

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

18 Nisan 2022

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 çalışmalarını 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.

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.

I. 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 2021 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'ın 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 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 değişikliği 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 buldukları yerdeki ticaret odalarına şube olarak kaydedilmesi gerekmektedir. İşbu Rapor tarihi itibarıyla, Şirket'in herhangi bir şubesi bulunmamaktadır.

Şirket'ten alınan bilgi uyarınca, 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 tasarrufla bulunulması	100,00 - 100,00	25.000.000-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 1 Mart 2022 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 demekler ile diğer çeşitli kurum ve kuruluşlara bağış yapabilir. Şirket, huzur hakkı, 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	610.166.462	610.166.462	100	Nama Yazılı
Toplam	610.166.462	610.166.462	100	

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 Resmî 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.¹ 5 Nisan 2021 tarihinde gerçekleştirilen olağanüstü genel kurul toplantısında ise Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı geçerlilik süresinin uzatılması ve bu çerçevede geçerlilik süresinin 2021 ila 2025 yılları olarak belirlenmesi ve GYO Tebliği'nde yapılan değişikliklere uyumun sağlanması kapsamında İkinci Kurul Onayı ve İkinci Bakanlık Onayı ile onaylanan esas sözleşme tadil metninin kabulüne ilişkin karar alınmıştır. Bahse konu genel kurul kararı 7 Nisan 2021 tarihinde tescil edilerek 12 Nisan 2021 tarih ve 10307 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 2021-2025 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2025 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşılammış olsa dahi, 2025 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

¹ Şirket'ten alınan bilgi uyarınca, MERSIS sistemindeki teknik bir problemten kaynaklı olarak, TTSG'de ilan edilen Şirket esas sözleşme metni ile Kurul Onayı ve Bakanlık Onayı ile onaylanmış genel kurulca karara bağlandıktan sonra tescil edilen esas sözleşme metni arasında farklılıklar vardır. Bu farklılıklar; madde numaralandırmalarına, madde başlıklarına ve tescil edilen bir maddenin ilan edilmemiş olmasına ilişkindir. İşbu Rapor'da Şirket esas sözleşmesine yapılan atıflarda TTSG'de ilan edilen esas sözleşme metni değil, Kurul Onayı ve Bakanlık Onayı ile onaylanmış genel kurulca kabul edilerek tescil edilen esas sözleşme metni esas alınmıştır.

alınması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda yönetim kurulu kararıyla sermaye artırımını 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 sayılı ve 5 Kasım 2019 tarihli sermayenin ödendiğinin tespitine ait yeminli mali müşavirlik raporu ile tespit edilmiştir.

Şirket tarafından verilen ve 8 Mart 2022 tarihli 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.

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 geçmiş yıllarda devralan sıfatıyla bir adet birleşme işlemine taraf olmuştur.

Şirket, 22 Aralık 2020 tarih ve 2020/41, 2020/42 ve 2020/43 sayılı yönetim kurulu kararları ile TTK'nın 155, 156 ve ilgili diğer maddeleri, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 18, 19 ve 20. maddeleri ve ilgili diğer mevzuat hükümleri kapsamında kolaylaştırılmış birleşme yöntemiyle paylarının tamamına sahip olduğu Promesa İnşaat Yatırım ve Yönetim A.Ş.'nin ("Promesa") bütün aktif ve pasifiyle birlikte kül halinde devralınmasına ilişkin birleşmeyi onaylamıştır. Şirket ayrıca 22 Aralık 2020 tarihinde olağanüstü genel kurul toplantısı gerçekleştirmiş ve 22 Aralık 2020 tarihli birleşme sözleşmesi, Şirket genel kurulu tarafından onaylanmıştır.

* 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.

Birleşme işlemi 25 Aralık 2020 tarihinde tescil edilmiş ve Şirket'in birleşmeye ilişkin genel kurul kararı TTSG'nin 30 Aralık 2020 tarih ve 10235 sayılı nüshasında yayımlanmıştır. Birleşme işlemi sonucunda, Promesa'nın sicil kaydı, 25 Aralık 2012 tarihinde terkin edilmiş ve terkin hususu TTSG'nin 30 Aralık 2020 tarih ve 10235 sayılı nüshasında yayımlanmıştır.

Birleşme işlemi sonucunda, Şirket'in sermayesinde herhangi bir değişiklik 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 ilzami, 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.

Şirket'in 9 Mart 2021 tarihli genel kurul toplantısında, Emin Erdem, Musa Aykaç, Burak Latif Latifoğlu, Serdar Nuri Eser ve Burhanettin Düzel; 9 Mart 2024 tarihine kadar üç yıl süre görev yapmak üzere yönetim kurulu üyesi olarak seçilmiştir. Şirket'in yönetim kurulu üyelerinin seçimine ilişkin 9 Mart 2021 tarihli genel kurul kararı 30 Mart 2021 tarihinde tescil edilmiş ve TTSG'nin 30 Mart 2021 tarih ve 10298 sayılı nüshasında yayımlanmıştır. 9 Mart 2021 tarihli genel kurul toplantısında seçilen yönetim kurulu üyelerinden Musa Aykaç'ın üyeliği, görev süresi dolmadan görevden ayrılmış olması sebebiyle sona ermiştir. Şirket'in 11 Ekim 2021 tarihli yönetim kurulu toplantısında, Musa Aykaç'ın yönetim kurulu üyeliği görevinin sona ermesiyle boşalan yönetim kurulu üyeliğine 9 Mart 2024 tarihine kadar görev yapmak üzere Tevfik Türel'in seçilmesine karar verilmiştir. Söz konusu yönetim kurulu kararın 14 Ekim 2021 tarihinde tescil edilmiş ve TTSG'nin 15 Ekim 2021 tarih ve 10431 sayılı nüshasında yayımlanmıştır. 18 Mart 2022 tarihinde gerçekleştirilen yönetim kurulu toplantısında, 9 Mart 2024 tarihine kadar bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görevlendirilen Burhanettin Düzel'in istifası kabul edilmiş ve Ali Rıza Akbaş'ın 18 Mart tarihinden itibaren yapılacak ilk genel kurul toplantısına kadar görev yapması ve bahse konu genel kurulda onaylanması durumunda selefinin süresini tamamlamak üzere bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak atanmasına karar verilmiştir. Ali Rıza Akbaş'ın üyeliği, 24 Mart 2022 tarihinde gerçekleştirilen genel kurul toplantısında onaylanmış ve Ali Rıza Akbaş 9 Mart 2024 tarihine kadar bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görevlendirilmiştir. Şirket'ten alınan bilgiye göre, söz konusu yönetim kurulu ve genel kurul kararları işbu Rapor tarihi itibarıyla tescil edilmemiş olup tescil çalışmalarını devam etmektedir.

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
Tevfik Türel	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Ali Rıza Akbaş	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Üyenin Adı	Üyenin Görevi
Serdar Nuri Eser	Yönetim Kurulu Üyesi, Genel Müdür

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 yapıştırılması 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 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 16/A. maddesi uyarınca, Şirket ile ilişkili taraf arasında yapılan işlemler hakkında, Kurul'un GYO Tebliği hükümleri saklı kalmak kaydıyla Kurul tarafından kurumsal yönetim ilkeleri uygulanır. Şirket aktif toplamının %75'ini aşmayan tutardaki varlıkların toptan satışında TTK'nın 408. maddesinin ikinci fıkrasının (f) bendi ile SPKn'nin 23. maddesi hükümleri uygulanmaz.

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, 9 Mart 2021 tarihinde gerçekleştirdiği genel kurul toplantısında, Serdar Nuri Eser ve Burhanettin Düzel'in 9 Mart 2024 tarihine kadar görev yapmak üzere bağımsız yönetim kurulu üyeleri olarak seçilmesine karar vermiştir. Şirket, 11 Ekim 2021 tarihinde gerçekleştirdiği yönetim kurulu

toplantısında 9 Mart 2024 tarihine kadar bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görevlendirilen Serdar Nuri Eser'in bağımsız niteliğinin sona ermiş olması sebebiyle görevine bağımsız olmayan yönetim kurulu üyesi olarak devam etmesine, Tevfik Türel'in ise bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak belirlenmesine karar vermiştir. 18 Mart 2022 tarihinde gerçekleştirilen yönetim kurulu toplantısında, 9 Mart 2024 tarihine kadar bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görevlendirilen Burhanettin Düzel'in istifası kabul edilmiş ve Ali Rıza Akbaş'ın 18 Mart tarihinden itibaren yapılacak ilk genel kurul toplantısına kadar görev yapmasına ve bahse konu genel kurulda onaylanması durumunda selefının süresini tamamlamak üzere bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak atanmasına karar verilmiştir. Ali Rıza Akbaş'ın üyeliği, 24 Mart 2022 tarihinde gerçekleştirilen genel kurul toplantısında onaylanmış ve Ali Rıza Akbaş 9 Mart 2024 tarihine kadar bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görevlendirilmiştir. Şirket'ten alınan bilgi ile Tevfik Türel'in 7 Ekim 2021 tarihli bağımsızlık beyanı ve Ali Rıza Akbaş'ın 18 Mart 2022 tarihli bağımsızlık beyanı uyarınca, ilgili kişilerin II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ("**Kurumsal Yönetim Tebliği**") uyarınca bağımsızlık kriterlerini haiz olduğu anlaşılmıştır.

Kurumsal Yönetim Tebliğ 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 sıhrî hısımları arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmaması, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5'inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olunmaması ya da önemli nitelikte ticari ilişkisinin 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 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 İlzam

Esas Sözleşme'nin "Şirketin Yönetim, Temsil ve İlzamı" başlıklı 19. maddesi uyarınca, Şirket, yönetim kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil ve ilzam 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.

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. T.C. Beşiktaş 13. Noterliği tarafından 12 Ekim 2021 tarih ve 11709 yevmiye numarası ile onaylanmış 2021/32 sayılı yönetim kurulu kararı uyarınca Şirket'in yönetim kurulu üyelerinden Musa Aykaç'ın yönetim kurulu üyeliği sona ermiş, T.C. Beşiktaş 13. Noterliği tarafından 8 Kasım 2021 tarih ve 12946 yevmiye numarası ile onaylanmış ek imza sirküleri ile yönetim kurulu üyesi olarak görevi sona eren Musa Aykaç'ın imza yetkisi sona erdirilmiş, yerine Tevfik Türel yönetim kurulu üyesi sıfatıyla imza yetkilisi olarak atanmıştır.

T.C. Beşiktaş 13. Noterliği tarafından 7 Şubat 2022 ve 1890 yevmiye numarası ile onaylanmış ek imza sirküleri ile Serdar Nuri Eser, Emin Erdem, Burak Latif Latifoğlu 9 Mart 2024 tarihine kadar imza yetkilisi olarak atanmıştır.

Şirket'in yönetim kurulu karar defterinin incelenmesinden, son üç yıl içerisinde yapılan yönetim kurulu toplantılarında, toplantı nisaplarına uyulduğu ve kararların toplantıda bulunan üyelerin oybirliğiyle alındığı tespit edilmiştir. Söz konusu kararlarda herhangi bir üyenin çekimser oyuna veya şerhine rastlanmamıştır.

