

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
ESAS SÖZLEŞME TADİL TASARISI

KURULUS

MADDE 1 : Aşağıda adları, soyadları, uyrukları ve ikametgahları yazılı kurucular arasında Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu 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, Türk Ticaret Kanunu'nun anonim şirketlerin ani usulde kurulmaları hakkındaki hükümleri çerçevesinde bir Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi kurulmuştur.

ADI SOYADI/TİCARET ÜNVANI	UYRUĞU	İKAMETGAHI VEYA MERKEZ ADRESİ
1-Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. Cad. No.161	T.C.	Meclisi Mebusan Fındıklı-İstanbul Nispetiye Cad.
2-Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş. Akmerkez E-3 Blok	T.C.	Kat.4 Etiler-İstanbul Meclisi Mebusan
3- TSKB Menkul Değerler A.Ş. Cad. No.161	T.C.	Fındıklı-İstanbul Meclisi Mebusan
4- TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Cad. No.161	T.C.	Fındıklı-İstanbul İş Kuleleri Kule.2 4.Levent-İstanbul
5-İş Factoring Finansman Hizmetler A.Ş. K.10	T.C.	

KURULUS

MADDE 1 : Aşağıda adları, soyadları, uyrukları ve ikametgahları yazılı kurucular arasında Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu 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, 6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun anonim şirketlerin ani usulde kurulmaları hakkındaki hükümleri çerçevesinde bir Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi kurulmuştur.

ADI SOYADI/TİCARET ÜNVANI	UYRUĞU	İKAMETGAHI VEYA MERKEZ ADRESİ
1-Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. Cad. No.161	T.C.	Meclisi Mebusan Fındıklı-İstanbul Nispetiye Cad.
2-Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş. Akmerkez E-3 Blok	T.C.	Kat.4 Etiler-İstanbul Meclisi Mebusan
3- TSKB Menkul Değerler A.Ş. Cad. No.161	T.C.	Fındıklı-İstanbul Meclisi Mebusan
4- TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Cad. No.161	T.C.	Fındıklı-İstanbul İş Kuleleri Kule.2 4.Levent-İstanbul
5-İş Factoring Finansman Hizmetler A.Ş. K.10	T.C.	

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
ESAS SÖZLEŞME TADİL TASARISI

ŞİRKETİN MERKEZ VE ŞUBELERİ

MADDE 3 : Şirketin merkezi İstanbul'dadır. Adresi, Meclisi Mebusan Caddesi Ömeravni Mahallesi Mollabayırı Sokak No.1 Fındıklı-İstanbul'dur. Adres değişikliğinde yeni adres, ticaret siciline tescil ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan ettirilir ve ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu'na ve Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'na bildirilir. Tescil ve ilan edilmiş adrese yapılmış tebligat Şirket'e yapılmış sayılır. Tescil ve ilan edilmiş adresinden ayrılmış olmasına rağmen yeni adresini süresi içinde tescil ettirmemiş şirket için bu durum fesih sebebi sayılır. Şirket Sermaye Piyasası Kurulu ile Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'na bilgi vermek şartıyla şube ve temsilcilik açabilir.

ŞİRKETİN MERKEZ VE ŞUBELERİ

MADDE 3 : Şirketin merkezi İstanbul ili, Beyoğlu ilçesindedir. Adresi, Meclisi Mebusan Caddesi Ömeravni Mahallesi Mollabayırı Sokak No.1 Fındıklı-İstanbul'dur. Adres değişikliğinde yeni adres, ticaret siciline tescil ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ve Şirket'in internet sitesinde ilan ettirilir ve ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu'na ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'na bildirilir. Tescil ve ilan edilmiş adrese yapılmış tebligat Şirket'e yapılmış sayılır. Aynı sicil bölgesinde olmak kaydıyla yalnız adres değişikliği için esas sözleşmede değişiklik yapmak zorunlu değildir. Şirket gerekli kanuni işlemleri yerine getirmek suretiyle şube ve temsilcilik açabilir.

ŞİRKETİN AMACI VE FAALİYET KONUSU

MADDE 5: Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerinde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur. Şirket'in faaliyet esasları, portföy yönetim politikaları, yapamayacağı işler, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususunda Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur. Bu çerçevede, Şirket amacını gerçekleştirmek için;

a) Sermaye piyasası mevzuatı gereği izin verilen menkul kıymetleri, arsa, arazi, ofis, konut, iş merkezi, alışveriş merkezi, hastane, otel, ticari depolar, ticari

ŞİRKETİN AMACI VE FAALİYET KONUSU

MADDE 5: Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur. Şirket'in faaliyet esasları, portföy yönetim politikaları, yapamayacağı işler, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususunda Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur. Bu çerçevede, Şirket amacını gerçekleştirmek için;

a) Sermaye Piyasası Mevzuatı gereği izin verilen menkul kıymetleri, arsa, arazi, ofis, konut, iş merkezi, alışveriş merkezi, hastane, otel, ticari depolar, ticari

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
ESAS SÖZLEŞME TADİL TASARISI

parklar ve buna benzer gayrimenkul mallar ile yurt dışındaki gayrimenkulleri satın alabilir ve satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir, rehin alabilir, tesis edilmiş olan rehinleri kaldırabilir, ipotek alabilir, tesis edilmiş olan ipotekleri kaldırabilir, portföyünde bulunan varlıklar üzerinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirlenen sınırlar dahilinde üçüncü kişiler lehine rehin ve ipotek verebilir, özel haller kapsamında Sermaye Piyasası Kurulu'nca aranacak gerekli açıklamalar yapılması kaydıyla üçüncü kişiler lehine tasarrufta bulunabilir, irtifak, intifa, kat irtifakı, üst hakkı, inşaat hakkı tesis edebilir, devir ve ferağ edebilir.

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

c) Diğer sermaye piyasası araçlarını alabilir, satabilir ve ters repo işlemleri yapabilir.

d) Otel, hastane veya buna benzer faaliyete geçirilebilmesi için belirli asgari donanım ihtiyacı duyan gayrimenkullerin kiraya verilmeden önce tefrişini temin edebilir.

e) Yalnızca korunma amaçlı olmak üzere swap ve forward işlemler yapabilir, opsiyon yazabilir, mala dayalı olanlar hariç vadeli işlem sözleşmeleri yapabilir.

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

parklar ve buna benzer gayrimenkul mallar ile yurt dışındaki gayrimenkulleri satın alabilir ve satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir, rehin alabilir, tesis edilmiş olan rehinleri kaldırabilir, ipotek alabilir, tesis edilmiş olan ipotekleri kaldırabilir, portföyünde bulunan varlıklar üzerinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirlenen sınırlar dahilinde üçüncü kişiler lehine rehin ve ipotek verebilir, özel haller kapsamında Sermaye Piyasası Kurulu'nca aranacak gerekli açıklamalar yapılması kaydıyla üçüncü kişiler lehine tasarrufta bulunabilir, irtifak, intifa, kat irtifakı, üst hakkı, inşaat hakkı tesis edebilir, devir ve ferağ edebilir.

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

c) Diğer sermaye piyasası araçlarını alabilir, satabilir ve ters repo işlemleri yapabilir.

d) Otel, hastane veya buna benzer faaliyete geçirilebilmesi için belirli asgari donanım ihtiyacı duyan gayrimenkullerin kiraya verilmeden önce tefrişini temin edebilir.

e) Yalnızca korunma amaçlı olmak üzere swap ve forward işlemler yapabilir, opsiyon yazabilir, mala dayalı olanlar hariç vadeli işlem sözleşmeleri yapabilir.

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
ESAS SÖZLEŞME TADİL TASARISI

g) Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirlenen sınırlar dahilinde şirketlere iştirak ederek ortak olabilir.

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

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

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

Yukarıda gösterilen muamelelerden başka ileride Şirket için faydalı ve lüzumlu görülecek başka işlere girilmek istendiği takdirde Sanayi ve Ticaret Bakanlığı ile Sermaye Piyasası Kurulu'ndan gerekli izinler alınarak Yönetim Kurulu'nun teklifi üzerine keyfiyet Genel Kurul'un tasvibine sunulacak ve bu yolda karar alındıktan sonra Şirket izin verilen işleri yapabilecektir.

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

g) Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirlenen sınırlar dahilinde şirketlere iştirak ederek ortak olabilir.

h) Sosyal sorumluluk kapsamında ve Sermaye Piyasası Mevzuatı ve ilgili diğer mevzuatta belirlenen usul ve esaslar dahilinde bağış yapabilir.

