

Esin Avukatlık Ortaklığı.

Member of Baker & McKenzie
International, a Swiss Verein

Bağımsız Hukukçu Raporu

Esin Attorney Partnership
Ebulula Mardin Cad., Gül Sok. No. 2
Maya Park Tower 2, Akatlar-Beşiktaş
34335 İstanbul Türkiye
Tel: 0 212 376 64 00
Faks: 0 212 376 64 64
www.esin.av.tr

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Emniyet Evleri Mahallesi Akarsu Cad.
Promesa Sit. D Kapısı Apt. No: 3/51
Kağıthane, İstanbul

2 Nisan 2020

İlgi: Borsa İstanbul A.Ş. ("**Borsa İstanbul**") Kotasyon Yönergesi'nin ("**Kotasyon Yönergesi**") 7. maddesinin 5. fıkrası ile 8. maddesinin 1. fıkrasının (ç) ve (e) bentleri kapsamında talep edilen hukukçu raporudur.

BAĞIMSIZ HUKUKÇU RAPORU

6362 Sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun ("**SPKn**") 4. maddesi ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("**Kurul**") VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin ("**Tebliğ**") "halka açık olmayan ortaklıkların paylarının sermaye artırımı yoluyla halka arzı" başlıklı 7. maddesi, III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin ("**GYO Tebliği**") 11. maddesi ile sair ilgili mevzuat çerçevesindeki Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("**Şirket**") paylarının sermaye artışı yöntemiyle halka arzı ve Borsa İstanbul A.Ş.'de ("**Borsa İstanbul**") kote edilmesi çalışmaları kapsamında işbu bağımsız hukukçu raporu ("**Rapor**") Borsa İstanbul'a ve talep edilmesi halinde Kurul'a sunulmak üzere hazırlanmıştır.

İşbu Rapor, Borsa İstanbul A.Ş. Kotasyon Yönergesi'nin ("**Kotasyon Yönergesi**"), "Payların Kotasyon Şartları" konulu, "Yıldız Pazar ve Ana Pazar kotasyon şartları" başlıklı 8. Maddesinin (ç) bendi ile düzenlenen "Paylar üzerinde, pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtlar bulunmaması ve esas sözleşmenin Borsada işlem görecektir payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hükümler içermemesi" ve (e) bendi ile düzenlenen "Üretim ve faaliyetini etkileyecek önemli hukuki uyumsuzlukların bulunmaması ve bu hususla birlikte, ortaklığın kuruluş ve faaliyet bakımından hukuki durumu ile payların hukuki durumunun tâbi olduğu mevzuata uygun olduğunun; Kotasyon Yönergesi'nin 7. maddesinin 5. fıkrası kapsamında yapılacak tespitlerin, ortaklık ile doğrudan ya da dolaylı ilişkisi olmayan bir hukukçu tarafından düzenlenen hukukçu raporu ile belgelenmesi" hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

İşbu Rapor'u hazırlayabilmek için Şirket nezdinde yapmış olduğumuz hukuki inceleme çalışması kapsamında Ek-1'de yer alan belgelerin kopyaları tarafımızca incelenmiştir.

Esin Avukatlık Ortaklığı mensubu avukatlar, 1136 sayılı Avukatlık Kanunu çerçevesinde Türk hukukuna ilişkin mütalaa verebilmekte olup, işbu Rapor bu çerçevede Şirket'in Türkiye sınırlarında ve Türk mevzuatı kapsamında gerçekleştirdiği faaliyetleri ve hukukî durumu hakkında hazırlanmıştır.

Bağımsız Hukukçu Raporu

Esin Attorney Partnership
Ebulula Mardin Cad., Gül Sok. No. 2
Maya Park Tower 2, Akatlar-Beşiktaş
34335 İstanbul Türkiye
Tel: 0 212 376 64 00
Faks: 0 212 376 64 64
www.esin.av.tr

Bu kapsamda, Ek-1'de listelenen belgelerin incelenmesi neticesinde aşağıda belirtilen sonuçlara varılmıştır. İşbu Rapor'da kullanılan terim ve kısaltmalar, Ek-2'de gösterilen anlamları haizdir.

1. Şirket Bilgileri

Esas Sözleşme uyarınca Şirket'in ana faaliyet konusu gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunmaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2019 itibarıyla konsolidasyona tabi bir adet bağlı ortaklığı bulunmaktadır. Şirket'in tek bağlı ortaklığı olan Şeker Kentsel, Türkiye Cumhuriyeti kanunlarına uygun olarak kurulmuş ve faaliyet göstermekte olan bir anonim şirkettir. Şirket'ten alınan bilgi uyarınca Şeker Kentsel'in başlıca faaliyeti kendisine ait gayrimenkullerin alınıp satılmasıdır. Şirket ve söz konusu bağlı ortaklık hakkında detaylı bilgiye aşağıda yer verilmektedir.

1.1 Kuruluş ve Unvan

Şirket, Şirket'in tek pay sahibi Şekerbank Türk A.Ş'nin aktifinde yer alan gayrimenkullerin kurulacak bir şirkete bölünme yoluyla devredilmesine ilişkin Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu'nun 19 Ocak 2017 tarih ve 7208 sayılı izni uyarınca, gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülmek amacıyla Şekerbank Türk A.Ş. tarafından Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş. unvanı ile 500.000 Türk Lirası kuruluş sermayesi ile kurulmuştur. Şirket, 19 Nisan 2017 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili'ne 80786-5 sicil numarası ile tescil edilmiştir. Şirket'in kuruluşu, TTSG'nin 25 Nisan 2017 tarih ve 9313 sayılı nüshasında ilan edilmiştir.

Şirket'in, "Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." unvanlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümü ve Esas Sözleşme'nin, SPKn'nin amaç ve ilkeleri ve GYO Tebliği ile Kurul düzenlemelerine uygun hale getirilmesi amacıyla 28 Haziran 2019 tarihinde Kurul'a esas sözleşme değişikliği başvurusunda bulunulmuştur. Şirket'in Esas Sözleşme değişiklik başvurusu Kurul'un 12 Aralık 2019 tarih ve 72/1600 sayılı izni ile onaylanmıştır.

Şirket, Kurul iznini takiben 26 Aralık 2019 tarihinde, kayıtlı sermaye sistemine geçişin kabulü ve gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümü amacıyla Esas Sözleşme tadilinin karara bağlanması için olağanüstü genel kurul toplantısını gerçekleştirmiş ve Esas Sözleşme değişiklikleri, 6 Ocak 2020 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğüne tescil edilmiştir. Bu doğrultuda Şirket, Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanını alarak, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurul tarafından belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Esas Sözleşme değişikliklerinin ilan edildiği 10 Ocak 2020 tarih ve 9991 sayılı TTSG tarafımızca incelenmiştir.

1 Haziran 2004 tarih ve 25479 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 5174 sayılı Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği ile Odalar ve Borsalar Kanunu uyarınca kendi başına ticarî muamele yapan işletmelerin



Bağımsız Hukukçu Raporu

Esin Attorney Partnership
Ebulula Mardin Cad., Gül Sok. No. 2
Maya Park Tower 2, Akatlar-Beşiktaş
34335 İstanbul Türkiye
Tel: 0 212 376 64 00
Faks: 0 212 376 64 64
www.esin.av.tr

buldukları yerdeki ticaret odalarına şube olarak kaydedilmesi gerekmektedir. İşbu Rapor tarihi itibarıyla, Şirket'in herhangi bir şubesi bulunmamaktadır.

Şirket'in bir adet bağlı ortaklığı bulunmaktadır. Aşağıdaki tabloda söz konusu bağlı ortaklık ve Şirket'in bu bağlı ortaklıktaki pay sahipliğine ilişkin bilgiler yer almaktadır:

Ticaret Unvanı	Faaliyet Konusu	İştirak Payı ve Sahip Olunan Oy Hakkı (%)	Sermaye Tutarı
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	Kendisine ait gayrimenkullerin alınıp satılması ve bu gayrimenkuller üzerinde her türlü tasarrufta bulunulması	100,00 - 100,00	50.000-TL

1.2 Faaliyet Konusu

Esas Sözleşme'nin "Şirketin Amacı ve Faaliyet Konusu" başlıklı 5. maddesi uyarınca Şirket'in işletme konusu, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunmaktır. Şirket'in 18 Mart 2020 tarihli faaliyet belgesi uyarınca, Şirket'in Esas Sözleşme'de belirtilmiş olan alanlarda faaliyet göstermek üzere varlığını sürdürmekte olduğu görülmüştür.

Esas Sözleşmesi uyarınca Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, Kurul'un düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur. Buna ek olarak, Şirket'in faaliyet kapsamı, faaliyet yasakları, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile aynı hakların tesisi ve tapu işlemleri hususlarında Kurul'un düzenlemeleri ile ilgili mevzuata uyulur. Esas Sözleşme'de belirtilen başlıca faaliyet konuları aşağıda detaylı olarak belirtilmiştir:

- Şirket, hak ve alacaklarının tahsili ve temini için aynı ve şahsi her türlü teminatı alabilir, bunlarla ilgili olarak tapuda, vergi dairelerinde ve benzeri kamu ve özel kuruluşlar nezdinde tescil, terkin ve diğer bütün işlemleri yapabilir.
- Şirket, Kurul düzenlemeleri çerçevesinde portföyünden ayrı, olağan faaliyetlerinin yürütülmesi için gerekli olan miktar ve değerde taşınır ve taşınmaz mal satın alabilir veya kiralayabilir.
- Şirket, Kurul düzenlemelerine bağlı kalınması, sermaye piyasası mevzuatının örtülü kazanç aktarımı düzenlemelerine aykırılık teşkil edilmemesi, kendi amaç ve konusunun aksatılmaması, gerekli özel durum açıklamalarının yapılması ve yıl içinde yapılan bağışların genel kurulda ortakların bilgisine sunulması şartıyla çeşitli amaçlarla kurulmuş olan kurum, vakıf ve dernekler ile diğer çeşitli kurum ve kuruluşlara bağış yapabilir. Şirket, huzur hakkı,

Bağımsız Hukukçu Raporu

Esin Attorney Partnership
Ebulula Mardin Cad., Gül Sok. No. 2
Maya Park Tower 2, Akatlar-Beşiktaş
34335 İstanbul Türkiye
Tel: 0 212 376 64 00
Faks: 0 212 376 64 64
www.esin.av.tr

ücret, kar payı gibi faaliyetlerinin gerektirdiği ödemeler dışında mal varlığından ortaklarına, yönetim kurulu üyelerine ya da personeline herhangi bir menfaat sağlayamaz.

Esas Sözleşme’de yer alan hususlar ile Kurul tarafından ileride yapılacak düzenlemelerin farklılık taşıması halinde, Kurul tarafından yapılacak düzenlemelere uyulur.

Esas Sözleşme kapsamında Şirket tarafından gerçekleştirilen iş, işlem ve faaliyetler bakımından yatırımcıların yatırım kararlarını etkileyebilecek nitelikteki işlemlerde sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yatırımcıların aydınlatılmasını teminen Kurul’un kamunun aydınlatılmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca yapılması zorunlu açıklamalar yapılacaktır. Ayrıca söz konusu iş, işlem ve faaliyetler bakımından SPKn’nin örtülü kazanç aktarımı yasağına ilişkin düzenlemeleri saklıdır.

1.3 Sermaye, Pay Sahipliği Yapısı ve Sermaye Artırımları

1.3.1 Kuruluş Sermayesi ve Sermaye Artırımları

Şirket, 2017 yılında 500.000 TL sermaye ile kurulmuştur. Şirket’in kuruluşu ve kuruluşundan bu yana yaptığı sermaye artışlarına ilişkin bilgi aşağıda yer almaktadır:

Sermaye (TL)	Genel Kurul Tarihi	Tescil Tarihi	TTSG No
500.000	-	19 Nisan 2017	9313
603.466.462	28 Aralık 2017	29 Aralık 2017	9488
610.166.462	5 Kasım 2019	14 Kasım 2019	9955

Şirket’in sermayesi, 29 Aralık 2017 tarihinde tescil edilen ve 9488 sayılı TTSG’de yayımlanan 28 Aralık 2017 tarihli genel kurul kararı ile 500.000 TL’den 603.466.462 TL’ye artırılmıştır.

Şirket’in sermayesi, 14 Kasım 2019 tarihinde tescil edilen ve 9955 sayılı TTSG’de yayımlanan 5 Kasım 2019 tarihli genel kurul kararı ile 603.466.462 TL’den 610.166.462 TL’ye artırılmıştır.

1.3.2 Güncel Pay Sahipliği Yapısı

T.C. Beşiktaş 11. Noterliğince 12 Nisan 2017 tarih ve 10044 yevmiye numarası ile onaylanmış Şirket pay defterine göre Şirket’in hâlihazırda bir pay sahibi bulunmakta olup, paylara ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir:

Ticaret Unvanı/İsmi	Pay Adedi	Sermaye (TL)	Pay Oranı (%)	Pay Türü
Şekerbank Türk A.Ş.	610.166.462	610.166.462	100	Nama Yazılı
Toplam	610.166.462	610.166.462	100	

Bağımsız Hukukçu Raporu

Esin Attorney Partnership
Ebulula Mardin Cad., Gül Sok. No. 2
Maya Park Tower 2, Akatlar-Beşiktaş
34335 İstanbul Türkiye
Tel: 0 212 376 64 00
Faks: 0 212 376 64 64
www.esin.av.tr

1.3.3 Paylar Üzerinde Takyidat

Şirket tarafından Şirket'in herhangi bir pay senedi veya ilmühaber ihraç etmediği bilgisi verilmiştir. Şirket pay defterinin incelenmesi muvacehesinde, Şirket'in mevcut payları ve halka arz edilecek paylar üzerinde herhangi bir takyidatın bulunmadığı anlaşılmıştır.

1.4 Kayıtlı Sermaye Sistemine Geçiş

Şirket, Esas Sözleşme'nin, SPKn'nin amaç ve ilkeleri ve GYO Tebliği ile Kurul düzenlemelerine uygun hale getirilmesi amacıyla, GYO Tebliği'nin 6. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi, 6103 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkındaki Kanun'un 20. maddesinin 3. fıkrası ve 19 Ekim 2012 tarih ve 28446 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Halka Açık Olmayan Şirketlerin Kayıtlı Sermaye Sistemine İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ hükümleri ve Tebliğ'in 6. maddesi hükmü çerçevesinde, Kurul Onayı ve Bakanlık Onayı ile onaylanan esas sözleşme tadil metnini 26 Aralık 2019 tarihinde gerçekleştirilen olağanüstü genel kurul toplantısında kabul etmiştir. Söz konusu genel kurul kararı, 6 Ocak 2020 tarihinde tescil edilerek 10 Ocak 2020 tarih ve 9991 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

Kayıtlı sermaye tavanı dâhilinde, yönetim kurulu çıkarılmış sermayeyi artırmaya yetkilidir. Şirket'in mevcut kayıtlı sermaye tavanı 3.000.000.000 TL; çıkarılmış sermayesi ise 610.166.462 TL'dir.

Kurul tarafından verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2019-2023 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2023 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, 2023 yılından sonra yönetim kurulunun sermaye artırımı kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Kurul'dan izin almak suretiyle genel kuruldan beş yılı geçmemek üzere yeni bir süre için yetki alınması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda yönetim kurulu kararıyla sermaye artırımı yapılamaz.

Şirket'in çıkarılmış sermayesi olan 610.166.462 TL'nin, 602.966.462 TL'sinin aynı olarak, 7.200.000 TL'sinin ise nakden ödendiği ve Şirket pay sahiplerinin herhangi bir sermaye taahhüdü borcunun bulunmadığı, YMM 16104919/307-94 sayı ve 5 Kasım 2019 tarihli sermayenin ödendiğinin tespitine ait yeminli mali müşavirlik raporu ile tespit edilmiştir.

Şirket tarafından 1 Nisan 2020 tarihinde verilen beyanda, Şirket kayıtlarında TTK 376. ve 377. maddeleri kapsamında herhangi bir sermaye kaybı ve borca batıklık durumunun bulunmadığı beyan edilmiştir.

Halka arz kapsamında, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 610.166.462 TL'den 813.555.283 TL'ye çıkarılması; bu kapsamda toplam 203.388.821 TL nominal değerli 203.388.821 adet pay çıkarılması ve bu şekilde çıkarılacak tüm payların halka arz edilmesi planlanmaktadır.

Bağımsız Hukukçu Raporu

Esin Attorney Partnership
Ebulula Mardin Cad., Gül Sok. No. 2
Maya Park Tower 2, Akatlar-Beşiktaş
34335 İstanbul Türkiye
Tel: 0 212 376 64 00
Faks: 0 212 376 64 64
www.esin.av.tr

Halka arz sonucunda Şirket sermaye yapısının aşağıdaki şekilde olması planlanmaktadır:

Ortağın Unvanı	Halka Arz'dan Önce		Halka Arz'dan Sonra*	
	TL	%	TL	%
Şekerbank	610.166.462	100	610.166.462	75
Halka Açık Kısım	-	-	203.388.821	25
Toplam Çıkarılmış Sermaye	<u>610.166.462</u>	<u>100,00</u>	<u>813.555.283</u>	<u>100,00</u>

1.5 Pay Grupları ve İmtiyazlar

1.5.1 Pay Grupları

Esas Sözleşme uyarınca Şirket'in sermayesini temsil eden herhangi bir pay grubu bulunmamaktadır.

1.5.2 İmtiyazlar

Esas Sözleşme uyarınca, paylara tanınmış herhangi bir imtiyaz bulunmamaktadır.

1.6 Geçmiş Birleşme İşlemleri

Şirket herhangi bir birleşme işlemine taraf olmamıştır.

2. Şirket'in Yönetimi

2.1 Yönetim Kurulu

2.1.1 Yönetim Kurulunun Oluşumu

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesi uyarınca, Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok üç yıl için seçilen, TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz beş üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir. Yönetim kuruluna ikiden az olmamak üzere, Kurul'un 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 Kurul'un kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

* Halka arz edilen payların tamamının satıldığı varsayımına dayanmaktadır. Halka arz sonrası toplam çıkarılmış sermaye, halka arz kapsamında ihraç edilen 203.388.821 TL nominal değerli 203.388.821 adet payı da içermektedir.

Bağımsız Hukukçu Raporu

Esin Attorney Partnership
Ebulula Mardin Cad., Gül Sok. No. 2
Maya Park Tower 2, Akatlar-Beşiktaş
34335 İstanbul Türkiye
Tel: 0 212 376 64 00
Faks: 0 212 376 64 64
www.esin.av.tr

Şirket'in mevcut yönetim kurulu üyeleri, 24 Mayıs 2019 tarihli ve 2 Aralık 2019 tarihli genel kurul toplantılarında, 24 Mayıs 2022 tarihine kadar görev yapmak üzere seçilmiştir. Şirket'in yönetim kurulu üyelerinin seçimine ilişkin 24 Mayıs 2019 tarihli ve 2 Aralık 2019 tarihli genel kurul kararları, TTSG'nin 12 Haziran 2019 tarih ve 9313 sayılı nüshasında ve 16 Aralık 2019 tarih ve 9973 sayılı nüshasında yayımlanmıştır.

