TESBİTİ VE DAĞITILMASI

Şirket kar dağıtımı ve yedek akçe ayrılması konusunda Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatında yer alan düzenlemelere uyar.

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

Birinci Tertip Genel Kanuni Yedek Akçe

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

Birinci Temettü

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

İkinci Temettü

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

İkinci Tertip Genel Kanuni Yedek Akçe

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

MADDE 27 – KARIN DAĞITILMA TARİHİ

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

MADDE 28 – YEDEK AKÇELER

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

MADDE 29 – ŞİRKETE AİT İLANLAR

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

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

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

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

MADDE 30 – ESAS SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ

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

MADDE 31 – YILLIK RAPORLAR

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

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

MADDE 32 – KANUN HÜKÜMLERİ

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

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

MADDE 33 – ESAS SÖZLEŞME NÜSHALARI

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

MADDE 34 – BİLGİ VERME

Şirket, Faaliyet esasları çerçevesinde Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerinde aranan usul ve esaslar dairesinde Sermaye Piyasası Kurulu'na bilgi verme ve mevzuatta öngörülen rapor ve belgeleri göndermekle yükümlüdür. Şirket kamuyu aydınlatma amacıyla gereken önlemleri alır, bu çerçevede Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uyulur.

MADDE 35 – ŞİRKETİN SONA ERMESİ VE TASFİYESİ

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

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

MADDE 36 – KENDİLİĞİNDEN SONA ERME

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

MADDE 37 – KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM

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

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

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