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

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

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

Yukarıda gösterilen muamelelerden başka ileride Şirket için faydalı ve lüzumlu görülecek başka işlere girilmek istendiği takdirde ilgili kurumlardan gerekli izinler alınarak Yönetim Kurulu'nun teklifi üzerine keyfiyet Genel Kurul'un tasvibine sunulacak ve bu yolda karar alındıktan sonra Şirket izin verilen işleri yapabilecektir.

Bu maddede yer alan hususlar ile Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda sonradan yapılacak düzenlemelerin farklılık taşıması halinde Sermaye Piyasası Mevzuatı'ndaki düzenlemelere uyulur.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
ESAS SÖZLEŞME TADİL TASARISI

BORÇLANMA VE MENKUL KIYMET İHRACI

MADDE 6 : Şirket, kısa süreli fon ihtiyaçlarını veya portföyüyle ilgili maliyetlerini karşılayabilmek amacıyla, kredi kuruluşlarından Sermaye Piyasası mevzuatında öngörülen oran, şekil ve şartlarda kredi alabilir veya Sermaye Piyasası mevzuatına uymak suretiyle tahvil, finansman bonosu, varlığa dayalı menkul kıymet ve diğer borçlanma senetlerini ihraç edebilir. İhraç edilecek borçlanma senetlerinin limiti hususunda Sermaye Piyasası Kanunu ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine uyulur.

Şirket Yönetim Kurulu, Sermaye Piyasası Kanunu'nun 13. Maddesi çerçevesinde tahvil, finansman bonosu ve diğer borçlanma senetlerini ihraç yetkisine sahiptir. Bu durumda Türk Ticaret Kanunu'nun 423. maddesi hükmü uygulanmaz.

BORÇLANMA VE BORÇLANMA SENETLERİ VE ALMA-DEĞİŞTİRME HAKKINI İÇEREN MENKUL KIYMETLERİN ÇIKARILMASI

MADDE 6 : Şirket, kısa süreli fon ihtiyaçlarını veya portföyüyle ilgili maliyetlerini karşılayabilmek amacıyla, kredi kuruluşlarından Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda öngörülen oran, şekil ve şartlarda kredi alabilir veya Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili hükümleri ile Sermaye Piyasası Mevzuatı'na uymak suretiyle borçlanma senetleri ve alma-değiştirme hakkını içeren menkul değerler ihraç edebilir. İhraç edilecek borçlanma senetlerinin limiti hususunda Sermaye Piyasası Kanunu ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine uyulur. Şirket, portföydeki gayrimenkullerin satış ve satış vaadi sözleşmeleriyle satışından kaynaklanan senetli alacakları ile kira gelirlerinin teminatı altında ve Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde varlık teminatlı menkul kıymet ihraç edebilir.

Şirket Yönetim Kurulu Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nın ilgili hükümleri çerçevesinde borçlanma senetleri ve alma-değiştirme hakkını içeren menkul değerler ihraç yetkisine sahiptir.

Borçlanma senetlerinin bedellerinin nakit olması ve teslimi anında tamamen ödenmesi şarttır.

Çıkarılan tahvil ve sermaye piyasası aracı niteliğindeki diğer borçlanma senetleri tamamen satılmadıkça veya satılmayanlar iptal edilmedikçe aynı türden yeni tahvil ve sermaye piyasası aracı niteliğindeki diğer borçlanma senetleri çıkarılmaz.

SERMAYE VE PAYLAR

MADDE 7 Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 200.000.000.-TL (ikiyüzmilyon) olup, her biri 1,00 (Bir) TL itibari değerinde 200.000.000 (ikiyüzmilyon) adet paya

SERMAYE VE PAYLAR

MADDE 7 :- Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 200.000.000.-TL (ikiyüzmilyon) olup, her biri 1,00 (Bir) TL itibari değerinde 200.000.000 (ikiyüzmilyon) adet paya

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
ESAS SÖZLEŞME TADİL TASARISI

bölünmüştür.

Sermaye Piyasası Kurulunca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2010-2014 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2014 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, 2014 yılından sonra Yönetim Kurulunun sermaye artırım kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulundan izin almak suretiyle Genel Kuruldan yeni bir süre için yetki alması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda Şirket kayıtlı sermaye sisteminden çıkmış sayılır.

Şirket'in çıkarılmış sermaye beheri 1,00 (Bir) TL itibari değerinde toplam 100.000.000 (Yüzmilyon) adet paya ayrılmış olup, toplam 100.000.000,- (Yüzmilyon) TL'dir.

Sermayenin 2.591.111,- TL'si aynı sermaye, 97.408.889,-TL'si nakdi sermayedir.

Şirketin eski sermayesini teşkil eden 75.000.000,- TL'nin tamamı, 2.591.111,- TL'si aynen, 72.408.889,- TL'si nakden ödenmiştir. Bu defa artırılan 25.000.000,- TL'lik sermayenin tamamı hissedarlar tarafından nakden karşılanmıştır.

Türkiye Sınai Kalkınma Bankası Anonim Şirket tarafından İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Kemankeş Mahallesi, Murakip Mevkii, 121 pafta, 77 ada, 57 parselde kain gayrimenkulün 106/144 hissesi aynı sermaye olarak konulmuştur. Aynı sermaye, GYO ilişkin esaslar Tebliği'nin 9-A maddesi çerçevesinde, Beyoğlu 1. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2005/151 D.İş sayılı dosyasından tanzim edilen 07.11.2005 tarihli bilirkişi raporu ile 2.591.111,- TL olarak tespit edilmiştir.

bölünmüştür.

Sermaye Piyasası Kurulunca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2010-2014 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2014 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, 2014 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 Kurul'dan yeni bir süre için yetki alması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda Şirket kayıtlı sermaye sisteminden çıkmış sayılır.

Şirket'in çıkarılmış sermaye beheri 1,00 (Bir) TL itibari değerinde toplam 150.000.000 adet (Yüzellimilyon) adet paya ayrılmış olup, toplam 150.000.000,- (Yüzellimilyon) TL'dir.

Payların;
10.000.000 TL 'lik bölümü Nama Yazılı A Grubu,
4.091.111 TL'lik bölümü Nama Yazılı B Grubu'dur.
135.908.889 TL'lik bölümü Hamiline Yazılı C Grubu'dur.

Sermayenin 2.591.111,- TL'si aynı sermaye, 147.408.889,-TL'si nakdi sermayedir. Sermayenin tamamı ödenmiştir.

A ve B Grubu paylar nama, C grubu paylar hamiline yazılıdır. Payların devri Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine tabidir. Borsaya kote nama yazılı payların borsada satılmaları halinde, devralan kişinin Şirket'çe pay sahibi olarak tanınmasının ön şartı, anılan kişinin iktisabının ya Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından Şirket'e bildirilmesi ya da Şirket'in bu bilgilere teknik erişiminin sağlanmasıdır. Borsa dışı iktisaplarda devralanın

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
ESAS SÖZLEŞME TADİL TASARISI

TİCARET ÜNVANI	GRUBU	TÜRÜ	PAY ADEDİ	PAY TUTARI (TL)	%
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	A	Nama	10.000.000	10.000.000	10,00%
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	B	Nama	4.091.111	4.091.111	4,09%
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	C	Hamiline	81.908.889	81.908.889	81,91%
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	C	Hamiline	2.000.000	2.000.000	2,00%
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı	C	Hamiline	1.150.000	1.150.000	1,15%
TSKB Gayrimenkul	C	Hamiline	450.000	450.000	0,45%

Şirket'e yazılı başvurusu şarttır. Bu bildirim ve erişim sağlama işlemleri yapılmadığı sürece, Türk Ticaret Kanunu'nun 495. vd. ve özellikle 497 (4). maddeleri hüküm doğurmaz.

Devralan, Şirket tarafından tanınmadığı sürece, Genel Kurula katılamaz, oy hakkını, bu hakka bağlı haklarını kullanamaz, iptal ve butlan davası açamaz, bu davalara ilişkin tedbir talep edemez. Türk Ticaret Kanunu'nun 497. maddenin 2. fıkrasının, 2. cümlesi ile 3. fıkra hükmü saklıdır.

Yukarıdaki hükümler kayden izlenen hamiline yazılı paylar dahil tüm paylara uygulanır.