Aşağıda Şirket'in mevcut yönetim kurulu üyelerine ve bunların görevlerine ilişkin bilgi verilmektedir:

Üyenin Adı	Üyenin Görevi
Emin Erdem	Yönetim Kurulu Başkanı
Burak Latif Latifoğlu	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Musa Aykaç	Yönetim Kurulu Üyesi
Burhanettin Düzel	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Serdar Nuri Eser	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu Toplantıları" başlıklı 16. maddesi uyarınca, yönetim kurulu Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan vekilinin çağrısıyla toplanır. Yönetim kurulu üyelerinden her biri de başkan veya başkan vekiline yazılı olarak başvurup kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya başkan vekili yine de yönetim kurulunu toplantıya çağırmasa üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahiptir.

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 yapılandırılması veya kabul edenlerin imzalarını içeren bir karara dönüştürülüp karar defterine geçirilmesi kararın geçerliliği için gereklidir.

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

Şirket'in yönetim kurulu toplantısına katılma hakkına sahip olanlar, bu toplantılara TTK'nın 1527. maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, T.C. Ticaret Bakanlığı'nın, "Ticaret Şirketlerinde Anonim Şirket Genel Kurulları Dışında Elektronik Ortamda Yapılacak Kurullar Hakkında Tebliği" hükümleri uyarınca hak sahiplerinin bu toplantılara elektronik ortamda katılmalarına ve oy vermelerine imkân tanıyacak elektronik toplantı sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş



Bağımsız Hukukçu Raporu

Esin Attorney Partnership
Ebulula Mardin Cad., Gül Sok. No. 2
Maya Park Tower 2, Akatlar-Beşiktaş
34335 İstanbul Türkiye
Tel: 0 212 376 64 00
Faks: 0 212 376 64 64
www.esin.av.tr

sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak toplantılarda şirket esas sözleşmesinin bu hükmü uyarınca kurulmuş olan sistem üzerinden veya destek hizmeti alınacak sistem üzerinden hak sahiplerinin ilgili mevzuatta belirtilen haklarını ilgili tebliğ hükümlerinde belirtilen çerçevede kullanabilmesi sağlanır. Yönetim kurulunun elektronik ortamda yapıldığı hâllerde Esas Sözleşme’de öngörülen toplantı ile karar nisaplarına ilişkin hükümler aynen uygulanır.

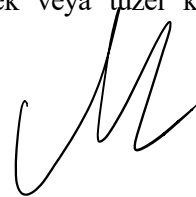
Esas Sözleşme’nin “Özellik Arz Eden Kararlar” başlıklı maddesi uyarınca, Şirket ile aşağıda (A) bendinde sayılan taraflar arasında olan ve (B) bendinde sayılan işlemlere ilişkin olan yönetim kurulu kararlarının Kurul’un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması, ayrıca karar oybirliği ile alınmadığı takdirde yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi gerekir.

A) Taraflar;

- Şirkette sermayenin %20 veya üzerinde paya veya bu oranda oy hakkına sahip ortaklar,
- Şirkette yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortaklar,
- (a) ve (b) bentlerinde sayılanların %20’den fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip oldukları diğer şirketler,
- Şirketin iştirakleri,
- Şirkete işletmecilik hizmeti veren şirketler,
- Şirkete portföy yönetim hizmeti veren şirketler,
- Şirkete danışmanlık hizmeti veren şirket,
- Şirkete inşaat hizmeti verecek müteahhit,
- Şirketin ortak olduğu bir adi ortaklığın diğer ortakları,
- Şirketin Türkiye Muhasebe Standartları çerçevesinde Kurulca belirlenen düzenlemelerde yer alan ilişkili tarafları.

B) Özellik arz eden kararlar;

- Şirket portföyünden varlık alınması, satılması, kiralanması veya kiraya verilmesine ilişkin kararlar,
- Şirketin portföyündeki varlıkların pazarlanması işini üstlenecek şirketlerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- Kredi ilişkisi kurulmasına ilişkin kararlar,
- Şirketin paylarının halka arzında, satın alma taahhüdünde bulunan yatırım kuruluşlarının belirlenmesine ilişkin kararlar,
- Ortak yatırım yapılmasına ilişkin kararlar,
- Şirkete mali, hukuki veya teknik danışmanlık hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin



Bağımsız Hukukçu Raporu

Esin Attorney Partnership
Ebulula Mardin Cad., Gül Sok. No. 2
Maya Park Tower 2, Akatlar-Beşiktaş
34335 İstanbul Türkiye
Tel: 0 212 376 64 00
Faks: 0 212 376 64 64
www.esin.av.tr

belirlenmesine ilişkin kararlar,

- g) Şirkete proje geliştirme, kontrol veya müteahhitlik, işletmecilik veya portföy yönetimi verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- h) (A) bendinde yer alan tüzel kişilerin ihraç ettiği menkul kıymetlerin ortaklık portföyüne alınmasına ilişkin kararlar,
- i) Adi ortaklık kurulmasına veya mevcut bir adi ortaklığın faaliyetlerine son verilmesine ilişkin kararlar,
- j) Şirket ile Türkiye Muhasebe Standartları çerçevesinde Kurulca belirlenen düzenlemelerde yer alan ilişkili taraflar arasında mal ve hizmet alımına dayanan işlemlere ilişkin kararlar,
- k) Bunlar dışında kalmakla birlikte, (A) bendinde sayılan taraflardan herhangi birisinin lehine sonuç doğurucu nitelikteki kararlar.

SPKn'nin 17. maddesinin üçüncü fıkrası kapsamına giren bir ilişkili taraf işleminde bağımsız yönetim kurulu üyelerinin olumsuz oy vermesi nedeniyle oybirliğinin sağlanamamış olması halinde, anılan kanun maddesi hükmü uygulanır.

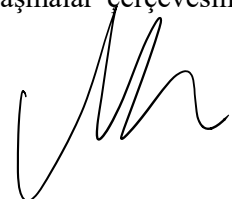
2.1.2 Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesine göre, yönetim kuruluna ikiden az olmamak üzere, Kurul'un Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir.

Şirket, 24 Mayıs 2019 tarihinde gerçekleştirdiği olağanüstü genel kurul toplantısında, Serdar Nuri Eser ve Burhanettin Düzel'in 24 Mayıs 2022 tarihine kadar görev yapmak üzere bağımsız yönetim kurulu üyeleri olarak seçilmesine karar vermiştir. Şirket'ten alınan bilgi ile Serdar Nuri Eser'in T.C. Beyoğlu 41. Noterliği'nden 13 Haziran 2019 tarih ve 21447 yevmiye numarası ile onaylı bağımsızlık beyanı ve Burhanettin Düzel'in T.C. Güzelbahçe Noterliği'nden 22 Temmuz 2017 tarih ve 04335 yevmiye numarası ile onaylı bağımsızlık beyanı uyarınca, ilgili kişilerin II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ("**Kurumsal Yönetim Tebliği**") uyarınca bağımsızlık kriterlerini haiz olduğu anlaşılmıştır.

Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca bağımsızlık kriterleri aşağıda sayılmıştır:

- Şirket, Şirket'in yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile Şirket'in yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya Şirket'te önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendisi, eşi ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrı hısımları arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmaması, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5'inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olunmaması ya da önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmamış olması.
- Son beş yıl içerisinde, başta Şirket'in denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dâhil), derecelendirilmesini ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde



Bağımsız Hukukçu Raporu

Esin Attorney Partnership
Ebulula Mardin Cad., Gül Sok. No. 2
Maya Park Tower 2, Akatlar-Beşiktaş
34335 İstanbul Türkiye
Tel: 0 212 376 64 00
Faks: 0 212 376 64 64
www.esin.av.tr

Şirket'in önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmaması.

- Bağımsız yönetim kurulu üyesi olması sebebiyle üstleneceği görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olması.
- Bağlı oldukları mevzuata uygun olması şartıyla üniversite öğretim üyeleri hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmıyor olması.
- 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşik sayılması.
- Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, Şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığını koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olması.
- Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiği görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabiliyor olması.
- Şirket'in yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmamış olması.
- Aynı kişinin, Şirket'in veya Şirket'in yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almıyor olması.
- Yönetim kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olması.

2.1.3 Yönetim, Temsil ve İlam

Esas Sözleşme'nin "Şirketin Yönetim, Temsil ve İlamı" başlıklı 19. maddesi uyarınca, Şirket, yönetim kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil ve ilam olunur. Yönetim kurulu, TTK, SPKn ve ilgili diğer mevzuatla ve genel kurulca kendisine verilen görevleri ifa 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.

Temsil yetkisi çift imza ile kullanılmak üzere yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu, temsil yetkisini bir veya daha fazla murahhas üyeye veya müdür olarak üçüncü kişilere devredebilir. En az bir yönetim kurulu üyesinin temsil yetkisini haiz olması şarttır.

Yönetim kurulu görev süresini aşan sözleşmeler akdedebilir.



Bağımsız Hukukçu Raporu

Esin Attorney Partnership
Ebulula Mardin Cad., Gül Sok. No. 2
Maya Park Tower 2, Akatlar-Beşiktaş
34335 İstanbul Türkiye
Tel: 0 212 376 64 00
Faks: 0 212 376 64 64
www.esin.av.tr

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

Şirket, 28 Şubat 2019 tarih ve 2019/4 sayılı yönetim kurulu kararı ile 28 Şubat 2019 tarihli Yönetim Kurulu İç Yönergesi'ni kabul etmiştir. Bu yönetim kurulu iç yönergesi, 10 Nisan 2019 tarihinde tescil edilerek, TTSG'nin 16 Nisan 2019 tarih ve 9810 sayılı nüshasında yayımlanmıştır. Şirket, söz konusu iç yönerge uyarınca temsil ve ilzam yetkisinin devri amacıyla, T.C. Beşiktaş 13. Noterliği tarafından 10 Ocak 2020 tarih ve 00382 yevmiye numarası ile onaylanmış imza sirkülerini kabul etmiştir.

2.1.4 Yönetim Kurulu Komiteleri

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesi uyarınca, yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak belirlenen komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden ilgili mevzuata uygun olarak oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir.

Şirket bünyesinde ilgili mevzuat uyarınca, 12 Mart 2020 tarih ve 2020/5 sayılı yönetim kurulu kararıyla Denetim Komitesi, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi olmak üzere toplamda üç komite kurulmuştur. Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi kurulmamış olup, bu komitelerin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yürütülecektir. İşbu Rapor tarihi itibarıyla, Denetim Komitesi Serdar Nuri Eser ve Burhanettin Düzel olmak üzere toplam iki üyeden, Kurumsal Yönetim Komitesi Burhanettin Düzel ve Emin Erdem olmak üzere toplam iki üyeden, Riskin Erken Saptanması Komitesi ise Burhanettin Düzel ve Burak Latif Latifoğlu olmak üzere toplam iki üyeden oluşmaktadır. Denetim Komitesi'nin başkanı Serdar Nuri Eser; Kurumsal Yönetim Komitesi'nin başkanı Burhanettin Düzel ve Riskin Erken Saptanması Komitesi başkanlığının Serdar Nuri Eser olarak belirlenmiştir.

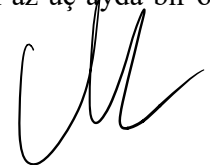
Komitelerin görev tanımları ve çalışma esaslarına ilişkin detaylar aşağıda yer almaktadır.

2.1.4.1 Denetim Komitesi

Denetim Komitesi, çalışma esaslarında belirtilen görev ve sorumlulukları yerine getirir ve kendisine Kurumsal Yönetim Tebliği ile yüklenen görevleri üstlenir. Denetim Komitesi'nin başlıca amacı, Şirket'in muhasebe sistemi ve muhasebe uygulamalarının, Şirket'e ilişkin finansal bilgilerin kamuya açıklanmasının, Şirket'in iç ve dış denetiminin işleyişinin ve etkinliğinin, Şirket'in ilgili mevzuat uyumunun gözetimidir.

Denetim Komitesi en az iki üyeden oluşur ve Denetim Komitesi üyeleri yönetim kurulundaki bağımsız üyeler arasından seçilir. Bu üyelerin en az birinin denetim/muhasebe ve finans konusunda beş yıllık tecrübeye sahip olması gerekir. Denetim Komitesi üyeleri yönetim kurulu tarafından her yıl en geç Şirket'in olağan genel kurul toplantısını takip eden ilk yönetim kurulu toplantısında belirlenir.

Denetim Komitesi, üyelerinin salt çoğunluğunun mevcudiyetiyle toplanır ve karar alır. Üyelerin oybirliğiyle toplantı harici karar alınması mümkündür. Denetim Komitesi, İlişkili Taraf İşlemlerine İlişkin Esaslar çerçevesinde acil olarak toplandığı haller hariç olmak üzere, en az üç ayda bir olmak



Bağımsız Hukukçu Raporu

Esin Attorney Partnership
Ebulula Mardin Cad., Gül Sok. No. 2
Maya Park Tower 2, Akatlar-Beşiktaş
34335 İstanbul Türkiye
Tel: 0 212 376 64 00
Faks: 0 212 376 64 64
www.esin.av.tr

üzere yılda en az dört kere toplanır ve Denetim Komitesi toplantıları, zamanlama olarak mümkün olduğu ölçüde yönetim kurulu toplantıları ile uyumlu olarak, yapılması planlanan her bir yönetim kurulu toplantısı öncesinde Şirket merkezinde veya Denetim Komitesi üyelerinin bulunduğu başka bir yerde gerçekleştirilir.

Denetim Komitesi, yapmış olduğu tüm çalışmaları yazılı hale getirir, kaydını tutar ve Denetim Komitesi çalışmaları ile Denetim Komitesi toplantılarına ilişkin sonuçlara ilişkin bilgileri içerecek şekilde yönetim kuruluna raporlama yapar ve kendi görev ve sorumluluk alanıyla ilgili tespit ve önerileri derhal yönetim kuruluna yazılı olarak bildirir.

Denetim Komitesi aşağıdakilerle sınırlı olmamak üzere şu görevleri yerine getirir:

- Kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların (dipnotlar dâhil), Şirket tarafından izlenen muhasebe ilkelerine, gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin olarak Şirket'in sorumlu yöneticileri ve bağımsız dış denetçi görüşlerini alarak, kendi değerlendirmeleriyle birlikte yönetim kuruluna yazılı olarak bildirir.
- Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, bağımsız denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmaları Denetim Komitesi'nin gözetiminde gerçekleştirilir.
- Şirket'in hizmet alacağı bağımsız denetim kuruluşu ile bu kuruluştan alınacak hizmetler Denetim Komitesi tarafından belirlenir ve Şirket ortaklarının görüşüne sunulmak üzere yönetim kurulu onayına sunulur. Denetim Komitesi, bağımsız dış denetçiden bağımsız denetimlerde bağımsız olduğunu doğrulayan yazılı bir beyanı alır ve bağımsız dış denetçinin seçiminin yönetim kuruluna önerilmesinden önce dış denetçinin bağımsızlığını tehdit edebilecek unsurlar varsa bunlar hakkındaki değerlendirmesini yönetim kuruluna raporlar.
- Denetim Komitesi, bağımsız dış denetçinin ortaklığın muhasebe politikası ve uygulamalarıyla ilgili önemli hususları, daha önce Şirket yönetim ile iletilen ilgili muhasebe standartları ve muhasebe ilkeleri çerçevesinde alternatif uygulama ve kamuya açıklama seçeneklerini, bunların muhtemel sonuçlarını ve uygulama önerisini, Şirket yönetimi ile arasında gerçekleştirdiği önemli yazışmaları komite ile paylaşma yükümlülüğünü yerine getirmesini gözetir.
- Denetim Komitesi, Şirket'in bir önceki yıla ait kar zarar tablosunda yer alan brüt karının veya bir önceki yıla ait bilançosunda yer alan toplam varlıklarının %1'ini aşan her bir süreklilik arz etmeyen ilişkili taraf işlemine ilişkin hüküm ve koşulları incelemek üzere olağanüstü toplantılar düzenlemek ve söz konusu sınırı aşan her bir süreklilik arz etmeyen ilişkili taraf işlemi ile ilgili yönetim kuruluna rapor sunmakla yükümlüdür.
- Kurumsal Yönetim Tebliği'nin veya diğer ilgili kural ve düzenlemelerin bağımsız değerlendirme raporunun hazırlanmasını gerektirdiği hallerde, Denetim Komitesi bu bağımsız değerlendirme raporunun alınmasını ve bu bağımsız değerlendirme raporuna yapılan atıfların Denetim Komitesi raporuna eklenmesini sağlar.

Bağımsız Hukukçu Raporu

Esin Attorney Partnership
Ebulula Mardin Cad., Gül Sok. No. 2
Maya Park Tower 2, Akatlar-Beşiktaş
34335 İstanbul Türkiye
Tel: 0 212 376 64 00
Faks: 0 212 376 64 64
www.esin.av.tr

- Denetim Komitesi, ilgili yıllık finansal tabloların yayımlanmasını müteakip gerçekleştireceği toplantılarında söz konusu dönemde yıllık onayı alınmış sürekli ilişkili taraf işlemi uyarınca gerçekleştirilen ilişkili taraf işlemlerini inceler.
- Denetim Komitesi, Şirket iç kontrol sistemine ilişkin olarak görüş ve önerilerini, Şirket üst yönetimi ve bağımsız dış denetçinin konuya ilişkin bildirimlerini de dikkate alarak, yönetim kuruluna iletir.
- Denetim Komitesi, Şirket'in etik kurallarını hazırlar, gözden geçirir ve düzenli olarak güncelleyerek bu kurallara uyulmasını sağlamak için gerekli önlemleri alır.
- Denetim Komitesi, yönetim kurulu üyeleri, üst yönetim veya diğer ilişkili taraflar arasında ortaya çıkabilecek çıkar çatışmalarını ve ticari sır kapsamında veya Şirket paylarının değerini etkileyebilecek nitelikteki bilginin kötüye kullanılmasını önlemeye yönelik şirket içi düzenlemelerine uyumu gözetir.
- Denetim Komitesi, hukuk danışmanları ile birlikte, finansal tablolar üzerinde önemli etkisi bulunabilecek hukuki ihtilafları değerlendirir.
- Şirket muhasebe ve iç kontrol sistemi ile bağımsız denetim ile ilgili olarak ortaklığa ulaşan şikâyetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması, ortaklık çalışanlarının, ortaklığın muhasebe ve bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi konularında uygulanacak yöntem ve kıstaslar Denetim Komitesi tarafından belirlenir.
- Denetim Komitesi, yönetim kurulunun talebi üzerine kendi görev alanı kapsamında değerlendirilebilecek diğer görev ve sorumlulukları üstlenir.
- Denetim Komitesi, Şirket'in paylarının halka arz edilmesi halinde, ilgili payların borsada işlem görmeye başlamasından sonraki iki yıl boyunca finansal tablolarının kamuya açıklanmasını müteakip on iş günü içerisinde, halka arz fiyatının belirlenmesinde esas alınan varsayımların gerçekleşip gerçekleşmediği, gerçekleşmediyse nedeni hakkında değerlendirmeleri içeren bir rapor hazırlamakla yükümlüdür. Ayrıca, Şirket'in paylarının sermaye artışı yoluyla halka arzı halinde ise, söz konusu rapora ek olarak sermaye artışından elde edilen fonun belirtilen şekilde kullanılıp kullanılmadığına ilişkin olarak; Şirket paylarının borsada işlem görmeye başlamasından itibaren kamuya açıklanan ve yapılan sermaye artışının sonuçlarını içeren ilk iki finansal tablolarının ilanını takip eden on iş günü içinde bir rapor hazırlamakla yükümlüdür.