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 uyanınca, 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 Tevfik Türel ve Ali Rıza Akbaş olmak üzere toplam iki üyeden, Kurumsal Yönetim Komitesi Tevfik Türel ve Burak Latif Latifoğlu olmak üzere toplam iki üyeden, Riskin Erken Saptanması Komitesi ise Ali Rıza Akbaş ve Burak Latif Latifoğlu olmak üzere toplam iki üyeden oluşmaktadır. Denetim Komitesi'nin başkanı Tevfik Türel; Kurumsal Yönetim Komitesi'nin başkanı Tevfik Türel ve Riskin Erken Saptanması Komitesi başkanı Ali Rıza Akbaş 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 mevzuata 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, ilişkili Taraf İşlemlerine ilişkin Esaslar çerçevesinde acil olarak toplandığı haller hariç olmak üzere, en az üç ayda bir olmak 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 kuruluşun 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 beyan 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 yönetimine 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 karın 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.
- 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.

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, yürütmede 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 çalışmaları 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,
- 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 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 önlemlerin alınması için öneriler hazırlanması,
- Risk yönetim sistemlerinin kurulması, Şirket içinde organizasyonel altyapıların kurulması ve işlevselliğin artırılması ile 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, paylaşılabilecek 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 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 iletmış 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, kârın kullanım şekline, dağıtılacak kâr 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 çağırabilirler. Yönetim kurulunun, devamlı olarak toplanamaması, toplantı nisabının oluşmasına imkân bulunmaması veya mevcut olmaması durumlarında, mahkemenin izniyle, tek bir pay sahibi genel kurulu toplantıya çağırabilir. 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, 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. 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, 2019, 2020 ve 2021 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. 24 Mart 2022 tarihli genel kurul toplantısında ise yönetim kurulu üyelerinin huzur haklarının belirlenmesine, buna ilişkin vergi ve kesintilerin Şirket tarafından karşılanmasına, "Yönetim Kurulu Süre ve Sayısı" başlıklı maddenin tadiline ve bağımsız denetim kuruluşunun seçimine ilişkin hususlarda kararlar alınmıştır. Şirket'ten alınan bilgiye göre, 24 Mart 2022 tarihli genel kurul kararı işbu Rapor tarihi itibarıyla tescil edilmemiş olup tescil çalışmaları devam etmektedir.

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

- 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.
- 22 Aralık 2020 tarihinde gerçekleştirilen olağanüstü genel kurul toplantısında, (i) 2020 yılı içinde Şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerden bazılarının satışına ve bazı gayrimenkullerin satın alınmasına ilişkin yönetim kurulu kararlarının onaylanması ve yönetim kurulu üyelerinin bu işlemlerden ibralarına, (ii) Şirket tarafından Promesa'nın paylarının tamamının satın alınmasına ilişkin yönetim kurulu kararlarının onaylanması ve yönetim kurulu üyelerinin bu işlemlerden ibralarına, (iii) Şirket ile Promesa'nın kolaylaştırılmış usulde birleşmesine, birleşme sözleşmesinin onaylanması ve birleşme sebebiyle sermaye artırımı yapılmamasının onaylanmasına ve (iv) yönetim kurulu başkanına aylık 37.000 TL, yönetim kurulu üyelerinin her birine ise aylık net 9.000 TL huzur hakkı ödenmesine ilişkin kararlar alınmıştır.
- 5 Nisan 2021 tarihinde gerçekleştirilen olağanüstü genel kurul toplantısında, Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı geçerlilik süresinin uzatılması ve bu çerçevede geçerlilik süresinin 2021 ile 2025 yılları olarak belirlenmesi ve GYO Tebliği'nde yapılan değişikliklere uyumun sağlanması kapsamında Kurul Onayı ve Bakanlık Onayı ile onaylanan esas sözleşme tadil metninin kabulüne ilişkin karar alınmıştır.

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 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 2019 tarihlerinde sona eren mali yıllarında sorumlu denetçi Koray Öztürk'tür.

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren mali yıllarının hesap denetimlerini yapan bağımsız denetim kuruluşu Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. olup, 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren mali yılda sorumlu denetçi Serdar Asar, 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren mali yılda sorumlu denetçi Ali Osman Eflatun'dur.

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 1 Mart 2022 tarihli faaliyet belgesi uyarınca, Şeker Kentsel'in esas sözleşmesinde belirtilmiş olan alanlarda faaliyet göstermek üzere varlığını sürdürmekte olduğu görülmüştür.

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 tasarruflarda bulunmak.
- Gelir elde etmek amacıyla her türlü iç ve dış ticaret faaliyetinde bulunmak, mal ve hizmet alım satımını yapmak, şirket kurmak, kurulmuş olanlara ortak olmak.
- 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 tasarruflarda 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 tasarruflî işlemleri yapmak, teminat almak, gayrimenkuller üzerinde mükellefiyetli ve mükellefiyetsiz her türlü tasarruflarda 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 işlemi gerçekleştirmektedir.

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 bugüne kadar bir sermaye artışı gerçekleştirmiştir.

Sermaye (TL)	Genel Kurul Tarihi	Tescil Tarihi	TTSG No
50.000	-	10 Haziran 2019	9849
25.000.000	7 Ocak 2021	21 Ocak 2021	10250

Şeker Kentsel'in sermayesi 21 Ocak 2021 tarihinde tescil edilen ve 10250 sayılı TTSG'de yayımlanan olağanüstü genel kurul kararı ile 50.000 TL'den 25.000.000 TL'ye artırılmıştır.

Şeker Kentsel'in sermayesinin tamamının işbu Rapor tarihi itibarıyla ödenmiş olduğu YMM 16104919/463-1 sayı ve 6 Ocak 2021 tarihli sermayenin ödendiğinin tespitine ait yeminli mali müşavirlik raporu ile tespit edilmiştir.

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:

Ticaret Unvanı/İsmi	Pay Adedi	Sermaye (TL)	Pay Oranı (%)	Pay Türü
Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	25.000.000	25.000.000	100	Nama Yazılı
Toplam	25.000.000	25.000.000	100	

4.3.3 Paylar Üzerinde Takyidat

Şirket tarafından, Şeker Kentsel'in herhangi bir pay senedi veya ilmühaber ihraç etmediği bilgisi verilmiştir. 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 31 Mart 2022 tarihli olağanüstü genel kurul toplantısında, üç yıl görev yapmak üzere seçilmiştir. Şeker Kentsel'den alınan bilgiye göre, Şeker Kentsel'in yönetim kurulu üyelerinin seçimine ilişkin genel kurul kararı, işbu Rapor tarihi itibarıyla tescil edilmemiş olup, tescil çalışmaları devam etmektedir.

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

Üyenin Adı	Üyenin Görevi
Emin Erdem	Yönetim Kurulu Başkanı
Serdar Nuri Eser	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Erdal Batmaz	Murahhas Yönetim Kurulu Üyesi
Burhanettin Düzcel	Yönetim Kurulu Üyesi

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 İltizam

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, 25 Ekim 2019 tarih ve 2019/4 sayılı yönetim kurulu kararı ile 25 Ekim 2019 tarihli Yönetim Kurulu İç Yönergesi'ni kabul etmiştir. Bu yönetim kurulu iç yönergesi, 8 Kasım 2019 tarihinde tescil edilerek, TTSG'nin 14 Kasım 2019 tarih ve 9951 sayılı nüshasında yayımlanmıştır. Şeker Kentsel, söz konusu iç yönerge uyarınca temsil ve iltizam yetkisinin devri amacıyla, T.C. Beşiktaş 13. Noterliği'nden 11 Haziran 2019 tarih ve 04391 yevmiye numarası ile onaylanmış imza sirkülerini kabul etmiştir.

Şeker Kentsel'in 30 Haziran 2021 tarihli ve 2021/6 sayılı yönetim kurulu kararı uyarınca Şeker Kentsel'in yönetim kurulu üyelerinden Musa Aykaç'ın yönetim kurulu üyeliği sona ermiştir. Yönetim kurulu üyeliğinin boşalmasını müteakiben Şeker Kentsel'in 30 Haziran 2021 tarihli 2021/6 sayılı ve 1 Temmuz 2021 tarihli ve 2021/7 sayılı yönetim kurulu kararları uyarınca boşalan yönetim kurulu üyeliğine Serdar Nuri Eser atanmıştır. T.C. Beşiktaş 13. Noterliği tarafından 27 Eylül 2021 tarih ve 11015 yevmiye numarası ile onaylanmış yeni imza sirküleri ile Emin Erdem, Erdal Batmaz ve Serdar Nuri Eser'den herhangi ikisi 1 Ocak 2024 tarihine kadar Şeker Kentsel'in ticaret unvanı ve kaşesi altına atacakları müşterek imzalarıyla şirketi her konuda en geniş şekilde temsile yetkili kılınmıştır.

Şeker Kentsel'in yönetim kurulu karar defterinin incelenmesinden, son üç yıl içerisinde yapılan yönetim kurulu toplantılarında, toplantı nisaplarına uyulduğu ve kararların toplantıda bulunan üyelerin oybirliğiyle alındığı tespit edilmiştir. Söz konusu kararlarda herhangi bir üyenin çekimser oyuna veya şerhine rastlanmamıştır.

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.

Şeker Kentsel, 2019 yılında kurulmuş olup, işbu Rapor tarihi itibarıyla 2019, 2020 ve 2021 mali yıllarına ilişkin olağan genel kurul toplantılarını yapmıştır. Söz konusu toplantılar kapsamında bilanço ve gelir-gider hesaplarının onaylanması, yönetim kurulu üyelerinin ibrası gibi mutad kararlar alınmıştır. Bunun yanı sıra, 9 Mart 2021 tarihinde 2020 yılı faaliyetlerine ilişkin gerçekleştirilen olağan genel kurul toplantısında, yönetim kurulu üyelerine (aşağıda belirtildiği üzere) 7 Ocak 2021 tarihinde yapılan olağanüstü genel kurul toplantısında belirlendiği şekilde huzur hakkı ödenmesine karar verilmiştir. 31 Ocak 2022 tarihinde 2021 yılı faaliyetlerine ilişkin gerçekleştirilen olağan genel kurul toplantısında, (i) yönetim kurulu üyelerine huzur hakkı ödenmesine ve (ii) 2022 yılı içerisinde, işletme sermayesi ihtiyacının ve yeni proje finansmanının karşılanması amacıyla 25.000.000 TL olan mevcut ödenmiş sermayenin, 5.000.000 TL artırılarak 30.000.000 TL'ye yükseltilmesine karar verilmiştir.