Devralan payları kendi adına ve hesabına aldığını açıkça beyan etmezse Şirket devrin pay defterine kaydını reddetme imkanına sahiptir.

Şirketin kendi paylarını iktisabına ilişkin Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nın ilgili hükümleri saklıdır.

Ancak, Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda tanımlanan lider sermayedarın asgari sermaye payını temsil eden paylar, ilgili mevzuat uyarınca ulaşılması gereken asgari halka açıklık oranını temsil eden payların halka arz suretiyle satış süresinin bitimini takip eden iki yıl boyunca bir başkasına devredilemez.

Yasağa rağmen lider sermayedarın bu süre içerisinde gerçekleştirdiği pay devirleri Şirket pay defterine kaydedilmez.

Yönetim Kurulu, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni pay ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
ESAS SÖZLEŞME TADİL TASARISI

Değerleme A.Ş.					
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası Memur ve Müstahdemleri Yardım ve Emekli Vakfı	C	Hamiline	400.000	400.000	0,40%
Toplam			100.000.000	100.000.000	100,00%

A ve B Grubu paylar nama, C grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz.

Ancak, sermaye piyasası mevzuatında tanımlanan lider sermayedarın asgari sermaye payını temsil eden paylar, ilgili mevzuat uyarınca ulaşılmaması gereken asgari halka açıklık oranını temsil eden payların halka arz suretiyle satış süresinin bitimini takip eden iki yıl boyunca bir başkasına devredilemez.

Yasağa rağmen lider sermayedarın bu süre içerisinde gerçekleştirdiği pay devirleri ortaklık pay defterine kaydedilmez. Aynı sermaye karşılığı çıkarılacak payların devrinde Türk Ticaret Kanunu’nun 404. maddesi uygulanmaz.

Aynı sermaye artırım kararı sadece Genel Kurulda alınabilir.

Bu esas sözleşmenin ticaret siciline tescilinden itibaren 5 yıl içinde şirketin çıkarılmış sermayesinin, Sermaye Piyasası ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Mevzuatında belirtilen oranlar çerçevesindeki bölümü veya daha fazlası halka

ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile primli pay ihracı konusunda karar almaya yetkilidir. Şu kadar ki Yönetim Kurulu yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisini, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanamaz. Yönetim Kurulu’nun bu yetkilerini kullanarak aldığı kararlar ile sermaye artırımına ilişkin kararlar özel durumun açıklanması kapsamında kamuya duyurulur.

A ve B grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin sadece biri B Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından ve geriye kalan diğer tüm üyeler ise A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Sermaye artırımlarında pay sahiplerinin, Türk Ticaret Kanunu’nun ilgili maddeleri uyarınca haiz oldukları rüçhan hakları mevcut paylarının sermayeye oranına göre kullanılır; bu bağlamda her bir grubun sermayeye oranına göre A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu, C Grubu paylar karşılığında C Grubu yeni pay çıkarılacaktır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü C Grubu ve hamiline yazılı olarak çıkarılır.

İçkaynaklardan yapılan artırım hariç, payların nakdi bedelleri tamamen ödenmediği sürece sermaye artırılamaz. Sermayeye oranla önemli sayılmayan tutarların ödenmemiş olması sermaye artırımını engellemez.

Şu kadar ki bilançoda sermayeye eklenmesine mevzuatın izin verdiği fonların bulunması halinde, bu fonlar sermayeye dönüştürülmeden sermaye taahhüt edilmesi yoluyla sermaye artırılamaz.

Şirket’in Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı’ndaki şekil ve

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
ESAS SÖZLEŞME TADİL TASARISI

arz edilir.

Yönetim Kurulu, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni pay ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile primli pay ihracı konusunda karar almaya yetkilidir. A ve B grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin altısı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından biri B Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu, C Grubu paylar karşılığında C Grubu yeni pay çıkarılacaktır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü C Grubu ve hamiline yazılı olarak çıkarılır.

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

Çıkarılmış sermaye miktarının şirket ünvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur.

Halka arzdan önce ortaklık paylarının devri herhangi bir orana bakılmaksızın Kurul iznine tabidir. Bu madde kapsamındaki pay devirlerinde, ortaklıkta pay edinecek yeni ortaklar için de kurucularda aranan şartlar aranır.

Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.

esaslara uygun olarak sermaye artırımlarında aynı sermaye koyabilirler. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarına aynı sermaye olarak ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ile gayrimenkuller üzerindeki sair aynı haklar konabilir, bunlar dışında kalan maddi ve gayri maddi varlıklar aynı sermaye olarak konulamaz. Aynı sermaye artırımını kararı sadece Genel Kurul'da alınabilir.

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

Halka arzdan önce Şirket paylarının devri herhangi bir orana bakılmaksızın Sermaye Piyasası Kurul'u iznine tabidir. Bu madde kapsamındaki pay devirlerinde, Şirket'te pay edinecek yeni ortaklar için de kurucularda aranan şartlar aranır.

Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
ESAS SÖZLEŞME TADİL TASARISI

<u>İMTİYAZLI MENKUL KIYMETLER</u> MADDE 8 : Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyaz hakkı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dahil imtiyaz yaratılamaz.	<u>İMTİYAZLI MENKUL KIYMETLER</u> MADDE 8 : Yönetim Kurulu Üyeleri'nin seçiminde aday göstermede imtiyaz hakkı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dahil imtiyaz yaratılamaz. İmtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. İmtiyazlı paylarla ilgili olarak Sermaye Piyasası Mevzuatı'nın ilgili hükümleri saklıdır.
<u>PORTFÖYDEKİ VARLIKLARIN MUHAFAZASI VE SİGORTALANMASI</u> MADDE 9 : Ortaklık portföyünün oluşturulmasında ve yönetiminde Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uyulur. Şirket portföyüne alınan sermaye piyasası araçları veya bunları temsil eden belgeler Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde yapılacak saklama sözleşmesi ile İMKB Takas ve Saklama Bankası A.Ş. nezdinde 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.	<u>PORTFÖYDEKİ VARLIKLARIN MUHAFAZASI VE SİGORTALANMASI</u> MADDE 9 : Şirket portföyünün oluşturulmasında ve yönetiminde Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine uyulur. Şirket portföyünde yer alan sermaye piyasası araçlarının Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde yapılacak saklama sözleşmesi ile İMKB Takas ve Saklama Bankası A.Ş. nezdinde muhafaza edilir. Şirket portföyünde yer alan arsa, arazi, haklar ve henüz inşaatına başlanmamış projeler ve sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere tüm varlıkların oluşabilecek her türlü hasara karşı rayiç değerleri dikkate alınarak sigorta edilmesi zorunludur.
<u>PORTFÖYDEKİ VARLIKLARIN DEĞERLEMESİ</u> MADDE 10 : Şirket, Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda sayılan durumlarda, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde faaliyet gösteren Kurulca	<u>PORTFÖYDEKİ VARLIKLARIN DEĞERLEMESİ</u> MADDE 10 : Şirket, Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda sayılan durumlarda, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından listeye alınmış ve Sermaye Piyasası

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
ESAS SÖZLEŞME TADİL TASARISI

listeye alınmış bir değerleme şirketine, Sermaye Piyasası Mevzuatında belirlenmiş süreler içinde işleme konu olan varlıkların ve hakların değerlerini ve rayiç kira bedellerini tespit ettirmekle yükümlüdür. Şirket, portföyünde bulunan para ve sermaye piyasası araçları ile iştiraklerin değerlemesinde Kurulca belirtilen ilkelere uyar.

YÖNETİM KURULU VE GÖREV SÜRESİ

MADDE 11 : Şirket'in işleri ve yönetimi, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde Genel Kurul tarafından en çok 3 yıl için seçilen Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartları haiz ve çoğunluğu icrada görevli olmayan 7 üyeden oluşturulacak bir Yönetim Kurulu tarafından yürütülür. Yönetim Kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekalet etmek üzere bir başkan vekili seçer.

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

Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde, Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartları haiz bir kimseyi geçici olarak bu yere üye seçer ve ilk Genel Kurul'un onayına sunar. Böylece

Mevzuatı'nda sayılan nitelikleri haiz bir değerleme şirketine, Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirlenmiş süreler içinde işleme konu olan varlıkların ve hakların değerlerini ve rayiç kira bedellerini tespit ettirmekle yükümlüdür. Şirket, portföyünde bulunan para ve sermaye piyasası araçları ile iştiraklerin değerlemesinde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirtilen ilkelere uyar.