Denetim Komitesi kararları yönetim kuruluna tavsiye niteliğinde olup komitenin çalışmaları ve önerileri yönetim kurulu üyelerinin TTK'dan doğan sorumluluklarını ortadan kaldırmaz. Yönetim kurulu, Denetim Komitesi'nin görev ve sorumluluklarını yerine getirebilmesi için gerekli kaynakları ve desteği sağlar. Denetim Komitesi, incelemesine konu olan konularla ilgili veya gerekli gördüğü hallerde, Şirket yönetici ve çalışanlarından (gerekirse mahremiyet çerçevesinde) bilgi alabileceği gibi ilgili kişileri komite toplantılarına davet edebilir. Denetim Komitesi, faaliyetleriyle ilgili olarak ihtiyaç gördüğü konularda bağımsız uzman görüşlerinden yararlanabilir.



Bağımsız Hukukçu Raporu

Esin Attorney Partnership
Ebulula Mardin Cad., Gül Sok. No. 2
Maya Park Tower 2, Akatlar-Beşiktaş
34335 İstanbul Türkiye
Tel: 0 212 376 64 00
Faks: 0 212 376 64 64
www.esin.av.tr

2.1.4.2 Kurumsal Yönetim Komitesi

Kurumsal Yönetim Komitesi, çalışma esaslarında belirtilen görev ve sorumlulukları yerine getirir ve kendisine Kurumsal Yönetim Tebliği ile yüklenen görevleri üstlenir. Kurumsal Yönetim Komitesi'nin başlıca amacı kurumsal yönetim ilkelerine uyulmaması durumundaki soruşturmalar ve çıkar çatışmalarının belirlenmesi dâhil olmak üzere, kurumsal yönetim ilkelerine uyulmasında yönetim kuruluna yardımcı olunması, yatırımcı ilişkileri biriminin gözetiminin yapılması ve aday gösterme komitesi ve ücret komitesine bırakılan görevlerin yerine getirilmesidir.

Komite, yönetim kurulu üyesi olan veya yönetim kurulu üyesi olmayıp kendi alanında uzmanlığı olan en az iki üyeden oluşur ve Kurumsal Yönetim Komitesi başkanı bağımsız yönetim kurulu üyelerinden seçilir. Yatırımcı ilişkileri birimi yöneticisi, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin doğal üyesidir.

Komite üyeleri yönetim kurulu tarafından her yıl en geç Şirket'in olağan genel kurul toplantısını takip eden ilk yönetim kurulu toplantısında belirlenir. Görev süresi sona eren yönetim kurulu üyeleri yeniden görevlendirilebilir. Komite'nin üyeleri olanaklar dâhilinde, yürütmeye görevli olmayan kişiler arasından seçilir. Komite'de, muhasebe, finans, denetim, hukuk, yönetim vb. alanlarda uzman kişiler görev alabilir.

Komite, görevlerinin gerektirdiği sıklıkla, Şirket merkezinde veya komite üyelerinin bulunduğu başka bir yerde toplanabilir. Komite üyelerinin salt çoğunluğunun mevcudiyetiyle toplanır ve karar alır. Üyelerin oybirliğiyle toplantı harici karar alması mümkündür.

Komite yapmış olduğu tüm çalışmalarını yazılı hale getirir, kaydını tutar ve komite çalışmaları ile komite toplantılarına ilişkin sonuçlara ilişkin bilgileri içerecek şekilde yönetim kuruluna raporlama yapar. Komite, kendi görev ve sorumluluk alanıyla ilgili tespit ve önerileri derhal yönetim kuruluna yazılı olarak bildirir.

Komite aşağıdakilerle sınırlı olmamak üzere şu görevleri yerine getirir:

- Yönetim kuruluna üyelerin atanması için önerilerin hazırlanması,
- Kurumsal yönetim ilkeleri kapsamında yönetim kurulu üyelerinin etkinlik ve bağımsızlığının temin edilmesi,
- Yönetim kurulunda kurumsal yönetim ilkelerinin kabulü ve uygulanmasının temin edilmesi,
- Kurumsal yönetim ilkelerine uyum kapsamında yıllık değerlendirme yapılması ve sonuçların yönetim kuruluna gönderilmesi,
- Yönetim kurulunun ve komitelerinin işlevselliğine ilişkin olarak önerilerde bulunulması,
- Yatırımcı ilişkileri biriminin gözetilmesi,
- Yönetim kurulu üyeleri ve üst düzey yöneticiler için ücret ve performans ödemelerine ilişkin değerlendirmeler için ilke ve esasların belirlenmesi,



Bağımsız Hukukçu Raporu

Esin Attorney Partnership
Ebulula Mardin Cad., Gül Sok. No. 2
Maya Park Tower 2, Akatlar-Beşiktaş
34335 İstanbul Türkiye
Tel: 0 212 376 64 00
Faks: 0 212 376 64 64
www.esin.av.tr

- Yönetim kuruluna, yönetim kurulu üyeleri ve üst düzey yöneticilerin ücret ve performans ödemeleri için önerilerde bulunulması,
- Kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelebilecek çıkar çatışmalarının tespit edilmesi,
- Yönetim kurulu tarafından talep edilen kurumsal yönetim kapsamında değerlendirilebilecek diğer hususlarda çalışmaların yapılması,
- Yönetim kuruluna uygun adayların saptanması, değerlendirilmesi, eğitilmesi ve ödüllendirilmesi konularında şeffaf bir sistem oluşturulması ve bu hususta politika ve stratejiler belirlenmesi konularında çalışmalar yapar ve yönetim kurulu üyelerinin ve yöneticilerin sayısı konusunda önerilerde bulunulması ve
- Yönetim kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin performans değerlendirmesi, kariyer planlaması ve ödüllendirilmesi konusunda yaklaşım, ilke ve uygulamalar konularında görüş belirlenmesi, alınan kararların gözetimi ve uygulanmalarını takip edilmesi,

Komite'nin görevlerini yerine getirmesi için gereken her türlü kaynak ve destek yönetim kurulu tarafından sağlanır. Komite, gerekli gördüğü yöneticiyi toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir. Komite gerektiğinde konusunda uzman kişilerin görüşlerinden yararlanır.

2.1.4.3 Riskin Erken Saptanması Komitesi

Risk Erken Saptanması Komitesi ("**Risk Komitesi**"), çalışma esaslarında belirtilen görev ve sorumlulukları yerine getirir ve kendisine Kurumsal Yönetim Tebliği ile yüklenen görevleri üstlenir. Risk Komitesi'nin başlıca amacı, Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisinde, uygun risk yönetim stratejilerinin uygulanması ile risk yönetimi için bir uzman komitesi kurulmasında yönetim kuruluna yardımcı olunması ve mevzuatça kendisine verilen diğer görevlerin yerine getirilmesidir.

Risk Komitesi, en az iki üyeden oluşur. Risk Komitesi'nin iki üyeden oluşması halinde her ikisi, ikiden fazla üyesinin bulunması halinde üyelerin çoğunluğu, icrada görevli olmayan yönetim kurulu üyelerinden seçilir. Komite başkanı bağımsız yönetim kurulu üyelerinden seçilir. Yönetim kurulu üyesi olmayan konusunda uzman kişilere komitede yer verilebilir.

Risk Komitesi üyeleri yönetim kurulu tarafından her yıl en geç Şirket'in olağan genel kurul toplantısını takip eden ilk yönetim kurulu toplantısında belirlenir. Görev süresi sona eren yönetim kurulu üyeleri yeniden görevlendirilebilir.

Risk Komitesi üyelerinin salt çoğunluğunun mevcudiyetiyle toplanır ve karar alır. Üyelerin oybirliğiyle toplantı harici karar alınması mümkündür. Risk Komitesi, görevlerinin gerektirdiği sıklıkla, Şirket merkezinde veya Risk Komitesi üyelerinin bulunduğu başka bir yerde toplanabilir.

Risk Komitesi yapmış olduğu tüm çalışmaları yazılı hale getirir, kaydını tutar ve Risk Komitesi çalışmaları ile Risk Komitesi toplantılarına ilişkin sonuçlara ilişkin bilgileri içerecek şekilde yönetim



Bağımsız Hukukçu Raporu

Esin Attorney Partnership
Ebulula Mardin Cad., Gül Sok. No. 2
Maya Park Tower 2, Akatlar-Beşiktaş
34335 İstanbul Türkiye
Tel: 0 212 376 64 00
Faks: 0 212 376 64 64
www.esin.av.tr

kuruluna raporlama yapar. Risk Komitesi, kendi görev ve sorumluluk alanıyla ilgili tespit ve önerileri derhal yönetim kuruluna yazılı olarak bildirir.

Risk Komitesi aşağıdakilerle sınırlı olmamak üzere şu görevleri yerine getirir:

- Mevcut ve potansiyel operasyonel, stratejik ve diğer risklerin belirlenmesi ve bu risklerle bağlantılı olarak ilgili önemlerin alınması için öneriler hazırlanması,
- Risk yönetim sistemlerinin kurulması ve Şirket içinde organizasyonel altyapıların kurulması ve işlevselliğin artırılması ilgili sistemlerin geliştirilmesi için öneriler hazırlanması,
- Yönetim kurulu ve Denetim Komitesi'ne yönelik risklere ilişkin çözüm önerilerinde bulunulması,
- Şirket hedeflerine ulaşmayı etkileyebilecek mevcut ve olası risk unsurlarının kurumsal risk yönetimi sistematığı çerçevesinde tanımlanması, değerlendirilmesi, izlenmesi ve Şirket'in risk profiline uygun olarak ilgili risklerin yönetilmesine ilişkin prensiplerin belirlenerek, karar mekanizmalarında kullanılmasının sağlanması,
- Olasılık ve etki hesaplarına göre, Şirket'te tutulacak ve yönetilecek, paylaşılacak veya tamamen ortadan kaldırılacak risklerin tespit edilmesi,
- Yönetim kuruluna, başta pay sahipleri olmak üzere Şirket'in menfaat sahiplerini etkileyebilecek olan risklerin etkilerini en aza indirebilecek risk yönetim ve bilgi sistemlerinin, süreçlerini de içerecek şekilde, iç kontrol sistemlerini oluşturması için görüş sunulması,
- Risk yönetimi ve iç kontrol sistemlerinin Şirket'in kurumsal yapısına entegrasyonunun sağlanması,
- Risk yönetim sistemlerinin en az yılda bir kez gözden geçirilmesi ve risklerin yönetim sorumluluğunu üstlenen ilgili bölümlerdeki uygulamaların, Risk Komitesi kararlarına uygun gerçekleştirilmesinin gözetilmesi,
- Teknik iflasın erken teşhis edilmesi ve yönetim kurulunun bu konuda uyarılmasının sağlanması ve alınması gereken önlemlere ilişkin önerilerin geliştirilmesi,
- Yönetim kuruluna her iki ayda bir verilecek raporda durumun değerlendirilmesi, varsa tehlikelerin işaret edilmesi, buna ilişkin çarelerin gösterilmesi ve hazırlanan bu raporun denetçiye gönderilmesi,
- Yıllık faaliyet raporunda yer alacak olan, Risk Komitesi üyeleri, toplanma sıklığı, yürütülen faaliyetleri de içerecek şekilde çalışma esasları ve komitenin etkinliğine ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesine zemin teşkil etmek üzere yıllık değerlendirme raporu hazırlanması ve yönetim kuruluna sunulması.

Risk Komitesi'nin görevlerini yerine getirmesi için gereken her türlü kaynak ve destek yönetim kurulu tarafından sağlanır. Risk Komitesi, gerekli gördüğü yöneticiyi toplantılarına davet edebilir ve



Bağımsız Hukukçu Raporu

Esin Attorney Partnership
Ebulula Mardin Cad., Gül Sok. No. 2
Maya Park Tower 2, Akatlar-Beşiktaş
34335 İstanbul Türkiye
Tel: 0 212 376 64 00
Faks: 0 212 376 64 64
www.esin.av.tr

görüşlerini alabilir. Risk Komitesi gerektiğinde konusunda uzman kişilerin görüşlerinden yararlanır. Risk Komitesi kendi yetki ve sorumluluğunda hareket eder, her iki ayda bir durum değerlendirmesi, tavsiye ve önerilerini içeren bir rapor hazırlayarak yönetim kuruluna sunar. Yönetim kuruluna sunulan söz konusu raporlar bağımsız denetçiye de iletilir. Nihai karar sorumluluğu yönetim kuruluna aittir.

2.1.5 Kotasyon Yönergesi'nin 7. Maddesinin 5. Fıkrası Kapsamında Yapılan Açıklamalar

Kotasyon Yönergesi'nin 7. maddesinin 5. fıkrası kapsamında tarafımıza sunulan Şirket yönetim kurulu üyeleri ile genel müdürünün arşivli adli sicil kayıtları çerçevesinde yapılan inceleme neticesinde, söz konusu sicil kayıtlarının tarihleri itibarıyla, bu kişilerin sermaye piyasası mevzuatında ve 5411 sayılı Bankacılık Kanununda yer alan suçlar, TCK'nın 282. maddesinde düzenlenen suçtan kaynaklanan malvarlığı değerlerini aklama suçundan ve ödünç para verme işleri hakkında mevzuata aykırılıktan, devletin güvenliğine karşı suçlar, Anayasal düzene ve bu düzenin işleyişine karşı suçlar, milli savunmaya karşı suçlar, devlet sırlarına karşı suçlar ve casusluk, zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, bilişim sistemini engelleme, bozma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçlarından hüküm giymemiş olma şartını yerine getirdikleri; ayrıca, TCK'nın 53. maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına çarptırılmamış olduğu görülmüştür.

Bu incelememiz adı geçen kişilerin arşivli adli sicil kayıtları ile bu kişilerin iletmiş olduğu beyanlar çerçevesinde yapılmıştır.

2.2 Genel Kurul

Esas Sözleşme'nin "Genel Kurul Toplantıları" başlıklı 24. maddesi uyarınca, genel kurul, olağan ve olağanüstü olmak üzere iki şekilde toplanır. Olağan genel kurul toplantısı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, yönetim kurulunun yıllık raporuna, karın kullanım şekline, dağıtılacak kar ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, yönetim kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır

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

Yönetim kurulu, genel kurulun çalışma esas ve usullerine ilişkin kuralları içermek amacıyla ve asgari olarak T.C. Ticaret Bakanlığı tarafından belirlenmiş olan unsurları içermek suretiyle; toplantı yerine giriş ve hazırlıklar, toplantının açılması, toplantı başkanlığının oluşturulması, toplantı başkanlığının görev ve yetkileri, gündemin görüşülmesine geçilmeden önce yapılacak işlemler, gündem ve gündem maddelerinin görüşülmesi, toplantıda söz alma, oylama ve oy kullanma usulü, toplantı tutanağının düzenlenmesi, toplantı sonunda yapılacak işlemler, toplantıya elektronik ortamda katılma, bakanlık temsilcisinin katılımı ve genel kurul toplantısına ilişkin belgeler, iç yönergede öngörülmemiş durumlar,

Bağımsız Hukukçu Raporu

Esin Attorney Partnership
Ebulula Mardin Cad., Gül Sok. No. 2
Maya Park Tower 2, Akatlar-Beşiktaş
34335 İstanbul Türkiye
Tel: 0 212 376 64 00
Faks: 0 212 376 64 64
www.esin.av.tr

iç yönergenin kabulü ve değişiklikler hususlarını içeren bir iç yönerge hazırlar ve genel kurulun onayından sonra yürürlüğe koyar. Bu iç yönerge tescil ve ilan edilir.

Gerektiği takdirde genel kurul olağanüstü toplantıya çağrılır. Olağanüstü genel kurul, TTK ve bu esas sözleşmede yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. 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 Anonim Şirketi tarafından sağlanacak pay sahipleri çizelgesine göre hazırlar.

Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır.

Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantı ve karar nisapları, TTK ve SPKn ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine tabidir.

Esas Sözleşme'nin "Genel Kurul Toplantı Yeri, Genel Kurula Çağrı, Elektronik Ortamda Katılım" başlıklı 25. maddesi uyarınca, genel kurul toplantıları şirket merkezinde veya yönetim kurulu tarafından tayin edilecek aynı il sınırları içinde başka bir yerde yapılır.

Genel kurul toplantıya, şirketin internet sitesinde, KAP'ta ve TTSG'de yayımlanan ilanla çağrılır. Bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, toplantı tarihinden en az üç hafta önce yapılır.

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

Şirketin genel kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, TTK'nın 1527. 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 imkân 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.

Şirket genel kuruluna elektronik ortamda katılım, Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.

Şirket, 2017 yılında kurulmuş olup, 2017, 2018 ve 2019 mali yıllarına ilişkin olağan genel kurul toplantılarını yapmıştır. Söz konusu toplantılar kapsamında faaliyet raporunun onaylanması, yönetim kurulu üyelerinin ibrası veya seçilmesi gibi mutlak kararlar alınmıştır. Bunun yanı sıra, 3 Mayıs 2018 tarihinde 2017 yılı faaliyetlerine ilişkin gerçekleştirilen olağan genel kurul toplantısında, "Yönetim Kurulu Süre ve Sayısı" başlıklı maddenin tadiline karar verilmiştir. 4 Nisan 2019 tarihinde 2018 yılı faaliyetlerine ilişkin gerçekleştirilen olağan genel kurul toplantısında 1 Mayıs 2019 tarihinden itibaren yönetim kurulu üyelerinin her birine aylık net 4.000 TL huzur hakkı ödenmesine karar verilmiştir.

Şirket, son üç yılda, dokuz adet olağanüstü genel kurul toplantısı gerçekleştirmiştir.



Bağımsız Hukukçu Raporu

Esin Attorney Partnership
Ebulula Mardin Cad., Gül Sok. No. 2
Maya Park Tower 2, Akatlar-Beşiktaş
34335 İstanbul Türkiye
Tel: 0 212 376 64 00
Faks: 0 212 376 64 64
www.esin.av.tr

- 28 Aralık 2017 tarihinde gerçekleştirilen olağanüstü genel kurul toplantısında, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde yer alması uygun bulunan Şekerbank kullanımındaki çeşitli taşınmazların Şekerbank'ın "kolaylaştırılmış usulde iştirak modeli ile kısmi bölünme" yoluyla Şirket'e devri, işleme ilişkin bölünme raporu ve bölünme sözleşmesi onaylanmış ve devralınacak gayrimenkullerin Şirket'e aynı sermaye olarak konulacak olması sebebiyle Şirket sermayesinin 500.000 TL'den 603.466.462 TL'ye artırılmasına ilişkin karar alınmıştır.
- 3 Mayıs 2018 tarihinde gerçekleştirilen olağanüstü genel kurul toplantısında, istifa eden yönetim kurulu üyelerinin istifasının kabulü ve yeni yönetim kurulu üyesi atanmasına ilişkin karar alınmıştır.
- 5 Haziran 2018 tarihinde gerçekleştirilen olağanüstü genel kurul toplantısında, istifa eden yönetim kurulu üyelerinin istifasının kabulü ve yeni yönetim kurulu üyesi atanmasına ilişkin karar alınmıştır.
- 24 Mayıs 2019 tarihinde gerçekleştirilen olağanüstü genel kurul toplantısında, yönetim kurulu üyelerinin atanması, Şirket'in %100 pay sahibi olacağı bağlı ortaklığı Şeker Kentsel'in kurulması, Şirket portföyünde yer alan ve 14 Haziran 2019 tarih ve 2019/10 sayılı yönetim kurulu kararında belirlenen gayrimenkullerin Şeker Kentsel'e satış yoluyla devrinin onaylanmasına ilişkin karar alınmıştır.
- 17 Haziran 2019 tarihinde gerçekleştirilen olağanüstü genel kurul toplantısında, Şirket portföyünde yer alan ve 14 Haziran 2019 tarih ve 2019/10 sayılı yönetim kurulu kararında belirlenen gayrimenkullerin Şeker Kentsel'e satışının onaylanmasına ilişkin karar alınmıştır.
- 5 Kasım 2019 tarihinde gerçekleştirilen olağanüstü genel kurul toplantısında, gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm başvurusu kapsamında Şirket sermayesinin nakden 6.700.000 TL artırılmasına ve bu suretle Şirket sermayesinin 603.466.462 TL'den 610.166.462 TL'ye artırılmasına ilişkin karar alınmıştır.
- 14 Kasım 2019 tarihinde gerçekleştirilen olağanüstü genel kurulda, Şirket'in yurt dışı portföyünde yer alan, Kazakistan'da bulunan çeşitli gayrimenkullerin potansiyel müşterilere satılmasına, ilgili gayrimenkullerin satışı sonrasında Şeker Kentsel ile imzalanan 19 Haziran 2019 tarihli gayrimenkul satış vaadi sözleşmesinin tadiline veya feshine ilişkin gerekli işlemlerin yapılmasına ilişkin karar alınmıştır.
- 2 Aralık 2019 tarihinde gerçekleştirilen olağanüstü genel kurul toplantısında, istifa eden yönetim kurulu üyelerinin istifasının kabulüne ve yeni yönetim kurulu üyesi atanmasına ilişkin karar alınmıştır.
- 26 Aralık 2019 tarihinde gerçekleştirilen olağanüstü genel kurul toplantısında, gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm kapsamında Kurul Onayı ve Bakanlık Onayı ile onaylanan esas sözleşme tadil metninin kabulüne ilişkin karar alınmıştır.