Şeker Kentsel, kuruluşundan bu yana iki adet olağanüstü genel kurul toplantısı gerçekleştirmiştir. 7 Ocak 2021 tarihinde gerçekleştirilen olağanüstü genel kurul toplantısında, (i) Şeker Kentsel'in sermayesinin 50.000 TL'den 25.000.000 TL'ye artırılmasına ve esas sözleşmenin bu yönde tadil edilmesine, (ii) yeni yönetim kurulu üyelerinin üç yıllık süreyle atanmasına, (iii) yönetim kurulu başkanı ve yönetim kurulu başkan vekiline aylık 5.000 TL, murahhas yönetim kurulu üyesine ise aylık diğer üyelere ödenen huzur hakkının üç katı tutarında huzur hakkı ödenmesine ve (iv) genel kurul iç yönergelerinin kabulüne ilişkin kararlar alınmıştır. 31 Mart 2022 tarihli olağanüstü genel kurul toplantısında ise (i) yönetim kurulu üyesi olarak üç yıllığına göre yapmak üzere Emin Erdem, Erdal



Batmaz, Serdar Nuri Eser ve Burhanettin Düzcel'in seçilmesine, (ii) yönetim kurulu başkanı ve murahhas yönetim kurulu üyesine aylık 20.000 TL, yönetim kurulu üyelerine ise aylık 10.000 TL huzur hakkı ödenmesine (iii) 2021 yılında ödenmiş ve 2022 yılında ödenecek olan ücretlerden her türlü vergi ve benzeri yasal kesintilerin Şeker Kentsel tarafından karşılanmasına, ilave gelir vergisi ve sair yükümlülükler söz konusu ise bunların da Şeker Kentsel tarafından karşılanmasına ve (iv) Emin Erdem'in yönetim kurulu başkanı, Serdar Nuri Eser'in yönetim kurulu başkan vekili olarak seçilmelerine ilişkin kararlar alınmıştır. Şeker Kentsel'den alınan bilgiye göre 31 Mart 2022 tarihli olağanüstü genel kurul karar işbu Rapor tarihi itibarıyla tescil edilmemiş olup, tescil çalışmaları devam etmektedir.

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 yükümlülüklerle 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 Kurul'ca 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. Bu kapsamda, gayrimenkul yatırım ortaklıkları alım satım kar veya kira geliri elde 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. Bununla birlikte, ortaklıkların mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması ya da tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması durumunda bu şart aranmaz ve ilgili gayrimenkul ortaklık portföyüne arsa olarak dahil edilebilir. Bununla birlikte, ortakların söz konusu muafiyetten yararlanabilmesi için (i) söz konusu gayrimenkulün yukarıda sayılan nitelikleri haiz olduğunun bir gayrimenkul değerlendirme raporu ile tespit ettirilmesi ve (ii) varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurul'a beyan edilmesi gerekmektedir.

7 Ocak 2022 tarihli Gayrimenkul Değerleme Raporları² uyarınca, Şirket'in portföyüne dâhil ettiği bina ve bina benzeri yapıların yapı kullanma izni mevcuttur ve kat mülkiyeti tesis edildiği anlaşılmıştır. Şirket portföyünde olup, SPK mevzuatı kapsamında gayrimenkul portföyüne alınması uygun bulunmayan gayrimenkullerin Şeker Kentel'e veya üçüncü kişilere devrine karar verilmiştir. Şirket'ten alınan bilgiye göre, işbu Rapor tarihi itibarıyla söz konusu gayrimenkullerin tamamının satış işlemleri tamamlanmış ve tapu devir işlemleri yapılmıştır.

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 ihraççıya ait 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.

² İlgili değerlendirme raporları, Şirket portföyündeki gayrimenkullerin 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla değerini içermektedir.

Şirket, kendi tüzel kişiliği lehine kullandığı tüm krediler veya sermayesine %100 oranında iştirak ettiği şirketler tarafından kullanılan tüm krediler için kendi portföyündeki malvarlıklar üzerinde teminat tesis edebilir.

5.1.3 Portföye İlişkin Sınırlamalar

GYO Tebliği'nde, Şirket'in portföyünü oluştururken uyması gereken sınırlama ve kurallara yer verilmiştir. Buna göre Şirket, aktif toplamının en az %51'i oranında (i) gayrimenkullere, (ii) gayrimenkul projelerine, (iii) gayrimenkule dayalı haklara ve (iv) yalnızca bunların 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 veya yurt dışında kurulan ve sermayesine %100 oranında iştirak ettiği özel amaçlı şirketlere yatırım yapmak zorundadır. Şirket'in hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladığı finansal tablolarda söz konusu asgari oran sağlanamıyorsa, Şirket'in talebi ve Kurul'un uygun görmesi halinde ilgili portföy sınırlamalarına uyulması için Şirket'e aykırılığın olduğu hesap döneminin sonundan itibaren bir yıl süre verilebilir. Verilen sürenin sonunda sınırlamalara yine uyulmaması halinde Şirket GYO faaliyetlerini sürdüremez.

Şirket'in portföyünde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı, Şirket'in aktif toplamının %20'sini aşamaz. Şirket'in kurulduktan sonra GYO dönüşmüş olması sebebiyle bu süre, GYO dönüşümüne ilişkin Esas Sözleşme değişikliğinin TTSG'ye tescil edildiği tarihten itibaren başlar.

5.1.4 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 gayrimenkullerin, altyapı yatırım ve hizmetlerinin inşaat işlerini kendisi üstlenemez ve bu amaçla personel ve ekipman edinemez. Bunu yanı sıra Şirket otel, hastane, alışveriş merkezi, iş 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.

Şirket, sermayesine %100 oranında iştirak ettiği bağlı ortaklıkları haricindeki ilişkili taraflara herhangi bir mal veya hizmet satımı işlemine dayanmayan borç veremez.

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

5.1.5 GYO Mevzuatına Uyum

Şirket'ten edinilen ve Şirket'in konsolide finansal tablolarında yer alan bilgiler uyarınca işbu Rapor tarihi itibarıyla Şirket; yatırım sınırlamaları, portföy sınırlamaları, borçlanma sınırlamaları ve faaliyet sınırlamaları gibi GYO Tebliği'nde yer alan yükümlülük ve sınırlamalara riayet etmektedir.

SPKn'nin 103. maddesi uyarınca, SPKn ile Kurul'un düzenlemelerine aykırı hareket eden kişilere 2022 yılı için Kurul tarafından 69.783 TL'den 872.282 TL'ye kadar idari para cezası uygulanabilmektedir. SPKn veya Kurul'un düzenlemelerindeki yükümlülüğe aykırılıktan dolayı menfaat elde edilmiş olması halinde verilecek idari para cezasının miktarı elde edilen menfaatin iki katından az olamaz. Buna ek olarak, yükümlülüğe aykırı hareket eden tüzel kişilere, aykırılığın ağırlığı ve etkilediği mağdur sayısı

dikkate alınarak bu fıkranın birinci cümlesinde yer alan asgari miktardan az olmamak üzere bağımsız denetimden geçmiş yıllık finansal tablolarında yer alan brüt satış hasılatının %1'i ile vergi öncesi kârının %20'sinden yüksek olanına kadar idari para cezası verilebilecektir.

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 taşımaya 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'in, merkez ofis için 24 Şubat 2021 tarihli işyeri açma ve çalışma ruhsatı bulunmaktadır.

6. Sözleşmeler

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

6.1 Kira Sözleşmeleri

Şirket, akdettiği 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 ana pay sahibi Şekerbank'tır. Şirket'in Şekerbank ile akdettiği kira sözleşmelerinin yanı sıra, kiraya veren sıfatıyla; Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş., Şeker Faktoring A.Ş., Şeker Sigorta A.Ş., Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş., Şekerbank T.A.Ş. Personeli Sosyal Sigorta Sandığı Vakfı, Şekerbank T.A.Ş. Personeli Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Sandığı Vakfı, Virtus Ambalaj Çelik San. ve Tic. A.Ş., Sekar Oto Filo Yönetim Hizmetleri A.Ş., Desmer Güvenlik Hizmetleri Ticaret A.Ş., Upper Hands Gıda ve Genel

Ticaret Limited Şirketi, Agra Fintech Yazılım Çözümleri A.Ş., Şeker Finansal Kiralama A.Ş., İstanbul Filipinler Cumhuriyeti Başkonsolosluğu, Sundus Ödeme Kuruluşu, Numnum Teknoloji A.Ş., Trio Gelişim Mühendislik A.Ş., CI Global Emlak İnşaat ve Danışmanlık Ticaret Limited Şirketi, Gogo Proje Film Yapım Organizasyonu Limited Şirketi, Royal Dragon Uluslar Arası Ticaret A.Ş., Aydın İleri Teknoloji A.Ş., 4A LABs Teknoloji Bilişim ve Görsel Danışmanlık Sanayi ve Ticaret A.Ş., Kutbettin Beytaş, Devrim Ölmez, Ahmet Alivi, Hülya Akarlar, ve İbrahim Erdoğan ile akdettiği kira sözleşmeleri de bulunmaktadır. Şeker Kentsel ise kiraya veren sıfatıyla, Şekerbank T.A.Ş ve 4A LABs Teknoloji Bilişim ve Görsel Danışmanlık Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile kira sözleşmeleri akdetmiştir.

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

Mevcut kira sözleşmelerindeki önemli hükümler aşağıda özetlenmektedir:

6.1.1 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 üç 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 hiçbirinde, Şirket'in kontrol değişikliği durumunda kiralayana sözleşmeyi sona erdirmeye hakkı veren bir hüküm bulunmamaktadır.

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

6.1.2 Uyarılama

İstanbul Filipinler Cumhuriyeti Başkonsolosluğu ile akdedilen kira sözleşmesi hariç (kira bedeli ABD Doları cinsinden belirlenmiştir) olmak üzere, Şirket'in akdettiği 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 on iki aylık hesaplamalara göre belirlenen TÜFE ve ÜFE oranının aritmetik ortalaması oranında artırılacağı kararlaştırılmıştır. Bazı kira sözleşmelerindeki kira bedeline ilişkin hükümlere 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 uyarlanmasını 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 uyarlanmasında 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 girmiş olup, ilgili kira sözleşmesinin beş yıldan fazla bir süre için

uzatılması durumunda, kiralyanlar, kira bedelinin artırılması için 1 Temmuz 2020'den itibaren mahkemelere başvurabilecektir.

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 yapılması 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.

6.1.3 Kira bedeli

Şirket'in kiraya veren olarak taraf olduğu kira sözleşmelerinin çoğunda müteakip yıllarda TÜİK tarafından belirlenen TÜFE veya TÜFE ve ÜFE oranlarının aritmetik ortalaması oranında artış yapılması öngörülmektedir.

6.1.4 Kontrol değişikliği

Şirket'in kiraya veren olarak taraf olduğu kira sözleşmelerinde, Şirket'in veya kiracının kontrol değişikliği durumunda Şirket'e veya kiracıya sözleşmeyi sona erdirmeye 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. Sözleşme kapsamındaki taşınmazların devrinin 2021 yılı içinde tamamlanması ile işbu Rapor tarihi itibarıyla, Şeker Kentsel ile Şirket arasındaki gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi sona ermiştir.

6.3 Burgan Bank Genel Kredi Sözleşmesi

Türk bankaları, müşterileri ile nakdi ve gayri nakdi kredilerin her çeşidini kapsayan ve müşterilerin, sözleşmede belirtilen belli bir üst limite kadar nakdi ve gayri nakdi her çeşit krediyi kullanmaya imkânı olan kredi sözleşmeleri imzalamaktadır.

Promesa'nın kredi alan ve Burgan Bank A.Ş.'nin kredi veren sıfatıyla taraf olduğu 31 Aralık 2014 ve 23 Temmuz 2015 tarihli iki genel kredi sözleşmesi bulunmaktadır. Bu sözleşmeler uyarınca Promesa'nın yükümlülüklerinin teminatı olarak Şeker Kule üzerinde 150.000.000 ABD Doları değerinde ipotek tesis edilmiştir. Şirket, 25 Aralık 2020 tarihinde Promesa ile kolaylaştırılmış usulde birleştiğinden ötürü, külli halefiyet prensibi uyarınca birleşme işlemi sonucunda, Şirket Promesa'nın bu sözleşmelerden doğan yükümlülüklerini iktisap etmiştir.