YÖNETİM KURULU VE GÖREV SÜRESİ

MADDE 11 : Şirket, Genel Kurul tarafından Sermaye Piyasası Mevzuatı ile Türk Ticaret Kanunu hükümleri uyarınca en çok 3 yıl için seçilecek çoğunluğu icrada görevli olmayan en az 5 üyeden oluşacak bir Yönetim Kurulu tarafından temsil ve idare edilir. Yönetim Kurulu her yıl üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekalet etmek üzere en az bir başkan vekili seçer.

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

Yönetim Kurulu Üyeleri, Yönetim Kurulu'nun alacağı kararlarda taraf olan kimselerden Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirlenen kriterlere göre bağımsız olmaması durumunda, bu hususu gerekçeleri ile birlikte Yönetim Kurulu'na bildirmek ve toplantı tutanağına işletmekle yükümlüdür. Bu hususta Türk Ticaret Kanunu'nun "Müzakerelere Katılma Yasağı" başlıklı 393.maddesinin (1.) fıkrası hükmü saklıdır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
ESAS SÖZLEŞME TADİL TASARISI

seçilen üye eski üyenin süresini tamamlar.

Yönetim Kurulu Üyeleri, Genel Kurul tarafından her zaman görevden alınabilir.
İlk Yönetim Kurulu Üyeleri geçici madde 1’de gösterilmiştir.

Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde, Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı’nda belirtilen şartları haiz bir kimseyi geçici olarak bu yere üye seçer ve ilk Genel Kurul’un onayına sunar. Böylece seçilen üye eski üyenin süresini tamamlar.

Türk Ticaret Kanunu’nun 363. Madde hükmü saklıdır.

Yönetim Kurulu Üyeleri, genel kurul tarafından gündemde Yönetim Kurulu Üyeleri’nin azline ilişkin bir maddenin bulunması veya gündemde bu yönde bir madde olmasa dahi haklı bir sebebin varlığı halinde her zaman görevden alınabilir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
ESAS SÖZLEŞME TADİL TASARISI

YÖNETİM KURULUNA SEÇİLME ŞARTLARI

MADDE 12 : Yönetim kurulu üyelerinin Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat ile öngörülen şartları taşımaları ve çoğunluğunun T.C. vatandaşı olmaları gerekir.

YÖNETİM KURULUNA SEÇİLME ŞARTLARI

MADDE 12 : Yönetim Kurulu üyelerinin Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat ile öngörülen şartları taşımaları gerekir. Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca kurulacak komitelerde sadece Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerinde yer alan şartları haiz Yönetim Kurulu Üyelerinin görev alması gerekmektedir.

Tüzel kişiler Yönetim Kuruluna üye seçilebilirler. Bu takdirde Yönetim Kurulu Üyesi tüzel kişi ile birlikte tüzel kişi tarafından belirlenmiş, kişiliğinde tüzel kişinin somutlaştığı- bir gerçek kişi de tescil ve ilan edilir. Mezkur gerçek kişinin Yönetim Kurulu'nda önerileri ve verdiği oy tüzel kişi tarafından verilmiş sayılır. Sorumluluk sadece üye tüzel kişiye aittir. Bu gerçek kişi, tüzel kişi istediği an, tüzel kişinin tek taraflı iradesi ile değiştirilebilir. Bu halde azil işlemine gerek yoktur. Yönetim Kurulu Üyeliğine tüzel kişi yerine temsilcisi seçilemez.

YÖNETİM KURULU TOPLANTILARI

MADDE 13 : 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 kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya başkan vekili yine de Kurulu toplantıya çağırmasa üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar.

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

YÖNETİM KURULU TOPLANTILARI

MADDE 13 : Yönetim Kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan vekilinin çağrısıyla toplanır. Her Yönetim Kurulu Üyesi Başkandan, onun olmadığı zamanlarda ise Başkan Vekilinden Yönetim Kurulu'nu toplantıya çağırmasını yazılı olarak isteyebilir. Başkan'ın bulunmadığı zamanlarda, Yönetim Kurulu'na Başkan Vekili başkanlık eder. Başkan Vekili de yoksa, Yönetim Kurulu'na o toplantı için kendi arasından seçeceği bir geçici başkan başkanlık eder.

Yönetim Kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile alır. Oylarda eşitlik olması halinde o konu gelecek toplantıya bırakılır. İkinci toplantıda da eşitlik olursa

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
ESAS SÖZLEŞME TADİL TASARISI

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

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

Yönetim kurulu yarıdan bir fazla çoğunlukla toplanır ve kararlarını toplantıya katılanların çoğunluğu ile alır. Oylarda eşitlik olması halinde o konu gelecek toplantıya bırakılır. Bu toplantıda da eşit oy alan öneri reddedilmiş sayılır.

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

Toplantıya katılmayan üyeler, meşru bir mazerete dayanmadıkça, yazılı olarak veya başka bir surette oy kullanamazlar.

söz konusu teklif reddedilmiş sayılır. Kararlar, Türk Ticaret Kanunu'nun 390. maddesinin (4) fıkrası uyarınca tüm Yönetim Kurulu Üyelerine karar şeklinde yapılmış bir öneriye öneriyi yapanın oyu dahil olmak üzere en az üye tam sayısının çoğunluğunun yazılı onayı alınmak suretiyle de verilebilir. Şu kadar ki, önerinin tüm Yönetim Kurulu Üyeleri'ne yapılmış olması şarttır. Yönetim Kurulu tamamen elektronik ortamda yapılabileceği gibi, bazı üyelerin fiziken mevcut bulundukları bir toplantıya bir kısım üyelerin elektronik ortamda katılması yoluyla da icra edilebilir.

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

Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Yönetim Kurulu Üyeleri birbirlerini temsilen oy veremeyecekleri gibi toplantılara vekil aracılığıyla da katılamazlar.

Yönetim Kurulunun toplantı gün ve gündemi Yönetim Kurulu Başkanı tarafından tespit edilir. Ancak, toplantı günü Yönetim Kurulu kararı ile de tespit olunabilir. Yönetim Kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
ESAS SÖZLEŞME TADİL TASARISI

	Toplantı yeri Şirket merkezidir. Ancak Yönetim Kurulu, karar almak şartı ile başka bir yerde de toplanabilir. Yönetim Kurulunda oylar kabul veya red olarak kullanılır. Red oyu veren, kararın altına red gerekçesini yazarak imzalar.
--	--

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
ESAS SÖZLEŞME TADİL TASARISI

ÖZELLİK ARZ EDEN KARARLAR

MADDE 14 : Ortaklık ile aşağıda (A) bendinde sayılan taraflar arasında, (B) bendinde sayılan hususlardaki Yönetim Kurulu kararları oybirliği ile alınmadığı takdirde karar gerekçeleri ile birlikte Sermaye Piyasası Kurulu'nun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemelerine uygun olarak Sermaye Piyasası Kurulu'na ve Borsa'ya bildirilir, ayrıca yapılacak ilk Genel Kurul Toplantısı'nın gündemine alınarak ortaklara bilgi verilir.

A- Taraflar

- a) Sermaye Piyasası mevzuatında tanımlanan lider girişimci ,
- b) Ortaklıkta sermayenin %10 veya üzerinde paya sahip ortaklar,
- c) Ortaklık'ta Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortaklar,
- d) Ortaklığın iştirakleri,
- e) Ortaklığa danışmanlık hizmeti veren şirket
- f) (a), (b), (c) ve (d) bentlerinde sayılanların % 10'dan fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip oldukları diğer şirketler.

B- Özellik arz eden kararlar

- a) Ortaklık portföyünden varlık alınması, satılması, kiralanması veya kiraya verilmesine ilişkin kararlar,
- b) Ortaklığın portföyündeki varlıkların pazarlanması işini üstlenecek şirketlerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- c) Kredi ilişkisi kurulmasına ilişkin kararlar,
- d) Ortaklığın paylarının halka arzında, satın alma taahhüdünde bulunan aracı

ÖZELLİK ARZ EDEN KARARLAR VE KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM

MADDE 14 : Şirket ile aşağıda (A) bendinde sayılan taraflar arasında, (B) bendinde sayılan hususlardaki Yönetim Kurulu kararları oybirliği ile alınmadığı takdirde karar gerekçeleri ile birlikte Sermaye Piyasası Mevzuatı'nın özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemelerine uygun olarak Sermaye Piyasası Kurulu'na ve Borsa'ya bildirilir, ayrıca yapılacak ilk Genel Kurul Toplantısı'nın gündemine alınarak ortaklara bilgi verilir.