Bağımsız Hukukçu Raporu

Esin Attorney Partnership
Ebulula Mardin Cad., Gül Sok. No. 2
Maya Park Tower 2, Akatlar-Beşiktaş
34335 İstanbul Türkiye
Tel: 0 212 376 64 00
Faks: 0 212 376 64 64
www.esin.av.tr

3. Bağımsız Denetçi

Esas Sözleşme'nin "Denetçi" başlıklı 23. maddesi uyarınca, Şirket'in finansal tabloları ile yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporunun denetiminde TTK'nın 397 ila 406. maddesi hükümleri ile sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili mevzuat hükümleri uygulanır. Şirket'in genel kurulunca her faaliyet dönemi itibarıyla bir denetçi seçilir.

Şirket'in 31 Aralık 2017, 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren mali yılının hesap denetimlerini yapan bağımsız denetim kuruluşu DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. olup, 31 Aralık 2017, 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2019 tarihlerinde sona eren mali yıllarında sorumlu denetçi Koray Öztürk'tür.

4. Şirket'in Bağlı Ortaklığı Şeker Kentsel'e İlişkin Bilgiler

4.1 Kuruluş ve Unvan

Şeker Kentsel, "Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş." unvanı ile 50.000 TL kuruluş sermayesi ile 10 Haziran 2019 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili'ne 195264-5 sicil numarası ile tescil edilmiştir. Şeker Kentsel'in kuruluşu, TTSG'nin 17 Haziran 2019 tarih ve 9849 sayılı nüshasında ilan edilmiştir.

Şeker Kentsel'in kurucu pay sahibi Şirket'tir.

Şirket'ten alınan bilgi uyarınca, işbu Rapor tarihi itibarıyla, Şeker Kentsel'in herhangi bir bağlı ortaklığı veya şubesi bulunmamaktadır.

4.2 Faaliyet Konusu

Şeker Kentsel'in esas sözleşmesinin "Amaç ve Konu" başlıklı 3. maddesi uyarınca şirketin işletme konusu kentsel dönüşüme ilişkin projeleri kurmak, inşa etmek, işletmek vb. faaliyetlerinin üstlenilmesidir.

Şeker Kentsel'in güncel esas sözleşmesinde belirtilen başlıca faaliyet konuları aşağıda detaylı olarak belirtilmiştir:

- Her türlü arsa, arazi vb. gayrimenkuller üzerine konut, iş, ofis, alış-veriş ve eğlence merkezleri, eğitim merkezleri, spor merkezleri, sağlık kompleksleri ve hastane gibi sağlık tesisleri ile otel, motel, tatil köyü, yat limanı, restoran ve buna benzer turistik tesisler kurmak, inşa etmek, ettirmek, işletmek, işletme hakkını devretmek, kiraya vermek, kurulu veya kurulacak tesisler kiralamak, bu amaçla ortaklıklar kurmak, her türlü işbirliği sözleşmeleri yapmak.
- Gayrimenkuller üzerinde intifa hakkı kurmak ve bu hakkı kullanmak.
- Her türlü gayrimenkul edinmek ve bu gayrimenkuller üzerinde her türlü tasarrufta bulunmak.
- Gelir elde etmek amacıyla her türlü iç ve dış ticaret faaliyetinde bulunmak, mal ve hizmet alım satımı yapmak, şirket kurmak, kurulmuş olanlara ortak olmak.

Bağımsız Hukukçu Raporu

Esin Attorney Partnership
Ebulula Mardin Cad., Gül Sok. No. 2
Maya Park Tower 2, Akatlar-Beşiktaş
34335 İstanbul Türkiye
Tel: 0 212 376 64 00
Faks: 0 212 376 64 64
www.esin.av.tr

- Bankalarda her türlü mevduat hesapları açarak sahip olduğu fonları değerlendirmek, hesapları kapatmak, tasfiye etmek.
- Aracılık yapmamak kaydı ile yurt içi ve yurt dışı borsalar ve borsa dışı piyasalarda işlem gören her türlü sermaye piyasası araçlarını almak, satmak, riskten korunma ve/veya yatırım amaçlı türev işlemler yapmak.
- Şirketin amaç ve konusunun gerektirdiği her türlü menkul ve gayrimenkul malları satın almak, satmak, alım satımına aracılık etmek, bunlar üzerinde her türlü hukuki tasarrufta bulunmak, bunlar üzerinde inşaatlar yapmak, yaptırmak, kiraya vermek, satmak, başkasından kiralamak, satış vaadinde bulunmak, satış vaadiyle menkul ve gayrimenkul mallar satın almak, sahibi bulunduğu menkul ve gayrimenkul mallar üzerinde gerek kendi adına, gerekse üçüncü şahıslar adına ipotek vaz ve fek ettirmek, kefalet ve rehin vermek, tevhit, ifraz, taksim, parselasyon ve cins tashihi gibi gereken her nevi muamele ve tasarrufları gerçekleştirmek, mülkiyeti kendisine veya gerçek ya da tüzel diğer kişilere/kurumlara ait olan her nevi gayrimenkullerin bina yönetimini üstlenmek.
- Şirket hak ve alacaklarının tahsili ve temini için Medeni Kanun hükümleri gereğince ayni ve şahsi her türlü hakları ile ilgili her çeşit iltizamî ve tasarrufi işlemleri yapmak, teminat almak, gayrimenkuller üzerinde mükellefiyetli ve mükellefiyetsiz her türlü tasarrufta bulunmak, bunlarla ilgili olarak tapu dairelerinde, vergi dairelerinde, belediyelerde ve benzeri kamu kuruluşları nezdinde tescil terkin ve diğer bütün işlemleri yapmak.
- Faaliyet alanına giren konularla ilgili olarak danışmanlık ve kontrollük hizmetleri almak, fizibilite etütleri, proje tanzimi, teknik ve ekonomik etütleri yapmak, yaptırmak, imtiyaz, yatırım, organizasyon, hizmet, danışmanlık, franchise, işletim ve alt işletim sözleşmeleri akdetmek ve söz konusu sözleşmelerin ifasına ilişkin her türlü iş ve işlemleri gerçekleştirmek.

4.3 Sermaye, Pay Sahipliği Yapısı ve Sermaye Hareketleri

4.3.1 Kuruluş Sermayesi ve Sermaye Artırımları

Şeker Kentsel, 2019 yılında 50.000 TL sermaye ile kurulmuş ve kuruluşundan bu yana herhangi bir sermaye artışında bulunmamıştır. Şeker Kentsel'in sermayesinin tamamının işbu Rapor tarihi itibarıyla ödenmiş olduğu YMM 16104019/325-1 sayı ve 31 Ocak 2020 tarihli sermayenin ödendiğinin tespitine ait yeminli mali müşavirlik raporu ile tespit edilmiştir.

Sermaye (TL)	Genel Kurul Tarihi	Tescil Tarihi	TTSG No
50.000	-	10 Haziran 2019	9849

4.3.2 Güncel Pay Sahipliği Yapısı

T.C. İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından 10 Haziran 2019 tarih ve 246496 onay numarası ile onaylanmış Şeker Kentsel pay defterine göre Şeker Kentsel'in hâlihazırda bir pay sahibi bulunmakta olup, paylara ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir:

Bağımsız Hukukçu Raporu

Esin Attorney Partnership
Ebulula Mardin Cad., Gül Sok. No. 2
Maya Park Tower 2, Akatlar-Beşiktaş
34335 İstanbul Türkiye
Tel: 0 212 376 64 00
Faks: 0 212 376 64 64
www.esin.av.tr

Ticaret Unvanı/İsmi	Pay Adedi	Sermaye (TL)	Pay Oranı (%)	Pay Türü
Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	50.000	50.000	100	Nama Yazılı
Toplam	50.000	50.000	100	

4.3.3 Paylar Üzerinde Takyidat

Şeker Kentsel pay defterinin incelenmesi muvacehesinde, Şeker Kentsel'in payları üzerinde herhangi bir takyidatın bulunmadığı anlaşılmıştır.

4.4 Pay Grupları ve İmtiyazlar

4.4.1 Pay Grupları

Şeker Kentsel'in esas sözleşmesi uyarınca, Şeker Kentsel'in sermayesini temsil eden herhangi bir pay grubu bulunmamaktadır.

4.4.2 İmtiyazlar

Şeker Kentsel esas sözleşmesi uyarınca, paylara tanınmış herhangi bir imtiyaz bulunmamaktadır.

4.5 Geçmiş Birleşme İşlemleri

Şeker Kentsel herhangi bir birleşme işlemine taraf olmamıştır.

4.6 Şeker Kentsel'in Yönetimi

4.6.1 Yönetim Kurulu

4.6.1.1 Yönetim Kurulunun Oluşumu

Şeker Kentsel'in esas sözleşmesinin "Yönetim Kurulu ve Süresi" başlıklı 9. maddesine göre, şirketin işleri ve idaresi genel kurul tarafından TTK hükümleri uyarınca seçilecek en az bir en çok yedi üyeden oluşan bir yönetim kurulu tarafından yürütülür.

Şeker Kentsel'in mevcut yönetim kurulu üyeleri, TTSG'nin 17 Haziran 2019 tarih ve 9849 sayılı nüshasında ilan edilen kuruluş esas sözleşmesinde, üç yıl görev yapmak üzere seçilmiştir.

Aşağıda Şeker Kentsel'in mevcut yönetim kurulu üyelerine ve bunların görevlerine ilişkin bilgi verilmektedir:

Üyenin Adı	Üyenin Görevi
Emin Erdem	Yönetim Kurulu Başkanı
Musa Aykaç	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Tatiana Doğan	Yönetim Kurulu Üyesi



Bağımsız Hukukçu Raporu

Esin Attorney Partnership
Ebulula Mardin Cad., Gül Sok. No. 2
Maya Park Tower 2, Akatlar-Beşiktaş
34335 İstanbul Türkiye
Tel: 0 212 376 64 00
Faks: 0 212 376 64 64
www.esin.av.tr

Şeker Kentsel'in esas sözleşmesinin "Yönetim Kurulu Toplantıları" başlıklı 8. maddesi uyarınca, yönetim kurulu, üyelerin salt çoğunluğuyla toplanır ve kararlarını toplantıya katılanların çoğunluğuyla alır. Oylarda eşitlik olması halinde, teklif reddedilmiş sayılır.

4.6.2 Yönetim, Temsil ve İlam

Şeker Kentsel'in esas sözleşmesinin "Şirketin İdaresi ve Temsili" başlıklı 10. maddesine göre, şirketin yönetim ve dışarıya karşı temsili yönetim kuruluna aittir. Şeker Kentsel tarafından verilecek bütün belgelerin ve yapılacak sözleşmelerin geçerli olabilmesi için, bunların şirket unvanı altına konmuş ve şirketi temsile yetkili kişi veya kişilerin imzasını taşıması gereklidir. Yönetim kurulu, temsil yetkisini bir veya daha fazla murahhas üyeye veya müdür olarak üçüncü kişilere devredebilir. En az bir yönetim kurulu üyesinin temsil yetkisini haiz olması şarttır.

Yönetim kurulu 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.

Şeker Kentsel, 3 Ekim 2019 tarih ve 2019/2 sayılı yönetim kurulu kararı ile 3 Ekim 2019 tarihli Yönetim Kurulu İç Yönergesi'ni kabul etmiştir. Bu yönetim kurulu iç yönergesi, 11 Ekim 2019 tarihinde tescil edilerek, TTSG'nin 17 Ekim 2019 tarih ve 9932 sayılı nüshasında yayımlanmıştır. Şeker Kentsel, söz konusu iç yönerge uyarınca temsil ve ilzam yetkisinin devri amacıyla, T.C. Beşiktaş 13. Noterliği'nden 11 Haziran 2019 tarih ve 04391 yevmiye numarası ile onaylanmış imza sirkülerini kabul etmiştir.

4.7 Genel Kurul

Şeker Kentsel esas sözleşmesinin "Genel Kurul" başlıklı 12. maddesine göre, genel kurul olağan ve olağanüstü olarak toplanır. Olağan genel kurul toplantıları her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde, olağanüstü genel kurul toplantıları ise şirket işlerinin gerektirdiği hallerde ve zamanlarda gerçekleştirilir.

Genel kurul toplantılarında, her pay sahibinin oy hakkı, sahip olduğu payların itibari değerleri toplamının, şirket sermayesinin itibari değerinin toplamına oranlanmasıyla hesaplanır. Pay sahibi genel kurul toplantılarına kendisi katılabileceği gibi pay sahibi olan veya olmayan bir temsilci de yollayabilir.

Genel kurul toplantıları ve bu toplantılardaki karar nisabı, TTK hükümlerine tabidir. Genel kurul, şirketin merkez adresinde veya yönetim merkezinin bulunduğu şehrin elverişli bir yerinde toplanır.

Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarında hazır bulunan ortakların veya vekillerinin her pay için bir oyu vardır. Genel kurul toplantılarında oylar, T.C. Ticaret Bakanlığı düzenlemelerine uygun olarak düzenlenecek iç yönergeye göre verilir. Pay sahipleri kendilerini genel kurul toplantılarında TTK'nın 427 ila 431. maddelerinde yer alan hükümlere göre temsil ettirebilirler.



Bağımsız Hukukçu Raporu

Esin Attorney Partnership
Ebulula Mardin Cad., Gül Sok. No. 2
Maya Park Tower 2, Akatlar-Beşiktaş
34335 İstanbul Türkiye
Tel: 0 212 376 64 00
Faks: 0 212 376 64 64
www.esin.av.tr

Şeker Kentsel, 2019 yılında kurulmuş olup, işbu Rapor tarihi itibarıyla 19 Mart 2020 tarihinde bir olağan genel kurul toplantısı gerçekleştirmiş ve ilgili genel kurul toplantısında 2019 yılı bilanço ve gelir-gider hesapları kabul edilmiş ve yönetim kuruluna herhangi bir ödeme yapılmayacağı oy birliği ile kabul edilmiştir.

5. Mevzuata Uyum, Ruhsatlar ve İzinler

İşbu Rapor'un Şirket'e uygulanacak mevzuata, düzenlemelere ve uygulamalara ilişkin bu bölümü, yalnızca bilgiler ile değil, ilgili mevzuatın tümüyle birlikte bir bütün teşkil edecek şekilde değerlendirilmelidir.

5.1 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Mevzuat

Şirket, Kurul'un 12 Aralık 2019 tarih ve 72/1600 sayılı iznini takiben, 6 Ocak 2020 tarihinde Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanını alarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Şirket, başta SPKn ve GYO'lara ilişkin esasları düzenleyen GYO Tebliği olmak üzere Kurul'un düzenlemelerine tabidir. GYO Tebliği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kuruluşlarına, kurucularına, paylarının ihracına, satışına ve devrine, faaliyet esaslarına, yönetim ilkelerine, portföy sınırlamalarına, portföylerinde bulunan varlıkların ve hakların değerlemesine, varlıkların saklanması, imtiyazlı pay ihracına, ortaklarında ve yöneticilerinde aranacak niteliklere, kamuyu aydınlatma ve yatırımcıların bilgilendirilmesi yükümlülüklerine, kar dağıtımına, gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünden çıkmasına, tabi olacakları diğer yükümlülükler ve anonim ortaklıkların gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümüne ilişkin esasları düzenlemektedir.

Gayrimenkul yatırım ortaklığı; gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkullere dayalı haklar, altyapı yatırım ve hizmetleri, sermaye piyasası araçları, Takasbank para piyasası ve ters repo işlemleri, Türk lirası cinsinden vadeli mevduat veya katılma hesabı, yabancı para cinsinden vadeli ve vadesiz mevduat veya özel cari katılma hesapları ile iştirakler ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulmuş bir sermaye piyasası kurumudur. GYO'lar doğrudan gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak kurulabileceği gibi, anonim ortaklık olarak kurulduktan sonra esas sözleşmelerini mevzuatta belirtilen esaslara uygun olarak değiştirerek gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşebilirler.

GYO Tebliği uyarınca esas sözleşme tadili yoluyla gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların, esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden üç ay içinde çıkarılmış sermayelerinin asgari %25'ini temsil eden payların halka arzına ilişkin izahnamenin onaylanması talebiyle Kurul'a başvuruda bulunmaları gerekmektedir.

GYO Tebliği kapsamında payların halka arzından önce ortaklık sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri Kurul iznine tabidir. Şirket'in, halka arzdan önce belirtilen oranlarda pay devri yapmayı planlaması durumunda Kurul'dan izin alması gerekecektir.

GYO Tebliği gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kuruluş usul ve esaslarının yanı sıra, ortaklıkların sürdürebilecekleri yatırım faaliyetlerini de düzenlemekte ve bunlara ilişkin birtakım sınırlamalar öngörmektedir. Buna kapsamda, gayrimenkul yatırım ortaklıkları alım satım karı veya kira geliri elde



Bağımsız Hukukçu Raporu

Esin Attorney Partnership
Ebulula Mardin Cad., Gül Sok. No. 2
Maya Park Tower 2, Akatlar-Beşiktaş
34335 İstanbul Türkiye
Tel: 0 212 376 64 00
Faks: 0 212 376 64 64
www.esin.av.tr

etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı taahhüt edebilir. Bununla birlikte, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföylerine alacakları her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve kat mülkiyetinin tesis edilmesi zorunludur. 4 Mart 2020 tarihli Gayrimenkul Değerleme Raporları¹ uyarınca, Şirket'in sahip olduğu bina ve bina benzeri yapıların yapı kullanma izni mevcuttur ve kat mülkiyeti tesis edildiği anlaşılmıştır.

GYO Tebliği uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıklarının yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar getirilmiş ve aynı zamanda yapamayacakları işler öngörülmüştür.