Genel kredi sözleşmeleri, bankalarca standart formlarda hazırlanmakta olup müşteriler ile müzakere edilmemektedirler. Bu sözleşmeler bankalara, (i) müşterinin onayını almaksızın herhangi bir zamanda, kredinin tamamını veya bir bölümünü kat etmeye, geri çağırma, durdurma veya iptal etmeye; (ii) ipotek, hesap ve taşınır rehni, alacağın temlik dâhil olmak üzere her çeşit teminatın sağlanmış olmasını talep etmeye ve (iii) herhangi bir zamanda ek teminatlar istemeye yetkili olmalarını sağlayan üstün

 27

haklar tanımaktadır. Burgan Bank A.Ş. ile akdedilen genel kredi sözleşmelerinde de bu hükümler yer almaktadır.

Bu sözleşmelerin önemli hükümlerine aşağıda yer verilmektedir:

- Sözleşmeler, nakdi ve gayri nakdi kredileri kapsamaktadır. Şirket'e sağlanabilecek nakdi krediler arasında; yabancı para cinsinden nakdi krediler, cari hesap nakdi kredileri, vadeli nakdi krediler, prefinansman nakdi kredileri, ihracat kredileri, ithalat kredileri ve faktöring kredileri yer almaktadır. Gayrinakdi krediler kapsamında ise, teminat mektupları, akreditifler (teminat akreditifleri de dâhildir), garantiler, kontrgarantiler, avaller, kabul senetleri, teminat senetleri ve ciro edilebilir senetler yer almaktadır.
- Sözleşmeler kapsamında, Burgan Bank A.Ş. (i) Şirket için bir veya birden çok cari hesap açmaya; (ii) sözleşmeler kapsamında sağlanan her bir kredinin vadesini belirlemeye; (iii) her bir cari hesabın limitini artırmaya veya azaltmaya yetkilidir.
- Sözleşmelerin müzakeresinden, imzalanmasından ve ifasından doğabilecek her türlü masraf ve vergilerden Şirket sorumludur.
- Sözleşmeler uyarınca Burgan Bank A.Ş.; hesap rehni, nakit blokajı, taşınır rehni, teminat, ciro edilebilir senetlerin temlikli veya rehnedilmesi, ticari işletme rehni ve alacağın temlikli ve rehni de dâhil olmak üzere sözleşmeler kapsamındaki yükümlülüklerin temini amacıyla her çeşit teminatın verilmesini isteyebilir. Ayrıca, Burgan Bank A.Ş. ek teminatların sunulmasını da talep edebilecektir.
- Sözleşmeler, ilgili kredinin geri ödenmesine ilişkin bir risk oluşması halinde Burgan Bank A.Ş.'ye kredinin tamamını veya bir bölümünü kat etme, geri çağırma veya durdurma ve kredi limitlerini artırma veya azaltma gibi yetkiler vermektedir.
- Sözleşmeler kapsamında Şirket'in yükümlülüklerini yerine getirilmesinin sonucu olarak, Burgan Bank A.Ş.'nin maruz kalabileceği tüm zararlara katlanmak Şirket'in yükümlülüğüdür.
- Burgan Bank A.Ş.'nin kayıt ve defterleri, sözleşmeler ile ilgili bir uyumsuzluk olduğunda, Şirket aleyhine kesin delil oluşturacaktır.

Sözleşme uyarınca, Şirket'in paylarının devri Burgan Bank A.Ş.'nin onayına tabidir. Söz konusu onay alınmadan Şirket'in ortaklık yapısında değişiklik olması halinde, Burgan Bank A.Ş.'nin sözleşme kapsamında kullanılan kredilerin geri ödenmesini talep etme imkânı bulunmaktadır. Bununla birlikte, Burgan Bank A.Ş. 16 Nisan 2021 tarihli yazısı ile Şirket'in sermaye yapısı değişikliğine yol açacak halka arz işlemine onay vermiş ve halka arz sebebiyle genel kredi sözleşmeleri kapsamında fesih, erken ödeme, krediyi geri çağırma haklarından feragat etmiştir.

6.4 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.

Şirket faaliyetleri, Şirket işinin durmasından meydana gelecek hasarın tazmini de dâhil olmak üzere, üçüncü şahıs mali sorumluluk ve ferdî 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'ten alınan bilgiye göre 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, sigorta 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.

Sigortalar kapsamında Şirket tarafından yöneltilen taleplere ilişkin olarak Şirket, işbu Rapor tarihi itibarıyla önemli bir uyuşmazlık yaşamamıştır.

6.5 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 zararı tazminini talep edebilecektir.

6.6 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.

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

 29

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 kiralalarının 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. Bu kapsamda Şirket, sahip olduğu çeşitli gayrimenkullerin değerinin belirlenmesi adına Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. ile 20 Haziran 2019, 8 Temmuz 2019, 29 Temmuz 2019, 23 Eylül 2019, 4 Kasım 2019, 3 Aralık 2019, 17 Ocak 2020, 29 Ocak 2020, 20 Mart 2020, 21 Nisan 2020, 7 Ağustos 2020, 19 Ağustos 2020, 25 Eylül 2020, 29 Eylül 2020, 25 Kasım 2020, 22 Aralık 2020, 2 Şubat 2021, 5 Ocak 2021, 6 Ocak 2021, 17 Ocak 2021, 19 Ocak 2021, 7 Temmuz 2021, 5 Ağustos 2021, 11 Ekim 2021 tarihli portföy değerlendirme hizmet sözleşmeleri imzalamıştır.

6.7 Projeler Kapsamında Akdedilen Sözleşmeler

6.7.1 Şile Çayırbaşı Projesi Ön Protokolü, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ve Ek Protokol

Şirket, S. S. Şile Aydıncıkent Konut Yapı Kooperatifi ("**Kooperatif**") ile kat karşılığı arsa devri sözleşmesi için 22 Şubat 2021 tarihinde bir ön protokol akdetmiştir. Söz konusu yatırım projesi kapsamında, Kooperatife ait bulunan İstanbul ili, Şile ilçesi, Çayırbaşı Mahallesi, 445 no'lu parselde kayıtlı taşınmaz ile Kooperatif tarafından T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'ndan satın alınacak 678 ve 679 no'lu parseller üzerinde Şirket'in anlaşacağı bir müteahhit tarafından bağımsız bölümlerin inşası yapılacaktır.

İlgili mevzuat kapsamında, proje ve inşaat başlanması için gerekli tüm yasal izin ve onayların alınması ve varsa projenin geliştirilmesine yönelik engellerin kaldırılması Kooperatif'in sorumluluğundadır. Bağımsız bölümlerin inşası ile ilgili olarak inşaat ruhsatlarının alınması ile ilişkili masraflar, proje ve inşaat ile ilgili tüm masraflar ile resmi harç ve ruhsat masrafları Şirket tarafından karşılanacaktır. İnşaatın tamamlanması neticesinde Kooperatif ile Şirket'in müştereken sahip olacakları yapı inşaat alanının %50'si Şirket'e, %50'si ise Kooperatife ait olacaktır. Bu kapsamda ayrıca bir kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Şirket, bahse konu kat karşılığı inşaat sözleşmesi uyarınca, teknik elemanların tespit ettiği hata ve ayıpları; proje, plan, sözleşme ve şartnamelere aykırılıkları; kendisine yapılan bildirimden itibaren doksan gün içinde gidermekle, aksi takdirde aykırılığın giderilmediği her hafta için 10.000 TL cezai şart ödemekle yükümlüdür. Ek olarak Şirket, sözleşme kapsamında Şirket tarafından tamamlanması öngörülen işlerin maddi veya hukuki ayıptan arı olarak tamamlanmadığı veya işlerin geciktiği durumlarda, gecikilen her hafta için 10.000 TL cezai şart ödemeyi taahhüt etmiştir. Ayrıca taraflar, proje kapsamında yapılacak kat ve peyzaj düzenlemelerine ilişkin olarak ek bir protokol daha imzalamışlardır.

Proje kapsamında Şirket, Doluyurtlar ile proje hizmetlerine ilişkin bir sözleşme akdetmiştir. Bahse konu sözleşmeye göre, parsellere ilişkin tevhit ve riskli yapılara ilişkin işlemlerin yürütülmesi ile yıkım ve yeni yapı ruhsatlarının alınması Doluyurtlar tarafından gerçekleştirilecektir. Resmi kurumlar tarafından talep edilen tüm harç ödemeleri Şirket tarafından yapılacaktır. Doluyurtlar, projeden haksız sebeple çekilmesi durumunda kaynaklanabilecek zararlar için Şirket'e bir teminat mektubu vermiştir.

Proje kapsamında Doluyurtlar tarafından meydana getirilecek olan ve işlenmek suretiyle oluşturulacak olan eserlerin mali hakları Şirket'e ait olacaktır. Ayrıca taraflar, proje kapsamında diğer tarafa ilişkin

 30

olarak edindikleri gizli bilgilerin kullanılmasına ve paylaşımına ilişkin usul ve esasların belirlenmesi için bir gizlilik sözleşmesi akdetmiştir.

Şirket'ten alınan bilgiye göre, proje başlama tarihi Mayıs 2022 olarak belirlenmiştir ve işbu Rapor tarihi itibarıyla, proje ve inşaat başlanması için ruhsat başvurusu yapılmış olup başvuru sonucu beklenmektedir.

6.7.2 Şeker Kule Konsept Proje Sözleşmesi

Şirket, İstanbul ili Kağıthane ilçesinde yer alan Şeker Kule'nin bulunduğu parsel içerisindeki alanın fonksiyon değişikliği gerçekleştirilerek ticaret ve konut alanına alınmasına ilişkin olarak yapılacak işlerin, işin bedelinin ve süresinin belirlenmesi amacıyla MEK Mimarlık Planlama Ltd. Şti. ile bir sözleşme akdetmiştir. Şirket'ten alınan bilgi uyarınca, işbu Rapor tarihi itibarıyla, bahse konu proje kapsamında, resmi kurumlara başvurular yapılmamış olup, teknik hazırlıklar yürütmektedir.

Diğer Sözleşmeler

6.8 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 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.

Şirket, KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. ile TMS'ye uygun olarak düzenlenecek 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla finansal durum tablosu, aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notların denetimi ve finansal tablolar hakkında görüş verilmesi, 30 Haziran 2020, 30 Haziran 2021 ve 30 Haziran 2022 tarihleri itibarıyla sona eren altı aylık dönemlere ilişkin özet finansal tablolarının finansal denetimi ile bunların sınırlı denetimine ilişkin ulaşılan sonucun açıklanması, riskin erken saptanması ve yönetimi ile buna yetkili komitenin Şirket içindeki gerekliliğinin değerlendirilmesi ve buna ilişkin rapor hazırlanması için 8 Nisan 2020 tarihinde bağımsız denetim sözleşmesi akdetmiştir. 11 Aralık 2020 tarihinde Şirket, Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. ile, Şirket'in bağımsız denetiminin yürütülmesi için bir danışmanlık sözleşmesi akdetmiştir ve bu sebeple KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. ile akdedilen sözleşme feshedilmiştir.