A-Taraflar

- a) Şirket'te sermayenin %10 veya üzerinde paya ve bu oranda oy hakkına sahip ortaklar,
- b) Şirket'te Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortaklar,
- c) Şirket'in iştirakleri,
- d) Şirket'e danışmanlık hizmeti veren şirket
- e) (a), ve (b) bentlerinde sayılanların % 10'dan fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip oldukları diğer şirketler
- f) Şirket'e işletmecilik hizmeti veren şirketler.

B- Özellik arz eden kararlar

- a) Şirket portföyünden varlık alınması, satılması, kiralanması veya kiraya verilmesine ilişkin kararlar,
- b) Şirket'in portföyündeki varlıkların pazarlanması işini üstlenecek şirketlerin belirlenmesine ilişkin kararlar,

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
ESAS SÖZLEŞME TADİL TASARISI

- kuruluşun belirlenmesine ilişkin kararlar,
- e) Ortak yatırım yapılmasına ilişkin kararlar,
- f) Ortaklığa mali, hukuki veya teknik danışmanlık hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- g) Ortaklığa proje geliştirme, kontrol veya müteahhitlik hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- h) (A) bendinde yer alan tüzel kişilerin ihraç ettiği menkul kıymetlerin ortaklık portföyüne alınmasına ilişkin kararlar,

Bunlar dışında kalmakla birlikte, (A) bendinde sayılan taraflardan herhangi birisinin lehine sonuç doğurucu nitelikteki kararlar.

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

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

- c) Kredi ilişkisi kurulmasına ilişkin kararlar,
- d) Şirket'in paylarının halka arzında, satın alma taahhüdünde bulunan aracı kuruluşun 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 hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- h) (A) bendinde yer alan tüzel kişilerin ihraç ettiği menkul kıymetlerin Şirket portföyüne alınmasına ilişkin kararlar,
- i) Şirket'e işletmecilik hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- j) Bunlar dışında kalmakla birlikte, (A) bendinde sayılan taraflardan herhangi birisinin lehine sonuç doğurucu nitelikteki kararlar.

Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanması bakımından önemli nitelikte sayılan işlemlerde ve Şirket'in her türlü ilişkili taraf işlemlerinde ve üçüncü kişiler lehine teminat, rehin ve ipotek verilmesine ilişkin işlemlerinde Sermaye Piyasası Mevzuatı'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uyulur.

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
ESAS SÖZLEŞME TADİL TASARISI

<u>YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN ÜCRETLERİ</u> MADDE 15 : Yönetim Kurulu başkan ve üyelerinin ücretleri Genel Kurul’ca tesbit olunur. İlk yıl ödenecek ücret geçici madde 3’de gösterilmiştir.	<u>YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN ÜCRETLERİ</u> MADDE 15 : Yönetim Kurulu Başkan ve Üyelerine, Genel Kurul kararı ile belirlenmiş olmak şartıyla ücret, ikramiye ve prim ödenebilir.
<u>ŞİRKETİ YÖNETİM VE İLZAM</u> MADDE 16 : Şirket, Yönetim Kurulu tarafından yönetilir ve temsil olunur. Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili sair mevzuatla Genel Kurul’ca kendisine verilen görevleri ifa eder. Yönetim Kurulu görev süresini aşan sözleşmeler akdedebilir. Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve Şirket’i ilzam edecek her türlü sözleşme, bono, çek ve benzeri tüm evrakların geçerli olabilmesi için, bunların; Şirket ünvanı altına atılmış ve Şirket’i ilzama yetkili en az iki kişinin imzasını taşıması gereklidir.	<u>ŞİRKETİ YÖNETİM VE İLZAM</u> MADDE 16 : Şirket, Yönetim Kurulu tarafından yönetilir ve temsil olunur. Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve ilgili sair mevzuatla Genel Kurul’ca kendisine verilen görevleri ifa eder. Yönetim Kurulu görev süresini aşan sözleşmeler akdedebilir. Şirket’in temsili ve Şirket adına düzenlenecek belgelerin ve sözleşmelerin geçerli olması ve Şirket’i bağlayabilmesi için, Şirket adına imzaya yetkili olanlar ve imza şekli Yönetim Kurulu tarafından saptanır, Yönetim Kurulu kararı tescil ve ilan olunur. Temsile yetkili kişiler işbu Esas Sözleşme’de yazılı amaç ve işletme konusu dışında ve kanuna aykırı işlemler yapamaz. Aksi halde Şirket bu işlemlerden sorumlu olduğu takdirde bu kişilere rücu eder. Şirket, üçüncü kişinin yapılan işlemin Şirket’in amaç ve konusu dışında olduğunu bildiği veya bilebilecek durumlarda bulunduğu hallerde o işlemle bağlı olmaz. Şirket ile devamlı olarak işlem yapan veya Şirket’in açıklayıcı, ikaz edici ve benzeri yazılarını ve kararlarını alan ve bunlara vakıf olan üçüncü kişiler iyi niyet iddiasında bulunamaz.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
ESAS SÖZLEŞME TADİL TASARISI

GENEL MÜDÜR VE MÜDÜRLER

MADDE 17 : Yönetim Kurulu'nca Şirket işlerinin yürütülmesi için bir Genel Müdür ve yeterli sayıda müdür atanır. Genel Müdür olarak görev yapacak kişilerin ekonomi, finans, işletme, hukuk, inşaat, mimarlık veya benzer 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 yıl tecrübeli 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, Sermaye Piyasası Kurulu Tebliğleri ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre Şirketi yönetmekle yükümlüdür.

YÖNETİMİN DEVRİ, GENEL MÜDÜR VE MÜDÜRLER

MADDE 17 : Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu uyarınca devredilemez görev ve yetkiler saklı kalmak üzere temsil yetkisini ve yönetim işlerinin hepsini veya bir kısmını murahhas üyelere veya yönetim kurulu üyesi olmayan müdürlere bırakabilir. Türk Ticaret Kanunu uyarınca öngörülen devredilemez görev ve yetkiler saklı kalmak üzere, yönetim kurulu, yönetimi bir iç yönerge ile kısmen veya tamamen Genel Müdürlüğe devredebilir.

Yönetim Kurulu'nca Şirket işlerinin yürütülmesi için bir Genel Müdür ve yeterli sayıda müdür atanır. Genel Müdür olarak görev yapacak kişilerin dört yıllık yüksek öğrenim kurumlarından mezun olmuş olması, Sermaye Piyasası ve ilgili diğer mevzuatta belirlenmiş şartları taşıması gerekir. Ayrıca gayrimenkul yatırımları ile yakından ilgili olan hukuk, inşaat, bankacılık ve finans gibi alanlarda en az beş yıl tecrübeli 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 Mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre Şirket'i yönetmekle yükümlüdür.

YÖNETİCİLERE İLİŞKİN YASAKLAR

MADDE 18 : Yönetim Kurulu Üyeleri ile, Yönetim Kurulu'nun alacağı kararlarda taraf olan kimseler arasında son iki yıl içerisinde istihdam, sermaye veya ticari anlamda doğrudan veya dolaylı bir ilişki kurulmuş olması veya eş dahil üçüncü dereceye kadar kan veya sıhrî hısımlık bulunması durumunda, bu durumda bulunan Yönetim Kurulu Üyesi bu hususu gerekçeleri ile birlikte Yönetim Kurulu'na bildirmek ve toplantı tutanağına işletmekle yükümlüdür.

YÖNETİCİLERE İLİŞKİN YASAKLAR

MADDE 18 : Yönetim Kurulu Üyeleri'nin Yönetim Kurulu'nun alacağı kararlarda taraf olan kimselerden Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda yer alan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirlenen kriterlere göre bağımsız olmaması durumunda bu hususu gerekçeleri ile birlikte Yönetim Kurulu'na bildirmek ve toplantı tutanağına işletmekle yükümlüdür.

Yönetim Kurulu Üyeleri, kendisinin Şirket dışı kişisel menfaatlerine veya usul ve

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
ESAS SÖZLEŞME TADİL TASARISI

Yönetim Kurulu Üyeleri, kişisel menfaatlerine veya usul ve füruu ile eş dahil üçüncü dereceye kadar kan ve sıhri hısımlarının menfaatlerine olan hususların müzakeresine iştirak edemez. Bu hükme aykırı hareket eden üye, Şirketin ilgili olduğu işlem sonucu doğan zararını tazmin etmek zorundadır.