5.1.1 Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Sınırlamalar

Yukarıda sayılan faaliyetler dışında gayrimenkul yatırım ortaklıkları, aracılık faaliyeti kapsamında olmamak kaydıyla, (i) yerli ve yabancı sermaye piyasası araçlarını alabilir ve satabilir, (ii) Takasbank para piyasası ve ters repo işlemi yapabilir, (iii) Türk lirası cinsinden vadeli mevduat veya özel cari ve katılma hesabı, yabancı para cinsinden ise vadeli ve vadesiz mevduat veya özel cari katılma hesabı açtırabilir ve (iv) sermaye piyasası araçlarını ödünç verebilir. GYO Tebliği uyarınca, Şirket'in tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı Şirket'in aktif toplamının %10'unu aşamaz. Bunun dışında Şirket, GYO Tebliği kapsamında belirli portföy kısıtlamalarına da tabidir ve bu nedenle yapacağı yatırımlar, mevzuatta belirtilen sınırları aşamayacaktır.

5.1.2 İştiraklere İlişkin Sınırlamalar

GYO Tebliği uyarınca, Şirket yalnızca (i) işletmecisi şirketlere, (ii) diğer gayrimenkul yatırım ortaklıklarına, (iii) yap-işlet-devret projeleri kapsamında kurulan şirketlere, (iv) belirli gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ya da gayrimenkule dayalı hakların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere doğrudan veya sadece bu amacı gerçekleştirmek üzere yurt dışındaki şirketlere yatırım yapmak üzere yurt içinde/yurt dışında kurulan özel amaçlı şirketlere, (v) gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların değerinin, iştirak edilecek şirketin tabii olduğu mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'ini oluşturduğu Türkiye'de kurulu şirketlere ve (vi) portföylerinde yer alan ve/veya yer alması planlanan gayrimenkul, gayrimenkule dayalı hak veya gayrimenkul projelerine ilişkin yol, su, elektrik, gaz, kanalizasyon, peyzaj, çevre gibi hizmetlerin ilgili mevzuatta yer alan yasal zorunluluklar gereği yalnızca bu hizmetlerin yerine getirilmesi amacıyla sınırlı olarak kurulmuş veya kurulacak şirketler tarafından gerçekleştirilmesinin zorunlu olması halinde bu şirketlere iştirak edebilir.

5.1.3 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Yapamayacakları İşler

GYO Tebliği'nde Şirket'in yapamayacağı işler sayılmıştır. Şirket'in iş ve işlemlerini gerçekleştirirken söz konusu sınırlamalara uyması gerekmektedir. Bu kısıtlamalar uyarınca, Şirket hiçbir şekilde

¹ Söz konusu gayrimenkul değerlendirme raporları, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla ilgili gayrimenkullerin değerini belirtmekte olup, Şirket'in unvan değişikliği nedeniyle 4 Mart 2020 tarihinde revize edilerek tekrar imzalanmıştır.



Bağımsız Hukukçu Raporu

Esin Attorney Partnership
Ebulula Mardin Cad., Gül Sok. No. 2
Maya Park Tower 2, Akatlar-Beşiktaş
34335 İstanbul Türkiye
Tel: 0 212 376 64 00
Faks: 0 212 376 64 64
www.esin.av.tr

gayrimenkullerin, altyapı yatırım ve hizmetlerinin inşaat işlerini kendisi üstlenemez ve bu amaçla personel ve ekipman edinemez. Bunu yanı sıra Şirket otel, hastane, alışveriş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süper marketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işletemez ve bu amaçla personel istihdam edemez.

Şirket portföyünde yer alan arsa, arazi, haklar, henüz inşaatına başlanmamış projeler ve sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere tüm varlıkların oluşabilecek her hasara karşı rayiç değerleri dikkate alınarak sigortalanması zorunludur.

Son olarak GYO Tebliği uyarınca Kurul, Şirket'in ortaklarına nakit kâr payı dağıtılmasını zorunlu kılabilir.

5.2 Diğer Mevzuat

GYO Tebliği'nin yanı sıra Şirket başlıca 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, 2644 sayılı Tapu Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu, 5393 sayılı Belediye Kanunu, 5543 sayılı İskan Kanunu, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu ve ortaklık portföyünde kira geliri elde etme amacına yönelik gayrimenkuller olması halinde 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun kira hükümlerine tabidir.

Yukarıdakilere ek olarak, 10 Ağustos 2005 tarih ve 25902 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmeliğe göre;

- (i) belediye sınırları ve mücavir alanlar dışında kurulacak işyerleri ile kanunlarda münhasıran il özel idaresine yetki verilen hallerden birinin kapsamına giren işyerleri için ilgili il özel idarelerinden;
- (ii) büyükşehir belediyesi sınırları ve mücavir alanlar içinde kurulacak işyerleri için büyükşehir belediyesinin yetkili olduğu konularda büyükşehir belediyesi, büyükşehir ilçe belediyesi veya ilk kademe belediyesinden;
- (iii) belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde kurulacak işyerleri için ilgili belediyeden;
- (iv) organize sanayi bölgesi sınırları içinde bulunan işyerleri için organize sanayi bölgesi tüzel kişiliğinden;

usulüne uygun olarak işyeri açma ve çalışma ruhsatı almadan işyeri açılmaz ve çalıştırılmaz. İşyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmadan açılan işyerleri yetkili idareler tarafından kapatılır.

İlgili yönetmelik uyarınca işyeri açma ve çalışma ruhsatının verilebilmesi işyerlerinin bir takım fiziki şartları taşımasına ve kira sözleşmesi ve itfaiye raporu gibi bazı evrakların başvuru sırasında ilgili mercie sunulmasına bağlıdır.

Şirket'ten alınan bilgi kapsamında, işbu Rapor tarihi itibarıyla Şirket'in yalnızca merkez ofisi bulunmakta olup, herhangi bir şubesi bulunmamaktadır. İşbu Rapor tarihi itibarıyla Şirket, merkez ofisi için işyeri açma ve çalışma ruhsatı almamıştır. İşyeri açma ve çalışma ruhsatlarının alınmaması durumunda Şirket'in merkez ofisi yetkili idare tarafından kapatılabilecektir.

Bağımsız Hukukçu Raporu

Esin Attorney Partnership
Ebulula Mardin Cad., Gül Sok. No. 2
Maya Park Tower 2, Akatlar-Beşiktaş
34335 İstanbul Türkiye
Tel: 0 212 376 64 00
Faks: 0 212 376 64 64
www.esin.av.tr

6. Sözleşmeler

Şirket'in faaliyetlerini yürütmesi amacıyla imzaladığı sözleşmeler genel olarak şunlardan oluşmaktadır: (i) kira sözleşmeleri, (ii) gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi, (iii) sigorta sözleşmeleri, (iv) iş sözleşmeleri, (v) gayrimenkul değerlendirme sözleşmeleri, (vi) danışmanlar ile akdedilen sözleşmeler ve (xi) diğer sözleşmeler.

6.1 Kira Sözleşmeleri

6.1.1 Merkez Ofis Kira Sözleşmesi

Şirket'in kiracı taraf olduğu tek kira sözleşmesi, merkez ofis binasının kullanımına ilişkin olarak Promesa ile akdedilen kira sözleşmesidir. Şirket, söz konusu ofisi 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere üç yıl süre ile kiralamıştır.

Mevcut merkez ofis kira sözleşmesindeki önemli hükümler aşağıda özetlenmektedir:

6.1.1.1 Süre ve fesih

Merkez ofis kira sözleşmesi, 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere üç yıl süre için geçerli olacak şekilde akdedilmiştir. Bununla birlikte, sözleşmenin yenilenmemesi ya da Şirket veya Promesa tarafından üç yıllık kira dönemi sona ermeden 60 gün öncesine kadar kiralamanın devam ettirilmeyeceği bildirilmediği takdirde, kira sözleşmesi üç yıllığına aynı koşul ve şartlarda kendiliğinden yenilenecektir.

Kira sözleşmesi uyarınca Şirket, 1 Şubat 2019 tarihinden itibaren üç yıllık kira süresinin sonuna kadar ve sözleşme tekrar yenilediği takdirde aynen geçerli olmak üzere sözleşme şartlarını yerine getirmediği, sözleşmeyi fesih ettiği veya kiralanın yeri tahliye ettiği takdirde Promesa'ya, Promesa'nın bundan doğan zarar ve ziyanın talep hakkı saklı kalmak kaydıyla, kiralanın alan üzerinden hesaplanmak üzere bir yıllık kira bedelini cezai şart bedeli olarak ödemekle yükümlüdür. Şirket söz konusu ödemeyi Promesa'nın ilk yazılı talebi üzerine derhal ve nakden, sözleşmede belirtilen hesaba yapacaktır.

6.1.1.2 Uyarılama

Kira bedeli Türk Lirası cinsinden kararlaştırılmıştır. Kira sözleşmesi uyarınca sonraki yıllarda kira bedeli yıllık Üretici Fiyat Endeksi (ÜFE) oranında artış yapılmak suretiyle uyarlanacaktır.

6.1.1.3 Tapuya şerh

GYO Tebliği'nin 26. maddesi uyarınca Şirket'in kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapuya şerhi zorunludur ve söz konusu sözleşmelerinin tapuya şerh edilmesi işleminden Şirket'in yönetim kurulu üyeleri sorumludur. Şirket'in kiracı sıfatıyla akdettiği kira sözleşmesi ilgili tapu müdürlüğüne şerh ettirecektir.

6.1.2 Diğer Kira Sözleşmeleri

Şirket, Promesa ile akdettiği kira sözleşmesi dışındaki kira sözleşmelerinin hepsinde kiraya veren taraftır. Şirket'in kiraya verdiği taşınmazlar genel olarak ofis ve hizmet binası olarak kullanılmak amacı ile kiralanmıştır. Şirket'in imzaladığı bu kira sözleşmelerinin önemli bir çoğunluğunda kiracı Şirket'in



Bağımsız Hukukçu Raporu

Esin Attorney Partnership
Ebulula Mardin Cad., Gül Sok. No. 2
Maya Park Tower 2, Akatlar-Beşiktaş
34335 İstanbul Türkiye
Tel: 0 212 376 64 00
Faks: 0 212 376 64 64
www.esin.av.tr

mevcut tek pay sahibi Şekerbank'tır. Şirket'in Şekerbank ile akdettiği kira sözleşmelerinin yanı sıra, kiracı sıfatıyla Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş., Şekerbank T.A.Ş. Personeli Sosyal Sigorta Sandığı Vakfı, Virtus Ambalaj Çelik San. ve Tic. A.Ş., Sekar Oto Filo Yönetim Hizmetleri A.Ş. ve Kutbettin Beytaş ile akdettiği kira sözleşmeleri de bulunmaktadır.

Şirket'in akdettiği kira sözleşmelerinde kira sözleşmesinin şerh edilmesine ve kontrol değişikliğine dair hükümler bulunmamaktadır. Buna ek olarak, Şirket'in akdettiği tüm kira sözleşmelerinde kira sözleşmesinin üçüncü kişilere devri de yasaklanmıştır.

Mevcut kira sözleşmelerindeki önemli hükümler aşağıda özetlenmektedir:

6.1.2.1 Süre ve fesih

Şirket'in taraf olduğu kira sözleşmelerinin çoğu, kira sözleşmesi feshedilmediği takdirde kendiliğinden birer yıl daha uzayacaktır. Kira sözleşmelerinde kiracı taraf dilediği takdirde, sözleşmede belirtilen fesih bildirim süresi içinde Şirket'e yazılı olarak haber vermek koşuluyla, sözleşme sonunu beklemeksizin kira sözleşmesini feshedebilir ve mecuru tahliye edebilir. Sözleşmelerde kararlaştırılan fesih bildirim süresi kira sözleşmelerinde, sözleşmenin feshinden önce bir ila iki ay arasında değişiklik göstermektedir. Akdedilen kira sözleşmeleri uyarınca kiracının kira bedellerinden ötürü bir borcu olmadığı takdirde her iki taraf da kira sözleşmesini feshedebilecek ve bu durumda Şirket fesih tarihinden itibaren kira talebinde bulunamayacaktır. Kira sözleşmelerinin hiç birinde, Şirket'in kontrol değişikliği durumunda kiralayana sözleşmeyi sona erdirmeye hakkı veren bir hüküm bulunmamaktadır.

Kira sözleşmelerinde süre ve feshe ilişkin hükümlerde Şirket'in faaliyetlerini aksatacak bir düzenleme bulunmamaktadır. Bununla birlikte, kira sözleşmeleri kapsamında kiracı; terör saldırısı, doğal afet, yangın gibi mücbir sebepler nedeniyle kiralanan yerin hasar görmesi gibi hallerde kira sözleşmesini tek taraflı olarak derhal feshetmeye yetkilidir. Bu durumda Şirket, kiracıdan herhangi bir kira, hak ve alacak talebinde bulunamayacaktır.

6.1.2.2 Uyarılama

Bütün kira sözleşmelerinde kira bedeli Türk Lirası cinsinden kararlaştırılmıştır. Taraf olunan kira sözleşmelerinin çoğunda kira bedelinin TÜİK tarafından açıklanan ve on iki aylık hesaplamalara göre belirlenen TÜFE oranında veya bu oranın yarısı oranında artırılacağı kararlaştırılmıştır. Kira sözleşmeleri hükümlerine göre Şirket, sözleşmelerde belirtilen esas ve şekil dışında kira bedelinde artış yapılmasını talep edemeyecektir. Ayrıca, sözleşmenin süresinin uzunluğundan bahisle, bu süre içinde şartların kendi aleyhinde değiştiğini ve bu nedenle kira sözleşmesinde belirtilen kira bedelinin, yeni şartlara uygun olarak uyarlanması da talep edemeyeceği düzenlenmektedir. Bununla birlikte, TBK uyarınca beş yıldan uzun süreli (ya da uzatılarak beş yıldan uzun süreli hale gelecek olan) kira sözleşmelerinde, tarafların kira bedeli uyarlamasında anlaşamaması durumunda, kira bedeli, kiralayanın başvurusu üzerine yetkili mahkeme tarafından belirlenebilmektedir. Mahkeme, uyarlanmış kira bedelini belirlerken, enflasyonu, gayrimenkulün durumunu ve benzer gayrimenkullerin kira bedellerini dikkate alır. TBK'nın anılan hükmü 1 Temmuz 2020'de yürürlüğe girecek olup, ilgili kira sözleşmesinin beş yıldan fazla bir süre için uzatılması durumunda, kiralayanlar, kira bedelinin arttırılması için 1 Temmuz 2020'den itibaren mahkemelere başvurabileceklerdir.

Bağımsız Hukukçu Raporu

Esin Attorney Partnership
Ebulula Mardin Cad., Gül Sok. No. 2
Maya Park Tower 2, Akatlar-Beşiktaş
34335 İstanbul Türkiye
Tel: 0 212 376 64 00
Faks: 0 212 376 64 64
www.esin.av.tr

GYO Tebliği'nin 34. maddesi kapsamında, portföyde yer alan gayrimenkullerden kiraya verilenlerin kira sözleşmelerinin yenilenmesi veya uzatılması durumunda Şirket, işleme konu olan varlığın rayiç kira bedelini tespit ettirmekle yükümlüdür. Kiracının, Şirket'in ilişkili tarafı olması halinde ilişkili tarafa kiraya verilen bölüme ilişkin kira değerinin tespitinin yaptırılması zorunludur. Söz konusu yapıların rayiç kira bedelleri, Şirket'in hesap döneminin son üç ayı içerisinde tespit ettirilmiş ise, takip eden yılda, Şirket'in hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yılsonu değerlerinin tespiti işlemine kadar kiracı değişikliği ya da kira sözleşmesinin yenilenmesi durumunda anılan değerlendirme raporunda tespit edilen değer kullanılması mümkündür. Bu kapsamda Şirket, yenilenen veya uzatılan tüm kira sözleşmeleri için kira sözleşmesine konu gayrimenkulün rayiç kira bedelini tespit ettirecektir.

6.1.2.3 Kira bedeli

Şirket'in kiraya veren olarak taraf olduğu kira sözleşmelerinin çoğunda müteakip yıllarda TÜİK tarafından belirlenen TÜFE oranında artış yapılması öngörülmektedir.

6.1.2.4 Kontrol değişikliği

Şirket'in kiraya veren olarak taraf olduğu kira sözleşmelerinde, Şirket'in veya kiracının kontrol değişikliği durumunda Şirket'e veya kiracıya sözleşmeyi sona erdirme hakkı veren herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

6.2 Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi

Şirket, sermayesine %100 oranında iştirak ettiği Şeker Kentsel ile 19 Haziran 2019 tarihli bir gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzalamıştır. Söz konusu sözleşme kapsamında Şirket, portföyünde yer alan Türkiye'de bulunan 26 adet gayrimenkul ile Kazakistan'da bulunan 478 adet gayrimenkul olmak üzere toplam 504 adet gayrimenkulün Şeker Kentsel'e satışını taahhüt etmiştir. Sözleşmeye konu olan gayrimenkullerin mülkiyeti Şeker Kentsel'e henüz devredilmemiş olup, Sözleşmenin 4.1 numaralı maddesi uyarınca satış bedelinin tamamı ödendikten sonra devredilecektir. Bununla birlikte, sözleşme uyarınca satış bedellerinin tamamı ödenmeden önceki bir tarihte de gayrimenkullerin devri mümkündür. Bu sözleşme kapsamında ilgili gayrimenkuller Şirket'in aktif toplamından çıkarılmıştır.

Sözleşme konusu 66 adet daire ve 405 adet otoparktan oluşan gayrimenkullerin, çeşitli tarihlerde üçüncü kişilere satışı ve devri gerçekleştirilmiş olup, bu gayrimenkullere ilişkin satış taahhüdü hükümsüz kalmıştır.

6.3 Sigorta Sözleşmeleri

GYO Tebliği uyarınca Şirket, ortaklık portföyünde yer alan arsa, arazi, haklar, henüz inşaatına başlanmamış projeler ve sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere tüm varlıkları, oluşabilecek her tür hasara karşı rayiç değerleri dikkate alarak sigortalatmak zorundadır. Bu kapsamda Şirket, yukarıda belirtilmiş olan varlıklar haricinde, tüm faaliyetleri için kanunen zorunlu tutulan sigorta poliçelerine sahiptir. Sigorta poliçeleri ile güvence altına alınan temel risk, Şirket'in malvarlığına ilişkin zararlardır.

Bağımsız Hukukçu Raporu

Esin Attorney Partnership
Ebulula Mardin Cad., Gül Sok. No. 2
Maya Park Tower 2, Akatlar-Beşiktaş
34335 İstanbul Türkiye
Tel: 0 212 376 64 00
Faks: 0 212 376 64 64
www.esin.av.tr

Şirket faaliyetleri, Şirket işinin durmasından meydana gelecek hasarın tazmini de dâhil olmak üzere, üçüncü şahıs mali sorumluluk ve ferdi kaza sigortası poliçeleriyle güvence altına alınmıştır. Bunun dışında, Şirket'in Kazakistan'da bulunan taşınmazları, yangın sigorta poliçesi kapsamında bina yangını, deprem, terör saldırısı, sel ve su baskını, fırtına, kara ve hava taşıtlarının çarpması, yer kayması, duman, kar ağırlığı ve cam kırılması sebebiyle Şirket'in malvarlığına veya üçüncü kişilere gelecek zararlar neticesinde oluşacak risklere karşı güvence altına alınmıştır.