Şirket, Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. ile Şirket'in 1 Ekim 2020 - 31 Aralık 2021 arasında mevcut mali ve finansal tablolarının Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na uyumlu olarak dönüştürülmesi ve finansal tabloların üçer aylık dönemler halinde finansal tablo ve dipnotlarının hazırlanması ve raporlanması için 11 Aralık 2020 tarihinde danışmanlık sözleşmesi akdetmiştir.

Şirket, Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. ile Şirket, Şeker Kentsel ve Promesa'nın 31 Aralık 2020 tarihli finansal tablolarının ve dipnotlarının Türkiye Denetim Standartları'na uygun olarak denetlenmesi ve bağımsız denetçi görüşü verilmesi amacıyla 11 Aralık 2020 tarihinde özel amaçlı denetim sözleşmesi akdetmiştir.

Şirket, Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. ile Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na uygun olarak hazırlanmış 31 Aralık 2021 tarihli konsolide finansal tablolarının ve dipnotlarının (2021

yılı ara dönemler dahil) Türkiye Denetim Standartları'na uygun olarak denetlenerek görüş bildirilmesi, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin denetimi ve raporlanması, riskin erken saptanması ve yönetim sistemi ile buna yetkili komitenin gerekliliğinin ve uygulamalarının değerlendirilmesi ve raporlanması amacıyla 9 Mart 2021 tarihinde bağımsız denetim sözleşmesi akdetmiştir.

Şirket, Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. ile Şirket'in 1 Ocak 2021 - 31 Aralık 2022 arasında mevcut mali ve finansal tablolarının Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na uyumlu olarak dönüştürülmesi ve finansal tabloların üçer aylık dönemler halinde finansal tablo ve dipnotlarının hazırlanması ve raporlanması için 24 Mart 2022 tarihinde bağımsız denetim sözleşmesi akdetmiştir.

6.9 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.

Şirket, DRT Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Anonim Şirketi ile 1 Ocak 2020 ve 31 Aralık 2020 tarihlerini kapsayan dönemde sermayenin ödendiğinin tespiti raporunun hazırlanması kapsamında 13 Ocak 2020 tarihli, 31 Ekim 2019 ve 15 Aralık 2019 tarihlerini kapsayan dönemde sermayenin ödendiğinin tespiti raporunun hazırlanması kapsamında 31 Ekim 2019 tarihli ve 5 Nisan 2021 ve 5 Mayıs 2021 tarihlerini kapsayan dönemde sermayenin ödendiğinin tespiti raporunun hazırlanması kapsamında 8 Nisan 2021 tarihli yeminli mali müşavirlik tasdik sözleşmeleri akdetmiştir.

Şirket, Kuzey YMM ve Bağımsız Denetim A.Ş. ile 1 Ocak 2021 ile 31 Aralık 2021 tarihlerini kapsayan dönemde 3568 sayılı Kanun'un belirlediği anlamda yıllık gelir ve kurumlar vergi beyannameleri ve bunlara ekli mali tablolar ve bildirimlerin denetim ve tasdik işlerinin yapılması için 29 Ocak 2021 tarihli denetim ve tasdik sözleşmesi akdetmiştir.

6.10 Vergi Hizmetleri Sözleşmesi

Şirket, DRT Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Anonim Şirketi ile 7 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2020 tarihlerini kapsayan dönemde Şirket'in sabit kıymetlerine ilişkin vergisel danışmanlık hizmetleri kapsamında 7 Aralık 2020 tarihli vergi hizmetleri sözleşmesi akdetmiştir.

İşbu Rapor tarihi itibarıyla, DRT Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Anonim Şirketi ile Şirket arasındaki vergi hizmetleri sözleşmesi sona ermiştir.

Şirket, Kuzey YMM ve Bağımsız Denetim A.Ş. ile Şirket'in 2020 yılı transfer fiyatlandırması formunun hazırlanması hizmeti kapsamında yürürlük süresi bir yıl olan 1 Mart 2021 tarihli transfer fiyatlandırması danışmanlık hizmet sözleşmesi akdetmiştir.

Şeker Kentsel, Serdar Asar ile 1 Ocak 2022 ile 31 Aralık 2022 tarihlerini kapsayan dönemde vergisel durum tespit çalışması yapılması ve olması durumunda vergi risklerinin tespit edilmesi ve periyodik vergi revizyonu hizmeti alınması kapsamında 3 Ocak 2022 tarihli vergi danışmanlık sözleşmesi akdetmiştir.

6.11 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.

 32

Şirket, Sekar Oto Filo Yönetim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş. ile sözleşmede belirtilen iki adet aracın kiralınmasına ilişkin koşulları düzenleyen 1 Temmuz 2020 tarihli bir sözleşme akdetmiştir.

Şirket, Sekar Oto Filo Yönetim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş. ile sözleşmede belirtilen bir adet aracın kiralınmasına ilişkin koşulları düzenleyen 22 Aralık 2021 tarihli bir sözleşme akdetmiştir.

Şirket, Sekar Oto Filo Yönetim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş. ile sözleşmede belirtilen iki adet aracın kiralınmasına ilişkin koşulları düzenleyen 21 Ocak 2022 tarihli bir sözleşme akdetmiştir.

Şirket, Sekar Oto Filo Yönetim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş. ile sözleşmede belirtilen bir adet aracın kiralınmasına ilişkin koşulları düzenleyen 11 Şubat 2022 tarihli bir sözleşme akdetmiştir.

6.12 Hukuki Danışmanlık Sözleşmeleri

Şirket, Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülmesi ve akabinde halka arzının gerçekleştirilmesi kapsamında Esin Avukatlık Ortaklığı ile 2 Mayıs 2019 tarihinde bir hukuki danışmanlık sözleşmesi akdetmiştir.

6.13 İletişim Stratejisi Sözleşmesi

Şirket, İdea Halkla İlişkiler Tanıtım ve Organizasyon Ltd. Şti. ile entegre iletişim stratejisi ve planının oluşturulması, rakip analizi ve takibi, medya ilişkilerinin geliştirilmesi gibi konulara hizmet almak üzere iletişim çalışmalarının yürütülmesi amacıyla 6 Mart 2020 tarihinde iletişim danışmanlığı sözleşmesi akdetmiştir. Şirket, İdea ile yürürlükteki sözleşmenin altı ay daha uzatılmasına ilişkin 18 Şubat 2021 tarihli bir protokol akdetmiştir. Söz konusu sürenin dolması sebebiyle işbu Rapor tarihi itibarıyla, İdea Halkla İlişkiler Tanıtım ve Organizasyon Ltd. Şti. ile Şirket arasındaki iletişim stratejisi sözleşmesi sona ermiştir.

6.14 Online Portal Sözleşmesi

Şirket, Reklam Beş Tanıtım ve Bilişim Hizmetleri Danışmanlık Turizm Ticaret Ltd. Şti. ile Şirket adına kayıtlı Şeker GYO markası adına kayıtlı bulunan www.sekergyo.com.tr alan adının kaynak dosyalar kullanılarak proje kapsamında hazırlanacak web sitesi tasarımı, uygulama, programlama ve yayına açılmasına ilişkin teknik ve ticari koşullara ilişkin 13 Mart 2020 tarihinde online portal hizmet sözleşmesi akdetmiştir. Proje kapsamındaki işlerin tamamlanması sebebiyle işbu Rapor tarihi itibarıyla, Reklam Beş Tanıtım ve Bilişim Hizmetleri Danışmanlık Turizm Ticaret Ltd. Şti. ile Şirket arasındaki online portal sözleşmesi sona ermiştir.

6.15 Reklam Sözleşmeleri

Şirket, Fast Dergi Yayıncılık Pazarlama Ticaret A.Ş. ile Şirket'in iş, ürün ve hizmetlerine ilişkin talep edeceği tüm reklam ve tanıtım faaliyetlerinin yürütülmesi ve üstlenilmesi amacıyla 1 Mart 2020 tarihinde ajans hizmet sözleşmesi akdetmiştir. İşbu Rapor tarihi itibarıyla, Fast Dergi Yayıncılık Pazarlama Ticaret A.Ş. ile Şirket arasındaki reklam sözleşmesi sona ermiştir.

Şirket, Marka Sokak Reklam İletişim ve Tasarım A.Ş. ile Şirket'in iş, ürün ve hizmetlerine ilişkin talep edeceği tüm reklam ve tanıtım faaliyetlerinin yürütülmesi ve üstlenilmesi amacıyla 1 Mart 2020 tarihinde ajans hizmet sözleşmesi akdetmiş olup bu sözleşme sona ermiştir. Şirket; 17 Eylül 2021 tarihinde Marka Sokak Reklam İletişim ve Tasarım A.Ş. ile, Şirket'in iş, ürün ve hizmetlerine ilişkin talep edeceği tüm reklam ve tanıtım faaliyetlerinin yürütülmesi ve üstlenmesi amacıyla yeni bir ajans hizmet sözleşmesi akdetmiştir.

6.16 Dekorasyon ve Teknik Alanların Düzenlenmesine İlişkin Danışmanlık Sözleşmesi

Şirket, Şeker Kentsel ile Şeker Kule'nin dekorasyon ve tadilat işlemleri ile teknik alanlarının düzenlenmesi işlemlerinin Şeker Kentsel tarafından yapılmasına veya üçüncü kişilere yaptırılmasına ilişkin 31 Aralık 2021 tarihine kadar geçerli olacak şekilde 25 Ocak 2021 tarihinde bir danışmanlık ve yetki sözleşmesi akdetmiştir. Sözleşmenin süresinin dolması sebebiyle, Şeker Kentsel ile Şirket arasında akdedilen danışmanlık ve yetki sözleşmesi sona ermiştir.

Şeker Kentsel, Şeker Sigorta A.Ş. ile Şeker Kentsel'in kullanım hakkına sahip olduğu gayrimenkulün bağımsız bölümlerinde yapılacak iç mimari işlerine ilişkin proje kapsamında 4 Ocak 2021 tarihinde bir proje yönetimi ve danışmanlığı hizmet sözleşmesi akdetmiştir. Sözleşmenin süresinin dolması ve sözleşme kapsamındaki borçların ifa edilmesi sebebiyle, Şeker Kentsel ile Şeker Sigorta A.Ş. arasında akdedilen proje yönetimi ve danışmanlığı sözleşmesi sona ermiştir.

Şeker Kentsel ile Şeker Sigorta A.Ş. arasında, sözleşmede belirtilen ofis alanlarının, ortak alanların ve teknik alanların dekorasyon ve tadilat işlemlerinin Şeker Kentsel tarafından gerçekleştirilmesi amacıyla 19 Nisan 2021 tarihinde bir dekorasyon ve tadilat sözleşmesi akdedilmiştir. Şeker Kentsel, söz konusu sözleşme kapsamındaki işlerin yerine getirilmesi için PTK Yapı Tasarım ve Mühendislik Sanayi Ticaret Ltd. Şti. ile 21 Nisan 2021 tarihinde dekorasyon ve tadilat sözleşmesi akdetmiştir. İlgili sözleşmelerin sürelerinin dolması ve sözleşmeler kapsamındaki borçların ifa edilmesi sebebiyle, Şeker Kentsel ile Şeker Sigorta A.Ş. arasında akdedilen ve Şeker Kentsel ile PTK Yapı Tasarım ve Mühendislik Sanayi Ticaret Ltd. Şti. arasında akdedilen dekorasyon ve tadilat sözleşmeleri sona ermiştir.