Yönetim Kurulu Üyeleri, Genel Kurul'dan izin almak suretiyle dahi kendileri veya başkaları namına bizzat ya da dolaylı olarak Şirketle şirket konusuna giren bir ticari işlemi kendileri veya başkaları hesabına yapamazlar ve aynı tür ticari işlemlerle meşgul bir şirkete sınırsız sorumlu ortak sıfatıyla giremezler.

füruu ile eş dahil üçüncü dereceye kadar kan ve sıhri hısımlarının kişisel ve Şirket dışı menfaatiyle Şirket'in menfaatinin çatıştığı hususların müzakeresine iştirak edemez. Bu yasak, Yönetim Kurulu Üyesinin müzakereye katılmamasının dürüstlük kuralının gereği olan durumlarda da uygulanır. Tereddüt uyandıran hâllerde, kararı Yönetim Kurulu verir. Bu oylamaya da ilgili üye katılamaz. Menfaat uyuşmazlığı Yönetim Kurulu tarafından bilinmiyor olsa bile, ilgili üye bunu açıklamak ve yasağa uymak zorundadır. Bu hükümlere aykırı hareket eden Yönetim Kurulu Üyesi ve menfaat çatışması nesnel olarak varken ve biliniyorken ilgili üyenin toplantıya katılmasına itiraz etmeyen üyeler ve söz konusu üyenin toplantıya katılması yönünde karar alan Yönetim Kurulu Üyeleri bu sebeple Şirket'in ilgili olduğu işlem sonucu doğan zararını tazmin etmek zorundadır.

Yönetim Kurulu Üyeleri, Genel Kurul'dan izin almak suretiyle dahi Şirket'le kendileri veya başkaları namına bizzat ya da dolaylı olarak herhangi bir işlem yapamaz; ayrıca Şirket konusuna giren ticari iş türünden bir işlemi kendileri veya başkaları hesabına yapamazlar ve aynı tür ticari işlemlerle uğraşan bir Şirkete sınırsız sorumlu ortak sıfatıyla da giremezler.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
ESAS SÖZLEŞME TADİL TASARISI

<u>DENETÇİLER VE GÖREV SÜRESİ</u> MADDE 19 : Şirkette görev alacak denetçilerin Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı’nda belirtilen şartları haiz olması zorunludur. Genel Kurul, pay sahipleri arasından veya dışarıdan 1 yıl süre için görev yapmak üzere 2 denetçi seçer. Denetçilerin yarısından bir fazlasının Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olması zorunludur. Süresi biten denetçiler tekrar seçilebilir. Denetçiler aynı zamanda Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilemeyecekleri gibi Şirket’in memuru da olamazlar. Denetçiler, Türk Ticaret Kanunu’nun 353.–357. maddelerinde sayılan görevleri yapmakla yükümlüdürler. İlk bir yıl için seçilen denetçiler geçici madde 2’de gösterilmiştir.	<u>DENETÇİ VE GÖREV SÜRESİ</u> MADDE 19 : Şirket Genel Kurulu meri mevzuat çerçevesinde bir bağımsız denetleme kuruluşunu Denetçi olarak seçer. Seçimden sonra, Yönetim Kurulu, denetleme görevini hangi Denetçi’ye verdiğini Ticaret Sicili’ne tescil ettirir ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi ile internet sitesinde ilan eder. Genel Kurul tarafından seçilen bağımsız denetleme kuruluşunun görev süresine ilişkin olarak mevzuatta belirlenen süreler dikkate alınır. Denetçi’nin Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerinde yer alan nitelikleri taşıması gerekmektedir.
<u>DENETÇİLERİN ÜCRETLERİ</u> MADDE 20 : Denetçilerin ücretleri Genel Kurul’ca karara bağlanır. İlk bir yıl için seçilen denetçilere verilecek ücret geçici madde 3’de gösterilmiştir.	Bu madde iptal edilmiştir.
<u>BAĞIMSIZ DENETİM</u> MADDE 21 : Şirket hesap ve işlemleri ile ilgili bağımsız denetim hususunda Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulur.	Bu madde iptal edilmiştir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
ESAS SÖZLEŞME TADİL TASARISI

GENEL KURUL TOPLANTILARI

MADDE 22 : Genel Kurul, Olağan ve Olağanüstü olarak toplanır.

Olağan Genel Kurul, Şirket'in hesap devresinin sonundan itibaren üç ay içinde ve yılda en az bir defa toplanır ve Türk Ticaret Kanunu'nun 369.Maddesi hükmü gözönüne alınarak Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan gündemdeki konuları görüşüp karara bağlar.

Olağanüstü Genel Kurul, Şirket işlerinin gerektirdiği hallerde kanun ve bu esas sözleşmede yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü Genel Kurul'un toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur.

Genel Kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır.

GENEL KURUL TOPLANTILARI

MADDE 20 : Genel Kurul, Olağan ve Olağanüstü olarak Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri uyarınca toplanır ve çalışır.

Genel Kurul toplantılarına davet Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı, hükümleri uyarınca yapılır. Sermaye Piyasası Kanunu'nun ve Kurumsal Yönetim İlkelerinin Genel Kurul çağrısına ilişkin hükümleri saklıdır. Şu kadar ki; genel kurul, süresi dolmuş olsa bile, Yönetim Kurulu tarafından toplantıya çağrılabilir.

Genel kurulun toplantıya çağrılmasında, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Türk Ticaret Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri uygulanır. Genel Kurul toplantılarına ilişkin çağrılar, mevzuatta öngörülen usullerin yanı sıra, elektronik haberleşme dahil her türlü iletişim vasıtası kullanılmak suretiyle Genel Kurul toplantı tarihinden asgari üç hafta önce yapılır.

Olağan Genel Kurul, Şirket'in hesap devresinin sonundan itibaren üç ay içinde ve yılda bir defa toplanır ve Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili hükümlerine göre hazırlanacak gündemde belirlenen konuları görüşüp karara bağlar. Yönetim Kurulu üyelerinin görevden alınmaları ve yenilerinin seçimi yılsonu finansal tablolarının müzakeresi sırasında ve gündem dışında da yapılabilir.

Olağanüstü Genel Kurul, Şirket işlerinin gerektirdiği hallerde veya Türk Ticaret Kanunu'nun 410. ve takip eden maddelerinde belirtilen nedenlerin ortaya çıkması halinde yapılır; Türk Ticaret Kanunu ile Sermaye Piyasası Mevzuatı ve bu Esas Sözleşme'de yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Türk Ticaret Kanunu'nun ve diğer mevzuatın ilgili hükümleri saklı kalmak üzere

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
ESAS SÖZLEŞME TADİL TASARISI

	gündemde bulunmayan hususlar gündeme alınamaz. Genel Kurul toplantılarında hazır bulunacak pay sahiplerinin veya temsilcilerinin isimlerini, soyadlarını ve paylarının miktarını gösteren bir hazır bulunanlar listesi ilgili mevzuata göre düzenlenir. Genel Kurul toplantılarına Yönetim Kurulu Başkanı başkanlık eder. Onun yokluğunda bu görevi Yönetim Kurulu Başkan Vekili yapar. Başkan Vekili de yoksa Başkan'ı Genel Kurul Yönetim Kurulu üyeleri arasından seçer. Genel kurul toplantıları, "Genel Kurul İç Yönergesi" hükümlerine göre yönetilir. Yönetim Kurulu'nda murahhas üyeler varsa, murahhas üyelerle en az bir Yönetim Kurulu Üyesinin Genel Kurul toplantısında hazır bulunmaları şarttır. Genel Kurul toplantı ve karar nisabı, Türk Ticaret Kanunu ve ilgili olduğu hallerde Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine tabidir. Türk Ticaret Kanununun 421. maddesinin 5. fıkra hükmü saklıdır.
--	--

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
ESAS SÖZLEŞME TADİL TASARISI

TOPLANTI YERİ

MADDE 23 : Genel Kurul toplantıları, Şirket merkezinde veya Şirket merkezinin bulunduğu mülki idare biriminde Yönetim Kurulu'nun uygun göreceği yerlerde yapılır.