Şirket, Türkiye'de ve yurt dışında bulunan tüm gayrimenkullerinin sigortasını yaptırmış ve böylece varlıklarını Şirket'in malvarlığına veya üçüncü kişilere gelecek zararlar neticesinde oluşacak risklere karşı güvence altına almıştır.

Şirket'in sigortacısı Şeker Sigorta'dır ve tüm sigorta poliçelerinin geçerlilik süresi bir yıldır. Bir yılın sonunda poliçenin yenilenmesi ve sürenin uzatılması durumunda, poliçelerde uzatılan her bir yıl için ayrı ayrı belirtilen oranlarda hasarsızlık primi uygulanacaktır. Şirket'in sigorta poliçeleri, sigortacı için sigorta bedeli üzerinden birtakım tenzili muafiyetler içermektedir. Bunun yanı sıra, sigortada poliçesinde özel olarak belirtilmiş rizikoların gerçekleşmesi nedeniyle ortaya çıkacak hasarların tazmini için sigortacı ile sigortalı Şirket'in müşterek sigortası söz konusu olmaktadır. Müşterek tazmin maddelerinde sigortacı ile sigortalının yükleneceği hasarın oranı belirtilmektedir.

Şirket, mevcut sigortalarını, süreleri dolduğunda primlerde kayda değer bir artış olmadan yenileyebileceğini düşünmektedir. Sigortalar kapsamında Şirket tarafından yöneltilen taleplere ilişkin olarak Şirket, işbu Rapor tarihi itibarıyla önemli bir uyuşmazlık yaşamamıştır.

6.4 İş Sözleşmeleri

Şirket, çalışanları ile tek tip iş sözleşmesi akdetmektedir. Şirket'in çalışanları ile akdettiği belirsiz süreli iş sözleşmesinde çalışanların görev tanımı, işe başlama süresi, çalışma sürelerine ve ücrete ilişkin esaslar ile sözleşmenin feshine ilişkin hükümler düzenlenmektedir. Genel hükümler haricinde, sözleşme kapsamında Şirket çalışanları ile Şirket arasında özel şartlar da düzenlenmektedir.

Şirket'in çalışanları ile akdettiği belirsiz süreli iş sözleşmesi dâhilinde çalışanların sır saklama yükümlülüğü bulunmaktadır. Şirket çalışanları, sır saklama yükümlülüklerini ihlal ettiği takdirde Şirket, çalışanın iş sözleşmesini tek taraflı bildirim ile derhal feshedebilme yetkisini haiz olup, sır saklama yükümlülüğünün ihlali nedeniyle uğradığı zararın tazminini talep edebilecektir.

Şirket'in 31 Aralık 2019 itibarı ile Sosyal Güvenlik Kurumu ("SGK") primli dokuz çalışanı bulunmaktadır.

6.5 Gayrimenkul Değerleme Sözleşmeleri

GYO Tebliği'nin 34. maddesinde Şirket'in değerlendirme gerektiren işlemleri düzenlenmiştir. Söz konusu değerlendirme işlemleri, Sermaye piyasasında değerlendirme faaliyetinde bulunan değerlendirme kuruluşları veya değerlendirme faaliyetine ilişkin Kurul düzenlemelerinde tanımlanan şirketler tarafından yürütülmektedir. Bu kapsamda Şirket, GYO Tebliği'nin 34. maddesinde sayılan değerlendirme gerektiren işlemler için, gayrimenkul değerlendirme şirketleri ile değerlendirme hizmet sözleşmesi akdetmektedir.

Bağımsız Hukukçu Raporu

Esin Attorney Partnership
Ebulula Mardin Cad., Gül Sok. No. 2
Maya Park Tower 2, Akatlar-Beşiktaş
34335 İstanbul Türkiye
Tel: 0 212 376 64 00
Faks: 0 212 376 64 64
www.esin.av.tr

Şirket'in akdettiği çoğu değerlendirme sözleşmesi uyarınca, gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından hazırlanacak rapor; şirket ve müşteri bilgilerini, genel, özel ve sektör verilerini, genel piyasa değerlendirmesini, gayrimenkul ile ilgili bilgileri, gayrimenkulün yer ve konum, mevki ve çevre bilgilerini, gayrimenkulün özelliklerini, gayrimenkulün tapu bilgilerini, mülkün ve binanın incelenmesi sonucunda elde edilen bilgileri, gayrimenkulün tapu araştırmalarını, imar durumunu, gayrimenkul ile ilgili fiziksel bilgileri, değerlendirme konusu gayrimenkulün tanımını, mahallinde yapılan tespitleri, gayrimenkulün analizini ve değerlendirmesini, mülkün acil satış değeri takdirine konu pazar araştırmalarını, söz konusu mülkün fiyatını etkileyen pozitif ve negatif özellikleri, mülkün SWOT analizini (güçlü yönler, zayıf yönler, fırsatlar ve tehditler), değerlendirme uzmanının profesyonel görüşü ve analiz sonuçlarının değerlendirilmesini, değerlendirme uzmanınca takdir edilen acil satış değerini ile güncel pazar değerini ve gayrimenkulün değerlendirme sürecinde temel alınacak diğer ekleri içermelidir.

Şirket, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile portföyünde yer alan gayrimenkullerin uluslararası kabul görmüş yöntemlerle pazar değerinin tespitini değerlendirme/ekspertiz raporunun hazırlanması için 1 Mart 2019, 10 Haziran 2019 ve 8 Temmuz 2019 tarihli değerlendirme/ekspertiz hizmet sözleşmeleri akdetmiştir.

Şirket, Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. ile Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin acil satış değerinin, güncel pazar değerinin, pazar kiralılarının belirlenmesi ile gerekli ekspertiz raporlarının hazırlanmasına ilişkin farklı tarihlerde birden fazla değerlendirme hizmet sözleşmeleri akdetmiştir. Bu sözleşmelere ek olarak, Şirket, 23 Ocak 2020 tarih ve 2020/1 sayılı yönetim kurulu kararı ile 2020 yılı içinde portföyüne alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'den değerlendirme hizmeti alınmasına karar vermiştir.

6.6 Danışmanlar ile Akdedilen Sözleşmeler

GYO Tebliği'nin 3. maddesi uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıkları ile akdedilen sözleşme çerçevesinde ortaklığa proje geliştirme ve kontrol hizmetleri de dahi olmak üzere ortaklık portföyünün geliştirilmesi ve alternatif yatırım imkânlarının araştırılmasına yönelik veya ortaklığa mali, hukuki veya teknik danışmanlık hizmetleri sunan şirketler, danışman şirketler olarak adlandırılmaktadır.

Şirket, gayrimenkul için müşteri adayları arama hizmetinin sunulmasına ilişkin olarak 15 Ekim 2019 tarihinde bir sözleşme akdetmiştir. Sözleşme kapsamında Yunusova A.Ş., sözleşmede belirtilen yedi adet taşınmazın satışı ve potansiyel müşteri adaylarının araştırılması amacıyla, Şirket'i önceden bilgilendirmek kaydıyla, tüm gerekli reklam, bilgilendirme çalışmaları ile yasal ve diğer gerekli işlemleri ifa etmeye yetkili kılınmıştır.

6.7 Diğer Sözleşmeler

6.7.1 Bağımsız Denetim Sözleşmesi

Şirket, DRT Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Anonim Şirketi ile Türkiye Muhasebe Standartlarına ("TMS") göre düzenlenmiş finansal durum tabloları, aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tabloları, özkaynak değişim tabloları ve nakit akış

Bağımsız Hukukçu Raporu

Esin Attorney Partnership
Ebulula Mardin Cad., Gül Sok. No. 2
Maya Park Tower 2, Akatlar-Beşiktaş
34335 İstanbul Türkiye
Tel: 0 212 376 64 00
Faks: 0 212 376 64 64
www.esin.av.tr

tabloları ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarının bağımsız denetime tabi tutulmasını ve yıllık faaliyet raporu ile riskin erken saptanması ve yönetimine ilişkin sistemlerin denetlenmesi/incelemesi ve değerlendirilmesi adına 21 Mart 2019, 10 Mayıs 2019, 17 Haziran 2019 ve 30 Ekim 2019 tarihlerinde bağımsız denetim sözleşmeleri akdetmiştir.

6.7.2 Yeminli Mali Müşavirlik Tasdik Sözleşmesi

Şirket, DRT Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Anonim Şirketi ile 13 Haziran 2019 ve 15 Temmuz 2019 tarihlerini kapsayan dönemde sermayenin ödendiğinin tespiti raporunun hazırlanması kapsamında 13 Haziran 2019 tarihli ve 31 Ekim 2019 ve 15 Aralık 2019 tarihlerini kapsayan dönemde sermayenin ödendiğinin tespiti raporunun hazırlanması kapsamında 31 Ekim 2019 tarihli yeminli mali müşavirlik tasdik sözleşmeleri akdetmiştir.

6.7.3 Uzun Süreli Araç Kiralama Sözleşmesi

Şirket, Sekar Oto Filo Yönetim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş. ile sözleşmede belirtilen araçların uzun süreli olarak kiralanmasına ilişkin koşulları düzenleyen 6 Haziran 2018 tarihli bir sözleşme akdetmiştir.

7. Gayrimenkuller

Şirket'ten edinilen bilgi uyarınca, Şirket'in maliki olduğu 101 adet gayrimenkulü bulunmaktadır. Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullere ilişkin 4 Mart 2020 tarihli Gayrimenkul Değerleme Raporları işbu Rapor'un Ek-8'inde yer almaktadır. Grup'un gayrimenkulleri üzerindeki kısıtlamalar ve aynı haklara ilişkin bilgiler işbu Rapor'un Ek-4'ünde yer almaktadır.

4 Mart 2020 tarihli Gayrimenkul Değerleme Raporları tarafımızca incelenmiş olup, bu raporlar uyarınca Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullere ilişkin tapu kayıtlarından bu taşınmazlar üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte bir takyidat bulunmadığı anlaşılmıştır.

8. Fikri Mülkiyet Hakları

Türk Patent Enstitüsü nezdinde yapılan inceleme kapsamında, Şirket'in maliki olduğu herhangi bir fikri mülkiyet hakkı olmadığı tespit edilmiştir.

Şirket, faaliyetlerini “Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı”, “Şeker GYO” ve “Şeker Gayrimenkul” markaları altında yürütmektedir. Şirket'in ana markası olan “Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı”, “Şeker GYO” ve “Şeker Gayrimenkul”, Türk Patent ve Marka Kurumu (“TPMK”) nezdinde Şirket'in tek pay sahibi Şekerbank Türk A.Ş. adına tescillidir. Şirket ile Şekerbank arasında ilgili markaların kullanımına ilişkin bir marka lisans sözleşmesi bulunmamaktadır.

Şirket adına kayıtlı 1 adet alan adı bulunmaktadır. Şirket'ten edinilen bilgiye göre, söz konusu alan adı www.sekergyo.com.tr'dir.

Bağımsız Hukukçu Raporu

Esin Attorney Partnership
Ebulula Mardin Cad., Gül Sok. No. 2
Maya Park Tower 2, Akatlar-Beşiktaş
34335 İstanbul Türkiye
Tel: 0 212 376 64 00
Faks: 0 212 376 64 64
www.esin.av.tr

9. Davalar

Davalara ilişkin hukuki incelememiz Şirket vekili Av. Fatih Tepeaşan ve Av. Ertuğrul Gazi Kalali tarafından hazırlanıp tarafımıza ibraz edilen dava listesinin incelenmesine dayanmaktadır.

İşbu Rapor tarihi itibarıyla, Şirket tarafından Mustafa Yıldırım aleyhine Kalecik Asliye Hukuk Mahkemesi'nde 2019/124 esas sayısı ile açılmış bir dava bulunmaktadır. Davalı, aynı mahkemede aynı dosya kapsamında Şirket'e karşı dava açmıştır. Davaya ilişkin özet aşağıda yer almaktadır.

- Şirket, Ankara ili, Kalecik ilçesi, Cuma Mah., Prof. Günay Akbay Sk, No:17 H30-C-19-A-2-A pafta, 12 ada, 13 no'lu parselde bulunan taşınmazı 29 Mart 2018 tarihinde Şekerbank'tan bedelsiz olarak devralmıştır. Şirket tarafından söz konusu taşınmaza ilişkin değerlendirme yapmak için taşınmaz mahalline gidildiğinde, taşınmazın davalı Mustafa Yıldırım tarafından kullanıldığını tespit edilmiştir. Davalı, Şirket tarafından kendisine gönderilen Ankara 36. Noterliği tarafından hazırlanan 20 Mayıs 2019 tarih ve 04721 yevmiye numaralı ihtarnameye rağmen taşınmazı tahliye etmemiş, 22 Mayıs 2019 tarihinde bir ihtarname düzenleyerek işbu ihtarnameye ilişkin cevaplarını Şirket'e iletmiştir.
- Davalı, cevap ihtarnamesinde söz konusu taşınmazda işgalci konumunda bulunmadığını, Şekerbank ile aralarında 11 Mayıs 2017 tarihli satış teklif formu akdedildiğini, bu form uyarınca belirli bir bedel üzerinde anlaşıldığını ve bu satış bedelinin %10'una tekabül eden miktarı aynı gün Şekerbank'ın hesabına yatırdığını ve ilgili tapu müdürlüğünde gerekli işlemlerin yapılmasını talep ettiğini belirtmiştir. Buna ek olarak, iyiniyet ve satın alma inancıyla taşınmaza belirli bir tutarda masraf yaptıklarını ve bu sebeple davalının kendisine taşınmazın satışının gerçekleştirilmesi gerektiğini belirtmişlerdir.
- Bunun üzerine Şirket, Kalecik Asliye Hukuk Mahkemesi nezdinde açtığı davada 31 Mayıs 2019 tarihli dava dilekçesinde; 29 Mart 2018 tarihinden itibaren taşınmazın davalı tarafından kullanılmasında Şirket'in rızası bulunmadığını, davalı Mustafa Yıldırım'ın bu tarihten beri taşınmazın maliki olan Şirket'e herhangi bir ödeme yapmadığını belirterek, mezkur taşınmaz üzerinde el atmanın önlenmesini ve taşınmazın tahliyesini talep etmiştir. Ek olarak, ödenmeyen kiralar ve füzuli işgal nedeniyle davalıdan 100.000 TL maddi tazminat talebinde bulunulmuştur.
- Davalı, Şirket'in dava dilekçesine ilişkin cevap dilekçesini 11 Temmuz 2019 tarihinde mahkemeye sunmuştur. Davalı, savunmalarını aynı dava içinde açılan karşı bir dava şeklinde ikame etmiştir. Karşı dava 11 Temmuz 2019 tarihinde açılmış olup, tahliyesi talep edilen taşınmaz için davalı tarafından iyiniyetle yapıldığı iddia edilen masrafların tespiti ile fazlaya ilişkin hakları saklı tutularak 10.000 TL'nin Şirket'ten tahsiline ilişkindir.
- Dava dosyasında, dilekçeler aşaması tamamlanmış olup, ilk duruşma 12 Aralık 2019 tarihinde gerçekleşmiş ve dava 5 Mart 2020 tarihine ertelenmiştir. 5 Mart 2020 tarihinde gerçekleşen duruşmada ise dava 30 Nisan 2020 tarihine ertelenmiştir.

İşbu Rapor tarihi itibarıyla, Şirket'ten alınan bilgi uyarınca, yukarıda özeti verilen dava dışında Şirket tarafından açılmış veya Şirket aleyhine açılmış başka bir dava bulunmamaktadır.

Bağımsız Hukukçu Raporu

Esin Attorney Partnership
Ebulula Mardin Cad., Gül Sok. No. 2
Maya Park Tower 2, Akatlar-Beşiktaş
34335 İstanbul Türkiye
Tel: 0 212 376 64 00
Faks: 0 212 376 64 64
www.esin.av.tr

Öte yandan, yine Şirket'ten alınan bilgi uyarınca, Şirket tarafından başlatılmış veya Şirket aleyhine başlatılmış herhangi bir icra takibi bulunmamaktadır.

10. Sonuç

Tarafımıza incelememiz için sunulan bilgi ve belgeler ile Şirket tarafından yapılan açıklamalara dayanarak ve yukarıda yapmış olduğumuz izahat kapsamında, Kotasyon Yönergesi'nin 7. maddesinin 5. fıkrası ile 8. maddesinin 1. fıkrasının (ç) ve (e) bentleri kapsamında, Şirket'in üretim ve faaliyetlerini etkileyecek önemli hukuki uyumsuzlukların bulunmadığı ve Rapor'da detaylarıyla belirtilen ve aşağıdaki paragrafta işaret edilen hususlar haricinde Şirket'in kuruluş ve faaliyeti bakımından hukuki durumu ile paylarının hukuki durumunun tâbi oldukları mevzuata uygun olduğu ve Şirket'in halka arz edilecek paylarının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı herhangi bir husus olmadığı kanaatine varılmıştır.

Şirket'in faaliyetlerini sürdürmesi için gerekli olan ruhsat ve izinlere ilişkin yapılan incelemede, işbu Rapor tarihi itibarıyla Şirket'in faaliyetlerini gerçekleştirmesi için gerekli izin ve ruhsatlara, eksik olduğu ve henüz alınmadığı belirtilen işyeri açma ve çalışma ruhsatı haricinde, sahip olduğu tespit edilmiştir.

Yukarıda yer verilen açıklamalarla birlikte, Şirket'ten edinilen bilgi uyarınca, söz konusu işyeri açma ve çalışma ruhsatının eksikliğinin Şirket'in faaliyetlerini sonlandırmayacağını düşündüğü ve bu kapsamda, söz konusu eksikliğin Şirket'in faaliyetlerini önemli derecede olumsuz etkilemeyeceği anlaşılmıştır.

Şirket'in faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir hukuki uyumsuzluğun bulunmadığı tespit edilmiştir.

Esin Avukatlık Ortaklığı olarak halka arz konusunda yapılan hukuki inceleme dışında Şirket'e sunduğumuz bir hukuki danışmanlık hizmetimizin bulunmadığını; Şirket ile doğrudan veya dolaylı olarak sermaye, yönetim, mali ve ticari ilişki ile vekâlet akdi, ücret akdi ya da sair bir ilişkimizin bulunmadığını beyan ederiz.

İşbu Rapor, Şirket'in talebi üzerine yazılı evrak ve Şirket yetkilileri tarafından temin edilen bilgi üzerinden inceleme yapılarak ve ilgili mevzuat kapsamında yapılan inceleme sonucunda düzenlenmiş olup, sadece Şirket'in istifadesi için ve Şirket tarafından Borsa İstanbul'a ve talep edilmesi halinde Kurul'a ibraz edilmek ve Şirket'in faaliyetini etkileyecek önemli hukuki uyumsuzluğun bulunup bulunmadığı; Şirket'in kuruluş ve faaliyeti bakımından hukuki durumu ile paylarının hukuki durumunun tabi oldukları mevzuata uygunluğu; Şirket'in faaliyetlerini yürütmesi için alması gereken tüm yetki, izin, ruhsat ve benzeri belgeye sahip olup olmadığı ve bu belgelerin alınmamış olmasının Şirket faaliyetlerine muhtemel etkisi ve halka arz edilecek payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı herhangi bir husus bulunup bulunmadığının tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

İşbu Rapor, tarihi itibarıyla Şirket'in mevcut hukuki durumunu yansıtmaktadır. Rapor'da yer verilen hususlar ve Şirket'le ilgili sair hususlarda izahnamenin Kurul tarafından onaylanması ve yayınlanması tarihine kadar geçen sürede değişiklikler söz konusu olabilecektir. İşbu Rapor, hiçbir surette yatırımcıları yönlendirmek veya tüm riskleri kapsayıcı bir şekilde açıklamak amacıyla veya yatırıma teşvik amacıyla hazırlanmamıştır ve her halükarda yatırımcılar, sermaye piyasası araçlarına ilişkin

Bağımsız Hukukçu Raporu

Esin Attorney Partnership
Ebulula Mardin Cad., Gül Sok. No. 2
Maya Park Tower 2, Akatlar-Beşiktaş
34335 İstanbul Türkiye
Tel: 0 212 376 64 00
Faks: 0 212 376 64 64
www.esin.av.tr

yatırım kararlarını izahnamenin tüm ekleriyle bütün olarak değerlendirilmesi sonucunda vermelidir. Rapor hiçbir şekilde yatırım danışmanlığı teşkil etmemektedir.