Şirket, Mek Mimarlık Planlama Ltd. Şti. ile İstanbul ili Şişli ilçesi Mecidiyeköy mahallesi 1947 ada 38, 39 ve 84 mevkii ile 3535 ada 12, 20 ve 21 numaralı parseller üzerinde yapılacak giriş-çıkış düzenlemesine ilişkin projenin yürütülmesi ve danışmanlık hizmeti sunulması için bir sözleşme akdetmiştir.

6.17 Marka Lisans Sözleşmeleri

Lisans alan sıfatıyla Şirket ile lisans veren sıfatıyla Şekerbank arasında, Türk Patent ve Marka Kurumu ("TPMK") nezdinde Şekerbank adına tescil edilmiş olan "Şeker GYO", "Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı" ve "Şeker Gayrimenkul" markalarının, 6769 sayılı Sınai Mülkiyet Kanunu'nun Şirket tarafından 10 yıl süreyle kullanılmasını düzenleyen 4 Mart 2021 tarihinde üç adet marka lisans sözleşmesi akdedilmiştir.

Söz konusu marka lisans sözleşmeleri uyarınca, sözleşmeler 10 yıllık sürenin sonunda taraflardan herhangi birinin altı ay önceden yazılı olarak sözleşmenin uzatılmayacağını ihbar etmediği sürece 10 yıllık süreler ile uzayacaktır. Bununla birlikte, ilgili sözleşmeler kapsamında lisans veren sıfatıyla Şekerbank'ın lisans hakkını herhangi bir ihbara gerek kalmaksızın geri alma hakkı olduğu ve bu hakkın kullanılması halinde Şirket'in ilgili markayı kullanmaya son vereceği, aksi takdirde Şekerbank'ın zararlarını tazmin edeceği düzenlenmektedir. Ayrıca sözleşmelerde, lisans veren sıfatıyla Şekerbank'ın ilgili marka haklarının kullanılması konusunda Şirket'in onayına tabi olmaksızın üçüncü kişilere de kullanım hakkı tanıyabileceği düzenlenmektedir.

6.18 Tadilat Sözleşmeleri

Şirket, İnci İklimlendirme Proje İnşaat Dekorasyon Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. ile sözleşmede belirtilen taşınmaz katları için klima sistemlerinin satılması, cihazların montaj ve boru tesisatlarının yapılması ve garanti şartlarının belirlenmesi için 30 Eylül 2021 tarihinde bir sözleşme akdetmiştir. Şirket, Pusula Klima Ticaret Ltd. Şti. ile sözleşmede belirtilen ofislerin klima sistemlerinin revizyonu kapsamında 27 Ocak 2022 tarihinde, anahtar teslimi revizyon sözleşmesi akdetmiştir.

6.19 Fiyat Tespit Raporuna İlişkin Sözleşmeler

Şirket, Global Menkul Değer A.Ş. ve Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile Şirket'in halka arz çalışmaları kapsamında, fiyat tespit raporlarının hazırlanmasına ilişkin olarak sunulacak hizmetin usul ve esaslarının belirlenmesi için fiyat tespit raporu sözleşmeleri akdetmiştir.

7. Gayrimenkuller

Şirket'ten edinilen bilgi uyarınca, işbu Rapor tarihi itibarıyla, Şirket'in Türkiye genelinde ve Kazakistan'da maliki olduğu toplam 180 adet gayrimenkulü bulunmaktadır. Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullere ilişkin 7 Ocak 2022 tarihli Gayrimenkul Değerleme Raporları işbu Rapor'un Ek-10'unda yer almaktadır. Grup'un gayrimenkulleri üzerindeki kısıtlamalar ve aynı haklara ilişkin bilgiler işbu Rapor'un Ek-3'ünde yer almaktadır.

7 Ocak 2022 tarihli Gayrimenkul Değerleme Raporları tarafımızca incelenmiş olup, bu raporlar uyarınca Şirket portföyünde yer alan Şeker Kule üzerinde 150.000.000 ABD Doları değerinde ipotek tesis edildiği anlaşılmıştır. İpotek, Promesa'nın kredi alan ve Burgan Bank A.Ş.'nin kredi veren sıfatıyla taraf olduğu 31 Aralık 2014 ve 23 Temmuz 2015 tarihli genel kredi sözleşmeleri kapsamında kullanılan kredilerin teminatı olarak tesis edilmiştir. Gayrimenkul Değerleme Raporları'nın incelenmesi sonucunda, Şeker Kule haricindeki diğer 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", TPMK nezdinde Şirket'in tek pay sahibi Şekerbank T.A.Ş. adına tescillidir. Şirket ile Şekerbank arasında ilgili markaların kullanımına ilişkin üç adet marka lisans sözleşmesi bulunmaktadır. Sözleşmelere ilişkin detaylara işbu Rapor'un 6.17. bölümünde yer verilmiştir. Şirket'in, altında bir proje yürüteceği markası olan "Şeker Şile Evleri" markası ise TPMK nezdinde Şekerbank T.A.Ş. adına tescilli olmakla birlikte, bu markaya ilişkin olarak Şekerbank T.A.Ş. ile marka lisans sözleşmesi akdedilmemiştir.

Yukarıdakilere ek olarak TPMK nezdinde yapılan incelemede, "promesa şekil" markasının Promesa adına tescilli olduğu görülmüştür. Şirket ile Promesa'nın kolaylaştırılmış usulde birleşmesi sonucunda, TPMK nezdinde Promesa'ya ait olan "promesa şekil" markasının da Şirket'e intikal ettiği anlaşılmıştır. Ancak, TPMK nezdinde yapılan incelemede ilgili marka sahibi işbu Rapor tarihi itibarıyla Promesa olarak yer almaktadır.

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

Şirket'ten alınan bilgiye göre Şeker Kentsel, faaliyetlerini "Şeker Kentsel" markası altında yürütmektedir. Söz konusu marka TPMK nezdinde Şirket'in tek pay sahibi Şekerbank T.A.Ş. adına tescillidir. Şirket'ten alınan bilgiye göre, Şeker Kentsel ile Şekerbank T.A.Ş. arasında ilgili markanın kullanımına ilişkin marka lisans sözleşmesi akdedilmemiştir.

9. Davalar

9.1 Şirket Tarafından Açılan Davalar

Davalara ilişkin hukuki incelememiz Şirket vekili Tepeaşan Hukuk Bürosu tarafından hazırlanıp tarafımıza ibraz edilen ve Ek 8'de yer alan dava listesinin incelenmesine dayanmaktadır.

9.1.1 Kalecik Asliye Hukuk Mahkemesi - 2019/124 E.

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 ("Dava Konusu Taşınmaz") 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 iletmıştır.
- 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 kapsamında keşif yapılmış ve bilirkişi raporu alınmıştır. Davalının yaptığı masrafların taşınmaz için gerekli olmaması ve masraflara ilişkin faturaların bulunmaması sebebiyle bilirkişi raporuna Şirket tarafından itiraz edilmiştir. Davanın duruşması 18 Şubat 2021 tarihine ertelenmiştir.
- Mustafa Yıldırım, Dava Konusu Taşınmaz'ın kendisine ve/veya üçüncü kişiye satılmasını teklif etmiştir. Şirket yönetim kurulu 10 Mart 2021 tarih ve 2021/12 sayılı kararı ile Dava Konusu Taşınmaz'ın satışını onaylamıştır. 18 Mart 2021 tarihinde Dava Konusu Taşınmaz'ın Min Zahriecilik Nakliye İnşaat Tarım Ürünleri ve Hayvancılık Petrol Ürünleri Gıda Sanayi Ticaret

Ltd. Şti.'ye tapu devri gerçekleştirilmiştir. Satış sonrasında yeni malik hukuki ihtilafın tarafı olacağından dolayı dava dosyasına feragat dilekçesi sunulmuştur. Davalı – karşı davacı Mustafa Yıldırım da aynı dava içinde açılan karşı davasından feragat ettiğini belirten dilekçeyi dava dosyasına sunmuştur.

9.1.2 Kalecik Asliye Hukuk Mahkemesi - 2021/3 E.

Şirket tarafından Mustafa Yıldırım aleyhine Kalecik Asliye Hukuk Mahkemesi'nde 2021/3 esas sayılı ile açılmış bir dava daha bulunmaktadır. Bu davada ise, davalının yukarıda belirtilen taşınmazda işgalci konumunda olması nedeniyle taşınmaza ilişkin aylık ecir misil bedelinin belirlenmesi ile fazlaya ilişkin hakları saklı tutularak 10.000 TL ecrimisil alacağına faiziyle birlikte tahsiline ilişkindir. İşbu Rapor tarihi itibarıyla dava derdest olup, duruşma tarihi henüz belirlenmemiştir.

Mustafa Yıldırım, Dava Konusu Taşınmaz'ın kendisine ve/veya üçüncü kişiye satılmasını teklif etmiştir. Şirket yönetim kurulu 10 Mart 2021 tarih ve 2021/12 sayılı kararı ile Dava Konusu Taşınmaz'ın satışını onaylamıştır. 18 Mart 2021 tarihinde Dava Konusu Taşınmaz'ın Min Zahriecilik Nakliye İnşaat Tarım Ürünleri ve Hayvancılık Petrol Ürünleri Gıda Sanayi Ticaret Ltd. Şti.'ye tapu devri gerçekleştirilmiştir. Satış sonrasında yeni malik hukuki ihtilafın tarafı olacağından dolayı dava dosyasına feragat dilekçesi sunulmuştur. Davalı – karşı davacı Mustafa Yıldırım da aynı dava içinde açılan karşı davasından feragat ettiğini belirten dilekçeyi dava dosyasına sunmuştur.

9.2 Şirket Aleyhine Açılan Davalar

İşbu Rapor tarihi itibarıyla, Şirket'in maliki olduğu Ankara ili, Gölbaşı İlçesi, Karşıyaka Mah. 1053 ada, 5 parselde kayıtlı taşınmaza ilişkin olarak davacılar Ali Tufan Tepeciklioğlu ve Tanju Tepeciklioğlu tarafından Gölbaşı 1. Asliye Hukuk Mahkemesi'nde 2020/123 dosya numarası ile açılmış bir dava bulunmaktadır. Davada, davacılar muvazaalı işlem ile tapu devrinin gerçekleştirildiği iddiasıyla tapu iptalinin tescilini talep etmiştir. Ayrıca, davacılar, Şirket'in söz konusu davaya dâhili davalı olarak dâhil edilmesini talep etmiştir. Şirket vekili tarafından sunulan cevap dilekçesinde, davalılar ile Şirket arasında zorunlu dava arkadaşlığı bulunmaması ve Şirket'in dosyaya dâhili davalı olarak eklenmesinin mümkün olmaması nedeniyle Şirket yönünden talep reddedilmiştir. 25 Kasım 2021 tarihli duruşmaya davacı tarafından katılım sağlanmaması sebebi ile dosyanın işlemden kaldırılmasına karar verilmiştir. Davacı vekili tarafından 1 Aralık 2021 tarihinde dosyanın yeniden işleme konulması için dilekçe verilmiş olup bir sonraki duruşma tarihi 27 Ocak 2022 olarak belirlenmiştir. 27 Ocak 2022 tarihinde yapılan duruşmada; tebligat yapılmayan taraflara tebligatların yapılmasına, davacı tarafa mirasçı Levent Iğın'ı davaya dâhil etmek üzere iki haftalık kesin süre verilmesine, kesin süreye riayet edilmediği takdirde dosyanın mevcut haliyle karara bağlanacağına ihtarna, davacı tarafa eksik yatırımları 101.157,19 TL'lik harcı tamamlaması hususunda iki haftalık kesin süre verilmesine, kesin süreye riayet edilmediği takdirde dosyanın işlemden kaldırılacağına ihtarna ve duruşmanın 21 Nisan 2022 tarihine bırakılmasına karar verilmiştir.