TOPLANTI YERİ

MADDE 21 : Genel Kurul toplantıları, Şirket'in merkezinin bulunduğu mülki idare birimi sınırları içinde yapılır. Şirket merkezinin bulunduğu yerde toplantının hangi adreste yapılacağını belirleme yetkisi toplantı çağrısı yapanlara aittir. Toplantının, Şirket merkezinin bulunduğu mülki idare birimi sınırları dışındaki başka bir yerde veya yurt dışında yapılabilmesini belirleme yetkisi de toplantı çağrısı yapanlara aittir.

Şirket'in Genel Kurul toplantılarına katılma hakkına sahip olanlar bu toplantılara, Türk Ticaret Kanunu'nun 1527. maddesi ve ilgili mevzuat 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 alarak yararlanabilecektir. Yapılacak tüm Genel Kurul toplantılarında Esas Sözleşme'nin bu hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır.

TOPLANTIDA KOMİSER BULUNMASI

MADDE 24 : Olağan ve Olağanüstü Genel Kurul toplantılarında Sanayi ve Ticaret Bakanlığı Komiserinin hazır bulunması şarttır. Komiserin yokluğunda yapılacak Genel Kurul toplantısında alınacak kararlar geçersizdir.

TOPLANTIDA GÜMRÜK VE TİCARET BAKANLIĞI TEMSİLCİSİNİN BULUNMASI

MADDE 22 : Olağan ve Olağanüstü Genel Kurul toplantılarında Gümrük ve Ticaret Bakanlığı temsilcisinin hazır bulunması şarttır. Genel Kurul toplantılarında Gümrük ve Ticaret Bakanlığı temsilcisinin bulunması Türk Ticaret Kanunu'nun 407. maddesine tabidir. İlgili mevzuat hükümleri saklıdır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
ESAS SÖZLEŞME TADİL TASARISI

TEMSİLCİ TAYİNİ

MADDE 25 : Genel Kurul toplantılarında pay sahipleri kendi aralarından veya hariçten tayin edecekleri vekil vasıtasıyla temsil olunabilirler. Şirkette pay sahibi olan temsilciler kendi oylarından başka temsil ettikleri ortakların sahip olduğu oyları da kullanmaya yetkilidirler. Yetki belgesinin şeklini Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde Yönetim Kurulu belirler. Yetki belgesinin yazılı olması şarttır. Temsilci, yetki devreden ortağın yetki belgesinde belirtilmiş olması kaydıyla, oyu devredeninin isteği doğrultusunda kullanmak zorundadır. Vekaleten oy kullanılması konusunda Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili düzenlemelerine uyulur.

TEMSİLCİ TAYİNİ

MADDE 23 : Pay sahipleri kendilerini Genel Kurullarda Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nın ilgili hükümlerine göre temsil ettirebilirler. Yetki belgesinin şeklini Sermaye Piyasası Mevzuatı ve diğer ilgili mevzuat düzenlemeleri çerçevesinde Yönetim Kurulu belirler ve duyurur. Vekaleten oy kullanılması konusunda Sermaye Piyasası Mevzuatı'nın ilgili düzenlemelerine uyulur.

OYLARIN KULLANILMA ŞEKLİ

MADDE 26 : Genel Kurul toplantılarında oylar, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde vekaleten kullanılanları da belirleyen belgeler gösterilerek el kaldırılmak suretiyle verilir. Ancak hazır bulunan pay sahiplerinin temsil ettikleri sermayenin onda birine sahip olanların isteği üzerine gizli oya başvurmak gerekir.

OY HAKKI VE OYLARIN KULLANILMA ŞEKLİ

MADDE 24 : Bu Şirket'te her 1 TL itibari değer bir oy hakkı verir ve Genel Kurul toplantılarında pay sahipleri, Türk Ticaret Kanunu'nun 434. maddesi uyarınca, sahip oldukları paylarının toplam itibari değeriyle orantılı olarak oy kullanırlar.

Genel Kurul'da oy kullanılması hususunda Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Türk Ticaret Kanunu düzenlemelerine uyulur.

İLANLAR

MADDE 27 : Şirkete ait ilanlar, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ve Şirket merkezinin bulunduğu yerde çıkan bir gazete ile Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen sürelerle uymak kaydıyla yapılır.

Genel Kurul Toplantı ilanı, mevzuat ile öngörülen usullerin yanı sıra, mümkün olan en fazla sayıda pay sahibine ulaşmayı sağlayacak, elektronik haberleşme

İLANLAR

MADDE 25 : Şirket'e ait tescil edilen hususlara ilişkin ilanlar, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ayrıca Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası mevzuatı ve diğer ilgili mevzuat gereğince Şirket'çe yapılması gereken ilanlar, Şirket'in internet sitesinde yapılır.

Genel Kurul Toplantı ilanı, mevzuat ile öngörülen usullerin yanı sıra, mümkün

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
ESAS SÖZLEŞME TADİL TASARISI

dahil, her türlü iletişim vasıtası ile genel kurul toplantı tarihinden asgari üç hafta önceden yapılır.

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

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.

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
ESAS SÖZLEŞME TADİL TASARISI

BİLGİ VERME

MADDE 28 : 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, mali tablo ve raporlar ile, bağımsız denetlemeye tabi olunması durumunda bağımsız denetim raporlarını Sermaye Piyasası Kurulu'na gönderme ve kamuya duyurma yükümlülüklerini yerine getirecektir.

BİLGİ VERME

MADDE 26 : Finansal tablolar, konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu'nun yıllık faaliyet raporu, denetleme raporları ve Yönetim Kurulu'nun kâr dağıtım önerisi, Genel Kurul'un toplantısından en az üç hafta önce, Şirket'in merkez ve şubelerinde, pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulur. Bunlardan finansal tablolar ve konsolide tablolar bir yıl süre ile merkezde ve şubelerde pay sahiplerinin bilgi edinmelerine açık tutulur. Türk Ticaret Kanununun 437. madde hükümleri saklıdır.

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, mali tablo ve raporlar ile bağımsız denetlemeye tabi olunması durumunda bağımsız denetim raporlarını Sermaye Piyasası Kurulu'na gönderme ve kamuya duyurma yükümlülüklerini yerine getirecektir.

HESAP DÖNEMİ

MADDE 29 : Şirketin hesap yılı, Ocak ayının birinci gününden başlar ve Aralık ayının sonuncu günü sona erer. Birinci hesap yılı ise Şirket'in Ticaret Siciline tescil edildiği tarihten başlar ve o yılın Aralık ayının sonuncu günü sona erer.

HESAP DÖNEMİ

MADDE 27 : Şirket'in hesap dönemi, Ocak ayının birinci gününden başlar ve Aralık ayının sonuncu günü sona erer.

TEMETTÜ AVANSI DAĞITIMI:

MADDE 30 : Şirket sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak düzenlenmiş ve bağımsız sınırlı denetlemeden geçmiş 3, 6 ve 9 aylık dönemler itibariyle hazırlanan ara mali tablolarında yer alan karları üzerinden nakit temettü avansı dağıtabilir.

TEMETTÜ AVANSI DAĞITIMI:

MADDE 28 : Şirket, Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda düzenlenen usul ve esaslara uyulmak kaydıyla temettü avansı dağıtabilir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
ESAS SÖZLEŞME TADİL TASARISI

Temettü avansı dağıtımı için genel kurul kararıyla ilgili yılla sınırlı olmak üzere yönetim kurulu'na yetki verilir. Dağıtılacak temettü avansının ilgili hesap dönemi sonunda yeterli kar oluşmaması veya zarar oluşması durumlarında, bir önceki yıla ait bilançoda yer alan olağanüstü yedek akçelerden ya da olağanüstü yedek akçe tutarının zararı karşılamaya yeterli olmaması durumunda temettü avansı karşılığında alınan teminatın paraya çevrilip gelir kaydedilerek bu tutardan mahsup edileceği hususu, genel kurul toplantısında karara bağlanır.

Yönetim kuruluna genel kurul tarafından temettü avansı dağıtımı için yetki verildiği takdirde, yönetim kurulu tarafından, ilgili hesap döneminde her 3 aylık dönemi izleyen 6 hafta içerisinde, temettü avansı dağıtma veya dağıtmama konusunda bir karar alınması zorunludur.

Temettü avansı dağıtımına karar verilmesinde ve avansın ödenmesinde; TTK'nın bilanço ve gelir tablosunun kabulüne ve karın dağıtılmasına ilişkin hükümlerinden Sermaye Piyasası Kanunu'nun 15'nci maddesine aykırı olanları uygulanmaz.