Sebebi ne olursa olsun yazılı iznimiz alınmaksızın işbu Rapor üçüncü bir kişinin istifadesine sunulamaz, halka arz kapsamında yapılması gereken yayın haricinde herhangi bir şekilde yayımlanamaz. Halka arz kapsamında işbu Rapor'un çeşitli mecralarda yayımlanması, müvekkilimizin sadece Şirket olduğu hususunu değiştirmeyecektir.

İşbu Rapor, yazılı iznimiz alınmaksızın, Şirket'in birincil halka arzı haricinde, herhangi bir halka arz kapsamında izahname, sirküler veya benzeri halka arz evrakının parçası olarak kullanılamaz, kopyalanamaz, dağıtılamaz veya sair surette istifadeye sunulamaz. Şirket'in birincil halka arzı haricinde, herhangi bir halka arz kapsamında izahname veya sirküler veya benzeri halka arz evrakının parçası olarak kullanılması, kopyalanması veya dağıtılması Şirket dışında üçüncü kişilere karşı verilmiş herhangi bir görüş, beyan veya taahhüt anlamına gelmeyeceği gibi herhangi sorumluluk da doğurmaz. Hiçbir yatırımcı kendi yatırım kararını oluştururken işbu Rapor'u temel alamaz.

İşbu Rapor hazırlanırken, incelediğimiz tüm belgeleri imzalayan tarafların usulüne uygun olarak kurulmuş ve faaliyette buldukları ve söz konusu tüzel kişilikleri temsil eden imza sahiplerinin usulünce yetkilendirildiği; incelediğimiz tüm belgelerin doğru ve eksiksiz olduğu ve incelediğimiz tüm belgelerdeki imzaların gerçek olduğu; tarafımıza sunulan tüm belgelerin doğru ve eksiksiz olduğu; işbu Rapor'a ilişkin olarak ve işbu Rapor'u etkileyecek nitelikte, tarafımıza sunulan belgeler dışında başka herhangi bir belgenin mevcut olmadığı varsayılmıştır.

İşbu Rapor, Şirket beyanları esas alınarak ve Şirket tarafından sunulan bilgi ve belgeler incelenerek hazırlanmıştır.

İşbu Rapor, aksi Rapor'da açıkça belirtilmediği sürece, imza tarihi itibarı ile mevcut durumu yansıtmaktadır ve Esin Avukatlık Ortaklığı ileriye yönelik olarak Rapor'u güncelleme taahhüdünde bulunmamaktadır.

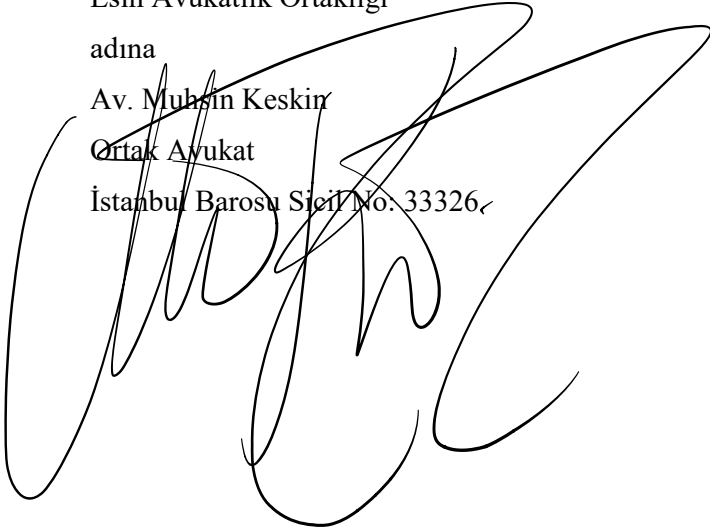
Esin Avukatlık Ortaklığı

adına

Av. Muhsin Keskin

Ortak Avukat

İstanbul Barosu Sicil No. 33326



Bağımsız Hukukçu Raporu

Esin Attorney Partnership
Ebulula Mardin Cad., Gül Sok. No. 2
Maya Park Tower 2, Akatlar-Beşiktaş
34335 İstanbul Türkiye
Tel: 0 212 376 64 00
Faks: 0 212 376 64 64
www.esin.av.tr

EK 1 - İncelenen Belgeler

- a) Şirket'in kuruluş esas sözleşmesi ile esas sözleşme değişikliklerine ilişkin genel kurul tutanaklarının yayımlandığı TTSG'lerin ilgili sayfaları.
- b) Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümü kapsamında Kurul'un 12 Aralık 2019 tarih ve 72/1600 sayılı izni
- c) Şirket'in 31 Aralık 2017, 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2019 tarihlerinde sona eren mali yıllarına ilişkin olağan genel kurul toplantıları ve son üç yılda gerçekleştirilmiş olağanüstü genel kurul toplantılarına ilişkin tutanaklar.
- d) Şirket'in son üç yılda almış olduğu yönetim kurulu kararları.
- e) Şirket'in pay defteri.
- f) Şirket'in faaliyetlerini yürütmek amacıyla imzaladığı sözleşmeler.
- g) Şirket'in imza sirküleri.
- h) Şirket'in tâbi olduğu mevzuat gereğince faaliyetlerini yürütebilmesi için gerekli olan ruhsatlar, izinler, belgeler ve raporlar.
- i) Şirket'in aktifine kayıtlı menkulleri gösterir durağan varlık listesi, sigorta poliçeleri.
- j) Şirket'in yönetim kurulu üyeleri Emin Erdem, Burak Latif Latifoğlu, Musa Aykaç, Serdar Nuri Eser ile Burhanettin Düzel'in arşivli adli sicil kayıtları.
- k) Şirket'in 18 Mart 2019 tarihli faaliyet belgesi.
- l) Esas Sözleşme tadiline ilişkin Şirket'in 26 Aralık 2019 tarihli genel kurul toplantısına ilişkin tutanaklar ve ilgili hazır bulunanlar listesi.
- m) Esas Sözleşme'de yapılan değişiklikleri gösteren tadil metnine ilişkin Kurul tarafından verilen 18 Aralık 2019 tarih ve 12233903-340.02-E.15761 sayılı onay yazısı ("**SPK Onayı**").
- n) Esas Sözleşme'de yapılacak değişiklikleri gösteren tadil metnine ilişkin T.C. Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü tarafından verilen 24 Aralık 2019 tarih ve 50684748 sayılı onay yazısı ("**Bakanlık Onayı**").
- o) YMM 16104919/307-94 sayılı ve 5 Kasım 2019 tarihli Şirket'in sermayesinin tamamının ödendiğinin tespitine ait DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından düzenlenmiş yeminli mali müşavirlik raporu.
- p) Şirket'in 1 Nisan 2020 tarihli, halka arz edilecek paylar üzerinde devir ve tedavülü kısıtlayıcı veya pay sahiplerinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtların bulunmadığına, ayrıca bu paylar üzerinde intifa hakkı bulunmadığına dair verdiği beyanı.



Bağımsız Hukukçu Raporu

Esin Attorney Partnership
Ebulula Mardin Cad., Gül Sok. No. 2
Maya Park Tower 2, Akatlar-Beşiktaş
34335 İstanbul Türkiye
Tel: 0 212 376 64 00
Faks: 0 212 376 64 64
www.esin.av.tr

- q) Şirket'in 1 Nisan 2020 tarihli, halka arz edilecek paylar üzerinde herhangi bir rehin veya başka teminat bulunmadığı ve ilgili paylar üzerindeki zilyetliğinin herhangi bir rehin veya başka teminat işlemine dayanmadığına dair verdiği beyanı.
- r) Şirket'in, kopyası Ek-4'te yer alan, Kotasyon Yönergesi'nin 7/5 ve 8/1-e maddeleri çerçevesinde hazırlanan 1 Nisan 2020 tarihli beyanı.
- s) Şirket'in, kopyası Ek-6'da yer alan, TTK'nın 376. ve 377. maddeleri kapsamında herhangi bir sermaye kaybı ve borca batıklık durumunun bulunmadığına dair 1 Nisan 2020 tarihli beyanı.
- t) Şirket'in, kopyası Ek-7'de yer alan, herhangi bir özel mevzuata tabi olmadığını izah eden, Şirket'in başka bir ortaklığın lisansı altında çalışmadığı ve olağan faaliyetlerinin gerektirdiği yetki, izin belgeleri, lisanslar ve sözleşmeler hariç olmak üzere, özel bir izin ve yetki belgesi, lisansı veya buna ilişkin sözleşmesi bulunmadığı yönünde verdiği 1 Nisan 2020 tarihli beyanı.
- u) Şirket'in 2020/2 sayılı ve 12 Mart 2020 tarihli Şirket'in halka arzına ilişkin yönetim kurulu kararı.
- v) Yönetim Kurulu üyeleri, genel müdürü ve üst yönetiminin haklarında sermaye piyasası mevzuatında ve 5411 sayılı Bankacılık Kanunu'nda yer alan suçlar, 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu'nun ("TCK") 282. maddesinde düzenlenen suçtan kaynaklanan malvarlığı değerlerini aklama suçundan ve ödünç para verme işleri hakkında mevzuata aykırılıktan, devletin güvenliğine karşı suçlar, Anayasal düzene ve bu düzenin işleyişine karşı suçlar, milli savunmaya karşı suçlar, devlet sırlarına karşı suçlar ve casusluk, zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, bilişim sistemini engelleme, bozma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçlarından hüküm giymemiş olması şartını, ayrıca TCK'nın 53. maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına çarptırılmamış olmadığı yönünde beyanları.
- w) Şirket vekilleri Av. Fatih Tepeaşan ve Ertuğrul Gazi Kalali tarafından hazırlanıp tarafımıza ibraz edilen ve işbu Rapor'un 9. numaralı bölümünde (*Davalar*) yer alan davaya ilişkin bilgiler.
- x) Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 4 Mart 2020 tarihli Gayrimenkul Değerleme Raporları



Bağımsız Hukukçu Raporu

Esin Attorney Partnership
Ebulula Mardin Cad., Gül Sok. No. 2
Maya Park Tower 2, Akatlar-Beşiktaş
34335 İstanbul Türkiye
Tel: 0 212 376 64 00
Faks: 0 212 376 64 64
www.esin.av.tr

EK 2 - Kısaltma ve Tanımlar

KISALTMALAR	TANIMLAR
A.Ş.	Anonim Şirketi
BİST, Borsa, Borsa İstanbul	Borsa İstanbul A.Ş.
GYO Tebliği	Kurul'un III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği
GYO	Gayrimenkul yatırım ortaklığı
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
Kurul, SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Kurumsal Yönetim İlkeleri	Kurul'un kurumsal yönetim ilkeleri
Kurumsal Yönetim Tebliği	Kurul'un II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği
Promesa	Promesa İnşaat Yatırım ve Yönetim A.Ş.
SPKn	6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
Şekerbank, Banka	Şekerbank T.A.Ş.
Şeker Kentsel	Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.
Şeker Sigorta	Şeker Sigorta A.Ş.
Şirket, Şeker GYO, Şeker GYO A.Ş.	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Takasbank	İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
T.C.	Türkiye Cumhuriyeti
TBK	6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu

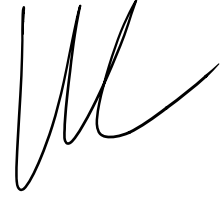
Esin Avukatlık Ortaklığı.

Member of Baker & McKenzie
International, a Swiss Verein

Bağımsız Hukukçu Raporu

Esin Attorney Partnership
Ebulula Mardin Cad., Gül Sok. No. 2
Maya Park Tower 2, Akatlar-Beşiktaş
34335 İstanbul Türkiye
Tel: 0 212 376 64 00
Faks: 0 212 376 64 64
www.esin.av.tr

KISALTMALAR	TANIMLAR
TL	Türk Lirası
TTK	6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
TTSG	Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu



Esin Avukatlık Ortaklığı.

Member of Baker & McKenzie
International, a Swiss Verein

Bağımsız Hukukçu Raporu

Esin Attorney Partnership
Ebulula Mardin Cad., Gül Sok. No. 2
Maya Park Tower 2, Akatlar-Besiktaş
34335 İstanbul Türkiye
Tel: 0 212 376 64 00
Faks: 0 212 376 64 64
www.esin.av.tr

EK 3 - Gayrimenkuller Üzerindeki Kısıtlamalar

Şirket Bilgisi	İlgili Gayrimenkulün Türü	İlgili Gayrimenkulün Mevkii	Kısıtlamanın/ Aynı Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı
Şeker GYO A.Ş.	Asma Katlı İş Yeri	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Hacımimi Mahallesi 127 Ada 33 Parsel Bağımsız Bölüm No: 2	Kira Şerhi	İstanbul Belediyesi İ.E.T.T. Genel Müdürlüğü	Belirtilmemiştir.	5 Ağustos 1977	1 TL
Şeker GYO A.Ş.	İş Yeri	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Hacımimi Mahallesi 127 Ada 33 Parsel Bağımsız Bölüm No: 10	Kira Şerhi	İstanbul Belediyesi İ.E.T.T. Genel Müdürlüğü	Belirtilmemiştir.	5 Ağustos 1977	1 TL
Şeker GYO A.Ş.	İş Yeri	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Hacımimi Mahallesi 127 Ada 33 Parsel Bağımsız Bölüm No: 11	Kira Şerhi	İstanbul Belediyesi	Belirtilmemiştir.	5 Ağustos 1977	1 TL

Bağımsız Hukukçu Raporu

Esin Attorney Partnership
Ebulula Mardin Cad., Gül Sok. No. 2
Maya Park Tower 2, Akatlar-Besiktaş
34335 İstanbul Türkiye
Tel: 0 212 376 64 00
Faks: 0 212 376 64 64
www.esin.av.tr

Sirket Bilgisi	İlgili Gayrimenkulün Türü	İlgili Gayrimenkulün Mervii	Kısıtlamanın/ Aynı Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı
				İ.E.T.T. Genel Müdürlüğü			
Şeker GYO A.Ş.	İş Yeri	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Hacımimi Mahallesi 127 Ada 33 Parsel Bağımsız Bölüm No: 12	Kira Şerhi	İstanbul Belediyesi İ.E.T.T. Genel Müdürlüğü	Belirtilmemiştir.	5 Ağustos 1977	1 TL
Şeker GYO A.Ş.	İş Yeri	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Hacımimi Mahallesi 127 Ada 33 Parsel Bağımsız Bölüm No: 13	Kira Şerhi	İstanbul Belediyesi İ.E.T.T. Genel Müdürlüğü	Belirtilmemiştir.	5 Ağustos 1977	1 TL
Şeker GYO A.Ş.	İş Yeri	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Hacımimi Mahallesi 127 Ada 33 Parsel Bağımsız Bölüm No: 23	Kira Şerhi	İstanbul Belediyesi İ.E.T.T. Genel Müdürlüğü	Belirtilmemiştir.	5 Ağustos 1977	1 TL
Şeker GYO A.Ş.	İş Yeri	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Hacımimi Mahallesi 127 Ada	Kira Şerhi	İstanbul Belediyesi	Belirtilmemiştir.	5 Ağustos 1977	1 TL

Bağımsız Hukukçu Raporu

Esin Attorney Partnership
Ebulula Mardin Cad., Gül Sok. No. 2
Maya Park Tower 2, Akatlar-Besiktaş
34335 İstanbul Türkiye
Tel: 0 212 376 64 00
Faks: 0 212 376 64 64
www.esin.av.tr

Sirket Bilgisi	İlgili Gayrimenkulün Türü	İlgili Gayrimenkulün Mevkii	Kısıtlamanın/ Aynı Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı
		33 Parsel Bağımsız Bölüm No: 24		İ.E.T.T. Genel Müdürlüğü			
Şeker GYO A.Ş.	İş Yeri	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Hacımimi Mahallesi 127 Ada 33 Parsel Bağımsız Bölüm No: 25	Kira Şerhi	İstanbul Belediyesi İ.E.T.T. Genel Müdürlüğü	Belirtilmemiştir.	5 Ağustos 1977	1 TL
Şeker GYO A.Ş.	İş Yeri	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Hacımimi Mahallesi 127 Ada 33 Parsel Bağımsız Bölüm No:26	Kira Şerhi	İstanbul Belediyesi İ.E.T.T. Genel Müdürlüğü	Belirtilmemiştir.	5 Ağustos 1977	1 TL
Şeker GYO A.Ş.	İş Yeri	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Hacımimi Mahallesi 127 Ada 33 Parsel Bağımsız Bölüm No: 27	Kira Şerhi	İstanbul Belediyesi İ.E.T.T. Genel Müdürlüğü	Belirtilmemiştir.	5 Ağustos 1977	1 TL
Şeker GYO A.Ş.	İş Yeri	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Hacımimi Mahallesi 127 Ada	Kira Şerhi	İstanbul Belediyesi	Belirtilmemiştir.	5 Ağustos 1977	1 TL



Bağımsız Hukukçu Raporu

Esin Attorney Partnership
Ebulula Mardin Cad., Gül Sok. No. 2
Maya Park Tower 2, Akatlar-Beşiktaş
34335 İstanbul Türkiye
Tel: 0 212 376 64 00
Faks: 0 212 376 64 64
www.esin.av.tr

Sirket Bilgisi	İlgili Gayrimenkulün Türü	İlgili Gayrimenkulün Mevkii	Kısıtlamanın/ Aynı Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı
		33 Parsel Bağımsız Bölüm No: 28		İ.E.T.T. Genel Müdürlüğü			
Şeker GYO A.Ş.	İş Yeri	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Hacımimi Mahallesi 127 Ada 33 Parsel Bağımsız Bölüm No: 29	Kira Şerhi	İstanbul Belediyesi İ.E.T.T. Genel Müdürlüğü	Belirtilmemiştir.	5 Ağustos 1977	1 TL
Şeker GYO A.Ş.	İş Yeri	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Hacımimi Mahallesi 127 Ada 33 Parsel Bağımsız Bölüm No: 30	Kira Şerhi	İstanbul Belediyesi İ.E.T.T. Genel Müdürlüğü	Belirtilmemiştir.	5 Ağustos 1977	1 TL
İstanbul Şubesi ve Üst Katlar İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Hacımimi Mahallesi 127 Ada 33 Parsel Bağımsız Bölüm No: 2, 10, 11, 12, 13, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30							
Şeker GYO A.Ş.	Asma Katlı Büro	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Cihannüma Mahallesi 1326 Ada 3 Parsel Bağımsız Bölüm No: 1	İrtifak Hakkı	A.H Parselinin lehine 3 nolu parselin aleyhine	AH: Bu parselin lehine 3 nolu parselin aleyhine olmak üzere krokisinde gösterildiği üzere bu parsellerin içine yapılacak binaların batı tarafında	24 Şubat 1973	-