9.3 Promesa ile Birleşme Sonucu Şirket'e İntikal Eden Davalar

Yukarıdakilere ek olarak, Şirket ile Promesa'nın birleşmesinden dolayı, külli halefiyet prensibi uyarınca birleşme işlemi sonucunda Promesa'nın taraf olduğu davalardan doğan sorumluluğu da Şirket tarafından iktisap edilmiştir. Bu davalara ilişkin hukuki incelememiz ise Tepeaşan Hukuk Bürosu tarafından hazırlanıp, tarafımıza ibraz edilen ve Ek 8'de yer alan dava listesinin incelenmesine dayanmaktadır.

 37

9.3.1 Promesa Aleyhine Açılan Davalar

İşbu Rapor tarihi itibarıyla, diğerlerinin yanı sıra davalı sıfatıyla Promesa aleyhine açılmış olan sekiz adet dava bulunmaktadır. Söz konusu davalar, Şeker Kule'nin inşaatında çalışan ve alt yüklenicilerin çalışanları olan kişilerce veya bu kişilere yapılan ödemeler sebebiyle açılmış davalardır.

9.3.1.1 İstanbul 14. İş Mahkemesi - Dosya No. 2016/273 E.

Davacı Mehmet Sarıkaya, davalılar Promesa ve Yılmaz İnşaat Makine Elektrik ve Mühendislik Hizmetleri Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. ("Yılmaz İnşaat") aleyhine işçilik alacaklarının davalılardan tahsili için dava açmıştır.

Mahkeme, hesaplanan işçilik alacaklarının faizleriyle birlikte Promesa ve Yılmaz İnşaat tarafından müştereken ve müteselsilen karşılanmasına karar vermiştir.

Promesa tarafından bu karara karşı istinaf yoluna başvurulmuştur. İşbu Rapor tarihi itibarıyla, dava dosyasının İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 29. Hukuk Dairesi'nde 2019/2676 E. sayılı dosya ile yargılaması devam etmektedir.

9.3.1.2 İstanbul 25. İş Mahkemesi - 2017/335 E.

Davacı Recep Kurt, davalılar Promesa ve Yılmaz İnşaat aleyhine işçilik alacaklarının davalılardan tahsili için dava açmıştır.

Mahkeme, davanın ihbar tazminatı ve hafta tatili bakımından kabulüne, fazla mesai alacağı yönünden kısmen kabulüne ve hafta tatili alacağı yönünden reddine karar vermiştir.

Promesa tarafından bu karara karşı istinaf yoluna başvurulmuştur. İşbu Rapor tarihi itibarıyla, dava dosyasının İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 32. Hukuk Dairesi'nde 2020/1353 E. sayılı dosya ile yargılaması devam etmektedir.

9.3.1.3 İstanbul 9. İş Mahkemesi - 2018/137 E.

Davacı Dursun Keskin, davalılar Promesa ve Yılmaz İnşaat aleyhine işçilik alacaklarının davalılardan tahsili için dava açmıştır.

Dava dosyasına ilişkin yapılan 26 Ocak 2021 tarihli son duruşmada, bilirkişi ek raporunun beklenilmesine ve geldiğinde taraflara tebliği ile beyanda bulunmak üzere iki haftalık süre verilmesine karar verilmiş olup, taraflarca bilirkişi ek raporuna karşı beyan dilekçeleri dosyaya sunulmuştur. İşbu Rapor tarihi itibarıyla dava derdest olup, bir sonraki duruşma tarihi 4 Mayıs 2021 olarak belirlenmiştir.

İşbu Rapor tarihi itibarıyla, dava dosyasının İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 41. Hukuk Dairesi'nde 2021/3382 E. Sayılı dosya ile yargılaması devam etmektedir.

9.3.1.4 İstanbul 25. İş Mahkemesi - 2017/334 E.

Davacı Arif Salbaz, davalılar Promesa ve Yılmaz İnşaat aleyhine işçilik alacaklarının davalılardan tahsili için dava açmıştır.

Mahkeme, hesaplanan işçilik alacaklarının faizleriyle birlikte Promesa ve Yılmaz İnşaat tarafından müştereken ve müteselsilen karşılanmasına karar vermiştir.

Promesa tarafından bu karara karşı istinaf yoluna başvurulmuştur. İşbu Rapor tarihi itibarıyla, dava dosyasının İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 32. Hukuk Dairesi'nde 2020/769 E. sayılı dosya ile yargılaması devam etmektedir.

9.3.1.5 İstanbul 22. İş Mahkemesi - 2018/136 E.

Davacı Sosyal Güvenlik Kurumu, davalılar Promesa, Yüksel Proje A.Ş. ve Zemintaş İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. aleyhine Zemintaş İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.'nin sigortalı çalışanı Mehmet Aydın'ın geçirdiği iş kazası sebebiyle ödenen malullük sigortasının davalılara rücu edilmesine ilişkin dava açmıştır.

Dava dosyasında çeşitli bilirkişi raporları alınmış ve Promesa tarafından bu raporlara itirazları içeren ve malul olan kişinin Zemintaş İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. çalışanı olması sebebiyle ödenen tutarlardan Promesa'nın sorumlu olmadığına dair cevap dilekçeleri sunulmuştur.

Dosya kapsamında 29 Mart 2022 tarihli duruşmada; davanın kabulüne; 17.169,66 TL ilk peşin sermaye değerinin gelir onay tarihinden, 1.405,66 TL geçici iş göremezlik ödeneğinin ödeme tarihlerinden ve 3.966,46 TL tedavi giderinin sarf tarihlerinden itibaren işleyecek yasal faizi ile birlikte davalılar Promesa ve Zemintaş İnş. San. Tic. Ltd. Şti.'den tahsili ile davacıya verilmesine ve davacının Yüksel Proje Uluslararası A.Ş.'ye karşı açtığı davanın pasif husumet yokluğundan reddine, istinaf yolu açık olmak üzere karar verilmiştir.

9.3.1.6 İstanbul 21. İş Mahkemesi - 2017/98 E.

Davacı Sosyal Güvenlik Kurumu, davalılar Promesa, Yılmaz İnşaat ve Orhan Yıldız aleyhine Yılmaz İnşaat'ın sigortalı çalışanı Fevzi Uğurlu'nun geçirdiği iş kazası sebebiyle hayatını kaybetmesi sebebiyle Sosyal Güvenlik Kurumu tarafından ödenen tutarların davalılara rücu edilmesine ilişkin dava açmıştır.

Mahkeme, hesaplanan alacakların faizleriyle birlikte Promesa, Yılmaz İnşaat ve Orhan Yıldız tarafından müştereken ve müteselsilen karşılanmasına karar vermiştir.

Promesa tarafından bu karara karşı istinaf yoluna başvurulmuştur. İşbu Rapor tarihi itibarıyla, dava dosyasının İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 33. Hukuk Dairesi'nde 2020/2053 E. sayılı dosya ile yargılanması devam etmektedir.

9.3.1.7 İstanbul 8. İş Mahkemesi - 2014/686 E.

Davacı Ferdi Kan, davalılar Promesa ve BMS İstanbul Beton Makine Servis Sanayi Ticaret Ltd. Şti. aleyhine geçirmiş olduğu iş kazası sebebiyle davalılardan maddi ve manevi tazminat talep etmek amacıyla dava açmıştır.

Mahkeme, davanın kabulüne, hesaplanan maddi ve manevi tazminat tutarlarının davalılardan müşterek ve müteselsilen tahsiline karar vermiştir.

Promesa tarafından bu karara karşı istinaf yoluna başvurulmuştur. İşbu Rapor tarihi itibarıyla, dava dosyasının İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 27. Hukuk Dairesi'nde 2020/633 E. sayılı dosya ile yargılanması devam etmektedir.

9.3.1.8 İstanbul 36. İş Mahkemesi - 2017/438 E.

Davacı Sosyal Güvenlik Kurumu, davalılar Promesa, Hasan Hüseyin Başkan, Vedat Sarılı, Tepe İnşaat A.Ş., Kaan Hikmet Ekşioğlu, Yusuf Selek ve HMF Asansör ve Servis Sanayi Ticaret A.Ş. aleyhine HMF Asansör ve Servis Sanayi Ticaret A.Ş.'nin sigortalı çalışanı Emrah Kanur'un geçirdiği iş kazası sebebiyle hayatını kaybetmesi sebebiyle Sosyal Güvenlik Kurumu tarafından ödenen tutarların davalılara rücu edilmesine ilişkin dava açmıştır.

Dava dosyasına ilişkin yapılan 16 Mart 2021 tarihli son duruşmada, davacı vekiline talebi doğrultusunda talep artırımı dilekçesi sunması için iki haftalık süre verilmesine ve sunulması halinde taraflara tebliğine karar verilmiştir.

 39

Duruşma tarihi 18 Mayıs 2021 olarak belirlenmiş olup hakim değişikliği sebebiyle önceki zabıtlar okunarak bir sonraki duruşmanın 25 Ocak 2022 tarihine bırakılmasına karar verilmiştir. 25 Ocak 2022 tarihinde yapılan duruşmada; davanın kısmen kabulü ile Sosyal Güvenlik Kurumu'nun toplam 86.454,27 TL'lik rücu alacağına 45.106,58 TL'lik bölümünün 27 Mayıs 2016 onay tarihinden itibaren işleyecek yasal faizi ile birlikte davalı alt işverenler HMF Asansör ve Servis San. Tic. A.Ş. ve Yusuf Selek ile davalı asıl işveren Promesa ve davalı üçüncü kişi Vedat Sarılı'dan müştereken ve müteselsilen tahsiline, 41.347,69 TL'lik bölümünün ise 27 Mayıs 2016 onay tarihinden itibaren işleyecek yasal faizi ile birlikte söz konusu davalı alt işverenler ile davalı asıl işveren Promesa'dan müştereken ve müteselsilen tahsiline ve davalı Hasan Hüseyin Başkan, Kaan Hikmet Ekşioğlu ile Tepe İnşaat Sanayi A.Ş. yönünden davanın reddine karar verilmiştir.

9.3.1.9 İstanbul 31. İş Mahkemesi 2020/140

Davacı Mehmet Aydın, davalılar Zemintaş İnşaat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi, Yüksel Proje Anonim Şirketi, AXA Sigorta Anonim Şirketi ve Promesa aleyhine geçirdiği iş kazası sebebiyle maddi ve manevi tazminat davası açmıştır.

İstanbul 3. İş Mahkemesi'nde 2019/63 esas sayısıyla açılan dava dosyası ile İstanbul 31. İş Mahkemesi'nin 2020/140 esas sayılı dosyasının aralarında fiili ve hukuki ilişki bulunmasından ötürü birleştirilmesine ve yargılamaya İstanbul 31. İş Mahkemesi'nde 2020/140 esas sayılı dosya üzerinden devam edilmesine karar verilmiştir.