Temettü avansı tutarının hesaplanmasında ve dağıtımında ilgili mevzuat hükümlerine uyulur.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
ESAS SÖZLEŞME TADİL TASARISI

KARIN DAĞITIMI

MADDE 31 : Şirket, kar dağıtımı konusunda Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu'nda yer alan düzenlemelere uyar. Şirketin genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca şirketçe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tesbit olunan gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safi (net) kârdan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktar aşağıdaki sıra ve esaslar dahilinde dağıtılır :

Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

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

Birinci Temettü

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

İkinci Temettü

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

İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

KARIN DAĞITIMI VE YEDEK AKÇE

MADDE 29: Şirket'te karın dağıtılması Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve Şirket'in tabi olduğu sair mevzuat hükümleri dikkate alınarak Yönetim Kurulu önerisi doğrultusunda Genel Kurul tarafından karara bağlanır.

- a) Bu suretle meydana gelen yıllık kârdan –çıkarılmış sermayenin %20'sine ulaşıncaya kadar % 5'i kanunî yedek akçe ayrılır ve kanunî sınıra ulaşıldıktan sonra da Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesinin 2. fıkrasının a ve b bentleri uyarınca öngörülen tutarlar genel kanunî yedek akçeye eklenir.
- b) Kalandan, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde belirlenen oranda birinci temettü dağıtılır.
- c) Şirket kendi paylarını iktisap etmişse Türk Ticaret Kanunu'nun 520. maddesi uyarınca iktisap değerlerini karşılayacak tutarda yedek akçe ayırır.
- d) Geri kalan kârın kısmen veya tamamen dağıtılması veya yedek akçe olarak ayrılması Genel Kurulun yetkisindedir.
- e) Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesinin 2. fıkrasının (c) bendi uyarınca kardan pay alacak kişilere dağıtılacak toplam tutarın %10'u genel kanuni yedek akçeye eklenir.

Kanuni ve Esas Sözleşme'de öngörülen isteğe bağlı yedek akçeler ayrılmadıkça pay sahiplerine dağıtılacak kar payı belirlenemez. Şirket tarafından ayrılacak isteğe bağlı yedek akçeler Türk Ticaret Kanunu'nun 521. maddesi hükümlerine tabidir.

Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesinin 3. fıkrası hükümleri saklıdır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
ESAS SÖZLEŞME TADİL TASARISI

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

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
ESAS SÖZLEŞME TADİL TASARISI

<u>KAR DAĞITIM ZAMANI</u> MADDE 32 : Yıllık karın ortaklara hangi tarihte ne şekilde verileceği, Sermaye Piyasası Kurulu’nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak Yönetim Kurulu’nun teklifi üzerine Genel Kurul tarafından kararlaştırılır. Bu ana sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan karlar geri alınamaz.	<u>KAR DAĞITIM ZAMANI</u> MADDE 30 : Yıllık karın ortaklara hangi tarihte ne şekilde verileceği, Sermaye Piyasası Kurulu’nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak Yönetim Kurulu’nun teklifi üzerine Genel Kurul tarafından kararlaştırılır. Bu Esas Sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan karlar geri alınamaz. Türk Ticaret Kanunu’nun 512. maddesi hükmü saklıdır.
<u>ŞİRKETİN FESİH VE TASFİYESİ</u> MADDE 33 : Şirketin feshi ve tasfiyesi ve buna bağlı muamelelerin nasıl yapılacağı hakkında Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve diğer ilgili mevzuat hükümleri uygulanır. Yönetim Kurulu aynı zamanda tasfiye ile görevlendirilmediği takdirde Genel Kurul’ca üç tasfiye memuru seçilir.	<u>ŞİRKETİN FESİH, İNFİSAH VE TASFİYESİ</u> MADDE 31 : Şirket’in feshi ve tasfiyesi ve buna bağlı muamelelerin nasıl yapılacağı hakkında Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve diğer ilgili mevzuat hükümleri uygulanır. Şirket iflastan gayri bir nedenle infisah eder veya fesholunursa Genel Kurul kararıyla tasfiye memuru atanmadıkça tasfiye Yönetim Kurulu tarafından yapılır. Tasfiye memuru atanması durumunda Genel Kurul’ca üç tasfiye memuru seçilir.
<u>KENDİLİĞİNDEN SONA ERME</u> MADDE 34 : Şirket’in kendiliğinden sona ermesi ve münfesihi addolunması Sermaye Piyasası Kurulu’nun yürürlükteki ilgili mevzuatına ve Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre yürütülür.	Bu madde iptal edilmiştir.
<u>KANUNİ HÜKÜMLER</u> MADDE 35 : Bu esas sözleşmenin halen yürürlükte olan ya da ileride yürürlüğe girecek yasa, yönetmelik ve tebliğ hükümlerine aykırı olan maddeleri uygulanmaz.	<u>KANUNİ HÜKÜMLER</u> MADDE 32 : Bu Esas Sözleşmenin halen yürürlükte olan ya da ileride yürürlüğe girecek yasa, yönetmelik ve tebliğ hükümlerine aykırı olan maddeleri uygulanmaz.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
ESAS SÖZLEŞME TADİL TASARISI

Bu ana sözleşmede bulunmayan hususlar hakkında Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu tebliğleri ve ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

Bu Esas Sözleşme’de bulunmayan hususlar hakkında Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
ESAS SÖZLEŞME TADİL TASARISI

<u>YETKİLİ MAHKEME</u> MADDE 36 : Şirket ile ortaklar arasında çıkacak uyuşmazlıklar, Şirket merkezinin bulunduğu yerdeki Mahkeme aracılığıyla çözümlenir.	 Bu madde iptal edilmiştir.
<u>İLK YÖNETİM KURULU ÜYELERİ</u> GEÇİCİ MADDE 1 : İlk Yönetim Kurulu olarak : 1- A.Akın Süel T.C. Uyruklu, Meclisi Mebusan Cad. No.161 Fındıklı-İstanbul 2- Ömer Eryılmaz T.C. Uyruklu, Meclisi Mebusan Cad. No.161 Fındıklı-İstanbul 3- H.İbrahim Öztop T.C. Uyruklu, Meclisi Mebusan Cad. No.161 Fındıklı-İstanbul 4- Cansel Şirin Yazıcı T.C. Uyruklu, Meclisi Mebusan Cad. No.161 Fındıklı-İstanbul 5- Ufuk Bala Yücel T.C. Uyruklu, Meclisi Mebusan Cad. No.161 Fındıklı-İstanbul 6- Hasan Günhan Özçiçek- Bağımsız Üye T.C. Uyruklu, Meclis-i Mebusan Cad. No: 161 Fındıklı-İstanbul 7- Adnan Dovan - Bağımsız Üye T.C. Uyruklu, Meclis-i Mebusan Cad. No: 161 Fındıklı-İstanbul seçilmişlerdir. Yönetim Kurulu Üyelerinin tamamı Türkiye Sınai Kalkınma Bankası Anonim Şirketi'ni temsilen seçilmişlerdir. Bunlar ilk olağan Genel Kurula kadar görev yaparlar. Yönetim Kurulu, halka arz edilecek payların kayda alınması için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda yetkili kılınmıştır.	 Bu madde iptal edilmiştir.

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
ESAS SÖZLEŞME TADİL TASARISI

<u>İLK DENETÇİLER</u> GEÇİCİ MADDE 2 : İlk bir yıl için seçilen denetçiler : 1- E.Estel Gürdoğan T.C. Uyruklu, Meclisi Mebusan Cad. No.161 Fındıklı-İstanbul 2- Filiz Tiken T.C. Uyruklu, Meclisi Mebusan Cad. No.161 Fındıklı-İstanbul	Bu madde iptal edilmiştir.
<u>YÖNETİM KURULU ÜYELERİ VE DENETÇİ ÜCRETLERİ</u> GEÇİCİ MADDE 3 : Yönetim Kurulu Üyeleri ve Denetçilerin ücretleri ilk genel kurulda kararlaştırılacak olup, ilk genel kurula kadar ücret ödenmeyecektir.	Bu madde iptal edilmiştir.
<u>İLK BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞU</u> GEÇİCİ MADDE 4 : İlk bağımsız denetim kuruluşu Yönetim Kurulu tarafından seçilir. Yapılacak ilk genel kurulun onayına sunulur.	Bu madde iptal edilmiştir.