Bağımsız Hukukçu Raporu

Esin Attorney Partnership
Ebulula Mardin Cad., Gül Sok. No. 2
Maya Park Tower 2, Akatlar-Beşiktaş
34335 İstanbul Türkiye
Tel: 0 212 376 64 00
Faks: 0 212 376 64 64
www.esin.av.tr

Sirket Bilgisi	İlgili Gayrimenkulün Türü	İlgili Gayrimenkulün Mervii	Kısıtlamanın/ Aynı Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı
					3,00 metre genişliğinde 15,00 metre bina boyunda pencere açmak üzere irtifak hakkı		
Beşiktaş Şubesi İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Cihannüma Mahallesi 1326 Ada 3 Parsel Bağımsız Bölüm No: 1							
Şeker GYO A.Ş.	Asma Katlı Deposu Olan Dükkan	İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi Çekmeköy Mahallesi 206 Ada 9 Parsel Bağımsız Bölüm No: 1	Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır.	-	Belirtilmemiştir.	4 Ocak 2010	-
Çekmeköy Dükkan İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Çekmeköy Mahallesi 206 Ada 9 Parsel Bağımsız Bölüm No: 1							
Şeker GYO A.Ş.	Mimari Büro	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi Göztepe Mahallesi 2983 Ada 57 Parsel Bağımsız Bölüm No: 6	H: 28 parsel aleyhine mürur hakkı bulunmaktadır.	-	Belirtilmemiştir.	-	-
Göztepe Şubesi İstanbul İli, Kadıköy İlçesi Göztepe Mahallesi 2983 Ada 57 Parsel Bağımsız Bölüm No: 6							

Bağımsız Hukukçu Raporu

Esin Attorney Partnership
Ebulula Mardin Cad., Gül Sok. No. 2
Maya Park Tower 2, Akatlar-Besiktaş
34335 İstanbul Türkiye
Tel: 0 212 376 64 00
Faks: 0 212 376 64 64
www.esin.av.tr

Sirket Bilgisi	İlgili Gayrimenkulün Türü	İlgili Gayrimenkulün Mevkii	Kısıtlamanın/ Aynı Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı
Şeker GYO A.Ş.	Ofis	İstanbul İli, Şişli İlçesi Mecidiyeköy Mahallesi 1946 Ada 132 Parsel Bağımsız Bölüm No: 176	1) M: 2669,78 m2'lik kısmı için intifa hakkı 2) Kira şerhi	1) İstanbul Büyükşehir Belediyesi 2) Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş.	1) Belirtilmemiştir. 2) Trafo merkezi dağıtım yeri için kira şerhi tesis edilmesi	1) 30 Haziran 1995 2) 12 Kasım 1998	1) - 2) 1 TL
Şeker GYO A.Ş.	Ofis	İstanbul İli, Şişli İlçesi Mecidiyeköy Mahallesi 1946 Ada 132 Parsel Bağımsız Bölüm No: 177	M: 2669,78 m2'lik kısmı için intifa hakkı	İstanbul Büyükşehir Belediyesi	Belirtilmemiştir.	30 Haziran 1995	-
Şeker GYO A.Ş.	Ofis	İstanbul İli, Şişli İlçesi Mecidiyeköy Mahallesi 1946 Ada 132 Parsel Bağımsız Bölüm No: 178	M: 2669,78 m2'lik kısmı için intifa hakkı	İstanbul Büyükşehir Belediyesi	Belirtilmemiştir.	30 Haziran 1995	-
Şeker GYO A.Ş.	Ofis	İstanbul İli, Şişli İlçesi Mecidiyeköy Mahallesi 1946	M: 2669,78 m2'lik kısmı için intifa hakkı	İstanbul Büyükşehir Belediyesi	Belirtilmemiştir.	30 Haziran 1995	-

Bağımsız Hukukçu Raporu

Esin Attorney Partnership
Ebulula Mardin Cad., Gül Sok. No. 2
Maya Park Tower 2, Akatlar-Besiktaş
34335 İstanbul Türkiye
Tel: 0 212 376 64 00
Faks: 0 212 376 64 64
www.esin.av.tr

Sirket Bilgisi	İlgili Gayrimenkulün Türü	İlgili Gayrimenkulün Mevkii	Kısıtlamanın/ Aynı Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı
		Ada 132 Parsel Bağımsız Bölüm No: 179					
Şeker GYO A.Ş.	Ofis	İstanbul İli, Şişli İlçesi Mecidiyeköy Mahallesi 1946 Ada 132 Parsel Bağımsız Bölüm No: 180	M: 2669,78 m2'lik kısmı için intifa hakkı	İstanbul Büyükşehir Belediyesi	Belirtilmemiştir.	30 Haziran 1995	-
Şeker GYO A.Ş.	Ofis	İstanbul İli, Şişli İlçesi Mecidiyeköy Mahallesi 1946 Ada 132 Parsel Bağımsız Bölüm No: 181	M: 2669,78 m2'lik kısmı için intifa hakkı	İstanbul Büyükşehir Belediyesi	Belirtilmemiştir.	30 Haziran 1995	-
Şeker GYO A.Ş.	Ofis	İstanbul İli, Şişli İlçesi Mecidiyeköy Mahallesi 1946 Ada 132 Parsel Bağımsız Bölüm No: 182	M: 2669,78 m2'lik kısmı için intifa hakkı	İstanbul Büyükşehir Belediyesi	Belirtilmemiştir.	30 Haziran 1995	-

Bağımsız Hukukçu Raporu

Esin Attorney Partnership
Ebulula Mardin Cad., Gül Sok. No. 2
Maya Park Tower 2, Akatlar-Beşiktaş
34335 İstanbul Türkiye
Tel: 0 212 376 64 00
Faks: 0 212 376 64 64
www.esin.av.tr

Sirket Bilgisi	İlgili Gayrimenkulün Türü	İlgili Gayrimenkulün Mevkii	Kısıtlamanın/ Aynı Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı
Şeker GYO A.Ş.	Ofis	İstanbul İli, Şişli İlçesi Mecidiyeköy Mahallesi 1946 Ada 132 Parsel Bağımsız Bölüm No: 183	M: 2669,78 m2'lik kısmı için intifa hakkı	İstanbul Büyükşehir Belediyesi	Belirtilmemiştir.	30 Haziran 1995	-
Metrocity Binası İstanbul İli, Şişli İlçesi Mecidiyeköy Mahallesi 1946 Ada 132 Parsel Bağımsız Bölüm No: 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183							
Şeker GYO A.Ş.	Kargir Dükkan	Ankara İli, Yenimahalle İlçesi Ostim Mahallesi 17181 Ada 2 Parsel	Taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur.	-	Belirtilmemiştir.	23 Şubat 2009	-
Ostim Şubesi Ankara İli, Yenimahalle İlçesi Ostim Mahallesi 17181 Ada 2 Parsel							
Şeker GYO A.Ş.	Bodrumu Olan Hizmet Binası Ve Üç Adet Lojmanı Olan Kargir Apartman	Afyonkarahisar İli, Merkez İlçesi, Karaman Mahallesi 362 Ada 22 Parsel	3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun Ek 1'inci maddesi uygulamasına tabidir.	-	Belirtilmemiştir.	09 Ekim 2019	-

Bağımsız Hukukçu Raporu

Esin Attorney Partnership
Ebulula Mardin Cad., Gül Sok. No. 2
Maya Park Tower 2, Akatlar-Beşiktaş
34335 İstanbul Türkiye
Tel: 0 212 376 64 00
Faks: 0 212 376 64 64
www.esin.av.tr

Sirket Bilgisi	İlgili Gayrimenkulün Türü	İlgili Gayrimenkulün Mevkii	Kısıtlamanın/ Aynı Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı
Afyon Şubesi ve Lojmanlar Afyonkarahisar İli, Merkez İlçesi, Karaman Mahallesi 362 Ada 22 Parsel							
Şeker GYO A.Ş.	10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası	İzmir İli, Konak İlçesi, Ahmetaga Mahallesi 7399 Ada 11 Parsel	H. Krokide (A) harfi ile gösterilen 13 m ² 'lik isimda daimi irttak hakkı	T.E.K. Ege Elektrik Dağıtım Müessesese Müdürlüğü	Belirtilmemiştir.	10 Ekim 1984	-
İzmir Şubesi ve Üst Katlar İzmir İli, Konak İlçesi, Ahmetaga Mahallesi 7399 Ada 11 Parsel							
Şeker GYO A.Ş.	Betonarme Dört Katlı Fabrika Binası ve Arsası	Karaman İli, Merkez İlçesi Pirireis Mahallesi 1263 Ada 90 Parsel	1) Katılımcılara geri alım hakkı serhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da	-	Belirtilmemiştir.	1) 24 Şubat 2009 2) 19 Aralık 2017	-

Bağımsız Hukukçu Raporu

Esin Attorney Partnership
Ebulula Mardin Cad., Gül Sok. No. 2
Maya Park Tower 2, Akatlar-Beşiktaş
34335 İstanbul Türkiye
Tel: 0 212 376 64 00
Faks: 0 212 376 64 64
www.esin.av.tr

Sirket Bilgisi	İlgili Gayrimenkulün Türü	İlgili Gayrimenkulün Mevkii	Kısıtlamanın/ Aynı Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı
			aynen kabul edilmiş sayılır. 2)3402 sayılı Kanununun Ek 1'inci maddesi uygulamasına tabidir.				
Karaman Karaman İli, Merkez İlçesi Pirireis Mahallesi 1263 Ada 90 Parsel							
Şeker GYO A.Ş.	2 Adet Betonarme ve Çelik Karkas Prefabrikte Fabrika İmalat Binası, 1 Adet Prefabrikte Çelik Karkas Fabrika Deposu, 1 Adet Prefabrikte Çelik Karkas İdari Bina ve Arsası	Mersin İli, Akdeniz İlçesi Nacarlı Mahallesi 178 Ada 9 Parsel	Gayrimenkulün icra satışları dahil üçüncü kişiye devrinde OSB'den uygunluk şartı aranacaktır.	Mersin Tarsus OSB	Belirtilmemiştir.	11 Ekim 2010	-
Mersin OSB Mersin İli, Akdeniz İlçesi Nacarlı Mahallesi 178 Ada 9 Parsel							



Bağımsız Hukukçu Raporu

Esin Attorney Partnership
Ebulula Mardin Cad., Gül Sok. No. 2
Maya Park Tower 2, Akatlar-Besiktas
34335 İstanbul Türkiye
Tel: 0 212 376 64 00
Faks: 0 212 376 64 64
www.esin.av.tr

Sirket Bilgisi	İlgili Gayrimenkulün Türü	İlgili Gayrimenkulün Mevkii	Kısıtlamanın/ Aynı Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	Altında Deposu Olan Asma Katlı Dükkan	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi Osmanağa Mahallesi 10 Ada 94 Parsel Bağımsız Bölüm No: 35	Kira Şerhi (Bağımsız bölümlerin üzerinde müştereken)	TEDAŞ	Belirtilmemiştir.	15 Haziran 1976	
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	Büro	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi Osmanağa Mahallesi 10 Ada 94 Parsel Bağımsız Bölüm No: 63					
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	Büro	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi Osmanağa Mahallesi 10 Ada 94 Parsel Bağımsız Bölüm No: 64					
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	Büro	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi Osmanağa Mahallesi 10 Ada 94 Parsel Bağımsız Bölüm No: 65					

Bağımsız Hukukçu Raporu

Esin Attorney Partnership
Ebulula Mardin Cad., Gül Sok. No. 2
Maya Park Tower 2, Akatlar-Beşiktaş
34335 İstanbul Türkiye
Tel: 0 212 376 64 00
Faks: 0 212 376 64 64
www.esin.av.tr

Sirket Bilgisi	İlgili Gayrimenkulün Türü	İlgili Gayrimenkulün Mevkii	Kısıtlamanın/ Aynı Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	Büro	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi Osmanağa Mahallesi 10 Ada 94 Parsel Bağımsız Bölüm No: 66					
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	Büro	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi Osmanağa Mahallesi 10 Ada 94 Parsel Bağımsız Bölüm No: 99					
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	Büro	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi Osmanağa Mahallesi 10 Ada 94 Parsel Bağımsız Bölüm No: 100					
Kadıköy Şubesi İstanbul İli, Kadıköy İlçesi Osmanağa Mahallesi 10 Ada 94 Parsel Bağımsız Bölüm No: 35, 63, 64, 65, 66, 99, 100							



Bağımsız Hukukçu Raporu

Esin Attorney Partnership
Ebulula Mardin Cad., Gül Sok. No. 2
Maya Park Tower 2, Akatlar-Beşiktaş
34335 İstanbul Türkiye
Tel: 0 212 376 64 00
Faks: 0 212 376 64 64
www.esin.av.tr

Sirket Bilgisi	İlgili Gayrimenkulün Türü	İlgili Gayrimenkulün Mevkii	Kısıtlamanın/ Aynı Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	Dükkan	Mersin İli, Tarsus İlçesi Küçükminare Mahallesi 160 Ada 1 Parsel Bağımsız Bölüm No: 6	Üçüncü derece arkeolojik sit alanıdır.	-	Belirtilmemiştir.	10 Temmuz 2014	-
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	Dükkan	Mersin İli, Tarsus İlçesi Küçükminare Mahallesi 160 Ada 1 Parsel Bağımsız Bölüm No: 28					
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	Dükkan	Mersin İli, Tarsus İlçesi Küçükminare Mahallesi 160 Ada 1 Parsel Bağımsız Bölüm No: 29					
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	Dükkan	Mersin İli, Tarsus İlçesi Küçükminare Mahallesi 160 Ada 1 Parsel Bağımsız Bölüm No: 30					

Bağımsız Hukukçu Raporu

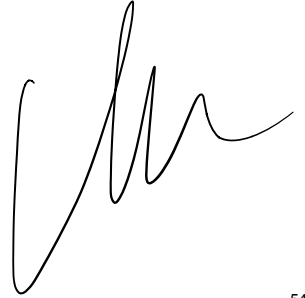
Esin Attorney Partnership
Ebulula Mardin Cad., Gül Sok. No. 2
Maya Park Tower 2, Akatlar-Beşiktaş
34335 İstanbul Türkiye
Tel: 0 212 376 64 00
Faks: 0 212 376 64 64
www.esin.av.tr

Sirket Bilgisi	İlgili Gayrimenkulün Türü	İlgili Gayrimenkulün Mevkii	Kısıtlamanın/ Aynı Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	Dükkan	Mersin İli, Tarsus İlçesi Küçükminare Mahallesi 160 Ada 1 Parsel Bağımsız Bölüm No: 31					
Tarsus Şubesi Mersin İli, Tarsus İlçesi Küçükminare Mahallesi 160 Ada 1 Parsel Bağımsız Bölüm No: 6, 28, 29, 30, 31							
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	Dükkan	Adana İli, Seyhan İlçesi Karasoku Mahallesi 183 Ada 31 Parsel Bağımsız Bölüm No: 21	Üçüncü derece arkeolojik sit alanı sınırı	-	Belirtilmemiştir.	10 Ağustos 2016	-
Adana Şubesi Adana İli, Seyhan İlçesi Karasoku Mahallesi 183 Ada 31 Parsel Bağımsız Bölüm No: 21							
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	Dubleks Mesken	Ankara İli, Çankaya İlçesi Kavaklı Dere Mahallesi 4901 Ada 21 Parsel Bağımsız Bölüm No: 2	59500 Nolu imar planına göre 20 m2 yola gidecektir.	-	-	-	-
Ankara Dupleks Mesken							

Bağımsız Hukukçu Raporu

Esin Attorney Partnership
Ebulula Mardin Cad., Gül Sok. No. 2
Maya Park Tower 2, Akatlar-Beşiktaş
34335 İstanbul Türkiye
Tel: 0 212 376 64 00
Faks: 0 212 376 64 64
www.esin.av.tr

Şirket Bilgisi	İlgili Gayrimenkulün Türü	İlgili Gayrimenkulün Mevkii	Kısıtlamanın/ Aynı Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı
Ankara İli, Çankaya İlçesi Kavaklı Dere Mahallesi 4901 Ada 21 Parsel Bağımsız Bölüm No: 2							



Esin Avukatlık Ortaklığı.

Member of Baker & McKenzie
International, a Swiss Verein

Bağımsız Hukukçu Raporu

Esin Attorney Partnership
Ebulula Mardin Cad., Gül Sok. No. 2
Maya Park Tower 2, Akatlar-Beşiktaş
34335 İstanbul Türkiye
Tel: 0 212 376 64 00
Faks: 0 212 376 64 64
www.esin.av.tr

Esin Avukatlık Ortaklığı.

Member of Baker & McKenzie
International, a Swiss Verein

Bağımsız Hukukçu Raporu

Esin Attorney Partnership
Ebulula Mardin Cad., Gül Sok. No. 2
Maya Park Tower 2, Akatlar-Beşiktaş
34335 İstanbul Türkiye
Tel: 0 212 376 64 00
Faks: 0 212 376 64 64
www.esin.av.tr

EK 4 - Borsa İstanbul A.Ş.'nin Kotasyon Yönergesi'nin 7/5 ve 8/1-e maddeleri çerçevesinde hazırlanan Şirket beyanı

Esin Avukatlık Ortaklığı.

Member of Baker & McKenzie
International, a Swiss Verein

Bağımsız Hukukçu Raporu

Esin Attorney Partnership
Ebulula Mardin Cad., Gül Sok. No. 2
Maya Park Tower 2, Akatlar-Beşiktaş
34335 İstanbul Türkiye
Tel: 0 212 376 64 00
Faks: 0 212 376 64 64
www.esin.av.tr

EK 5 - Bağımsız Hukukçu Raporu kapsamında Şirket tarafından hazırlanan beyan

Esin Avukatlık Ortaklığı.

Member of Baker & McKenzie
International, a Swiss Verein

Bağımsız Hukukçu Raporu

Esin Attorney Partnership
Ebulula Mardin Cad., Gül Sok. No. 2
Maya Park Tower 2, Akatlar-Beşiktaş
34335 İstanbul Türkiye
Tel: 0 212 376 64 00
Faks: 0 212 376 64 64
www.esin.av.tr

EK 6 - Şirket'in Türk Ticaret Kanunu'nun 376. ve 377. maddeleri kapsamında incelenmesi sonucunda herhangi bir sermaye kaybı ve borca batıklık durumunun bulunmadığına dair Şirket beyanı

Esin Avukatlık Ortaklığı.

Member of Baker & McKenzie
International, a Swiss Verein

Bağımsız Hukukçu Raporu

Esin Attorney Partnership
Ebulula Mardin Cad., Gül Sok. No. 2
Maya Park Tower 2, Akatlar-Beşiktaş
34335 İstanbul Türkiye
Tel: 0 212 376 64 00
Faks: 0 212 376 64 64
www.esin.av.tr

EK 7 - Şirket'in tabi olduğu mevzuata dair Şirket beyanı

Esin Avukatlık Ortaklığı.

Member of Baker & McKenzie
International, a Swiss Verein

Bağımsız Hukukçu Raporu

Esin Attorney Partnership
Ebulula Mardin Cad., Gül Sok. No. 2
Maya Park Tower 2, Akatlar-Beşiktaş
34335 İstanbul Türkiye
Tel: 0 212 376 64 00
Faks: 0 212 376 64 64
www.esin.av.tr

EK 8 - 4 Mart 2020 Tarihli Gayrimenkul Değerleme Raporları