Birleşen dosya kapsamında tanıklar dinlenmekte olup yargılama devam etmektedir.

9.3.2 Promesa Aleyhine Başlatılan İcra Takipleri

9.3.2.1 İstanbul 33. İcra Müdürlüğü - 2019/32424 E.

İstanbul 14. İş Mahkemesi nezdinde görülen 2016/273 esas sayılı dava dosyasına ilişkin olarak Mehmet Sarıkaya tarafından Promesa ve Yılmaz İnşaat aleyhine İstanbul 33. İcra Müdürlüğü nezdinde 2019/32424 esas sayılı icra takibi başlatılmıştır. Takibe ilişkin olarak, İstanbul 14. İş Mahkemesi kararına karşı istinafa başvurulması sebebiyle Promesa tarafından kesin teminat mektubu sunulmuş ve icranın geriye bırakılması kararı alınmıştır. İşbu Rapor tarihi itibarıyla, dosya Bölge Adliye Mahkemesi 29. Hukuk Dairesi'nde 2019/2676 E. Numarası ile yargılaması devam etmektedir.

9.3.2.2 İstanbul 8. İcra Müdürlüğü - 2020/9702 E.

İstanbul 25. İş Mahkemesi nezdinde görülen 2017/335 esas sayılı dava dosyasına ilişkin olarak Recep Kurt tarafından Promesa aleyhine İstanbul 8. İcra Müdürlüğü nezdinde 2020/9702 esas sayılı icra takibi başlatılmıştır. Takibe ilişkin olarak, İstanbul 25. İş Mahkemesi kararına karşı istinafa başvurulması sebebiyle Yılmaz İnşaat tarafından kesin teminat mektubu sunulmuş ve icranın geriye bırakılması kararı alınmıştır. İşbu Rapor tarihi itibarıyla, dosya İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 32. Hukuk Dairesi'nde 2020/1353 E. Numarası ile yargılaması devam etmektedir.

9.3.2.3 İstanbul 4. İcra Müdürlüğü - 2020/706 E.

İstanbul 25. İş Mahkemesi nezdinde görülen 2017/334 esas sayılı dava dosyasına ilişkin olarak Arif Salbaz tarafından Promesa aleyhine İstanbul 4. İcra Müdürlüğü nezdinde 2020/706 esas sayılı icra takibi başlatılmıştır. Takibe ilişkin olarak, İstanbul 25. İş Mahkemesi kararına karşı istinafa başvurulması sebebiyle Promesa tarafından kesin teminat mektubu sunulmuş ve icranın geriye bırakılması kararı alınmıştır. İşbu Rapor tarihi itibarıyla, dosya İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 33. Hukuk Dairesi'nde 2020/769 E. Numarası ile yargılaması devam etmektedir.

9.3.2.4 İstanbul 20. İcra Müdürlüğü - 2020/17219 E.

İstanbul 21. İş Mahkemesi nezdinde görülen 2017/98 esas sayılı dava dosyasına ilişkin olarak Sosyal Güvenlik Kurumu tarafından Promesa aleyhine İstanbul 20. İcra Müdürlüğü nezdinde 2020/17219 esas sayılı icra takibi başlatılmıştır. Takibe ilişkin olarak, İstanbul 21. İş Mahkemesi kararına karşı istinafa başvurulması sebebiyle Promesa tarafından kesin teminat mektubu sunulmuş ve icranın geriye bırakılması kararı alınmıştır. İşbu Rapor tarihi itibarıyla, dosya İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 33. Hukuk Dairesi'nde 2020/2053 E. Numarası ile yargılaması devam etmektedir.

9.3.2.5 İstanbul 20. İcra Müdürlüğü - 2020/111 E.

İstanbul 8. İş Mahkemesi nezdinde görülen 2014/686 esas sayılı dava dosyasına ilişkin Ferdi Kan tarafından Promesa aleyhine İstanbul 20. İcra Müdürlüğü nezdinde 2020/111 esas sayılı icra takibi başlatılmıştır. Takibe ilişkin olarak, İstanbul 21. İş Mahkemesi kararına karşı istinafa başvurulması sebebiyle Promesa tarafından kesin teminat mektubu sunulmuş ve icranın geriye bırakılması kararı alınmıştır. İşbu Rapor tarihi itibarıyla, dosya İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 27. Hukuk Dairesi'nde 2020/633 E. Numarası ile yargılaması devam etmektedir.

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

Öte yandan, yine Şirket'ten alınan bilgi uyarınca, yukarıda özeti verilen icra takipleri dışında Şirket ve/veya Promesa tarafından başlatılmış veya Şirket ve/veya Promesa 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 8. maddesinin l. fıkrasının (ç) ve (e) bentleri kapsamında, Şirket'in üretim ve faaliyetlerini etkileyecek önemli hukuki uyumsuzlukların bulunmadığı ve 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 sahip olduğu tespit edilmiştir.

Kotasyon Yönergesi'nin 7. maddesinin 5. fıkrası kapsamında tarafımıza sunulan Şirket yönetim kurulu üyeleri; Emin Erdem, Burak Latif Latifoğlu, Tevfik Türel, Serdar Nuri Eser ile Ali Rıza Akbaş'ın 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 olması şartını karşıladığı, ayrıca TCK'nın 53. maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına

 41

çarpıtılmamış olduğu görülmüştür. Bu incelememiz adı geçen kişilerin adli sicil kayıtları ve adli sicil arşiv kayıtları ile bu kişilerin iletmış olduğu beyanlar çerçevesinde yapılmıştır.

Dolayısıyla Kotasyon Yönergesi'nin 7. maddesinin 5. fıkrası kapsamında Şirket'in halka arzına engel teşkil edecek bir durumun mevcut olmadığı düşünülmektedir.

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

Sebebi ne olursa olsun yazılı iznimiz alınmaksızın İşbu Rapor üçüncü bir kişinin istifadesine sunulamaz, halka arz kapsamında yapılması gereken yayın haricinde herhangi bir şekilde yayımlanamaz. Halka arz kapsamında İşbu 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 İşbu 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; İşbu Rapor'a ilişkin olarak ve İşbu 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



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 2019, 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2021 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 ve ek 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, Tevfik Türel, Serdar Nuri Eser ile Ali Rıza Akbaş'ın arşivli adli sicil kayıtları.
- (k) Şirket'in 1 Mart 2022 tarihli faaliyet belgesi.
- (l) Şeker Kentsel'in 1 Mart 2022 tarihli faaliyet belgesi
- (m) Esas Sözleşme tadiline ilişkin Şirket'in 26 Aralık 2019 tarihli genel kurul toplantısına ilişkin tutanaklar ve ilgili hazır bulunanlar listesi.
- (n) Esas Sözleşme tadiline ilişkin Şirket'in 5 Nisan 2021 tarihli olağanüstü genel kurul toplantısına ilişkin tutanaklar ve ilgili hazır bulunanlar listesi.
- (o) 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 ("**Kurul Onayı**").
- (p) Esas Sözleşme'de yapılan değişiklikleri gösteren tadil metnine ilişkin Kurul tarafından verilen 2 Nisan 2021 tarih ve E-12233903-340.08-4460 sayılı onay yazısı ("**İkinci Kurul Onayı**").
- (q) 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**").
- (r) Esas Sözleşme'de yapılacak değişiklikleri gösteren tadil metnine ilişkin T.C. Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü tarafından verilen 2 Nisan 2021 tarih ve E-50035491-431.02-00062955203 sayılı onay yazısı ("**İkinci Bakanlık Onayı**").
- (s) 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.

- (t) YMM 16104919/463-1 sayılı ve 6 Ocak 2021 tarihli Şeker Kentsel'in sermayesinin tamamının ödendiğinin tespitine ait DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından düzenlenmiş yeminli mali müşavirlik raporu.
- (u) Şirket'in 29 Mart 2021, 16 Şubat 2022 ve 18 Nisan 2022 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.
- (v) Şirket'in 29 Mart 2021, 16 Şubat 2022 ve 18 Nisan 2022 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.
- (w) Şirket'in, kopyası Ek-4'te yer alan, Kotasyon Yönergesi'nin 7/5 ve 8/1-e maddeleri çerçevesinde hazırlanan 18 Nisan 2022 tarihli beyanı.
- (x) Şirket'in, kopyası Ek-7'da yer alan, TTK'nın 376. ve 377. maddeleri kapsamında herhangi bir sermaye kaybı ve borca batıklık durumunun bulunmadığına dair 18 Nisan 2022 tarihli beyanı.
- (y) Şirket'in, kopyası Ek-8'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 18 Nisan 2022 tarihli beyanı.
- (z) Şirket'in 2020/2 sayılı ve 12 Mart 2020 tarihli ve 2022/9 sayılı ve 22 Şubat 2022 tarihli Şirket'in halka arzına ilişkin yönetim kurulu karar.
- (aa) 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 olmadığını yönünde beyanları.
- (bb) Şirket vekili Tepeaşan Hukuk Bürosu tarafından hazırlanıp tarafımıza ibraz edilen ve İşbu Rapor'un 9. numaralı bölümünde (Davalar) ve Ek 9'de yer alan davalar ve icra takiplerine ilişkin bilgiler.
- (cc) Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 7 Ocak 2022 tarihli Gayrimenkul Değerleme Raporları

EK 2 - Kısaltma ve Tanımlar

KISALTMALAR	TANIMLAR
A.Ş.	Anonim Şirketi
BİST, Borsa, Borsa İstanbul	Borsa İstanbul A.Ş.
Doluyurtlar	Doluyurtlar Mimarlık Mühendislik ve İnşaat Ltd. Şti.
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 Kule	İstanbul ili, Kağıthane ilçesi, Merkez Mahallesi, 8836 ada, 4 no'lu parsel üzerinde yer alan, "36 katlı Betonarme Bina ve Arsası" vasıflı, 94 bağımsız bölümden oluşan ofis binası
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

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

EK 3 - Gayrimenkuller Üzerindeki Kısıtlamalar

Şirket Bilgisi	İlgili Gayrimenkulün Türü	Mevki	Kısıtlamanın/ Aynı Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı
Şeker Kentsel	Arsa	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kavaklıdere Mahallesi 4901 Ada 21 Parsel Bağımsız Bölüm No:2	595,00 nolu İmar Planına göre 20 m ² yola gidecektir.	-	-	-	-
Ankara, Kavaklıdere Arsa							
Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kavaklıdere Mahallesi 4901 Ada 21 Parsel Bağımsız Bölüm No:2							
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	Belirlenmemiştir.	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 İ.E.T.T. Genel Müdürlüğü	Belirlenmemiştir.	5 Ağustos 1977	1 TL
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	Belirlenmemiştir.	5 Ağustos 1977	1 TL

Ulu

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

Şirket Bilgisi	İlgili Gayrimenkulün Türü	Mevki	Kısıtlamanın/ Aynı Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı
Şeker GYO A.Ş.	İş Yeri	Parsel Bağımsız Bölüm No:26 İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Hacımını 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 Hacımını Mahallesi 127 Ada 33 Parsel Bağımsız Bölüm No: 28	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 Hacımını 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 Hacımını 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, Hacımını Mahallesi 127 Ada 33 Parsel Bağımsız Bölüm No: 10, 11, 12, 13, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30